

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 11 ฉบับที่ 64 ประจำเดือน พฤศจิกายน-ธันวาคม 2558

เปิดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ รอบใหม่
เจาะรายละเอียดสิทธิประโยชน์-ผลกระทบ





สารจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

เข้าสู่โค้งสุดท้ายปลายปี 2558 ถือเป็นข่าวดีสำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

1. การลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ลดการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในการโอน และร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท เหลือร้อยละ 0.01 เป็นเวลา 6 เดือน จนถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 เพื่อเร่งให้เกิดการทำนิติกรรมโดยเร็ว

2. การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ

3. สนับสนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ให้สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยในวงเงินที่สูงขึ้นด้วยสินเชื่อผ่อนปรน เป็นเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 เป็นต้นไป

ทั้งนี้มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในครั้งนี้ จะช่วยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวได้ดีขึ้น จากเดิมที่คาดว่าจะขยายตัวได้ ร้อยละ 5 เป็นร้อยละ 13 ในปีนี้ ส่วนปีหน้า 2559 คาดว่าจะขยายตัวได้ร้อยละ 5-10 จากเดิมที่คาดว่าจะขยายตัวได้ ร้อยละ 0-5 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปีนี้จะอยู่ที่ 3.3 แสนล้านบาท จากเดิมคาดว่า อยู่ที่ 3.1 แสนล้านบาท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมในแต่ละปีมีมูลค่าประมาณ 5 แสนล้านบาท และเป็นธุรกิจที่มีผลต่อธุรกิจต่อเนื่อง 2.9 เท่า หรือ 1.7-1.8 ล้านล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 12-13 ต่อจีดีพี

ด้านสถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีคอนโดมิเนียม เปิดขายใหม่ ในไตรมาส 3 ของปีนี้ จำนวน 27 โครงการ รวมประมาณ 11,300 หน่วย หากรวมกัน 3 ไตรมาสที่ผ่านมา จะมีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ ประมาณ 105 โครงการ รวมประมาณ 43,700 หน่วย เมื่อเทียบกับใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2557 ซึ่งมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 107 โครงการ รวมประมาณ 48,700 หน่วย โดยจำนวนโครงการอาคารชุดใกล้เคียงกัน แต่จำนวนหน่วยห้องชุดในฝั่งลดลงประมาณร้อยละ 10.3 หน่วย ทั้งนี้ เป็นโครงการของผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 55 โครงการหรือมากกว่าครึ่งหนึ่ง แต่มีจำนวนหน่วยประมาณ 29,300 หน่วย หรือร้อยละ 67 ของอาคารชุดเปิดขายใหม่ใน 3 ไตรมาส

สำหรับสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ปี 2558 รายงานของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2558 จะขยายตัวร้อยละ 2.8 และมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องในปี 2559 ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ที่ขยายตัวร้อยละ 0.9 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งปีแรก ซึ่งได้รับอานิสงส์จากการเร่งรัดการใช้จ่ายภาครัฐและการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวในอัตราเร่งขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.8 โดยได้รับแรงส่งของการใช้จ่ายลงทุนภาครัฐ ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง โครงการรถไฟฟ้ายานต่าง ๆ และโครงการรถไฟฟ้ารางคู่ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้ภาคธุรกิจ และกระตุ้นให้เกิดการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการรัฐได้ อันจะส่งผลให้ทิศทางการเศรษฐกิจไทยในปีหน้าปรับตัวดีขึ้น

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 การอบสม-สัมมนา, ส่วนลดพิเศษในการซื้ออุปกรณ์บ้านและคอนโด เป็นต้น



สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

77/146 สีนสาธน์ 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

เปิดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ รอบใหม่ แจกรายละเอียดสิทธิประโยชน์-ผลกระทบ

จากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยซึ่งส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ประกอบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในภาพรวม มีอุปทานคงค้างในตลาดจำนวนมาก ทั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงเมืองสำคัญในภูมิภาค เช่น พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ อุตรดิตถ์ และขอนแก่น เป็นต้น คณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติเห็นชอบมาตรการ การเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ รวม 2 มาตรการ ดังนี้



1. มาตรการการเงิน เพื่อเป็นการสนับสนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยในวงเงินที่สูงขึ้นด้วยเงื่อนไขผ่อนปรน อันจะทำให้กลุ่มผู้ที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เข้าถึงแหล่งเงินทุน ได้อีกทั้งยังช่วยกระตุ้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จึงออกมาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการซื้อที่ดินพร้อมอาคารห้องชุด หรือเพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร โดยประมาณการวงเงินให้สินเชื่อรวมเบื้องต้น 10,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลารับคำขอและการทำนิติกรรม 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 และให้ ธอส. สามารถขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี และมีกลุ่มเป้าหมาย คือผู้มีรายได้น้อยต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท โดยเกณฑ์หลักประกันเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อของ ธอส.

