

THAI condominium news

เปิดตลาดคอนโดฯ “ไฮเอนด์”
กำลังคึกคักสวนกระแสเศรษฐกิจ

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 11 ฉบับที่ 62 ประจำเดือน กรกฎาคม-สิงหาคม 2558

เจาะสถานการณ์ดีมานท์-ซัพพลาย
ตลาดคอนโดฯ ภูมิภาค-หัวเมืองใหญ่





สารสั้นจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

เข้าสู่ครึ่งหลังของปี 2558 ภาวะเศรษฐกิจไทยโดยรวม ในด้านอุปสงค์ การใช้จ่ายรัฐบาลเป็นแรงสนับสนุนสำคัญต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนยังคงชะลอตัวอยู่บ้าง ขณะที่การส่งออก มีการหดตัวต่อเนื่อง สำหรับด้านอุปทานได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากการเติบโตที่แข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยว แม้ว่าผลผลิตภาคเกษตรกรรมยังคงหดตัวและควรต้องติดตามสถานการณ์ภัยแล้งอย่างใกล้ชิด ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจไทยทั้งภายในและภายนอกประเทศอยู่ในเกณฑ์ดี

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ครึ่งปีแรก เติบโตต่อเนื่อง โดยมีโครงการกลุ่มตลาดระดับบน ทั้งบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมขับเคลื่อนตลาดให้ขยายตัว โดยไตรมาสแรก มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ 14,223 ยูนิต เพิ่มขึ้น 15% เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกปี 2557 คิดเป็นมูลค่ารวม 58,020 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 122% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ซึ่งเป็นช่วงเวลาของวิกฤตการณ์ทางการเมือง โดยมีคอนโดมิเนียมราคาเกิน 10 ล้านบาทเป็นมูลค่าถึง 39% ของตลาดคอนโดมิเนียม หรือ 20% ของตลาดรวม ส่วนไตรมาส 2 มีโครงการเปิดตัวต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมตลาดในครึ่งปีแรกขยายตัวได้ดีเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรกของปีก่อน ซึ่งมียอดขายค่อนข้างต่ำเนื่องจากเหตุการณ์ทางการเมือง

ทั้งนี้แนวโน้มครึ่งปีหลังคาดว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะทรงตัวใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา โดยในครึ่งปีหลัง 2558 จะมีปัจจัยบวกด้านต่างๆ ช่วยผลักดันให้ตลาดฟื้นตัวดีขึ้นกว่าครึ่งปีแรก ทั้งเรื่องดอกเบี้ยที่ลดต่ำลง และมีแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะลดลงอีก การอัดฉีดเม็ดเงินของรัฐบาลเริ่มเห็นผลมากขึ้น ในโครงการสาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ส่งผลทำให้เศรษฐกิจเริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้น รวมถึงต้นทุนวัสดุก่อสร้างไม่ปรับตัวสูงขึ้น และภาวการณ์ขาดแคลนผู้รับเหมาที่ลดลง แต่เนื่องจากยอดขายของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีหลังของปีก่อนอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะปลายไตรมาสที่ 3 และ 4 ที่ผู้ประกอบการยักษ์ใหญ่เร่งเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมาก อาจส่งผลทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลครึ่งหลังของปีนี้

อาจจะใกล้เคียงกับปีที่แล้ว ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งปีมีอัตราเติบโตที่ประมาณ 5% หรือประมาณ 310,000ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่ 293,454ล้านบาท

ส่วนสถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมต่างจังหวัด พบว่ายอดขาย 16 จังหวัดหลักยังอยู่ในภาวะทรงตัวและถดถอยอย่างต่อเนื่อง จังหวัดชลบุรีและภูเก็ตอยู่ในภาวะทรงตัว ในขณะที่จังหวัดอื่นมีแนวโน้มลดลงจากปี 2557 โดยเฉพาะจังหวัดที่ไม่ใช่เมืองท่องเที่ยวหรือเมืองอุตสาหกรรม สำหรับปัจจัยหลักของการชะลอตัวยังคงมาจากการทรงตัวของภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อ ภาคการส่งออกก็ยังไม่ดีขึ้นอย่างที่คาดการณ์ ในขณะที่ราคาพืชผลทางการเกษตรยังคงตกต่ำตลอดจนปัญหานี้สัณภาคครัวเรือนยังคงอยู่ในเกณฑ์สูง จากปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากส่วนกลาง หยุดพัฒนาโครงการใหม่ในต่างจังหวัดเพิ่มเติม เนื่องจากมีโครงการเหลือขายรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมาก

ด้านกิจกรรมต่างๆ ทางสมาคมฯ ได้เข้าไปมีบทบาทในการผลักดันและแก้ไขกฎหมายต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายผังเมือง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายบังคับคดี โดยล่าสุดทางสมาคมฯ ได้ร่วมกับกรมที่ดิน กรมบังคับคดี และสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยจัดโครงการสัมมนา การบังคับคดีห้องชุด **“กรมบังคับคดียกเลิกใบปลودหนี้...ใครได้ ใครเสีย”** ที่โรงแรมเซ็นทารา ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ นอกจากนี้ยังมีการจัดสัมมนา **“ผ่ากลยุทธ กระตุ้นตลาดคอนโด ปี 2558”** ขึ้น เพื่อให้ท่านสมาชิกและผู้ที่เกี่ยวข้องในแวดวงคอนโดมิเนียม ได้นำข้อมูลจากการสัมมนาไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อไปในอนาคต โดยเฉพาะการปรับตัวทางธุรกิจ โดยจะได้รับมุมมองจากผู้นำตลาดคอนโดมิเนียมของประเทศไทยทั้ง 5 บริษัทชั้นนำ

ประเสริฐ แต่ดลยสาธิต
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

สมัครสมาชิกสมาคม
อาคารชุดไทย
วันนี้



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

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

นอกจากนั้น ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในราคาสมาชิก อาทิเช่น การอบรม-สัมมนา, ส่วนลดพิเศษในการซื้ออุปกรณ์บ้านและคอนโด เป็นต้น



สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

77/146 สีนสาธส ทาวเวอร์ ชั้น 34 E ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

77/146 Sinn Sathorn Tower, 34th Fl., Krungthornburi Rd., Klongtongsai, Klongsan, Bangkok 10600

Tel: 0-2862-3344, 0-2862-3341 Fax: 0-2862-3340 E-mail: contact@thaicondo.or.th www.thaicondo.or.th



สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่างจังหวัด โดยเฉพาะหัวเมืองใหญ่ยังคงชะลอตัว เนื่องจากมีสินค้าอยู่ในตลาดเกินความต้องการ ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้เวลาการดูดซับอีกประมาณ 1-2 ปี หลังจากที่ผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางเข้าไปเปิดโครงการจำนวนมาก เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) และในภาคตะวันออกส่วนใหญ่มีนิคมอุตสาหกรรมจำนวนมาก ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จังหวัดที่น่าเป็นห่วง คือ ชลบุรี เนื่องจากมีซัพพลายสะสมมาก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่มีมากเป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพฯ และได้รับผลกระทบจากค่าเงินรูเบิลของรัสเซีย ทำให้กลุ่มลูกค้าชาวรัสเซียและสหภาพยุโรปหายไปจำนวนหนึ่ง แม้มีกลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่ในเอเชีย เช่น จีน ฮองกง เข้ามาแทน แต่การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ยังล่าช้า

