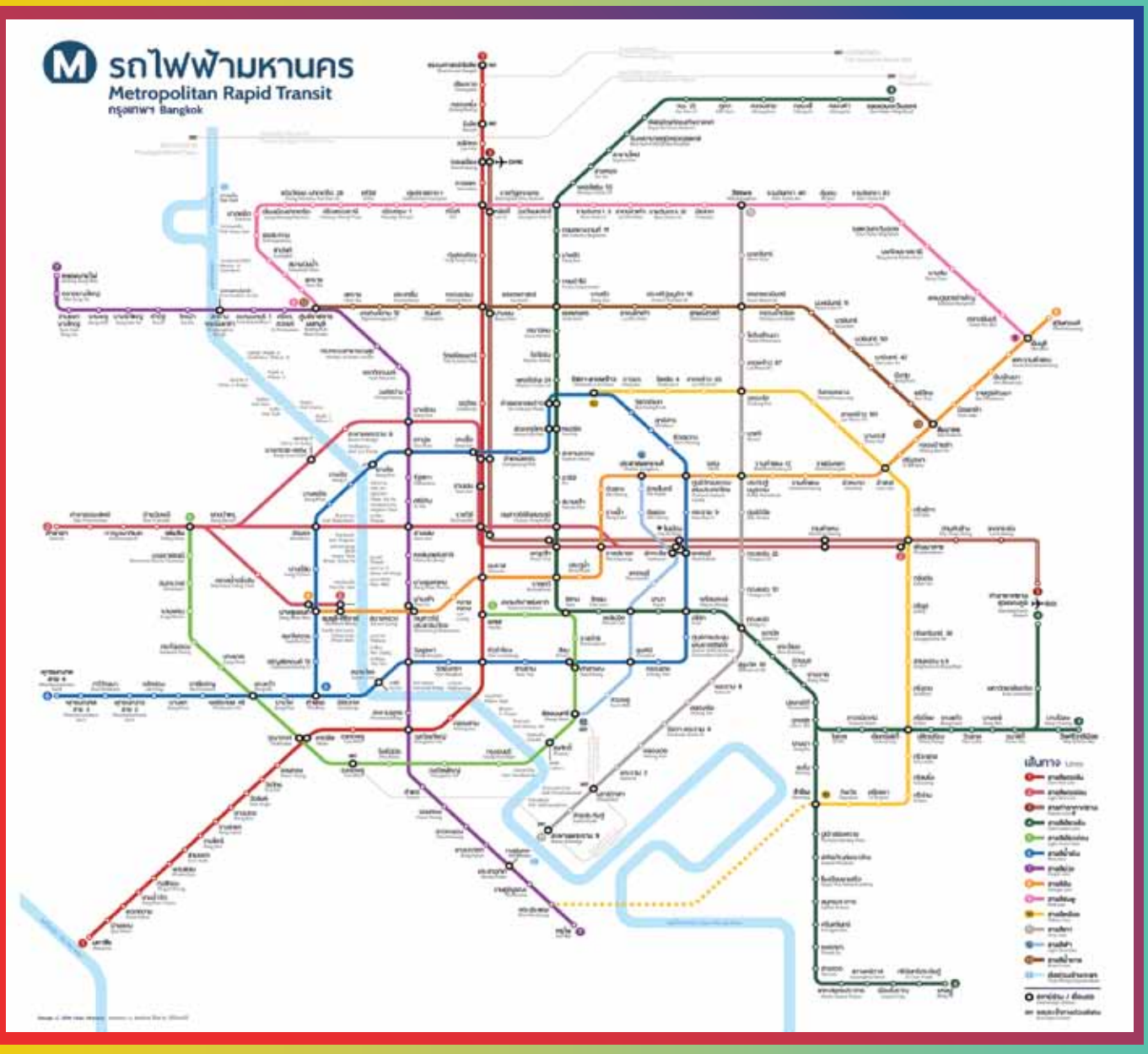
THAI CONDOMINIUM ASSOCIATION NEWSLETTER
JANUARY-FEBRUARY 2015

THAI condominium news

เปิดกฤษฎีกาแนวเวนคืนที่ดิน
ก่อสร้างรถไฟฟ้าใหม่ปี 58-60

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 11 ฉบับที่ 59 ประจำเดือน มกราคม-กุมภาพันธ์ 2558



สาส์นจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

เข้าสู่ปี 2558 สถานการณ์เศรษฐกิจไทยเริ่มปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ จากการขับเคลื่อนนโยบายการลงทุนของภาครัฐ ทั้งการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อสนับสนุนศักยภาพการแข่งขันทางการค้าและการลงทุนของไทย การผลักดันกิจกรรมทางเศรษฐกิจในไทยให้เติบโตต่อเนื่อง เพื่อรองรับการเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558 สำหรับตัวเลขเศรษฐกิจไทยในปี 2557 ทางสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 0.7 ชะลอลงจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 2.9 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 1.9 ส่วนภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2558 คาดว่า เศรษฐกิจไทยจะมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราเร่งขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.9 โดยได้รับแรงส่งของการใช้จ่ายภาครัฐที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รวมทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน เนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนที่ดีขึ้น การจ้างงานและรายได้นอกภาคเกษตรที่อยู่ในเกณฑ์ดี ประกอบกับต้นทุนการดำเนินงานของภาคธุรกิจที่ลดลงตามราคาพลังงาน ซึ่งคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2558 จะอยู่ที่ร้อยละ 0.9 แต่ทั้งนี้ยังจำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังคงอ่อนไหว ความผันผวนของเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน และแนวโน้มการลดลงของราคาน้ำมันและราคาสินค้าเกษตร

สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2558 คาดว่าจะขยายตัวได้ ร้อยละ 2-5 มีมูลค่ารวมประมาณ 3 แสนล้านบาท โดยตลาดบ้านเดี่ยว คาดว่าจะทรงตัวประมาณ 7.5 หมื่นล้านบาท เช่นเดียวกับทาวน์เฮาส์ ที่น่าจะขยายตัวได้เล็กน้อย ประมาณ 5.6 หมื่นล้านบาท เนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้ เปลี่ยนพฤติกรรมจากที่นิยมซื้อบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ชานเมืองมาเป็นการซื้อ คอนโดมิเนียมหรูใกล้แนวรถไฟฟ้า

ส่วนภาพรวมคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปีนี้ คาดว่าจะมีมูลค่ายอดขายรวมประมาณ 1.48 แสนล้านบาท ขยายตัวจากปีที่ผ่านมา 4% เนื่องจากความเชื่อมั่นผู้บริโภคยังไม่ฟื้นตัวมากนัก ปัจจัยราคาที่ดินที่ปรับสูงขึ้น ทั้งนี้ตลาดคอนโดฯ ราคา 3 ล้านบาทขึ้นไปจะเป็นตลาดหลัก เพื่อหลีกเลี่ยงกลุ่มลูกค้าที่มีปัญหาหนี้ครัวเรือน และตลาดโดยรวมยังคงเป็นตลาด ของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งจะเป็นตลาดที่มีการแข่งขันกันสูงมากในปีนี้