2. มาตรการการคลัง

2.1 การลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ลดการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในกรณีการโอน และร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท ในกรณีการจำนองฯ เหลือร้อยละ 0.01 เป็นเวลา 6 เดือน จนถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 เพื่อเร่งให้เกิดการทำนิติกรรมโดยเร็ว

2.2 การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ได้รับสิทธิจะต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน และมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี กล่าวคือ ต้องเป็นการซื้อครั้งแรก

และเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริง โดยต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเนื่องกัน 5 ปีภาษี นับแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้แบ่งใช้สิทธิเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละปีภาษี ทั้งนี้ ต้องจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทั้งนี้กระทรวงการคลังคาดว่าจะมาตรการดังกล่าวข้างต้น จะสามารถช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยหรือไม่มีรายได้ประจำ และผู้มีรายได้น้อยปานกลางซึ่งไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ให้สามารถได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขผ่อนปรนได้ง่ายยิ่งขึ้น และสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ปัจจุบัน ธอส. ได้ให้ความช่วยเหลือในเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่แล้วจะได้รับประโยชน์จากการดำเนินมาตรการข้างต้นมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ซื้อบ้านทั้งในส่วนของบ้านใหม่และบ้านมือสองจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการลดค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองรวมทั้งการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาข้างต้นด้วย ซึ่งจะช่วยลดภาระให้กับผู้มีรายได้น้อยโดยตรง ทั้งนี้การดำเนินมาตรการดังกล่าว จะสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบ

ทั้งนี้มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ กรณีการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และจำนองอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 เห็นชอบมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ และเห็นชอบร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย จำนวน 3 ฉบับ เพื่อลดค่าธรรมเนียมสำหรับสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์



บัดนี้ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวแล้ว โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 เป็นระยะเวลาหกเดือน โดยมีหลักเกณฑ์ตามมาตรการดังนี้

หลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมโอนและจำนอง

1. ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์) ค่าธรรมเนียมปกติ 2 % ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ค่าธรรมเนียมตามมาตรการ 0.01 % ของราคาประเมินทุนทรัพย์

2. ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องจากการซื้อขายตามมาตรการเท่านั้น) ค่าธรรมเนียมปกติ 1% ของราคาจำนอง ค่าธรรมเนียมตามมาตรการ 0.01% ของราคาจำนอง (เฉพาะค่าธรรมเนียมจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดินเรียกเก็บอย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท)

3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์ตามมาตรการ

3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้จัดสรร 1. อาคาร 2. ที่ดินพร้อมอาคาร (ที่ดินเปล่าไม่ได้ผล)

3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จัดสรร 1. ที่ดินพร้อมอาคาร 2. ที่ดินเปล่า

3.3 ห้องชุด 1. ห้องชุดทั้งอาคารชุด 2. ห้องชุดรายห้อง

4. ประเภทอาคารที่ได้สิทธิลดค่าธรรมเนียม (ทั้งกรณีจัดสรรและไม่ได้จัดสรร) (1) บ้านเดี่ยว (2) บ้านแฝด (3) บ้านแถว (4) อาคารพาณิชย์

5. กรณีอาคารใหม่หรืออาคารเก่า หรือห้องชุดใหม่หรือห้องชุดเก่า ก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกัน

6. ผู้โอนและผู้รับโอน ผู้จำนองและผู้รับจำนอง เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและนิติกรรม ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ใดลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และจำนอง โดยหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ต้องเป็นห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2. ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (คือ กรณีโอนขายห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด (ขายยกอาคาร) ที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โดยยังไม่มีจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

3. ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (คือ การขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ)

ด้านธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เตรียมวงเงิน 10,000 ล้านบาท สนับสนุนมาตรการการเงินเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล และส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางด้วยเงื่อนไขผ่อนปรนโดยการพิจารณาสัดส่วนความสามารถชำระหนี้ต่อรายได้ (Debt Service Ratio หรือ DSR) สูงสุดถึง 50% ของรายได้สุทธิต่อเดือน ซึ่งมาตรการนี้จะช่วยให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น เงื่อนไขของมาตรการนี้กำหนดอัตราดอกเบี้ยปีแรกเท่ากับ 3.50% สำหรับผู้มีรายได้สุทธิต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท หรือวงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาท และสามารถผ่อนชำระได้นานสูงสุด 30 ปี ติดต่อยื่นคำขอกู้และทำนิติกรรมได้ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558