เจาะสถานการณ์ ดีมานท์-ซัพพลาย ตลาดคอนโดฯ ภูมิภาค-หัวเมืองใหญ่

จากรายงานผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยจังหวัดชลบุรี โดยเป็นข้อมูลของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระบุว่า จังหวัดชลบุรีมีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 139,650 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 53,300 หน่วย อาคารชุดประมาณ 85,900 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 450 หน่วย



สถานการณ์คอนโดฯ ชลบุรี-ระยอง

โดยประเภทอาคารชุด ในจังหวัดชลบุรี มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 260 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกันมากถึง 85,900 หน่วย จำนวนหน่วยมากเป็นที่สองรองจากกรุงเทพฯ (เทียบกับกรุงเทพฯ มี 297 โครงการ หน่วยในผังโครงการรวมประมาณ 144,400 หน่วย) มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 243,800 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 23,200 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 66,300 ล้านบาท

หากแบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอบางละมุงมากถึงร้อยละ 70 อีกร้อยละ 18 อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี ส่วนที่อยู่ในอำเภอสัตหีบมีร้อยละ 6 และในอำเภอศรีราชาร้อยละ 6 โดยมีหน่วยห้องชุดเปิดขายมากขึ้นในอำเภอบางละมุงและอำเภอศรีราชา จากโครงการอาคารชุดทั้งหมด 260 โครงการ ประกอบด้วยอาคารรวม 1,795 อาคาร โดยมีโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น 197 โครงการ รวม 1,346 อาคาร ส่วนโครงการที่สูงมากตั้งแต่ 30 ชั้นขึ้นไปมี 32 โครงการ รวม 238 อาคาร หน่วยห้องชุดที่มีขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตรมีร้อยละ 42 ของหน่วยทั้งหมดในผังโครงการ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 38 ในปีก่อนหน้า

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนมากถึงร้อยละ 65 เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 26 เป็นแบบสองห้องนอนร้อยละ 9 และที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยห้องชุดในผังโครงการทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 29 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณร้อยละ 57 และเป็นหน่วยยังไม่เริ่มก่อสร้างประมาณร้อยละ 14 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นห้องว่าง ประมาณ 3,600 หน่วย

สำหรับอัตราการดูดซับของห้องชุดในชลบุรีอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5.1 โดยหากไม่มีการเปิดขายหน่วยห้องชุดใหม่ ตลาดจะสามารถดูดซับ (ขายได้ทั้งหมด) ภายในระยะเวลาประมาณ 17 เดือน

อย่างไรก็ตาม จากผังโครงการอาคารชุด 260 โครงการดังกล่าว คาดว่าในช่วงระหว่างมกราคม-พฤษภาคม 2558 ที่ผ่านมามีประมาณ 12 โครงการที่ได้ขายหมดไป ทำให้หน่วยในผังลดลงไปประมาณ 1,300 หน่วย แต่มีการเปิดขายใหม่อีกประมาณ 16 โครงการ รวมจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ประมาณ 6,300 หน่วย

ด้านจังหวัดระยองมีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังของโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 23,700 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 17,200 หน่วย อาคารชุดประมาณ 6,400 หน่วย และบ้านพักตากอากาศเพียงประมาณ 80 หน่วย

โดยประเภทอาคารชุด มีห้องชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 42 โครงการ รวมประมาณ 6,400 หน่วย มีมูลค่าโครงการการรวมทั้งสิ้นประมาณ 13,300 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 2,300 หน่วย มูลค่าเหลือขายรวมกันประมาณ 5,100 ล้านบาท จากหน่วยห้องชุดทั้งหมด 6,400 หน่วย ส่วนใหญ่หรือร้อยละ 73 อยู่ในอำเภอเมืองระยอง ร้อยละ 17 อยู่ในอำเภอปลวกแดง อีกร้อยละ 9 อยู่ในอำเภอปลวกแดง และที่เหลืออยู่ในอำเภอบ้านฉาง จากโครงการอาคารชุดทั้งหมด 42 โครงการ ประกอบด้วยอาคารรวม 244 อาคาร โดยเกือบทั้งหมดเป็นโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น มี 39 โครงการ รวม 229 อาคาร หน่วยห้องชุดที่มีขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตรมีร้อยละ 41 ของหน่วยทั้งหมดในผังโครงการ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 40 ในปีก่อนหน้า

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยห้องชุดในผังโครงการทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 22 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากถึงประมาณร้อยละ 70 และเป็นหน่วยยังไม่เริ่มก่อสร้างประมาณร้อยละ 8 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นห้องว่าง ประมาณ 180 หน่วย โดยอัตราการดูดซับของห้องชุดในระยองค่อนข้างต่ำ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.9 โดยหากไม่มีการเปิดขายหน่วยห้องชุดใหม่เลย ตลาดจะขายได้หมดภายในระยะเวลาประมาณ 23 เดือน

อย่างไรก็ตาม จากผังโครงการอาคารชุด 42 โครงการดังกล่าว คาดว่าในช่วงระหว่างมกราคม-พฤษภาคม 2558 ที่ผ่านมามีประมาณ 2 โครงการที่ได้ขายหมดไป ทำให้หน่วยในผังลดลงไปประมาณ 150 หน่วย แต่มีการเปิดขายใหม่อีกประมาณ 2 โครงการ รวมจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ประมาณ 140 หน่วย





สถานการณ์คอนโดฯ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ด้านข้อมูลผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุดของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในจังหวัดสำคัญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ ขอนแก่น นครราชสีมา อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี และมหาสารคาม ที่มาจากการสำรวจภาคสนาม โดยเป็นข้อมูลของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ระบุว่า

ขอนแก่น

จังหวัดขอนแก่น (อำเภอเมือง) มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 8,000 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 5,000 หน่วย และหน่วยห้องชุดประมาณ 3,000 หน่วย (เทียบกับช่วงหนึ่งปีก่อนหน้า มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 8,300 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 4,000 หน่วย และหน่วยห้องชุดประมาณ 4,300 หน่วย)

สำหรับอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 16 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 3,000 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 6,500 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 850 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 1,940 ล้านบาท (เทียบกับหนึ่งปีก่อนหน้า มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 20 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 4,300 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 8,600 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 1,700 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 3,600 ล้านบาท) จากโครงการอาคารชุด 16 โครงการ คิดเป็นจำนวนอาคาร 61 อาคาร เป็นอาคารที่มีขนาดความสูงไม่เกิน 8 ชั้น รวม 54 อาคาร ระหว่าง 9-15 ชั้น 5 อาคาร และสูงกว่า 15 ชั้น 2 อาคาร ขนาดห้องโดยเฉลี่ยเล็กลงจากช่วงปีที่แล้ว โดยร้อยละ 20 เป็นห้องขนาดไม่เกิน 25 ตารางเมตร เทียบกับปีก่อนหน้ามีเพียงร้อยละ 7