ส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดในปี 2558 ก็ยังเป็นปีของการปรับตัวจากการเปิดโครงการจำนวนมากเกินกำลังซื้อ ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียม แต่ก็เป็นสัญญาณที่ดีที่มีผู้ประกอบการขนาดใหญ่และกลางปรับตัวโดยการหยุดพัฒนาโครงการ เพื่อทำให้ตลาดเข้าสู่สภาวะสมดุลเร็วขึ้น และไม่เกิดภาวะหนี้เสียของผู้ประกอบการในอนาคต ซึ่งต่างจากในอดีตที่ผ่านมาอย่างสิ้นเชิง อันสะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพของระบบเตือนภัยของอุตสาหกรรมที่ดีประกอบกับประสบการณ์ของผู้ประกอบการธนาคารพาณิชย์ที่มีความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 ถือว่าไม่ใช่ปีทองของตลาดคอนโดมิเนียม เนื่องจากยังมีซัพพลายอยู่ในตลาดค่อนข้างมาก โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัด ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อของผู้บริโภคยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ดังนั้นท่านผู้ประกอบการ และท่านสมาชิกสมาคมยังคงต้องใช้ความระมัดระวังอย่างรอบคอบในการดำเนินธุรกิจในปีนี้ และในโอกาสวาระดิถีขึ้นปีใหม่ 2558 กระผมขออาราธนาสิ่งศักดิ์สิทธิ์ ทั้งหลายในสากลโลกจงช่วยดลบันดาลให้ท่านสมาชิกทุกท่าน ประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจสุขภาพแข็งแรง และมีความสุขความเจริญตลอดไป เทอญ

ประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

สมัครสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย วันนี้

ฟรี

ค่าบำรุงสมาคมเพียงปีละ 2,000.-บาท (ค่าแรกเข้า 500 บาท) จะได้รับสิทธิประโยชน์มากมาย อาทิเช่น

- การเข้าร่วมสัมมนาของสมาคมอาคารชุดไทย
- วารสารสมาคมอาคารชุดไทย (จัดส่งฟรี)
- การเข้าร่วมประชุมใหญ่ประจำปี
- การเข้าร่วมกิจกรรมทัศนศึกษา (ในประเทศ)
- การรับรู้ข่าวสารต่างๆ ของสมาคม ฟรี

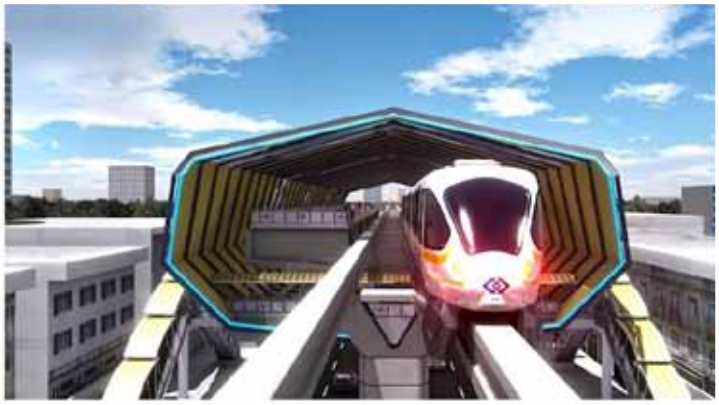
นอกจากนั้น ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในราคาสมาชิก อาทิเช่น การอบรม-สัมมนา, ส่วนลดพิเศษในการซื้อบูธงานมหกรรมบ้านและคอนโด เป็นต้น

สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association
77/146 สินสาธร ทาวเวอร์ ชั้น 34 E ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600
77/146 Sinn Sathorn Tower, 34th Fl., Krungthornburi Rd., Klongtonsai, Klongsan, Bangkok 10600
Tel: 0-2862-3344, 0-2862-3341 Fax: 0-2862-3340 E-mail: contact@thaicondo.or.th www.thaicondo.or.th

เปิดกฤษฎีกาแนวเวนคืนที่ดิน ก่อสร้างรถไฟฟ้าใหม่ปี 58-60

ในที่สุดโครงการอภิมหาโปรเจกต์รถไฟฟ้าในเมือง 10 สาย ที่คนเมืองกรุงและปริมณฑลรอคอยก็ใกล้ความเป็นจริงเข้ามา หลังรัฐบาลโดยคมนาคมเดินหน้าโครงการให้เกิดขึ้นเร็วที่สุดล่าสุดออกร่าง พ.ร.บ. เวนคืนที่ดินเพิ่มเติม สายสีม่วง และสีน้ำเงิน โดยร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างกิจการรถไฟฟ้า โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ....

โดยคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหลักการ ร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างกิจการรถไฟฟ้า โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ....



ตามที่กระทรวงคมนาคมเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา แล้วส่งให้คณะกรรมการประสานงานสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาก่อนเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติต่อไป

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตตามแผนที่และบัญชีรายชื่อเจ้าของหรือ ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายท้ายพระราชบัญญัตินี้ให้แก่ รฟม. เพื่อสร้างกิจการรถไฟฟ้าโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ โดยให้ผู้ว่าการ รฟม. เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืน และให้มีการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนภายใน 10 ปี นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

โดยร่าง พ.ร.บ.เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างกิจการรถไฟฟ้าโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่บางซื่อ ในท้องที่ อ.บางบัวทอง อ.บางใหญ่ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร พ.ศ... เพื่อขอเวนคืนที่ดินที่ในส่วนที่เจ้าของไม่ยอมตกลงทำสัญญาซื้อขายกับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ที่เหลือ 69 แปลง ประกอบด้วยที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ 5 แปลง, ที่ราชพัสดุ 10 แปลง และที่ดินของเอกชน 54 แปลง

ทั้งนี้ทางกระทรวงคมนาคมตั้งเป้าภายในไตรมาสแรก (มกราคม-มีนาคม) ของปี 2559 จะเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีม่วงช่วงบางซื่อ-บางใหญ่ ระยะทาง 23 กิโลเมตร ซึ่งจะเร่งรัดให้เปิดเร็วขึ้นจากกำหนดเดิม 5 เดือน เพื่อให้การเดินทางของประชาชนในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพฯ

โดยความคืบหน้าการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงจากการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) อยู่ระหว่างเก็บรายละเอียดความเรียบร้อยงานโยธา ส่วนขบวนรถไฟฟ้าที่บริษัท รถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือบีเอ็มซีแอลผู้รับสัมปทานเดินรถ จะส่งมอบรถขบวนแรกเพื่อวิ่งทดสอบเสมือนจริงโดยมีผู้โดยสารด้วย ได้ช่วงเดือนกันยายน 2558 ก่อนจะเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์แบบเต็มรูปแบบต้นปี 2559 จากเดิมที่ รฟม. กำหนดไว้วันที่ 12 สิงหาคม 2559 โดยปีแรกที่เปิดบริการคาดว่าจะมีผู้โดยสารประมาณ 1.8 แสนเที่ยวคนต่อวัน และจะเก็บค่าโดยสารอัตรา 10-40 บาท

นอกจากนี้ยังมี ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน และร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง–บางแค และช่วงบางซื่อ–ท่าพระ รวม 4 ฉบับ โดยคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหลักการร่างพระราชกฤษฎีกา จำนวน 4 ฉบับ ตามที่ กระทรวงคมนาคม (คค.) เสนอ ดังนี้

1. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตพระนคร เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ เขตจอมทอง และเขตบางแค กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ....

2. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในท้องที่ เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ และเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ....

3. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนในท้องที่เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตพระนคร เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ เขตจอมทอง และเขตบางแค กรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... และ

4. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน ในท้องที่เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ และเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ....