นางอังคณา ปิณฑน์ไธวาท ไชยมนัส กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า เพื่อตอบสนองนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของภาครัฐ และเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ พร้อมกับสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางได้มีโอกาสเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ในวงเงินกู้ที่สูงขึ้นเพียงพอต่อการซื้อบ้านซึ่งถือเป็นพันธกิจหลักของธนาคาร ธอส. จึงได้เตรียมวงเงินรวม 10,000 ล้านบาท จัดทำ “มาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง” โดยให้กู้สำหรับผู้ที่มีรายได้สุทธิไม่เกิน 30,000 บาทต่อเดือน หรือ วงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาทธนาคารจะใช้เงื่อนไขผ่อนปรนในการพิจารณาสัดส่วนความสามารถชำระหนี้ต่อรายได้ (Debt Service Ratio หรือ DSR) เพิ่มขึ้นเป็น 40-50% ของรายได้สุทธิต่อเดือน อัตราดอกเบี้ยปีแรกเท่ากับ 3.50% ต่อปี ปีที่ 2 อัตราดอกเบี้ย 4.25% ต่อปี ปีที่ 3 จนถึงตลอดอายุสัญญา กรณีลูกค้าสวัสดิการ อัตราดอกเบี้ย MRR-1.00% ต่อปี และกรณีลูกค้ารายย่อยทั่วไป อัตราดอกเบี้ย MRR-0.75% ต่อปี (ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ย MRR อยู่ที่ 6.75% ต่อปี) วัตถุประสงค์ให้กู้เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด และเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร ผ่อนชำระได้นานสูงสุด 30 ปี





เปิดผลกระทบมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ประเมิน ผลจากมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ คงมีส่วนช่วยหนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 4/2558-ไตรมาส1/2559 อีกทั้งส่งผลดีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในทุกระดับราคา เนื่องจากช่วยกระตุ้นผู้ที่วางแผนเตรียมจะซื้ออสังหาฯไว้แล้วให้มีการตัดสินใจได้เร็วขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อผนวกกับการที่ธนาคารพาณิชย์จะทยอยนำเสนองานโครงการสินเชื่อบ้านแคมเปญพิเศษออกมาเพิ่มเติมด้วยในช่วงส่งท้ายปีนี้ ถึงต้นปีหน้า เพื่อรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดในกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่มักจะมียาวได้ระดับปานกลางขึ้นไป ทั้งนี้ ด้วยผลบวกส่วนหนึ่งจากมาตรการกระตุ้นอสังหาฯข้างต้น ผนวกกับปัจจัยด้านฤดูกาล คาดว่าจะทำให้สินเชื่ออสังหาฯในช่วงโค้งสุดท้ายน่าจะจบปี 2558 ได้ที่ 10.5%YoY โดยเป็นอัตราการเติบโตด้วยเลขสองหลักติดต่อกันเป็นปีที่ 9 และเป็นอัตราที่สูงขึ้นจากประมาณการเดิมที่คาดการณ์ไว้ที่ 8.5-9.5% YoY

อย่างไรก็ตาม หลังจากหมดอายุมาตรการคาดว่า กิจกรรมในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงจะเจียบลง เนื่องจากมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ในครั้งนี้ เป็นการดึงความต้องการบริโภคล่วงหน้าของผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน ดังนั้น จึงทำให้เป็นโจทย์ที่ท้าทายร่วมกันของทั้งผู้ประกอบการอสังหาฯและสถาบันการเงินในการนำเสนอแคมเปญใหม่ ๆ เพื่อมากระตุ้นตลาดเพิ่มเติมหลังจากพ้นช่วงเวลาของมาตรการ เพื่อรักษาอัตราการเติบโตทางธุรกิจและส่วนแบ่งทางการตลาดให้เป็นไปตามเป้าหมาย

อีกประเด็นที่น่าสังเกต คือ หนี้ครัวเรือน ซึ่งศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า ผลของมาตรการต่อการเพิ่มขึ้นของหนี้ครัวเรือนคงจะทยอยปรากฏในปลายปีนี้ต่อเนื่องจนถึงต้นปีหน้า โดยมองว่าสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพี ณ สิ้นปี 2558 คงจะเอียงเข้าสู่ 82.5% ต่อจีดีพีซึ่งเป็นกรอบบนของประมาณการเดิม (เทียบกับ ณ สิ้นไตรมาส 2/2558 ที่ 80.6%)

ด้านศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจทีเอ็มบี หรือ TMB Analytics คาดว่า มาตรการอสังหาฯจะกระตุ้นสินเชื่อที่อยู่อาศัยปีหน้าทะยานสูงขึ้นมากว่าเดิม แต่ในระยะยาวต้องอาศัยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐในการขับเคลื่อนการเติบโตของสินเชื่อในภาคอสังหาฯ อย่างไรก็ตามกำลังซื้ออาจถูกกดทอนจากภาระหนี้ครัวเรือนที่สูง