ทั้งนี้จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ ร้อยละ 48 เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนร้อยละ 43 สำหรับหน่วยห้องชุดเหลือขายนั้น เป็นห้องแบบสตูดิโอเหลือขายประมาณ 340 หน่วย และแบบหนึ่งห้องนอนเหลือขายประมาณ 430 หน่วย

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 43 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในขณะที่หน่วยซึ่งยังไม่ก่อสร้างมีร้อยละ 21 และหน่วยซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จมีร้อยละ 36 (เทียบกับปีก่อนหน้า ร้อยละ 62 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในขณะที่หน่วยซึ่งยังไม่ก่อสร้างมีร้อยละ 26 และหน่วยซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จมีเพียงร้อยละ 12) โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีเหลือขาย (หรือเป็นห้องชุดว่าง) ประมาณ 190 หน่วย

โดยผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดห้องชุด ร้อยละ 6 ของจำนวนโครงการ และร้อยละ 21 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

นครราชสีมา

ด้านจังหวัดนครราชสีมา (อำเภอเมือง และอำเภอปากช่อง) มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการ ซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 16,500 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 10,000 หน่วย หน่วยห้องชุดประมาณ 5,900 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 470 หน่วย (เทียบกับช่วงหนึ่งปีก่อนหน้า มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 13,000 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 9,400 หน่วย หน่วยห้องชุดประมาณ 3,100 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 440 หน่วย)

โดยอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 33 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 5,900 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 22,000 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 2,000 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 6,700 ล้านบาท (เทียบกับช่วงหนึ่งปีก่อนหน้า โครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 23 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 3,100 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 11,800 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 1,000 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 3,700 ล้านบาท)

หากแบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอปากช่อง 21 โครงการ ที่เหลืออีก 12 โครงการอยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา แต่สัดส่วนจำนวนหน่วยห้องชุดในทั้งสองอำเภอมียุทธศาสตร์ 50 เท่ากัน

ทั้งนี้จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ ร้อยละ 15 เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนร้อยละ 59 เป็นแบบสองห้องนอนขึ้นไปร้อยละ 26 สำหรับหน่วยห้องชุดเหลือขายประมาณ 2,000 หน่วยนั้น อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมาประมาณ 1,200 หน่วย และในอำเภอปากช่องประมาณ 800 หน่วย

ส่วนสถานะของการก่อสร้างหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าร้อยละ 51 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในขณะที่หน่วยซึ่งยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 34 และหน่วยซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเพียงร้อยละ 15 โดยจากหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ มีหน่วยเหลือขาย (หรือเป็นห้องชุดว่าง) ประมาณ 120 หน่วย โดยผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 18 ของจำนวนโครงการ และร้อยละ 34 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด



อุดรธานี (อำเภอเมือง)

อาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 6 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 2,900 หน่วย มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 5,800 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 500 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 1,100 ล้านบาท ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดห้องชุด ร้อยละ 67 ของจำนวนโครงการ และร้อยละ 92 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

อุบลราชธานี (อำเภอเมือง)

โดยอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขายเพียงโครงการเดียว มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 370 หน่วย เหลือขายประมาณ 150 หน่วย

มหาสารคาม (อำเภอเมือง และอำเภอกันทรวิชัย)

โดยอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 5 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 480 หน่วย เหลือขายประมาณ 240 หน่วย

คอนโดมิเนียมเชียงใหม่ ถึงเวลาต้องหยุดชั่วคราว

นายวัชร ตันตรานนท์ ที่ปรึกษาสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์

เชียงใหม่-ลำพูน กล่าวว่ คอนโดมิเนียมที่เชียงใหม่มีปัญหาอย่างมากเนื่องจากจำนวนสินค้าในตลาดเกินความต้องการที่มีอยู่ ซึ่งกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นคนท้องถิ่น เชื่อว่าคอนโดมิเนียมเชียงใหม่ในปัจจุบัน คงต้องหยุดชั่วคราวเพราะว่าปัญหาเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน ซึ่งกลายเป็นปัญหาใหญ่ที่ส่งผลทำให้เกิดตลาดคอนโดมิเนียมถดถอยลง ซึ่งที่ผ่านมาพบว่ามีกลุ่มที่ซื้อคอนโดฯ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าที่เช่าหอพักหรืออพาร์ทเมนต์ ในอัตราค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 4-5 พันบาทต่อเดือน ซึ่งสามารถผ่อนได้ทุกเดือน แต่เมื่อซื้อคอนโดฯ ระดับราคาล้านต้นๆ ต้องผ่อนเดือนละ 6-7 พันบาท ปรากฏว่าขอสินเชื่อจากธนาคารไม่ผ่าน เนื่องจากลูกค้ากลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีอาชีพอิสระ รายได้ไม่แน่นอน โดยในปัจจุบันคาดว่ามีความคอนโดมิเนียมในเชียงใหม่ มากกว่า 100 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา

หาดใหญ่ ณ สิ้นปี 2557 คอนโดฯ ครองแชมป์

ตลาดที่อยู่อาศัยในหาดใหญ่ชะลอตัวลงพอสมควร มีการเปิดตัวโครงการน้อยลง ขายได้น้อยลง ตามภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนี้ โดย ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้นำเสนอผลการศึกษาล่าสุดในนครหาดใหญ่ล่าสุด พบว่า มีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยในตลาด จำนวน 228 โครงการ ประมาณ 15,598 หน่วย รวมมูลค่า 44,767 ล้านบาท เฉลี่ยแล้วหน่วยละ 2.87 ล้านบาท เหลือขายอยู่จำนวน 2,458 หน่วย สินค้ากลุ่มใหญ่ที่สุด 37% ขายในราคา 1-2 ล้านบาท

โดยกลุ่มใหญ่ที่สุด คือ ห้องชุด มีจำนวน 45% บ้านเดี่ยว 22% และทาวน์เฮาส์ 18% หากแยกเป็นกลุ่มๆ ตามระดับราคา สินค้าหลักในตลาดหาดใหญ่ คือ ห้องชุดราคา 1-2 ล้านบาทมี 30% ของทั้งตลาด บ้านเดี่ยวราคา 3-5 ล้านบาท มี 12% ห้องชุด ราคา 2-3 ล้านบาท 10% ทาวน์เฮาส์ 2-3 ล้านบาท 9%

สำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งปี 2557 พบว่ามีการเปิดตัวน้อย มีเพียง 33 โครงการ 1,166 หน่วย รวมมูลค่า 4,001 ล้านบาท เฉลี่ยเป็นเงินหน่วยละ 3.4 ล้านบาท ในด้านของการขายได้ในปี 2557 พบว่ามีหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด 2,079 หน่วย รวมมูลค่า 6,303 ล้านบาท เฉลี่ยต่อหน่วยที่ขายได้คือ 3.03 ล้านบาท หากแยกเป็นประเภท จะพบว่าห้องชุดขายได้มากที่สุด 930 หน่วย (44% ของทั้งตลาดที่ขายได้) ส่วนสินค้าที่เหลือขายมากได้แก่ห้องชุด 2-3 ล้านบาทและ 1-2 ล้านบาทต่อหน่วย โดยมีสัดส่วนที่เหลืออยู่ประมาณ 12% และ 11% ตามลำดับ

อย่างไรก็ตามการเปิดตัวตลาดใหม่ในต่างจังหวัดของผู้ประกอบการรายใหญ่ในช่วงปี 2555-2557 ในหลายพื้นที่ ส่งผลให้จำนวนสินค้าในตลาดเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ความต้องการน้อยกว่าสินค้าที่มีอยู่ ดังนั้นปัญหาใหญ่ของตลาดต่างจังหวัด คือ จำนวนสินค้าที่รอโอนอยู่ในปริมาณที่สูง ประกอบกับยอดขายที่ลดลงทำให้ตลาดต่างจังหวัดตกอยู่ในภาวะที่น่าเป็นห่วง โดยเฉพาะอย่างยิ่งจังหวัดที่มีขนาดเศรษฐกิจขนาดเล็ก ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้เวลาการดูดซับโครงการที่เหลืออยู่ในตลาดอีกสักระยะ...



หลังภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลาดคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบเพียงแค่ระดับกลาง-ล่างเท่านั้น แต่ตลาดไฮเอนด์ระดับบนยังมีแนวโน้มที่ดี กลุ่มลูกค้ายังมีกำลังซื้อและความต้องการต่อเนื่อง ผู้ประกอบการจึงหันมาชิงเค้กกุ่มพรีเมียมหลังพบการเปิดโครงการสามารถปิดโครงการได้อย่างรวดเร็ว รวมถึงระดับราคาขายยังเติบโตต่อเนื่องเพียง 3 ปี ปรับเพิ่มขึ้น 34% สาเหตุคอนโดไฮเอนด์ตอบโต้ความต้องการได้ครบทั้งพื้นที่พักผ่อน สะดวกสบายเหมือนบ้าน และอยู่ในทำเลใจกลางเมือง คาดทองหล่อ พร้อมพงษ์ อโศก แนวโน้มดีมานด์-ซัพพลายพุ่ง

นายภูมิศักดิ์ จุลมณีโชติ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส หรือเพอร์ดี จำกัด กล่าวว่า ภายหลังจากชะลอตัวของเศรษฐกิจและ สถานการณ์กดดันภายในประเทศในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะดีมานด์ระดับกลางที่เริ่มได้รับผลกระทบต่อกำลังซื้อของกลุ่มผู้มียุติปานกลาง-น้อย ซึ่งเป็นคนกลุ่มใหญ่จนเกิดเป็นหนี้ภาคครัวเรือนที่ขยายตัวสูงขึ้น ในขณะที่กลุ่มผู้มียุติปานกลาง-น้อยยังคงมีกำลังซื้อตามปกติ และนิยมซื้อคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนหนึ่งซื้อเพื่อปล่อยเช่าให้กับชาวต่างชาติในย่านธุรกิจ และซื้อเก็บไว้ให้ลูกหลานในทำเลใกล้บ้าน ดังนั้นผู้ประกอบการหลายรายจึงเบนเข็มลงมาชิงส่วนแบ่งอุปสงค์ของลูกค้าระดับบนกันมากขึ้น จากก่อนหน้านี้มีผู้ประกอบการจับตลาดนี้อยู่เพียงไม่กี่ราย ซึ่งส่งผลให้อุปสงค์ และอุปทานในตลาดคอนโดมิเนียมระดับบนเป็นกำลังซื้อสำคัญแม้ในช่วงที่เศรษฐกิจจืดจกร

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส หรือเพอร์ดี จำกัด ที่ได้ทำการสำรวจตลาดคอนโดมิเนียมไฮเอนด์ (คอนโดมิเนียมราคาเฉลี่ย 200,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป และมีพื้นที่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป) ตั้งแต่กลางปี 2555 จนถึงไตรมาสแรกของปี 2558 พบว่าตลาดคอนโดมิเนียมไฮเอนด์เริ่มดีดขึ้นในกลุ่มราคาอื่นๆ ในตลาด ขยายส่วนแบ่งอุปทานเสนอขายได้สูงขึ้น โดยพบว่ามียุติปานกลางใหม่ในครึ่งปีหลัง 2556 ที่เป็นอุปทานคอนโดมิเนียมไฮเอนด์มีเพียง 1% เท่านั้น ส่วนในครึ่งปีหลัง 2557 เริ่มมีส่วนแบ่งเพิ่มขึ้นเป็น 3% แต่มาในปี 2558 เพียงแค่ช่วงไตรมาสแรก อุปทานคอนโดมิเนียมไฮเอนด์เข้ามาชิงส่วนแบ่งอุปทานใหม่เพิ่มเป็น 11% แล้ว สะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในตลาดที่ค่อนข้างชัดเจน

ทั้งนี้ไม่เพียงอุปสงค์และอุปทานที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น ราคาของคอนโดมิเนียมระดับบนยังปรับตัวขึ้นค่อนข้างดี โดยช่วงครึ่งปีหลัง 2557 ที่ผ่านมามีโครงการใหม่เปิดตัวเพียง 3 โครงการ รวม 1,371 ยูนิต หากพิจารณาทางด้านยอดขายพบว่ามีการตอบรับอย่างท่วมท้น บางโครงการทำสถิติปิดการขายได้ภายในวันเดียว ต่อเนื่องมาจนปี 2558 เริ่มเห็นการเติบโตของอุปทานใหม่อย่างคึกคัก เพียง 3 เดือนแรกของปี เปิดตัวแล้วถึง 7 โครงการ รวม 1,323 ยูนิต โดยมียอดขายเฉลี่ย 34 ยูนิตต่อเดือนต่อโครงการ ในขณะที่ราคาซื้อขายต่อยูนิต เริ่มขยับตัวสูงขึ้นถึง 34% ภายในระยะเวลา 3 ปี ซึ่งจำนวนการตอบรับยังเติบโตต่อเนื่อง

เปิดตลาดคอนโด “ไฮเอนด์” กำลังคึกคักสวนกระแสเศรษฐกิจ





ปัจจัยสำคัญที่ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียม ระดับบนยังยืนหยัดอยู่ได้ แม้ในช่วงสถานการณ์ที่บั่นทอนกำลังซื้อ นอกจากทำเลที่ตั้งที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคแล้ว พื้นที่สีเขียวที่ให้อารมณ์เสมือนการพักผ่อนในบ้านเดี่ยวอันร่มรื่น และสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัย และรูปแบบโครงการ รวมถึงขนาดห้องพักที่ค่อนข้างกว้างขวาง เป็นสิ่งสำคัญให้อุปสงค์ในตลาดนี้เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งมีกระแสตอบรับที่ดีทั้งกลุ่มผู้ซื้อชาวไทย และชาวต่างชาติ