รวม 4 ฉบับ ทั้งนี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อเนื่องกับพระราชกฤษฎีกาฉบับเดิมที่จะหมดอายุในวันที่ 6 กรกฎาคม 2558 และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้วดำเนินการต่อไปได้

สาระสำคัญของร่างพระราชกฤษฎีกา

1. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตพระนคร เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ เขตจอมทอง และเขตบางแค กรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตป้อมปราบ ศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตพระนคร เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ เขตจอมทอง และเขตบางแค กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินกิจการรถไฟฟ้าในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดสร้างโครงการขนส่งด้วยระบบรถไฟฟ้า สถานที่จอดรถสำหรับผู้โดยสาร และกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการรถไฟฟ้าตามโครงการรถไฟฟ้าสานสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง–บางแค โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2558

2. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ และเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ และเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินกิจการรถไฟฟ้าในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดสร้างโครงการขนส่งด้วยระบบรถไฟฟ้า สถานที่จอดรถสำหรับผู้โดยสารและกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการรถไฟฟ้าตามโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2558

3. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนในท้องที่เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตพระนคร เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ เขตจอมทอง และเขตบางแค กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ... กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนในท้องที่ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตพระนคร เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ เขตจอมทอง และเขตบางแค กรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการขนส่งมวลชนตามโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2558

4. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน ในท้องที่เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ และเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนในท้องที่ เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ และเขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการ ดำเนินกิจการขนส่งมวลชนตามโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ โดยให้มีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2558

โดยร่าง พ.ร.ฎ. เขตที่ดินในบริเวณที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค และช่วงบางซื่อ-ท่าพระ ทั้ง 4 ฉบับ เพื่อเวนคืนที่ดินบริเวณสามแยกไฟฉาย เขตบางกอกน้อย หลังจากมีการปรับแนวการก่อสร้างใหม่ เพื่อแก้ไขปัญหาพื้นที่ก่อสร้างทับซ้อนกับโครงการก่อสร้างทางลอดถนนจรัญสนิทวงศ์กับถนนพรานนกของกรุงเทพมหานคร และโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ ซึ่งภายหลังมีการปรับแบบแนวเขตทาง 32 ตำแหน่งแล้ว ปรากฏว่า รฟม. ต้องเวนคืนที่ดิน 61 แปลง และสิ่งปลูกสร้าง 87 หลัง

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2557 คณะรัฐมนตรียังเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างกิจการรถไฟฟ้าโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ในท้องที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. .... เพื่อสร้างกิจการรถไฟฟ้าโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ในท้องที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. .... โดยสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติเป็นการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในท้องที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการภายในแนวเขตตามแผนที่ และบัญชีรายชื่อเจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายท้ายพระราชบัญญัตินี้ให้แก่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยเพื่อสร้างกิจการรถไฟฟ้าโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ

ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร เขตห้วยขวาง เขตวังทองหลาง และเขตบางกะปิ เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร และอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. .... และร่างพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน ในท้องที่เขตจตุจักร เขตห้วยขวาง เขตวังทองหลาง และเขตบางกะปิ เขตสวนหลวง เขตประเวศ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร และอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. .... จำนวน 2 ฉบับ (โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลืองช่วงลาดพร้าว-สำโรง) โดยมีสาระสำคัญ

1. แนวเส้นทางและลักษณะโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง มีแนวเส้นทางเริ่มต้นที่จุดเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินตะวันออก (รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล) ที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว วิ่งไปตามแนวถนนลาดพร้าว ยกระดับข้ามทางพิเศษฉลองรัช จนถึงแยกบางกะปิ จากนั้นแนวเส้นทางจะเลี้ยวขวาไปตามถนนศรีนครินทร์ เชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มที่ทางแยกลำสาลียกระดับข้ามทางแยกต่างระดับพระราม 9 โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าเชื่อมต่อท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) ผ่านแยกพัฒนาการ แยกศรีนุช แยกศรีอุดม แยกศรีเอี่ยม แยกลาซาล จนถึงแยกศรีเทพา จากแนวเส้นทางเลี้ยวขวาไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนเทพารักษ์ ผ่านจุดเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ และสิ้นสุดแนวเส้นทางบริเวณแยกสำโรง รวมระยะทางโครงสร้างยกระดับ 29.1 กิโลเมตร สถานีจำนวน 23 สถานี มีที่ดินที่จะต้องจัดกรรมสิทธิ์ และมีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องรื้อถอนประมาณ 184 หลัง

2. โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง ระยะทาง 29.1 กิโลเมตร วงเงิน 56,110.45 ล้านบาท ตามแผนการดำเนินงานโครงการลงทุนพัฒนาด้านคมนาคมขนส่งปี พ.ศ. 2558 ได้ดำเนินการขออนุมัติโครงการเตรียมการประกวดราคาโดยได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนผู้มีส่วนได้เสียกับโครงการก่อสร้างดังกล่าวแล้ว

นอกจากนี้ยังมีร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน และร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน เพื่อดำเนินโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) สาระสำคัญ คือ

1. เนื่องจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน-มีนบุรี ในส่วนตะวันตก (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย) ยังต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมตามข้อเรียกร้องของประชาชนอีกในหลายแห่ง ดังนั้น เพื่อมิให้การดำเนินงานโครงการฯ ต้องล่าช้าไปอีก จึงได้มีมติให้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ดำเนินโครงการฯ ในส่วนตะวันออก (ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี (สุวินทวงศ์)) ไปก่อน

2. แนวเส้นทางและลักษณะโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) มีระยะทาง 21.2 กิโลเมตร มีลักษณะเป็นโครงสร้างทางวิ่งยกระดับประมาณ 9 กิโลเมตร และสถานีใต้ดิน ประมาณ 12.2 กิโลเมตร มี 17 สถานี แบ่งเป็นสถานียกระดับ 7 สถานี และใต้ดิน 10 สถานี แนวเส้นทางเริ่มจากสถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ ซึ่งเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล เข้าสู่ศูนย์ซ่อมบำรุง ที่ตั้งอาคารสำนักงาน รฟม. ในปัจจุบันไปสู่ถนนพระราม 9 แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนรามคำแหง วิ่งไปตามถนนรามคำแหงผ่านแยกลำสาลี แยกถนนกาญจนาภิเษก ไปสิ้นสุดสถานีสุวินทวงศ์ ซึ่งอยู่บริเวณใกล้จุดตัดระหว่างถนนรามคำแหงกับถนนสุวินทวงศ์ มีที่ดินที่จะต้องเวนคืนตามแนวเส้นทางสถานีและอาคารจอดรถประมาณ 594 แปลง และต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างอาคารประกอบ 222 หลัง

3. โดยที่ขณะนี้โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) มีระยะทาง 21.2 กิโลเมตร วงเงิน 110,325.76 ล้านบาท อยู่ระหว่างดำเนินการขออนุมัติโครงการและเตรียมการประกวดราคา

ทั้งนี้ยังมี ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน และร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน เพื่อดำเนินโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู และโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว รวม 4 ฉบับ

คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบร่างพระราชกฤษฎีกา ประกอบด้วย

1. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และเขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ....

2. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน ในท้องที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และเขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... (ในโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู)

3. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตจตุจักร เขตบางเขน เขตหลักสี่ เขตสายไหม เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร และอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. .... และ

4. ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน ในท้องที่เขตจตุจักร เขตบางเขน เขตหลักสี่ เขตสายไหม เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร และอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. .... (โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว) ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต รวม 4 ฉบับ

สำหรับแนวเวนคืนที่ดินตามโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี กำหนดจุดเริ่มต้นบริเวณสี่แยกแคราย ไปตามถนนติวานนท์ ถึงห้าแยกปากเกร็ด แยกขวาไปถนนแจ้งวัฒนะ ผ่านทางพิเศษศรีรัชแยกหลักสี่ อนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ เข้าสู่ถนนรามอินทรา ถึงสามแยกมีนบุรี เข้าสู่ถนนสีหบุรานุกิจ ก่อนแยกขวาบริเวณสะพานข้ามคลองสามวา ข้ามคลองแสนแสบ สิ้นสุดที่ถนนรามคำแหงระหว่างสะพานข้ามคลองตานวย และถนนร่มเกล้า โดยมีเขตเวนคืนกว้าง 200 เมตร บริเวณห้าแยกปากเกร็ด กว้าง 450 เมตร และบริเวณอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญเขตเวนคืนกว้าง 400 เมตร ส่วนจุดสิ้นสุดมีแนวเขตทางกว้าง 330-940 เมตร ความยาวตามแนวขนานไปกับคลองตานวย 820 เมตร และขนานไปกับถนนร่มเกล้า 480 เมตร