ศูนย์วิเคราะห์ฯ คาดว่า ทั้ง 3 มาตรการนั้นช่วยหนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นเท่านั้น โดยขยายตัวสูงที่สุดในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 ที่ร้อยละ 16.5 และจะชะลอตัวลงในช่วงที่เหลือของปี เพราะผู้ประกอบการและผู้บริโภคจะเร่งทำธุรกรรมในเดือนเมษายน 2559 ซึ่งเป็นเดือนที่สิ้นสุดมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง ส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ปี 2559 ขยายตัวได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 12.5 ทั้งนี้ผู้ประกอบการอสังหาฯจะได้รับประโยชน์ในการระบายสินค้าคงค้างและผู้บริโภคจะสามารถตัดสินใจซื้ออสังหาฯได้ง่ายขึ้น

นอกจากภาคอสังหาฯแล้ว ยังมีอานิสงส์ไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม เช่น เฟอร์นิเจอร์ สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ จึงเป็นโอกาสของธนาคารในการให้สินเชื่อบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลแก่ผู้บริโภคเพื่อจับจ่ายใช้สอยและสินเชื่อเงินทุนหมุนเวียนผู้ประกอบการในธุรกิจดังกล่าว

ส่วนระยะเวลาหลังสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ คาดว่าการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของรัฐมูลค่า 1.8 ล้านล้านบาทเป็นปัจจัยหลักที่จะช่วยให้เพิ่มความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการอสังหาฯในการลงทุนใหม่ หลังจากมีการระบายสต็อกบ้านออกไป โดยคาดว่าผู้ประกอบการภาคอสังหาฯจะขยายการลงทุนตามภายในเวลา 1-4 ไตรมาสหลังจากการลงทุนของรัฐเริ่มชัดเจน ดังนั้นเม็ดเงินในระบบเศรษฐกิจจะหมุนเวียนไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องทั้งกลุ่มผู้รับเหมาและวัสดุก่อสร้าง และท้ายที่สุดจะทำให้ความต้องการสินเชื่อในภาคอสังหาฯเพิ่มมากขึ้นอีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม หนี้ครัวเรือนเป็นปัจจัยหนึ่งที่ไม่อาจมองข้ามไปได้ ปัจจุบันหนี้ครัวเรือนไทยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80.6 ซึ่งค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับประเทศที่กำลังพัฒนา มาตรการอสังหาฯอาจไปลดทอนความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตได้ เพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาหนี้ครัวเรือนและสร้างเสถียรภาพในการเติบโตของสินเชื่อจากการใช้มาตรการของรัฐเพื่อขับเคลื่อนภาคอสังหาฯ ผู้บริโภคจึงต้องประเมินศักยภาพของตนในการก่อหนี้ให้เหมาะสมกับรายได้ในอนาคต ในขณะเดียวกันธนาคารต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้บริโภคและผู้ประกอบการให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในระยะยาว





ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่สมควรให้มีการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ อาศัยอำนาจตามความ
ในข้อ ๒ (๗) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม
ประมวลกฎหมายที่ดินในการโอน และการจ้างอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยเป็นพิเศษ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออก
ประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจ้างอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอน
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด
บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งมิใช่ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทาง
ราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่สมควรให้มีการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๗) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินในการโอนและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเป็นพิเศษ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีการซื้อขายที่ดิน ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

พลเอก อุนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่สมควรให้มีการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ (๗) (ข) แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในการโอนและการจำหน่ายห้องชุดเป็นพิเศษ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุดและค่าจดทะเบียนการจำหน่ายห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนการโอนห้องชุดดังกล่าว ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีการซื้อขายห้องชุด ดังต่อไปนี้

- (๑) การโอนกรรมสิทธิ์และการจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- (๒) การโอนกรรมสิทธิ์และการจำหน่ายห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

พลเอก อุนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

โค้งสุดท้ายตลาดคอนโดมิเนียม รับมาตรการรัฐคาดดีมานด์พุ่ง



ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 4 หรือในช่วง 3 เดือนสุดท้าย จะดีขึ้นกว่าไตรมาสปกติ โดยมีปัจจัยบวกมาจากที่รัฐบาลได้ออกมาตรการทางการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยผลักดันให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งปีเติบโตได้ถึงร้อยละ 10