อย่างไรก็ตามแนวโน้มความน่าสนใจของคอนโดมิเนียมระดับบนยังมีทิศทางขยายตัวอย่างต่อเนื่องในหลายพื้นที่ เช่น ทองหล่อ พร้อมพงษ์ อโศก โดยคาดว่าเมื่ออุปทานใหม่ระดับบนเตรียมเปิดตัวเช่นเดียวกัน และน่าจะขยายตัวออกจากพื้นที่ไฮเอนด์ย่านศูนย์กลางธุรกิจเหล่านี้ ไปสู่พื้นที่ข้างเคียงที่มีศักยภาพไม่ยิ่งหย่อนกว่ากัน เช่น ทำเลใกล้พื้นที่สีเขียวที่เป็นแหล่งโอโซนธรรมชาติในพื้นที่กรุงเทพฯ ซึ่งถือเป็นทำเลที่น่าลงทุน และน่าจะเป็นตัวเลือกที่ดีไม่น้อยให้กับผู้บริโภคในเวลาสั้น

ด้านนางสาวอลิวัสสา พัฒนถาบุตร กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) หรือซีบีอาร์อี กล่าวว่า ปัจจุบันระดับราคาคอนโดมิเนียมกลุ่มลักซ์ชัวร์และซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ที่ยั่งยืนอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลมาจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูง โดยกลุ่มซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ปรับราคาขึ้นจาก 2.5 แสนบาท/ตร.ม. เป็น 3 แสนบาท/ตร.ม. และราคาต่อยูนิตเริ่มต้นประมาณ 20 ล้านบาทขึ้นไป

ทั้งนี้ กลุ่มลักซ์ชัวร์ปรับขึ้นจาก 1.8-2.5 แสนบาท/ตร.ม. เป็น 2-3 แสนบาท/ตร.ม. และราคาต่อยูนิตต้องเริ่มต้น 10 ล้านบาทขึ้นไป ขณะที่กลุ่มไฮเอนด์ปรับขึ้นไม่มากจาก 1.2-1.8 แสนบาท/ตร.ม. เป็น 1.2-2 แสนบาท/ตร.ม. และราคาต่อยูนิตต้องเริ่มต้น 5 ล้านบาทขึ้นไป ส่วนกลุ่มคอนโดระดับกลางและระดับล่างไม่ได้ปรับเลย อยู่ที่ 8.2 หมื่นบาท-1.2 แสนบาท/ตร.ม. และ 7 หมื่นบาท/ตร.ม.ตามลำดับขณะที่ภาพรวมคอนโดในย่านใจกลางเมือง เช่น ย่านสีลม สาทร ลุมพินี สุขุมวิท (ไม่เก็นเอกมัย) และริมแม่น้ำเจ้าพระยา ปีนี้คาดว่าจะมีซัพพลายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 1.2 หมื่นยูนิต ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2556 โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นคอนโดระดับไฮเอนด์ขึ้นไป 70%

นอกจากนี้ จากการสำรวจความคิดเห็นของกลุ่ม นักลงทุนรายย่อย ชาวต่างชาติให้ความสนใจลงทุนซื้อห้องชุดระดับลักซ์ชัวร์ขึ้นไปในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ มากขึ้น พร้อมกับประเมินว่าอสังหาริมทรัพย์ในไทย โดยเฉพาะคอนโดหรูในกรุงเทพฯ มาแรงมากในสายตานักลงทุนรายย่อยชาวต่างชาติ กลุ่มนักลงทุนต่างชาติจะเทียบราคาคอนโดที่เป็นระดับลักซ์ชัวร์และซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ในกรุงเทพฯ กับประเทศใกล้เคียง เช่น ฮองกง สิงคโปร์ ที่ราคาขายทะลุตารางเมตรละหนึ่งล้านบาท ส่งผลให้มองว่าราคาคอนโดมิเนียมในประเทศไทยยังอยู่ในระดับราคาที่ต่ำกว่ามาก

ทั้งนี้เป็นผลจากการเมืองในไทยสงบ ทำให้กลุ่มลงทุนซื้อห้องชุดในกรุงเทพฯ และราคาคอนโดในไทยยังไม่สูงมาก โดยคาดว่าในอีก 5 ปีข้างหน้าราคาขาย คอนโดหรูจะขยับขึ้นเป็น 4.5 แสนบาท/ตร.ม. หรือประมาณ 50% ของฐานราคาปัจจุบัน ซึ่งเป็นการปรับขึ้นเฉลี่ยปีละ 10% ใกล้เคียงกับการปรับขึ้นในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

สำหรับภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมระดับบนครึ่งหลังปี 2558 ภาวะตลาดปัจจุบันถือว่ามีความท้าทายอย่างมากสำหรับผู้ประกอบการ แต่คอนโดมิเนียมลักซ์ชัวร์ยังมีโอกาสเติบโต เนื่องจากจำนวนที่ดินที่เหมาะสมแก่การพัฒนาโครงการลักซ์ชัวร์มีจำนวนลดลง ในขณะที่ราคาที่ดินก็เพิ่มสูงขึ้น เช่น ย่านสารสินที่ดินในซอยที่เหมาะสมกับการพัฒนาคอนโดฯ ปัจจุบันอยู่ที่ 7.5 แสนบาทต่อตร.ว. เดิมในปี 2556 ราคาขายอยู่ที่ 4-5 แสนบาทต่อตร.ว.เท่านั้น

ด้านความต้องการของกลุ่มลูกค้า ยังคงมีความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมย่านกลางเมือง เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและลงทุนระยะยาวจำนวนมาก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในลักษณะโลว์ไรส์ เนื่องจากให้ความเป็นส่วนตัวมากกว่าคอนโดมิเนียมแบบไฮไรส์ ทั้งนี้คาดว่าในปี 2558 จะมีคอนโดมิเนียมระดับบนเข้าสู่ตลาดในย่านกลางเมืองใกล้เคียงกับปี 2557 คือที่ประมาณ 7,000-10,000 หน่วย

อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียมที่อยู่ย่านใจกลางเมือง ส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวร์ที่มีราคาขายต่อตร.ม.มากกว่า 1.5 แสนบาทต่อตร.ม. เนื่องจากถูกบังคับด้วยต้นทุนด้านราคาที่ดิน ความต้องการของผู้บริโภคก็มีความต่อเนื่อง ไม่ว่าจะซื้อเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อลงทุนปล่อยเช่า ดังนั้นจึงไม่น่าแปลกใจที่สินค้าออกใหม่สามารถปิดการขายได้ในระยะเวลาไม่นาน

บอกเลิกสัญญาโดยชอบหรือไม่



คำพิพากษาศาลฎีกา ป.พ.พ. มาตรา 389, 391 จำเลยได้โอนขายห้องชุดแก่บุคคลภายนอกไปแล้วก่อนโจทก์บอกเลิกสัญญา การชำระหนี้ของจำเลยในการที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์จึงกลายเป็นพันธียเพราะเหตุอันเกิดจากการกระทำของจำเลยโดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าจำเลยอาจซื้อห้องชุดคืนมาโอนให้โจทก์ได้หรือไม่ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 389 โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ตามมาตรา 387 ก่อน

สัญญาจะซื้อจะขายกำหนดว่าในกรณีจำเลยผิดสัญญาโจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยจำเลยจะคืนเงินที่โจทก์ชำระแล้วทั้งหมด โดยไม่ได้รับเรื่องดอกเบี้ยไว้ แต่สัญญาดังกล่าวก็ไม่มีข้อห้ามไม่ให้โจทก์เรียกดอกเบี้ยจากจำเลยตามที่กฎหมายกำหนดไว้ในกรณีจำเลยผิดสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยจากจำเลยได้ตามกฎหมาย