ส่วนแนวเวนคืนที่ดินตามโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต ระยะทาง 19 กม. มี 16 สถานี ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 52,972 ล้านบาท โดยเบื้องต้นได้ตั้งงบเวนคืนไว้ที่ 7,863 ล้านบาท มีผู้ถูกเวนคืน 262 แปลง และสิ่งปลูกสร้าง 275 หลังจุดเวนคืนจะเป็นจุดขึ้น-ลงสถานีและศูนย์ซ่อมบำรุง กำหนดจุดเริ่มต้นบริเวณถนนพหลโยธิน ต่อเนื่องเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสเดิม ไปตามถนนพหลโยธิน ผ่านห้าแยกลาดพร้าวสี่แยกรัชโยธิน สี่แยกเกษตรศาสตร์ วัดพระศรีมหาธาตุวรมหาวิหาร อนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญ โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช ถึงสามแยกลำลูกกา แยกขวาไปตามทิศตะวันออกเฉียงเหนือที่ทางโค้ง กม. 25 ข้ามคลองสอง ไปตามถนนลำลูกกา สิ้นสุดที่ถนนลำลูกกาก่อนถึงสะพานข้ามคลองสาม

โดยมีเขตเวนคืนกว้าง 200 เมตร แยกรัชโยธินมีเขตเวนคืนถนนรัชดาภิเษกกว้าง 200 เมตร ยาว 1.4 กิโลเมตร บริเวณอนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญกว้าง 400 เมตร หน้าโรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดชเพิ่มอีก 100 เมตร ส่วนที่กว้างที่สุดเป็นช่วงแยกขวาบริเวณทางโค้ง กม. 25 แนวเวนคืนกว้าง 800 เมตร ยาว 1 กิโลเมตร และเวนคืนที่ดินขนานไปกับซอยสายไหม 1 และขนานไปกับถนนสายไหมยาว 780 เมตร โดยมีมีอาคารจอดแล้ว 2 แห่ง และศูนย์ซ่อมบำรุง 130 ไร่ สำหรับ 16 สถานี ได้แก่ ห้าแยกลาดพร้าว, พหลโยธิน 24, รัชโยธิน, เสนานิคม, ม.เกษตรศาสตร์, กรมป่าไม้, บางบัว, กรมทหารราบที่ 11, วัดพระศรีมหาธาตุ, อนุสาวรีย์หลักสี่, สายหยุด, สะพานใหม่, โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช, พิพิธภัณฑ์กองทัพอากาศ, สถานี กม.25 และสิ้นสุดที่สถานีคูคต

อย่างไรก็ตาม โครงการรถไฟฟ้าสายใหม่ กำลังถูกเร่งผลักดันในทุกโครงการให้เป็นไปตามแผน โดยในปี 2558 มีหลายโครงการจะต้องประกวดราคา และเสนอต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) รวม 4 สายทาง เงินลงทุนรวม 252,763 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี ระยะทาง 20 กิโลเมตร วงเงิน 110,325 ล้านบาท สายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี ระยะทาง 36 กิโลเมตร วงเงิน 56,691 ล้านบาท และสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง ระยะทาง 30.4 กิโลเมตร วงเงิน 54,644 ล้านบาท และสายต่อขยายแอร์พอร์ตลิงก์ (พญาไท-ดอนเมือง) ระยะทาง 21.8 กิโลเมตร เงินลงทุน 31,103 ล้านบาท ของการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.)

นอกจากนี้ รฟม. ยังได้รายงานความคืบหน้าการประกวดราคารถไฟฟ้าสายสีเขียวเหนือ ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต ระยะทาง 18.4 กิโลเมตร อยู่ระหว่างเชิญผู้เสนอราคาต่ำสุดทั้ง 4 สัญญา มาเจรจาปรับลดราคา ซึ่ง รฟม.ระบุว่า จะสามารถลงนามพร้อมกันทั้ง 4 สัญญาได้ภายในเดือนเมษายนนี้ จากนั้นจะเริ่มก่อสร้างได้ช่วงกลางปีนี้เป็นต้นไป จะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563

สรุปสัมมนา “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2015”

3 สมาคมหลักด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2558 ภายใต้หัวข้อ **“อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจไทย 2015”** เมื่อวันพุธที่ 28 มกราคม 2558 เวลา 8.00-17.30 น. ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลลาดพร้าว กรุงเทพฯ โดยมีรายละเอียดที่น่าสนใจดังนี้

คุณวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ประธานในพิธี กล่าวปาฐกถาพิเศษ หัวข้อเรื่อง ***“นโยบายของภาครัฐกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2558”*** ว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 58 ยังเติบโตได้อย่างน้อย 5% จากปีที่ผ่านมา แม้ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามในเรื่องหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทั้งนี้การเติบโตได้รับอานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ การเร่งเบิกจ่ายเงินงบประมาณอย่างต่อเนื่อง รวมถึงนโยบายการกำหนดเขตเศรษฐกิจพิเศษต่าง ๆ รวมถึงการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) ช่วงปลายปีนี้ ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจไทยเริ่มแข็งแกร่งมากขึ้น ซึ่งจีดีพีอาจขยายตัวได้ที่ 3.5-4% จากการบริโภค ภาคการท่องเที่ยว การส่งออก ที่น่าจะฟื้นตัวได้ตามภาวะเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้น ขณะที่ราคาน้ำมันลดลง และการเมืองยังนิ่ง แต่ยอมรับว่า ยังมีปัจจัยเสี่ยงจากภายนอกประเทศที่มีความไม่แน่นอนสูง ซึ่งต้องติดตามภาวะเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด

ทั้งนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง คิดเป็น 6% ของจีดีพี ซึ่งในปี 2557 ที่ผ่านมา เพิ่มเป็น 6.8% โดยภาคอสังหาฯนั้น ส่งผลบวกไปยังธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องด้วย ทำให้คิดเป็นจีดีพีโดยภาพรวมแล้วมีถึง 25% ดังนั้นรัฐบาลต้องให้ความสำคัญต่อธุรกิจนี้ ส่วนแนวโน้มสินเชื่ออสังหาฯ ในปีนี้น่าจะเติบโตได้ 8.5-9.5% โดยสถาบันการเงินตั้งเป้าหมายปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วง 6-13% แต่ทั้งนี้ ต้องติดตามภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ระดับสูงถึง 80% รวมทั้งต้องติดตามธนาคารกลางสหรัฐ (เฟด) ที่อาจปรับขึ้นดอกเบี้ยช่วงกลางปีนี้ ว่าส่งผลต่อการเคลื่อนย้ายเงินทุนอย่างไร โดยเชื่อว่าธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ยังดูแลได้

คุณทองอุไร ลิ้มปิติ รองผู้ว่าการด้านเสถียรภาพสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กล่าวว่า สำหรับภาวะเศรษฐกิจโลกปีนี้ยังมีความเปราะบาง จึงถือเป็นปีที่ท้าทายในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจให้ผ่านพ้นไปได้ด้วยดี ส่วนเศรษฐกิจไทยปีนี้น่าจะขยายตัวถึง 4% โดยมีการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายภาครัฐเป็นหลักในการผลักดันให้เกิดการใช้จ่ายและการลงทุนในประเทศ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อจะไม่กดดันเศรษฐกิจ เนื่องจากราคาพลังงานปรับลดลงแจงผู้ประกอบการระวังตัวอยู่แล้ว โดยในปีนี้ธปท. ยังกังวลเรื่องหนี้ครัวเรือนและต้นทุนที่ดินที่สูงต่อเนื่องที่จะมีผลกระทบต่อภาคอสังหาฯ

สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2557 เติบโตในระดับชะลอตัว เนื่องจากเร่งตัวมามากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยสถาบันการเงินยังปล่อยสินเชื่ออยู่ ซึ่งสินเชื่อโครงการธนาคารพาณิชย์ยังเน้นกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ และระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการรายใหม่ ส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย พบว่า สถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อ 69% ส่วนอีก 30% ถูกปฏิเสธสินเชื่อ เนื่องจาก ระดับหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง

อย่างไรก็ตามหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (เอ็นพีแอล) ของสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านเพิ่มขึ้นจาก 2.3% ณ สิ้นปี 56 เป็น 2.5% ณ สิ้นกันยายน ปี 57 ซึ่งถือว่ายังอยู่ในระดับที่ต่ำมาก ทาง ธปท. ยังไม่จำเป็นต้องออกมาตรการมาดูแลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงินให้เข้มงวดไปมากกว่านี้ เพราะผู้ประกอบการและธนาคารต่างปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์อยู่แล้ว เมื่อมีความเสี่ยง ธนาคารจะเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ ส่วนผู้ประกอบการลดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่

คุณอนุสรณ์ ธรรมใจ รองอธิการบดี ฝ่ายวิจัยและบริการวิชาการ และคณบดีคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต กล่าวว่า ปัจจัยที่เข้ามากระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่อยากให้พิจารณาเฉพาะในแง่ของหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น แต่อยากให้คำนึงถึงในฝั่งของรายได้ เพราะมีผลต่อกำลังซื้อ อย่างไรก็ดี เชื่อว่ามาตรการในการดูแลเศรษฐกิจของรัฐบาลจะช่วยสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้นของประชาชน ส่วนปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับระบบเศรษฐกิจที่ประคองและดูแลเสถียรภาพได้ แต่เป็นระดับที่ปัจจัยภายนอกไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาก

คุณนายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า แม้ปีนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะดีขึ้นจากปีก่อน แต่ยังไม่ใช่ปีทองของธุรกิจ เพราะยอดผลิตยังต่ำเท่าที่ประเมินพบว่า ยอดเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 230 โครงการ ลดลงจากปีก่อนที่อยู่ในระดับ 415 โครงการ โดยคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลไม่ควรเกิน 7 หมื่นยูนิต เนื่องจากในปี 2557 เปิดใหม่ถึง 7.3 หมื่นยูนิต สูงกว่าเดิมคาดไว้ที่ 6.5 หมื่นยูนิต ขณะที่ปี 2556 เปิดสูงสุดถึง 8.5 หมื่นยูนิต

คุณประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในปีนี้ อาจเติบโตเพียง 2-5% มีมูลค่ารวมประมาณ 3 แสนล้านบาท โดยตลาดบ้านเดี่ยวคาดว่าจะทรงตัว มีมูลค่ารวมเท่ากับปีที่แล้ว ประมาณ 7.5 หมื่นล้านบาท เช่นเดียวกับทาวน์เฮาส์ มีมูลค่ารวม 5.6 หมื่นล้านบาทโตเล็กน้อย เนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้เปลี่ยนพฤติกรรมจากที่นิยมซื้อบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ชานเมืองมาเป็นการซื้อคอนโดมิเนียมหรู หรือเซฟเฮาส์ในเมืองติดแนวรถไฟฟ้า

ขณะที่ภาพรวมคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปีนี้ คาดว่าจะมีมูลค่ายอดขายรวม 1.4 แสนล้านบาท เติบโตจากปีที่ผ่านมา 4% เนื่องจากความเชื่อมั่นผู้บริโภคยังไม่ฟื้นตัวมากนัก ส่วนหนึ่งมาจากปัจจัยราคาที่ดินปรับสูงขึ้น กระทบกำลังซื้อผู้บริโภคตามไม่ทัน ทำให้ตลาดอสังหาฯ ไม่เติบโต ประกอบกับช่วงเดือนกันยายน-พฤศจิกายนที่ผ่านมามีผู้ประกอบการที่อยู่ในและนอกตลาดหลักทรัพย์ เปิดโครงการมูลค่าขายรวมกันถึง 1 แสนล้านบาท จึงต้องใช้เวลาในการสร้างดีมานด์ใหม่ โดยคอนโดฯ ราคา 3 ล้านบาทขึ้นไปจะเป็นตลาดหลักเพื่อหลีกเลี่ยงกลุ่มลูกค้าที่มีปัญหาหนี้ครัวเรือน และยังจะเป็นตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ และโครงการขนาดใหญ่

ทั้งนี้ ในปี 2558 ตลาดคอนโดฯเซกเมนต์ระดับกลาง-บน ระดับราคาตั้งแต่ตารางเมตรละ 100,000 บาทขึ้นไป หรือยูนิตละตั้งแต่ 3 ล้านบาท จะมีการแข่งขันกันสูง เนื่องจากได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวน้อยกว่ากลุ่มลูกค้าระดับกลางล่าง และมีปัจจัยเรื่องที่ดินในเมืองราคาแพง ทำให้ผู้ประกอบการหาที่ดินพัฒนาคอนโดฯ ราคาต่ำไม่ได้

อย่างไรก็ดี ปีนี้จะเป็นปีแห่งการรับรู้รายได้สูงสุดจากยอดขายคอนโดในปี 2556 มูลค่ากว่า 1.9 แสนล้านบาท จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปีนี้ และเชื่อว่าจะไม่มีปัญหาเรื่องของการโอน เพราะราคาขายในปัจจุบันสูงขึ้น 30% เมื่อเทียบกับในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ส่วนตลาดต่างจังหวัดยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยในปี 56 ตลาดติดลบ 40% แต่ปีนี้คาดว่าจะติดลบลดลงเหลือ 10-20% จากราคาคอนโดฯ ที่สร้างเสร็จไม่เพิ่มขึ้น รวมทั้งจากปัญหาโอเวอร์ซัพพลายทำให้ผู้ที่เก็งกำไรทิ้งเงินดาวน์หรือไม่มาโอน ซึ่งขณะนี้พบว่าผู้ประกอบการหลายรายที่ไปลงทุนในต่างจังหวัดถอยกลับมาบางรายชะลอการก่อสร้าง บางรายคืนเงินจองลูกค้าพร้อมดอกเบี้ยเมื่อรู้ว่า ยอดขายไม่ได้ตามเป้า ซึ่งถือว่าเป็นการปรับตัวที่ดี เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในภายหลัง ส่วนเทรนด์การซื้อกิจการและควบรวมจะยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง

คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน กล่าวว่า ตลาดอสังหาฯ ในปีนี้คงฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป ไตรมาสสี่ปีที่แล้วยอดขายไม่ค่อยคึกคัก ส่วนปีนี้แบงก์ยังให้สินเชื่อบ้านต่อเนื่อง แต่ละแบงก์ตั้งเป้าโตใกล้เคียง 10% เนื่องจากสินเชื่อบ้านมีความเสี่ยงต่ำจริง แม้จะไม่ได้กำไรสูงก็ตาม แต่แบงก์ก็ยังแข่งขันกันปล่อยอยู่ดี อย่างไรก็ตาม แต่ละแบงก์ยังมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้ารายย่อยต่อไป และอาจมีการปฏิเสธการให้สินเชื่อถึง 30-40% จากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่สูงและภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว แต่ดอกเบี้ยที่ต่ำน่าจะมีผลต่อกำลังซื้อ