โดยสถานการณ์อาคารชุดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดเปิดขายใหม่ ในไตรมาส 3 ของปีนี้ จำนวนโครงการและจำนวนหน่วยในฝั่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า คือ เปิดขายใหม่จำนวน 27 โครงการ รวมหน่วยในฝั่งประมาณ 11,300 หน่วย และเมื่อรวมตลอด 3 ไตรมาสแรกมีอาคารชุดเปิดขายใหม่ประมาณ 105 โครงการ รวมหน่วยในฝั่งประมาณ 43,700 หน่วย เมื่อเทียบกับใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2557 ซึ่งมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 107 โครงการ หน่วยในฝั่งรวมประมาณ 48,700 หน่วย แสดงว่าจำนวนโครงการอาคารชุดใกล้เคียงกัน แต่จำนวนหน่วยห้องชุดในฝั่งลดลงประมาณร้อยละ 10.3 หน่วย โดยห้องชุดเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล เป็นโครงการของผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 55 โครงการหรือมากกว่าครึ่งหนึ่ง แต่มีจำนวนหน่วยในฝั่งประมาณ 29,300 หน่วย หรือร้อยละ 67 ของหน่วยในฝั่งโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมดใน 3 ไตรมาสแรก เป็นสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้นจากปี 2557 ซึ่งผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนมีจำนวนหน่วยในฝั่งเพียงร้อยละ 57 ซึ่งในปี 2557 มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 157 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑลด้วยจำนวนหน่วยในฝั่งรวมประมาณ 73,100 หน่วย

ส่วนผู้ประกอบการที่เปิดขายหน่วยห้องชุดใหม่มากที่สุด ใน 3 ไตรมาสแรก คือ LPN (4 โครงการรวมประมาณ 4,900 หน่วย) รองลงมาคือ ANAN (6 โครงการรวมประมาณ 4,650 หน่วย) และ AP (5 โครงการรวมประมาณ 4,050 หน่วย) แบ่งตามพื้นที่จังหวัด พบว่าร้อยละ 63 ของหน่วยห้องชุดที่เปิดขายใหม่ใน 3 ไตรมาสแรกของปีนี้อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ

อีกร้อยละ 18 อยู่ในนนทบุรี และร้อยละ 16 อยู่ในสมุทรปราการ ที่เหลืออีกเพียงร้อยละ 3 อยู่ในปทุมธานีและนครปฐม สัดส่วนของห้องชุดราคาแพงกว่า 5 ล้านบาทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากร้อยละ 9 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 16 เมื่อรวม 3 ไตรมาสแรกปีนี้ ซึ่งลดลงจากร้อยละ 21 เมื่อสิ้นสุดครึ่งปีแรกปีนี้ ทั้งนี้ ห้องชุดระดับราคาแพง ส่วนใหญ่เปิดขายในช่วงไตรมาสแรกต่อเนื่องไตรมาส 2

ในขณะที่สัดส่วนของห้องชุดราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จากร้อยละ 53 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 39 เมื่อรวม 3 ไตรมาสแรกปีนี้ ใกล้เคียงกับข้อมูล ณ สิ้นสุดครึ่งแรกของปีนี้ ซึ่งลดลงร้อยละ 40 มูลค่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ใน 3 ไตรมาสแรกปี 2558 เท่ากับประมาณ 156,100 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการทั้งปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 194,700 ล้านบาท เนื่องจากมีองค์ประกอบที่เป็นห้องชุดระดับราคาสูงมากขึ้น

สำหรับในจังหวัดภูมิภาคส่วนใหญ่ยังได้รับผลกระทบจากราคาลินค้าภาคการเกษตรตกต่ำ และตลาดที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดในจังหวัดภูมิภาคยังเผชิญปัญหาอุปทานส่วนเกิน จึงแทบไม่มีการเปิดโครงการอาคารชุดเพิ่ม ยกเว้นบางจังหวัด เช่น ที่เชียงใหม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เพียง 2-3 โครงการ จำนวนหน่วยในฝั่งรวมกันเพียงประมาณ 220 หน่วย ภูเก็ตมีโครงการอาคารชุดขนาดปานกลางเปิดขายใหม่เพียงโครงการเดียว มีจำนวนหน่วยในฝั่งประมาณ 450 หน่วย พื้นที่จังหวัดชลบุรีแม้จะมีอุปทานห้องชุดมาก แต่ผู้ประกอบการก็ยังเปิดขายโครงการใหม่มากกว่า 10 โครงการ จำนวนหน่วยในฝั่งรวมประมาณ 3,700 หน่วย ในพื้นที่ใกล้เคียงเขตเศรษฐกิจพิเศษจังหวัดตากมีอาคารชุดเปิดขายใหม่อีก 2 โครงการ จำนวนหน่วยในฝั่งรวมประมาณ 420 หน่วย พื้นที่อำเภอชะอำมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 1 โครงการ จำนวนหน่วยในฝั่ง 410 หน่วย และพื้นที่นครศรีธรรมราชมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 2 โครงการ จำนวนหน่วยในฝั่ง 670 หน่วย

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 4 จะปรับตัวดีขึ้น หลังจากรัฐบาลได้ออกมาตรการการเงิน-การคลังเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 19 ต.ค.ที่ผ่านมา และคาดว่าจะทำให้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 ซึ่งคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยผลักดันให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งปีเติบโตได้ถึงร้อยละ 10