โจทก์ฟ้องว่า เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2537 โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดในโครงการจากจำเลย 1 ห้อง คือ ห้องเลขที่ 1807 ปี เนื้อที่ประมาณ 64 ตารางเมตร ในราคา 2,936,330 บาท ชำระราคาในวันจองเป็นเงิน 20,000 บาท และชำระเงินดาวน์อีก 30 งวด งวดที่ 1 จำนวน 38,720 บาท งวดที่ 2 ถึงงวดที่ 10 ชำระงวดละ 58,720 บาท งวดที่ 11 ถึงงวดที่ 30 ชำระงวดละ 29,360 บาท ส่วนที่เหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในเดือนมิถุนายน 2540 โจทก์ชำระเงินจองและเงินดาวน์ครบถ้วนแล้วรวมเป็นเงิน 1,174,400 บาท ต่อมาวันที่ 1 มีนาคม 2537 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดอีก 1 ห้อง ในโครงการเดียวกัน ห้องเลขที่ 2009 ปี เนื้อที่ประมาณ 64 ตารางเมตร ในราคา 2,999,480 บาท ชำระราคาในวันจอง 20,000 บาท และชำระเงินดาวน์อีก 30 งวด งวดที่ 1 จำนวน 39,990 บาท งวดที่ 2 ถึงงวดที่ 10 ชำระงวดละ 59,990 บาท งวดที่ 11 ถึงงวดที่ 30 ชำระงวดละ 29,990 บาท ส่วนที่เหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในเดือนมิถุนายน 2540 โจทก์ชำระเงินจองและเงินดาวน์ครบถ้วนแล้วรวมเป็นเงิน 1,199,700 บาท ต่อมาวันที่ 26 มกราคม 2541 โจทก์และจำเลยตกลงเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จากเดิมสองห้องเป็นห้องเดียว คือห้องเลขที่ 2009 ปี ในราคาเดิม โดยจำเลยยินยอมให้โจทก์โอนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่ 1807 ปี มารวมเป็นค่าห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่ 2009 ปี จึงเหลือยอดเงินที่โจทก์จะต้องชำระแก่จำเลยในการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นเงิน 625,314 บาท ตามสำเนาหนังสือค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 6 แต่จำเลยผิดสัญญาโดยนำห้องชุดดังกล่าวไปโอนขายแก่บุคคลภายนอกในระหว่างที่โจทก์ดำเนินการขอสินเชื่อจากธนาคารเพื่อนำเงินมาชำระค่างวดครั้งสุดท้ายแก่จำเลย โจทก์จึงให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยและให้จำเลยคืนเงินจำนวน 2,374,100 บาท พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมายในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 กรกฎาคม 2538 เป็นต้นไป

รวมดอกเบี้ยถึงวันฟ้องเป็นเงิน 832,988.31 บาท ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินจำนวน 3,207,088.30 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงินจำนวน 2,374,100 บาท นับถัดจากวันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

จำเลยให้การว่า โจทก์เคยเสนอที่จะให้ลดจำนวนห้องที่โจทก์จะซื้อลงเหลือเพียง 1 ห้อง แต่จำเลยไม่ได้ตกลงด้วยเอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 6 เป็นเพียงใบแสดงรายการที่จำเลยเขียนขึ้นอย่างคร่าวๆ ในการประเมินค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น เนื่องจากโจทก์สอบถามถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ว่าเป็นจำนวนเท่าไร จำเลยจึงให้โจทก์ทราบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพื่อเป็นข้อมูลช่วยในการตัดสินใจเท่านั้น เมื่อโจทก์เพิกเฉยเสีย สัญญาฉบับใหม่จึงยังไม่เกิดขึ้นต้องถือปฏิบัติตามสัญญาเดิมทุกประการ โจทก์ฟ้องชำระค่างวดล่าช้ากว่าที่กำหนดในสัญญาเรื่อยมา ต่อมาเมื่อจำเลยก่อสร้างห้องชุดเสร็จ จำเลยได้บอกกล่าวให้โจทก์มารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองห้อง แต่โจทก์เพิกเฉยไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินงวดสุดท้ายตามที่กำหนดในสัญญา โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยจึงบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่โจทก์ชำระแล้วทั้งหมด จำเลยมีสิทธิโดยชอบที่จะนำห้องชุดออกขายแก่บุคคลภายนอกได้ หลังจากที่สัญญาเลิกกันแล้ว หากจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยมีหน้าที่ต้องคืนเฉพาะเงินที่โจทก์ชำระมาแล้วเท่านั้น โดยจำเลยไม่จำเป็นต้องเสียดอกเบี้ยแต่อย่างใด ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับแต่ไม่ตัดสิทธิโจทก์ที่จะฟ้องใหม่ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยอายุความ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ





โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันรับฟังได้ว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดจากจำเลย 2 ห้อง คือ ห้องเลขที่ 1807 ปี ทำสัญญาเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2537 ในราคา 2,936,330 บาท โจทก์ได้ชำระราคาส่วนหนึ่งแล้วเป็นเงิน 1,174,400 บาท และห้องเลขที่ 2009 ปี ทำสัญญาเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2537 ในราคา 2,999,480 บาท โจทก์ได้ชำระราคาส่วนหนึ่งแล้วเป็นเงิน 1,199,700 บาท ส่วนที่เหลือของทั้งสองสัญญาจะชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ต่อมาวันที่ 20 มิถุนายน 2543 โจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยและฟ้องเรียกเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยแล้วคืนพร้อมดอกเบี้ยศาลสั่งทั้งสองพิพากษายกฟ้อง