โดยในปีที่ผ่านมาภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เผชิญกับความลำบากและเป็นช่วงของการปรับตัว ในต่างจังหวัดมีการก่อสร้างน้อยลงตามดีมานด์ที่ไม่โตตามคาด โดยยอดขายที่รอการโอนยังมีเหลืออยู่มาก ขณะที่สินเชื่อรายย่อยจ่ายเงินคืนต่อเดือนน้อยลง ทำให้ภาพรวมยอดสินเชื่อยังโต ตลาดอสังหาฯ ปีนี้ไม่สดใส สัญญาณ คือ ค่อยเป็นค่อยไป จากช่วงไตรมาส 4 ยอดการโอนไม่คึกคักเมื่อเทียบกับภาวะปกติจะคึกคัก ทั้งนี้ ประเมินยอดสินเชื่อบ้านในปีนี้จะเพิ่มเป็น 2.87 ล้านล้านบาท จากปีก่อนที่อยู่ 2.55 ล้านล้านบาท

นายอธิป พีชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ภาคธุรกิจอสังหาฯ ปี 2558 ฟื้นตัวดีขึ้นกว่าปี 2557 โดยคาดว่าจะขยายตัว 5-7% จากปัจจัยหนุนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ช่วยเปิดทำเลใหม่ ๆ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ยังมีต่อเนื่อง กำลังซื้อที่เริ่มฟื้นตัว สถาบันการเงินแข่งปล่อยสินเชื่อ และดอกเบี้ยที่ยังต่ำ รวมถึงการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) ที่ส่งให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่ม รวมถึงราคาน้ำมันที่ลดลงจะส่งผลให้เกิดชะลอการขึ้นราคา โดยคอนโดจะยังเติบโตมากที่สุด โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้ากรุงเทพฯ

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังผันผวน คือปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด เพราะมีโอกาสเกิดปัญหาที่จะมากระทบกับไทยเศรษฐกิจไทยโดยตรง เพราะการลงทุนอสังหาฯ ต้องมีระยะเวลาในการลงทุน การตัดสินใจอะไรจะต้องมั่นใจ รายเล็กต้องดูผู้ประกอบการรายใหญ่ อาจไม่ไปในทำเลเดียวกัน หรือเลือกทำเลที่มีความมั่นใจและกลุ่มลูกค้าที่เหมาะสม ทั้งนี้ต้องพิจารณาความพร้อมตัวเองในแง่เงินทุนและผู้รับเหมาด้วย

ทั้งนี้ควรต้องติดตามปัจจัยภายนอกประเทศ เพราะโลกเปลี่ยนเร็ว ขณะที่อสังหาฯให้เช่าประเภทออฟฟิศยังน่าลงทุน เนื่องจากมีอัตราการเช่าเฉลี่ย 90% และเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ปี '54 ทำเลที่น่าลงทุน คือ รัชดาฯ และพหลโยธิน จากราคาที่ดินยังพอพัฒนาโครงการได้ ขณะที่โซนสุขุมวิทราคาแพงเกินที่จะลงทุนทำออฟฟิศแล้ว

กำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นเงื่อนไขสำคัญของสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2544

โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาท โดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอยและยังมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุเอาไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและตามคำโฆษณาของจำเลย ฉะนั้น กำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา การที่จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาเนื่องมาจากผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการล่าช้าจนต้องจัดหาผู้รับเหมารายใหม่มาดำเนินการแทนนั้น จำเลยในฐานะเจ้าของโครงการขนาดใหญ่และเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมจะต้องจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสามารถและควบคุมกวดขันให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ต่อโจทก์ การที่จำเลยทราบว่าผู้รับเหมาก่อสร้างล่าช้า แต่จำเลยกลับไม่รีบ ดำเนินการแก้ไขเพื่อให้อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จทันภายในกำหนดและ สามารถส่งมอบห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ผู้จะซื้อได้ ความล่าช้าในการก่อสร้างจึงถือว่าเป็นความบกพร่องของจำเลยเอง หาใช่กรณีมีเหตุจำเป็นที่จะเป็นเหตุให้จำเลยขยายกำหนดเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา ออกไปได้

ที่จำเลยอ้างว่า แม้จำเลยก่อสร้างแล้วเสร็จตามกำหนดโจทก์ก็ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าครอบครองห้องชุดพิพาทได้เนื่องจากต้องรอการจดทะเบียนอาคารชุดและโอนกรรมสิทธิ์ก่อนนั้น การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ดี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ดี ล้วนเป็นข้อกำหนดในสัญญาอีกขั้นตอนหนึ่งแยกออกจากกันกับกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา จะนำมาเกี่ยวพันกันหาได้ไม่ การที่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนด จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาโดยไม่ต้องคำนึงถึงกำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท

เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จจนเลยระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย จึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเลิกสัญญา ได้โดยมิต้องบอกกล่าวก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 388

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ได้จองซื้อห้องชุดของจำเลยราคา 5,502,670 บาท ชำระเงินมัดจำเพื่อเป็นการจองเป็นเงิน 50,000 บาท ต่อมาโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวกับจำเลย โดยได้ชำระเงินในวันทำสัญญาจำนวน 225,134 บาท และตกลงชำระเงินแก่จำเลยอีกจำนวน 1,100,540 บาทโดยแบ่งชำระออกเป็นงวด งวดละ 45,856 บาท ทุกวันที่ 27 ของทุกเดือนรวม 14 งวด เว้นแต่งวดประจำวันที่ 27 มิถุนายน 2539 และวันที่ 27 ธันวาคม2539 โจทก์ต้องชำระเงินแก่จำเลยงวดละ 275,134 บาท ส่วนราคาที่เหลือทั้งหมดให้ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยจำเลยสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 เป็นต้นไป ภายหลังที่ทำสัญญา โจทก์ชำระค่างวดจำนวน 11 งวด แก่จำเลยแล้ว นอกจากนี้ โจทก์ยังได้ชำระเงินค่าอุปกรณ์ตกแต่งห้องชุดและค่าโทรศัพท์เมื่อรวมกับเงินค่าจอง ค่าทำสัญญา และค่างวดแล้วเป็นเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท แต่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จตามกำหนดในสัญญา โจทก์ได้มีหนังสือขอยกเลิกสัญญาและขอเงินที่ชำระไปแล้วคืน จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินที่โจทก์ได้ชำระไปพร้อมทั้งดอกเบี้ยในต้นเงินดังกล่าวนับตั้งแต่วันที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยรวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 1,364,212.08 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 1,282,518.14 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ

จำเลยให้การว่า จำเลยรับจองห้องชุดและทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดรวมทั้งได้รับชำระค่างวดจำนวน 11 งวด ค่าโทรศัพท์ ค่ามุ้งลวดและค่าเครื่องทำน้ำร้อนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท จากโจทก์ตามฟ้องจริง แต่จำเลยมิได้ผิดสัญญา เนื่องจากตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโจทก์และจำเลยไม่ได้ยึดถือระยะเวลา 20 เดือน นับจากเดือนมีนาคม 2538 เป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้ โดยสัญญายังมีข้อกำหนดเพิ่มเติมให้ผู้จะขายต้องดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อน จึงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ อันเป็นระยะเวลาที่ยาวนานกว่าระยะเวลาดังกล่าว ทั้งกำหนดระยะเวลา 20 เดือนอาจขยายออกไปอีกในกรณีมีเหตุจำเป็นต่อจำเลยและมิใช่ความผิดของจำเลย การก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนดไม่เป็นเงื่อนไขที่โจทก์สามารถบอกเลิกสัญญาได้ โจทก์เองมิได้ยึดถือระยะเวลาก่อสร้างเป็นสาระสำคัญ โดยโจทก์ได้มีการชำระเงินอีกหลายครั้งต่อเนื่องมาจนถึงเดือนเมษายน 2540 รวมทั้งค่าโทรศัพท์ ค่ามุ้งลวด และค่าเครื่องทำความร้อนด้วย ซึ่งโจทก์สามารถบอกเลิกสัญญากับจำเลยได้ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2539 แล้ว หากโจทก์เห็นว่าการก่อสร้างล่าช้าและประสงค์จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวโดยกำหนดระยะเวลาตามสมควรให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อน ถ้าจำเลยไม่ดำเนินการ โจทก์จึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินพร้อมดอกเบี้ยคืนได้ การบอกเลิกสัญญาของโจทก์ดังกล่าวจึงไม่ชอบ ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว พิพากษาให้จำเลยชำระเงิน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,364,212.08 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวน 1,282,518.14 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 31 กรกฎาคม 2540) เป็นต้น ไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทในโครงการ ราคา 5,502,670 บาท กับจำเลยตามสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมาย จ.3 โจทก์ได้ชำระเงินในวันจอง ชำระเงินในวันทำสัญญา ชำระค่างวดรวม 11 งวดและชำระค่าโทรศัพท์ ค่ามุ้งลวด และค่าเครื่องทำน้ำร้อนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท ให้แก่จำเลยแล้ว แต่จำเลยไม่สามารถก่อสร้างห้องชุดพิพาทให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาแก่จำเลย ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเอกสารหมาย จ.3 มีข้อตกลงว่า ผู้จะซื้อต้องชำระราคา ผู้จะขายมีหน้าที่จะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จและออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด พร้อมทั้งจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้จะซื้อ ทั้งยังได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขายว่าจะต้องปฏิบัติต่อกันอย่างไร สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยที่ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเอกสารหมาย จ.3 ข้อที่ 7 ระบุว่าผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างอาคารชุดจนแล้วเสร็จ โดยคาดว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จประมาณ 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม2538 ซึ่งกำหนดเวลาดังกล่าวจะถือว่าขยายออกไปได้ในกรณีมีเหตุจำเป็นต่อผู้จะขาย ซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัย ภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการหรือกฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการ หรือเหตุอันมิใช่เกิดจากความผิดของผู้จะขายหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายขยายเวลาออกไปได้เท่ากับระยะเวลาล่าช้าดังกล่าว โดยไม่ถือว่าผู้จะขายผิดสัญญานี้ ทั้งยังปรากฏในคำโฆษณาของจำเลยในเอกสารเผยแพร่แก่ลูกค้าตามเอกสารหมาย จ.7 ระบุว่ากำหนดเวลาก่อสร้างเริ่มเดือนพฤษภาคม 2538 คาดว่าจะแล้วเสร็จเดือนกันยายน 2539

เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2539 ย่อมแสดงว่าโจทก์ผู้จะซื้อเชื่อถือคำโฆษณาของจำเลยเจ้าของโครงการก่อสร้าง โดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอยและยังมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุเอาไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเอกสารหมาย จ.3 และตามคำโฆษณาของจำเลยตามเอกสารหมาย จ.7 ด้วย ฉะนั้นกำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา ซึ่งข้อความที่ระบุไว้ในเอกสารหมาย จ.3 ข้อ 7 มีความหมายว่า ระยะเวลา 20 เดือน นับแต่เดือนมีนาคม 2538 เป็นกำหนดเวลาต้องก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นหลักเว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นจึงจะสามารถขยายระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จออกไปได้ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่โต้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่า จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาเนื่องมาจากผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการล่าช้าจนต้องจัดหาผู้รับเหมารายใหม่มาดำเนินการแทน เห็นว่าจำเลยในฐานะเจ้าของโครงการขนาดใหญ่และเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมจะต้องจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสามารถและควบคุมกวดขันให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ต่อโจทก์

การที่จำเลยทราบว่าผู้รับเหมา ก่อสร้างทำการก่อสร้างอาคารชุดล่าช้ากว่ากำหนดเวลาแต่จำเลยกลับไม่รีบ ดำเนินการแก้ไขเพื่อให้อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จทันภายในกำหนดและสามารถส่งมอบห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ผู้จะซื้อได้ความล่าช้าในการก่อสร้าง จึงถือ ว่าเป็นความบกพร่องของจำเลยเองหาใช่กรณีมีเหตุจำเป็นที่จะเป็นเหตุให้ จำเลยขยายกำหนดเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปได้ที่จำเลยฎีกาว่า แม้หากจำเลยดำเนินการก่อ-สร้างแล้วเสร็จตามกำหนดแต่โจทก์ก็ไม่สามารถ รับโอนกรรมสิทธิ์และเข้าครอบครองห้องชุดพิพาทได้เนื่องจากจะต้องรอให้ จำเลยดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดิน และจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์อีกครั้ง ดังนั้น จำเลยจึงยังมีเวลาปฏิบัติตามสัญญาได้ เห็นว่าการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ดี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์ก็ดีล้วนแล้วแต่เป็นข้อกำหนดในสัญญาอีกขั้นตอนหนึ่งแยกออกจากกันได้กับกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา จะนำมาเกี่ยวพันกันหาได้ไม่ การที่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยไม่ต้องคำนึงถึงกำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทอีก การที่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่โจทก์ไม่ได้บอกเลิกสัญญาในขณะนั้นเพิ่งมาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาภายหลังในวันที่ 22 พฤษภาคม2540 ตามเอกสารหมาย จ.11 ก็มิใช่กรณีที่คู่สัญญาผู้จะซื้อจะขายมิได้ถือเอาระยะเวลามาเป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้แต่อย่างใด เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จจนเลยระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปถึงจำเลยตามเอกสารหมาย จ.11 สัญญาจะซื้อจะขายจึงเลิกกันที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยชำระเงินคืนแก่โจทก์ตามฟ้องนั้นศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยทุกข้อฟังไม่ขึ้น"

พิพากษายืน

สวัสดีครับท่านสมาชิกและท่านผู้อ่าน วารสารสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สารพันปัญหาอาคารชุดกลับมาพบกันอีกเช่นเคย สำหรับผู้ที่มีปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด สามารถส่งคำถามมายังสมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งทางสมาคมฯ จะค้นหาคำตอบมานำเสนอให้ท่านในโอกาสต่อๆ ไป ในฉบับนี้มีปัญหาที่น่าสนใจอยู่หลายประเด็น ดังนี้