ทั้งนี้มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์จาก 2% และลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% จะช่วยเร่งให้เกิดการโอนที่อยู่อาศัยเร็วขึ้น ทั้งนี้ ประเมินว่าจนถึงวันสิ้นสุดมาตรการวันที่ 31 เม.ย. 2559 จะมีการโอนบ้านและคอนโดมิเนียมรวม 1.5-1.6 แสนหน่วย มูลค่ารวม 4.7 แสนล้านบาท แบ่งเป็นบ้านใหม่ 9.7 หมื่นหน่วย และบ้านมือสอง 6 หมื่นหน่วย โดยรัฐจะสูญเสียรายได้จากค่าธรรมเนียมโอนและจดทะเบียน ประมาณ 1.4 หมื่นล้านบาทส่วนมาตรการให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยนำเงิน 20% จากราคาขายบ้าน ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มาใช้หักภาษีได้เฉลี่ยเท่ากับ 5 ปี มีผลถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2559 คาดว่าจะมีผู้ใช้สิทธิในมาตรการดังกล่าว 7.9 หมื่นหน่วย หนึ่ง ในช่วงเดือน พ.ย. 2557 ถึงเดือน เม.ย. 2558 ซึ่งเป็นช่วงเวลาใกล้เคียงกับระยะเวลาการใช้มาตรการลดค่าโอนและค่าจดทะเบียน มีการโอนที่อยู่อาศัยรวม 86,930 หน่วย

ด้านนายสุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย กล่าวว่า ในไตรมาส 3 พ.ศ. 2558 มีคอนโดมิเนียมประมาณ 6,810 หน่วย ที่เปิดขาย น้อยกว่าไตรมาส 2 ประมาณ 40% จำนวนของหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ในช่วงระหว่างเดือนมกราคม-กรกฎาคม 2558 ลดลงและยังน้อยกว่าช่วงเดียวกันของปี 2557 เนื่องจากเศรษฐกิจชะลอตัว แต่อาจจะมีสัญญาณที่ดีเกิดขึ้นหลังจากรัฐบาลประกาศมาตรการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณ 41% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 2558 อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก หรือว่านอกพื้นที่ให้บริการของระบบรถไฟฟ้า/ใต้ดิน ในปัจจุบันคอนโดมิเนียมมากกว่า 2,600 หน่วยเปิดขายในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังมีการก่อสร้าง เช่น พื้นที่ตามแนวถนนกรุงเทพ-นนทบุรี, ประชากราษฎร์สาย 2 และพหลโยธิน

สำหรับอัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมทั้งกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 78% และมีคอนโดมิเนียมอีกประมาณ 30,000 หน่วยที่รอการขายอยู่ในตลาดโดยที่ประมาณ 48% ของคอนโดมิเนียมที่ยังขายไม่ได้นี้มีราคาขายอยู่ในช่วงระหว่าง 50,001-100,000 บาทต่อตารางเมตร โครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร มีอัตราการขายต่ำกว่าคอนโดมิเนียมระดับราคาอื่นๆ ค่อนข้างมาก เพราะว่ามีผู้ซื้อส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครไม่สามารถซื้อคอนโดมิเนียมในระดับราคานี้ได้ ดังนั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เปิดขายคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร จะไปโรดโชว์โครงการในประเทศอื่น ๆ โดยเฉพาะในสิงคโปร์ ฮองกง และจีน



โดยราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 อยู่ที่ประมาณ 97,500 บาทต่อตารางเมตร ลดลงประมาณ 11% จากไตรมาสก่อนหน้านี้ เพราะว่ามีโครงการระดับ Luxury เปิดขายในไตรมาส 3 ลดลง ทั้งนี้คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่หรือประมาณ 81% ของหน่วยที่เปิดขายในไตรมาส 3 มีราคาขายระหว่าง 50,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร และอีกประมาณ 5% หรือ 350 หน่วย มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury หลายโครงการที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรเปิดขายในช่วง 3-4 ไตรมาสที่ผ่านมา และมีอัตราการขายที่สูง แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงไม่มั่นใจในกำลังซื้อในโครงการระดับ Luxury ดังนั้น โครงการระดับ Luxury นี้จึงเปิดขายลดลงในไตรมาสที่ผ่านมา



พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 (เดิม)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10059/2555

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 (เดิม) ที่ใช้บังคับในขณะนั้น บัญญัติว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด... เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง...” และตามข้อบังคับนิติบุคคลโจทก์ กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วยเช่นกัน ดังนั้น จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญา จึงไม่ใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏข้อสัญญาเกี่ยวกับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นพิเศษ จำเลยจะอ้างว่าโจทก์ไม่จัดสถานที่จอดรถในอาคารชุดให้เป็นข้ออ้างว่าจำเลยมีสิทธิไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยถือว่าเป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทนหาได้ไม่