โดยวินิจฉัยว่าการบอกเลิกสัญญาของโจทก์ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 โจทก์ไม่ส่งอำนาจฟ้อง คดีนี้จำเลยให้การต่อสู้คดีว่า จำเลยไม่ได้ตกลงเปลี่ยนแปลงสัญญาเดิมตามข้ออ้างของโจทก์ที่ว่าโจทก์จำเลยตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเหลือห้องเดียว แต่ยังคงถือปฏิบัติตามสัญญาเดิมทั้งสองฉบับทุกประการ หลังจากจำเลยก่อสร้างห้องชุดเสร็จ จำเลยได้บอกกล่าวให้โจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ และชำระเงินส่วนที่เหลือ แต่โจทก์ผิดสัญญา จำเลยจึงบอกเลิกสัญญาโดยจำเลยนำสืบว่า จำเลยบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2541 ปัญหาตั้งกล่าวจำเลยได้ยกขึ้นต่อสู้ในคำแก้ทุกข์คดี แต่ศาลอุทธรณ์ไม่ได้วินิจฉัยให้ ศาลฎีกาจึงเห็นควรวินิจฉัยปัญหานี้ตามคำแก้ฎีกาของจำเลยก่อน ในปัญหาว่าสัญญาเลิกกันเพราะจำเลยบอกเลิกสัญญาหรือไม่ นางสาวนิตยา ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกบริการลูกค้าของจำเลยเบิกความเป็นพยานจำเลยว่า จำเลยก่อสร้างอาคารชุดเสร็จเมื่อประมาณกลางปี 2540 ได้ติดต่อลูกค้ามารับโอนห้องชุด ลูกค้าหลายรายได้รับโอนห้องชุดไปแล้วตามเอกสารหมายเลข 2 จำเลยแจ้งให้โจทก์มาตรวจและรับโอนห้องชุดกับชำระราคาส่วนที่เหลือ โจทก์มาดูห้องชุดแต่ยังไม่ประสงค์จะรับโอนในขณะนั้น ต่อมาวันที่ 5 สิงหาคม 2540 จำเลยจึงมีหนังสือแจ้งให้โจทก์รับโอนห้องชุดทั้งสองห้องและชำระเงินส่วนที่เหลือในวันที่ 11 สิงหาคม 2540 โจทก์ได้รับหนังสือของจำเลยแล้วตามเอกสารหมายเลข 3 และ 4 ต่อมาโจทก์ติดต่อสอบถามว่า หากลดห้องชุดเหลือห้องเดียวและโอนเงินที่ชำระไว้แล้วสำหรับอีกห้องหนึ่งที่ต้องการยกเลิกมารวมเป็นค่าห้องชุดที่เหลือห้องเดียวค่าใช้จ่ายต่างๆ จะเป็นอย่างไร พยานได้คำนวณตัวเลขคร่าวๆ ส่งไปให้โจทก์ตามเอกสารหมายเลข 8 พยานได้แจ้งโจทก์ด้วยว่าให้โจทก์ทำเป็นหนังสือเข้ามาเพื่อพยานจะได้เสนอเรื่องให้ผู้มีอำนาจทำสัญญาอนุมัติ หากมีการอนุมัติก็ต้องทำสัญญาฉบับใหม่กันต่อไป แต่โจทก์ไม่ได้ติดต่อกลับมาแต่อย่างใด

ต่อมาวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2541 จำเลยได้ส่งหนังสือแจ้งให้โจทก์มารับโอนห้องชุดทั้งสองห้องและชำระราคาส่วนที่เหลือในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2541 หากโจทก์ไม่มารับโอนถือว่าโจทก์ผิดสัญญา และจำเลยขอให้ถือหนังสือดังกล่าวเป็นหนังสือบอกเลิกสัญญาตามเอกสารหมายเลข 5 และ 6 แต่โจทก์ไม่มารับโอน โจทก์อ้างตนเองเบิกความเป็นพยานว่าจำเลยนัดให้โจทก์ไปดูห้องชุดเมื่อประมาณเดือนสิงหาคม 2540 โจทก์ไปดูแล้วขณะนั้นยังไม่ทาสีห้อง ลิฟต์ยังไม่เสร็จ ต่อมาประมาณเดือนมกราคม 2541 จำเลยแจ้งให้โจทก์ไปตรวจดูห้องชุดอีกครั้งหนึ่ง โจทก์ไปดูแล้วเห็นว่ายังไม่เสร็จ โจทก์แจ้งให้จำเลยแก้ไขปรับปรุงงาน

โจทก์ได้เตรียมเงินไว้เพื่อจะรับโอนห้องชุด แต่ขณะนั้นเศรษฐกิจไม่ดี จึงได้นำเงินไปใช้ในกิจการของโจทก์ก่อน โจทก์ได้ติดต่อจำเลยขอรับโอนห้องชุดห้องเดียวคือห้องเลขที่ 2009 ปี ติดต่อกันทางโทรสาร จำเลยตกลงตามเอกสารหมายเลข 8 และ 9 โจทก์ไม่ได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาฉบับลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2541 ของจำเลย ต่อมาเมื่อจำเลยนำห้องชุดออกขายแก่บุคคลภายนอกเป็นการผิดสัญญา โจทก์จึงให้หมายความบอกเลิกสัญญาตามเอกสารหมายเลข 14 และ 15 ปัญหาว่า โจทก์และจำเลยได้ตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดทั้งสองฉบับตามเอกสารหมายเลข 4 และ 6 โดยตกลงซื้อขายกันเหลือเพียงห้องเดียวตั้งที่โจทก์กล่าวอ้างหรือไม่ เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญ หากโจทก์จำเลยมีการตกลงแก้ไขจริงน่าจะต้องทำสัญญากันเป็นกิจจะลักษณะ ไม่ใช่เพียงแต่มีโทรสาร 2 แผ่น ที่ระบุว่าป็นรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ โดยไม่มีรายละเอียดของข้อตกลง ทั้งไม่มีการลงชื่อของคู่สัญญาฝ่ายใดเลย พยานหลักฐานของจำเลยมีน้ำหนักมากกว่า ข้อเท็จจริงรับฟังไม่ได้ว่าโจทก์จำเลยได้ตกลงแก้ไขสัญญากันโดยเหลือห้องชุดเพียงห้องเดียวตั้งที่โจทก์กล่าวอ้าง ปัญหาว่า สัญญาเลิกกันเพราะจำเลยบอกเลิกสัญญาหรือไม่นั้น ตามสัญญาจะซื้อจะขายทั้งสองฉบับกำหนดเรื่องวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ไว้ในสัญญาข้อ 4 ว่าหลังจากจำเลยได้ดำเนินการก่อสร้างห้องชุดแล้วเสร็จ จำเลยจะมีหนังสือแจ้งกำหนดวันนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน สำหรับหนังสือแจ้งวันนัดโอนกรรมสิทธิ์และบอกเลิกสัญญาของจำเลยลงวันที่ 5 สิงหาคม 2540 ตามเอกสารหมายเลข 3 นั้น ปรากฏว่าส่งให้โจทก์ได้ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2540 ตามเอกสารหมายเลข 4 แม้ในหนังสือตามเอกสารหมายเลข 3 จะระบุว่าหากโจทก์ไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่จำเลยแจ้ง คือ วันที่ 11 สิงหาคม 2540 จะถือว่าโจทก์ผิดสัญญาและให้ถือหนังสือดังกล่าวเป็นการบอกเลิกสัญญาก็ตาม แต่การบอกเลิกสัญญาของจำเลยไม่ชอบด้วยสัญญาข้อ 4 เนื่องจากแจ้งกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน



ส่วนหนึ่งสืบบอกเลิกสัญญาลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2541 ซึ่งระบุว่า จำเลยนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้โจทก์ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2541 แต่ไม่ปรากฏหลักฐานการส่งหนังสือดังกล่าวแก่โจทก์ แม้จำเลยจะมีเอกสารหมายเลข 6 มาส่งศาลว่าจำเลยได้แจ้งให้พนักงานสอบสวนลงรายงานประจำวันไว้ว่า จำเลยได้ส่งเอกสารหมายเลข 5 ให้โจทก์แล้ว แต่ไปรษณีย์ตอบรับหายไปก็ ตามแต่ ตามเอกสารหมายเลข 6 ก็ปรากฏว่ามีการแจ้งความหลังจากถูก โจทก์ฟ้องแล้ว ทั้งตามเอกสารดังกล่าวก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้รับหนังสือแจ้งวัน นัดโอนกรรมสิทธิ์จากจำเลยในวันใด การแจ้งวันนัดขอยุ้ด้วยสัญญาข้อ 4 หรือ ไม่ก็ไม่ปรากฏ ซึ่งในข้อนี้โจทก์ก็ยังนำสืบต่อสู้อยู่ว่าโจทก์ไม่เคยได้รับหนังสือ บอกลเลิกสัญญาดังกล่าวจากจำเลย ดังนี้ แม้เอกสารหมายเลข 5 จะมีข้อความ ว่าหากโจทก์ไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2541 ถือว่าโจทก์ ผิดสัญญา จำเลยขอให้ถือหนังสือดังกล่าวเป็นการบอกเลิกสัญญา ก็ถือไม่ได้ ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยสัญญา สัญญาจึงหาได้เลิกกัน เพราะจำเลยบอกลเลิกสัญญาตั้งจำเลยแก่ฎีกาไม่