ระบุพื้นที่จอดรถในสัญญาซื้อขายห้องชุดได้หรือไม่

คำถามจากผู้อ่าน *คุณวนิดา*

เนื่องจากข้าพเจ้าจะทำสัญญาซื้อขายห้องชุด และได้เคยสอบถามเจ้าพนักงานที่กรมที่ดินไปแล้วครั้งหนึ่ง ว่าเมื่อไปจดทะเบียนสัญญาซื้อขายที่กรมที่ดินสามารถระบุสิทธิในพื้นที่จอดรถได้หรือไม่ เจ้าพนักงานตอบว่า เมื่อไม่มีระบุไว้ในโฉนดก็ไม่สามารถระบุในสัญญาซื้อขายได้ เพราะยึดพื้นที่ตามโฉนดที่จะทำการซื้อขาย ข้าพเจ้าเคยตรวจสอบการทำสัญญาซื้อขายห้องชุดซึ่งในปี 2546 เคยมีการระบุสิทธิในพื้นที่จอดรถตรง ด้านบนหัวของสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน ระบุว่า ***"พื้นที่จอดรถ 3 คัน"*** ซึ่งในโฉนดที่จะทำการซื้อขายห้องชุดไม่มีระบุพื้นที่จอดรถไว้ ข้าพเจ้าสามารถระบุสิทธิจอดรถไว้ในสัญญาซื้อขายได้หรือไม่ ถ้าได้ต้องระบุหมายเลขช่องพื้นที่จอดรถหรือไม่ ถ้าไม่ได้ใช้สัญญาจะซื้อจะขายแนบท้ายได้หรือไม่ หรือต้องทำเอกสารแนบท้ายเฉพาะ เนื่องจากผู้ขายมีพื้นที่ห้องชุด 3 ยูนิต และแบ่งขายให้กับข้าพเจ้า ข้าพเจ้าจึงเกรงว่าถ้าไม่ระบุสิทธิในพื้นที่จอดรถให้ชัดเจนอาจจะมีปัญหาในภายภาคหน้า อีกทั้งทางนิติบุคคลของอาคารชุดได้มีประกาศ เรื่อง เปลี่ยนสติกเกอร์จอดรถในอาคารชุด โดยระบุในประกาศว่า ***"สำหรับสติกเกอร์ปี2557 ได้ดำเนินการเปลี่ยนให้ท่านตามกรรมสิทธิ์ที่ระบุไว้ท้ายสัญญาซื้อขายห้องชุดไปแล้วนั้น"*** ซึ่งข้าพเจ้าเข้าใจว่าจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่จอดรถ ซึ่งต้องระบุในสัญญาซื้อขาย จึงขอความกรุณาจากเจ้าพนักงานช่วยตอบปัญหาให้ข้าพเจ้าด้วย

ตอบ *คุณวนิดา*

ที่จอดรถในอาคารชุดสามารถเป็นได้ทั้งทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด หากเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลต้องระบุที่จอดรถในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) ทั้งนี้ท่านสามารถตรวจสอบรายละเอียดได้ที่สำนักงาน ที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดตั้งอยู่ ส่วนกรณีที่เห็นว่าเจ้าของโครงการผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ท่านต้องใช้สิทธิทางศาล

คำถามจากผู้อ่าน *คุณบัณฑูรย์*

เกิน 10 ปี แล้ว ยังสามารถฟ้องเรื่องไม่ปฏิบัติตามโฆษณาในโบรชัวร์ ได้หรือไม่ เจ้าของโครงการยังถือครองห้องชุดอยู่ 30% เจ้าของร่วมสอบถามเรื่องที่ได้โฆษณาว่าจะมี ภัตตาคารและสโมสรลอยฟ้า ในโบรชัวร์ตอนขายห้องชุด จนปัจจุบันยังไม่ทำ อยากทราบว่าเจ้าของร่วมสามารถฟ้องได้หรือไม่ เพราะตอนนี้เลยมา 10 กว่าปีแล้ว

ตอบ *คุณบัณฑูรย์*

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดเรื่องอายุความในการฟ้องร้องกรณีผิดโฆษณาไว้แต่อย่างใด ท่านสามารถสอบถามกรณีดังกล่าวได้จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ความชำรุดบกพร่อง

คำถามจากผู้อ่าน *คุณสิงขร*

ความรับผิดของผู้ขายห้องชุดในสัญญา กรณีผู้ขายจะรับผิดความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ห้องชุดในที่นี้หมายความรวมถึงส่วนโครงสร้างและอุปกรณ์ใช่หรือไม่ เพราะจะมีความแตกต่างกันกับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ระบุโครงสร้าง 5 ปี ส่วนควบอื่น ๆ 2 ปี

ตอบ *คุณสิงขร*

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 6/2 กำหนดให้สัญญา จะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขาย ห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร กับผู้จะซื้อและผู้ซื้อต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อช.22) กำหนดให้ผู้จะขายต้องรับผิดเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารหรือห้องชุด ในกรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด และกรณีส่วนควบอื่น นอกจากกรณีข้างต้นในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ส่วนสัญญาซื้อขายห้องชุด (อช. 23) กำหนดให้ผู้ขายรับผิดความ เสียหาย ที่เกิดจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด เป็นการกำหนดตามระยะเวลาสิ้นสุดของความรับผิดดังกล่าว

ขอขอบคุณ วิทยากรใจดีจากกรมที่ดิน

ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

7 มกราคม 2558 ◉ คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกกิตติมศักดิ์/ที่ปรึกษาสมาคม เข้าร่วมงานสัมมนาในนามวิทยากร หัวข้อมองเศรษฐกิจญี่ปุ่นผ่านตลาดรอง **"Outlook Beyond : Mortgage Banks in Japan Forum 2015"** เวลา 08.30-12.00 น. ณ ห้องฉัตราบอลรูม โรงแรมสยามเคมปินสกี้ กรุงเทพฯ **จัดโดย** บรรษัทตลาด รองสินเชื่อที่อยู่อาศัย(บตท.)

8 มกราคม 2558 ◉ สมาคมอาคารชุดไทย เดินทางไปมอบกระเช้าสวัสดีปีใหม่หน่วยงานราชการต่างๆ

คุณประสงค์ พูนธเนศ อธิบดีกรมสรรพากร

คุณจักรกฤศฎ์ พาราพันธกุล
รองปลัดกระทรวงการคลัง

คุณกฤษฎา อุทยานิน
ผอ.สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ

คุณวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ
รัฐมนตรีช่วยกระทรวงการคลัง

คุณทองอุไร ลิ้มปิติ
รองผู้ว่าธนาคารแห่งประเทศไทย

คุณเกริก วณิกกุล
ประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์

คุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผอ.สำนักส่งเสริม

ดร.เกษมสันต์ จิณณวาโส
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.)

ดร.สุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน

13 มกราคม 2558

◉ คุณประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2558 เวลา 14.00-17.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 10 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

◉ คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมการประชุมหารือการแก้ไขปัญหาจากการวาง และจัดทำผังเมือง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการพัฒนาท้องถิ่น เวลา 13.30-16.30 น. ณ ห้องประชุม 2201 อาคารจรูญ สีบุญเรือง หอการค้าไทย **จัดโดย** หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

15 มกราคม 2558 ◉ สมาคมอาคารชุดไทยร่วมกับสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เดินทางไปทัศนศึกษาดูงานโครงสร้างอาคารและระบบบริหารจัดการวัดพระธรรมกาย ณ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เวลา 10.30-16.00 น. **จัดโดย** สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

28 มกราคม 2558 ◉ สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี **"อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2015"** โดยได้รับเกียรติจากคุณวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานในพิธีกล่าวเปิดงานสัมมนา พร้อมกล่าวปาฐกถาพิเศษ หัวข้อเรื่อง **"นโยบายของภาครัฐกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2558"** เวลา 08.00-17.30 น. ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม A-C โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ Picture: 0185,0179

29 มกราคม 2558 ◉ สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 1/2558 ขึ้นในเวลา 16.00-19.00 น. ณ ห้อง มณฑาทิพย์ ชั้น 3 โรงแรม โกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอรินพระราม 9 กรุงเทพฯ

5 กุมภาพันธ์ 2558 ◉ คุณประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต นายกสมาคมฯ เป็นผู้แทนร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นเพื่อปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง(ทั้งฉบับ) ครั้งที่ 2 ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง ถนนพระราม 9

12 กุมภาพันธ์ 2558 ◉ สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมเป็นเกียรติในงานวันครบรอบการก่อตั้ง **"42 ปี การเคหะแห่งชาติ"** และร่วมบริจาคเงิน 10,000 บาท ให้มูลนิธิเพื่อสถาบันราชานุกูล ในพระอุปถัมภ์สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอ เจ้าฟ้ากัลยาณิวัฒนา กรมหลวงนราธิวาสราชนครินทร์ เวลา 08.00-08.30 น. ณ บริเวณสำนักงานใหญ่ **จัดโดย** การเคหะแห่งชาติ