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 636,878.33 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 410,447.24 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 410,447.24 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 147,712.40 บาท นับแต่วันที่ 10 มกราคม 2544 ของต้นเงิน 65,683.71 บาท นับแต่วันที่ 12 เมษายน 2544 ของต้นเงิน 65,683.71 บาท นับแต่วันที่ 10 กรกฎาคม 2544 ของต้นเงิน 65,683.71 บาท นับแต่วันที่ 10 กันยายน 2544 และของต้นเงิน 65,683.71 บาท นับแต่วันที่ 10 มกราคม 3545 (ที่ถูกต้องเป็น 2545) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 7,500 บาท

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 65,683.71 บาท นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2544 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงตามที่คู่ความมิได้ฎีกาโต้แย้งรับฟังในเบื้องต้นว่า โจทก์จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์ในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อจัดการดูแลให้บริการแก่เจ้าของร่วม จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 38 ในอาคารชุดดังกล่าว จำเลยไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่โจทก์ ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2543

ปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า จำเลยต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่โจทก์หรือไม่ โดยจำเลยฎีกาว่า โจทก์ไม่ได้จัดทรัพย์สินส่วนกลาง คือสถานที่จอดรถให้แก่จำเลยตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ทำให้จำเลยไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่จอดรถ จึงไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เห็นว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 (เดิม) ที่ใช้บังคับในขณะนั้น บัญญัติว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ...”

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง...” และมาตรา 17 บัญญัติว่า “การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ” ซึ่งตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้ด้วย ดังนั้น จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งเป็นหน้าที่ตามกฎหมาย มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญา จึงไม่ใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทนที่จำเลยอ้าง

เมื่อไม่ปรากฏข้อสัญญาเกี่ยวกับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้เป็นพิเศษ จำเลยจะอ้างว่าโจทก์ไม่ปฏิบัติตามสัญญาคือ ไม่จัดสถานที่จอดรถในอาคารชุดให้ เป็นข้ออ้างว่าจำเลยมีสิทธิไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยถือว่าเป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทนหาได้ไม่ และหากจำเลยเห็นว่าโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างไร เป็นเรื่องที่จำเลยจะต้องไปกล่าวเป็นอีกกรณีหนึ่ง ซึ่งปรากฏว่าจำเลยได้ฟ้องโจทก์เป็นอีกคดีหนึ่ง และศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์จัดที่สำหรับจอดรถประจำให้แก่จำเลย กับให้โจทก์ชดเชยค่าเสียหายด้วยแล้ว ซึ่งจำเลยสามารถบังคับคดีแก่โจทก์ตามคำพิพากษาดังกล่าวได้ต่างหาก จำเลยจึงยังคงต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระให้แก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามา ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น

พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ





สวัสดิ์ครับท่านสมาชิกและท่านผู้อ่าน วารสารสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สารพันปัญหาอาคารชุดกลับมาพบกันอีกเช่นเคย สำหรับผู้มีปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด สามารถส่งคำถามมายังสมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งทางสมาคมฯ จะค้นหาคำตอบมานำเสนอให้ท่านในโอกาสต่อๆ ไป ในฉบับนี้มีปัญหาที่น่าสนใจอยู่หลายประเด็น ดังนี้

ขั้นตอนการรับโอนห้องชุดจากการขายทอดตลาด

คำถามจากผู้อ่าน คุณวิโรจน์

ขั้นตอนการรับโอนห้องชุดจากการขายทอดตลาด ได้เข้าประมูลห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมา แต่ยังไม่สามารถโอนจดทะเบียนได้ เนื่องจากติดปัญหาหนังสือปลอดหนี้ค่าส่วนกลางเพราะทางนิติฯ กำลังฟ้องเอาค่าส่วนกลางอยู่กับเจ้าของร่วมรายเก่า (เป็นคดีชั้นศาล) อยากสอบถามว่า

1. ในเมื่อนิติฯฟ้องเอากับเจ้าของเดิม ซึ่งไม่เกี่ยวกับเรา เราจะสามารถไปจดทะเบียนโอนชื่อเลยได้ไหม โดยไม่ต้องใช้ใบปลอดหนี้ ค่าส่วนกลางจากนิติฯ
2. ถ้าไม่ได้ขอทราบว่าจะต้องรอให้คดีความสิ้นสุดเลยหรือเปล่าถึงจะโอนได้ ซึ่งระยะเวลาในการฟ้องร้องอาจนาน ทำให้เสียสิทธิในการจดทะเบียนได้
3. ขอทราบขั้นตอนว่าควรจะทำอย่างไรกับการโอนจดทะเบียนห้องชุดในกรณีนี้ หมายเหตุ ศาลนัดตรวจหลักฐานการฟ้องในวันที่ 12 ต.ค. 58 (คดีค้างชำระค่าส่วนกลาง) ควรจะรอให้ศาลพิพากษาก่อนหรือไม่หรือไม่เกี่ยวกับการโอนห้องชุด ขอขอบคุณล่วงหน้าที่ทำให้ความกระจ่าง