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า โจทก์บอกลเลิกสัญญาโดย ชอบหรือไม่ เมื่อสัญญายังไม่เลิกกัน เพราะการบอกเลิกสัญญาของจำเลย คู่สัญญาจึงยังมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญา กล่าวคือ โจทก์มีหน้าที่ต้อง ชำระราคาส่วนที่เหลือ และจำเลยมีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองห้อง แก่โจทก์ แต่ได้ความตามคำให้การของจำเลยว่า จำเลยได้โอนขายห้องชุดทั้ง สองห้องแก่บุคคลภายนอกไปแล้วก่อนโจทก์บอกลเลิกสัญญา ดังนี้

การชำระหนี้ของจำเลยในการที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์ จึงกลายเป็นพ้นวิสัยเพราะเหตุอันเกิดจากการกระทำของจำเลยโดยไม่จำเป็นต้อง พิจารณาว่าจำเลยอาจซื้อห้องชุดคืนมาโอนให้โจทก์ได้หรือไม่ดังที่ศาลอุทธรณ์ วินิจฉัย โจทก์จึงมีสิทธิบอกลเลิกสัญญาได้ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และ พินิจฉัย มาตรา 389 โดยหาจำต้องบอกกล่าวให้จำเลยชำระหนี้ตามมาตรา 387 ก่อนดังที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยไม่ ทั้งนี้ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1504/2542 ระหว่างนายทุน โจทก์ นางพิว จำเลย การบอกเลิกสัญญาของ โจทก์จึงชอบแล้ว เมื่อสัญญาเลิกกันเพราะโจทก์ใช้สิทธิเลิกสัญญา คู่สัญญา จำต้องให้อีกฝ่ายกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม กล่าวคือ จำเลยจำต้องคืน ราคาค่าห้องชุดที่โจทก์ชำระแล้วแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

นับแต่เวลาที่จำเลยได้รับไว้ ทั้งนี้ตามมาตรา 391 วรรคหนึ่งและวรรคสอง ประกอบมาตรา 7 ที่จำเลยให้การต่อสู้ว่าหากจำเลยผิดสัญญาจำเลยมีหน้าที่ ต้องคืนเฉพาะเงินที่โจทก์ชำระแล้ว โดยจำเลยไม่จำต้องเสียดอกเบี้ยนั้น เห็นว่า แม้สัญญาจะซื้อจะขายข้อ 15.2 จะกำหนดว่าในกรณีจำเลยผิดสัญญา โจทก์ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยจำเลยจะคืนเงินที่โจทก์ชำระแล้วทั้งหมด โดยไม่ได้ ระบุเรื่องดอกเบี้ยไว้ก็ตาม แต่สัญญาดังกล่าว ก็ไม่มีข้อห้ามไม่ให้โจทก์เรียก ดอกเบี้ยจากจำเลยตามที่กฎหมายกำหนดไว้ในกรณีที่จำเลยผิดสัญญา จะเห็น ได้จากสัญญาข้อ 14 วรรคท้าย ที่กำหนดว่าในกรณีที่โครงการไม่สามารถ ดำเนินการต่อไปได้เพราะเหตุที่กล่าวไว้ในวรรคแรก (เช่น การก่อสร้างล่าช้า สงคราม กลางเมือง การนัดหยุดงาน ข้อพิพาทแรงงาน การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง) จำเลยยินยอมคืนเงินที่ได้รับมาจากโจทก์ทั้งหมด โดยโจทก์ไม่มีสิทธิเรียก ดอกเบี้ย ดังนี้ หากคู่สัญญาประสงค์จะห้ามโจทก์เรียกดอกเบี้ยในกรณีโจทก์ บอกลเลิกสัญญาก็น่าจะระบุไว้เช่นนั้นด้วย แต่ก็หาได้ระบุไว้ไม่ โจทก์จึงมีสิทธิ เรียกดอกเบี้ยจากจำเลยได้ตามกฎหมาย สำหรับจำนวนเงินดอกเบี้ยที่โจทก์คิด ตามเอกสารหมายเลข จ. 16 และ จ. 17 จากต้นเงินในแต่ละงวดที่โจทก์จ่ายไป ก่อนวันที่ 11 กรกฎาคม 2538 โจทก์คิดตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม 2538 และหลังจากเดือนกรกฎาคม 2538 คิดตั้งแต่วันที่จำเลยรับเงินไป รวมกัน ทั้งหมดเป็นจำนวนเงินดอกเบี้ยตามที่โจทก์ขอในฟ้องนั้นไม่เกินไปกว่าที่โจทก์ มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย จำเลยจึงต้องชำระดอกเบี้ยตามฟ้องให้แก่โจทก์ด้วย ฎีกาข้ออื่นของโจทก์ไม่จำต้องวินิจฉัย เพราะไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง ที่ ศาลล่างทั้งสองพิพากษานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น"

พิพากษากลับ ให้จำเลยชำระเงินจำนวน 3,207,088.30 บาท พร้อม ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงิน 2,374,100 บาท นับถัดจากวัน ฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ





ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

22 มิถุนายน 2558 • คุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ อุปนายกสมาคม และคุณรุ่งรัตน์ สิมทองแท่ง รองเลขาธิการสมาคมและนายทะเบียน ร่วมกันให้การต้อนรับเจ้าหน้าที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและคณะที่ปรึกษาจากมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย เข้าเยี่ยมสมาคมฯ ตามโครงการประกวดสมาคมการค้าดีเด่น ปี 2558



26 มิถุนายน 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับกรมที่ดิน และสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดงานสัมมนา การบังคับคดีห้องชุด **“กรมบังคับคดีกลไกใบปลออดหนี...ใครได้ใครเสีย”** ณ ห้องวายุภักษ์ 3 โรงแรมเซ็นทรา ศูนย์ราชการและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ แจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ



3 กรกฎาคม 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง **“สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยเมืองชายทะเล ปี 2558”** เวลา 13.00-16.30 น. ณ ห้อง Junior Ballroom 3 ชั้น 3 โรงแรม แกรนด์ มิลเลนเนียม สุขุมวิท 21 จัดโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

13 กรกฎาคม 2558 • คุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมเป็นวิทยากรงานสัมมนา **“ปฏิรูปผังเมือง 5 ภูมิภาค”** หัวข้อ **“การพัฒนาผังกรุงเทพฯและปริมณฑล”** เวลา 08.30-17.00 น. ณ ห้อง Ballroom ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