ตอบ คุณวิโรจน์

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 29 วรรคสอง กำหนดให้ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง ดังนั้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง ตามนัยมาตรา 29 วรรคสอง ทั้งนี้ มิได้ยกเว้นกรณีซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด

คำถามจากผู้อ่าน คุณวุฒิ

การจ้างองห้องชุด กรณีโฉนดที่ดินมีการจ้างองไว้กับธนาคาร ต่อมาได้นำโฉนดดังกล่าวไปจดทะเบียนอาคารชุดและมีการกระจายมูลงำนองลงในห้องชุดแต่ละห้องเรียบร้อยแล้ว ถ้ายังไม่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะสามารถนำห้องชุดดังกล่าวมาจำนองลำดับสองได้หรือไม่

ตอบ คุณวุฒิ

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 10 กำหนดว่า เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่มีบัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว กรณีที่ดิน และอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดมีภาระการจำนอง เมื่อได้จดทะเบียนอาคารชุดออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยห้องชุดแต่ละห้องชุดได้ระบุเป็นประกันหนี้จำนองไว้ หากยังมีได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่สามารถนำอาคารชุดดังกล่าวมาจำนองลำดับสองได้ เนื่องจากการก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดตามนัยมาตรา 10

การขายอาคารชุด

คำถามจากผู้อ่าน คุณสุวัฒน์

การขายอาคารชุดโดยที่ยังมิได้รับการอนุญาตตามกฎหมายและไม่ทราบว่าจะเริ่มก่อสร้างเมื่อไร โดยให้ผู้ซื้อผ่อนเงินดาวน์ไปเรื่อยๆ ตามสัญญาซื้อขาย (ซึ่งมีกำหนดเวลาเสร็จของโครงการ แต่ไม่มีบทกำหนดหากโครงการเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด) ผู้ขายสามารถกระทำได้หรือไม่ เพราะดูเหมือนจะไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ

ตอบ คุณสุวัฒน์

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.๒๒) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ กำหนดให้ผู้จะขายต้องระบุเลขที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกำหนดให้ผู้จะขายต้องระบุว่าจะดำเนินการโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อใด พร้อมทั้งกำหนดอัตราค่าปรับในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาด้วย ดังนั้น เจ้าของโครงการอาคารชุด ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อน จึงจะสามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้จะซื้อได้ และกรณีที่เจ้าของโครงการไม่ใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดตามแบบ (อ.ช. ๒๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑



กิจกรรมสมาคม

ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

25 กันยายน 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดกิจกรรมสมาชิกสัมพันธ์ ครั้งที่ 2/2558 โครงการเยี่ยมชมโรงงาน SCG Precast Factory ณ ลานอุตสาหกรรมหนองแค จังหวัดสระบุรี



8-11 ตุลาคม 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงาน **"มหกรรมบ้าน และคอนโด ครั้งที่ 33"** ณ บริเวณโซนซี ชั้น 1 ชั้น 2 และพลาซ่า โดย นายสุริย มากบุญ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ให้เกียรติมาเป็นประธานเปิดงาน ในวันพฤหัสบดีที่ 8 ตุลาคม 2558 เวลา 11.00 น. ณ บริเวณเอกเทริยม ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มช่องทางการขายให้กับสมาชิก ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเป็นโอกาสในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มผู้บริโภคที่มีความหลากหลาย



21-25 ตุลาคม 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดโครงการทัศนศึกษาดูงานการพัฒนาเมือง ณ เมืองเซี่ยงไฮ้ ประเทศจีน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาดูงานการพัฒนาเมืองและอสังหาริมทรัพย์ ศึกษาดูงานทั้งในด้านวัฒนธรรม ความก้าวหน้าของเทคโนโลยี และนวัตกรรมในการออกแบบคอนโดมิเนียม อันจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อสมาชิกผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบุคคลทั่วไป ซึ่งสามารถที่จะนำข้อมูลด้านต่างๆ ไปใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับสภาวการณ์ในปัจจุบันและอนาคต เพื่อเตรียมตัวรองรับเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)



26 พฤศจิกายน 2558

• สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 7/2558 ขึ้นในเวลา 15.00-17.00 น. ณ ห้องกรุงเทพ 3 ชั้น M โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว กรุงเทพฯ

• สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดเสวนาประจำไตรมาส ครั้งที่ 2/2558 ขึ้นในเวลา 18.00-20.45 น. ณ ห้องลาดพร้าว สวิท ชั้น M โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว กรุงเทพฯ

