

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 11 ฉบับที่ 64 ประจำเดือน พฤศจิกายน-ธันวาคม 2558

เปิดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ รอบใหม่
แรงรายละเอียดลึกซึ้ง-ประযุชน์-ผลกระทบ





สาร์จากนายกฯ



สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

เข้าสู่ปีที่ 2558 ถือเป็นข่าวดีสำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

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

2. การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ

3. สนับสนุนคุณผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ให้สามารถซื้อห้องที่อยู่อาศัยในวงเงินที่สูงขึ้นด้วยเงินอ่อนเพื่อประโยชน์ เป็นเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 เป็นต้นไป

ทั้งนี้มีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในครั้งนี้ 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 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมในแต่ละปี มีมูลค่าประมาณ 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 แต่จำนวนหน่วยห้องชุดในพัฒนาโครงการชุดใหญ่ 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 โดยได้รับแรงส่งของ การใช้จ่ายลงทุนภาครัฐ ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ และโครงการรถไฟรางคู่ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้ภาคธุรกิจ และกระตุ้นให้เกิดการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการรัฐได้ อันจะส่งผลให้ศักยภาพเศรษฐกิจไทยในปีหน้าปรับตัวดีขึ้น

ประเสริฐ แต่ดุลยสาธิ
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

สมัครสมาชิกสมาคม
อาคารชุดไทย
วันนี้



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

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ การเข้าร่วมสัมมนาของสมาคมอาคารชุดไทย ✓ วารสารสมาคมอาคารชุดไทย (จัดส่งฟรี) ✓ การเข้าร่วมประชุมใหญ่ประจำปี | <ul style="list-style-type: none"> ✓ การเข้าร่วมกิจกรรมทัศนศึกษา (ในประเทศ) ✓ การรับผู้นำสหภาพแรงงานต่างด้าว ของสมาคม พรี |
|--|---|

นอกจากนี้ ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในราคามาเซก อาทิเช่น การอบรม-สัมมนา, สัมมนาพิเศษในการซื้อบุญงานแหกนรนบ้านและคอนโด เป็นต้น

สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

77/146 สินสатор ทาวเวอร์ ชั้น 34 E ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10600

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

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



เปิดมาตรการกระตุนอสังหาฯ รอบใหม่ แจกรายละเอียดสิทธิประโยชน์-ผลกระทบ

จากการวางแผนของเศรษฐกิจไทยชี้ส่งผลให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ประกอบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในภาพรวม มีอุปทานคงค้างในตลาดจำนวนมาก กั้งในเขตพื้นที่ กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมกันเมืองสำคัญในภูมิภาค เช่น พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ อุดรธานี และขอนแก่น เป็นต้น ขณะรัฐบาลรีบจัดทำมีมติเห็นชอบมาตรการ การเงินการคลังเพื่อกระตุนเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ รวม 2 มาตรการ ดังนี้

1. มาตรการการเงิน เพื่อเป็นการสนับสนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถซื้อห้องที่อยู่อาศัยในวงเงินที่สูงขึ้นด้วยเงินไฝ่ย่อนปรน ยันจะทำให้กู้คุ้มผู้ที่ถูกปฏิเสธลินเชื้อจากธนาคารพาณิชย์เข้าถึงแหล่งเงินทุน ได้อีกทั้งยังช่วยกระตุนตลาดลินเชื้อที่อยู่อาศัยและการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (อสส.) จึงออกมาตรการเพื่อส่งเสริมการให้ลินเชื้อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เพื่อให้ผู้ซื้อใช้ในการซื้อที่ดินพร้อมอาคารห้องชุด หรือเพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร โดยประมาณการวงเงินให้ลินเชื้อรวมเบื้องต้น 10,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลาวันคำขอและการทำนิติกรรม 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 และให้ อสส. สามารถขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ระยะเวลาการภูมิเมือง 30 ปี และมีกู้คุ้มเป้าหมาย คือผู้ที่มีรายได้สุทธิต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท โดยเกณฑ์หลักประกันเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานลินเชื้อของ อสส.

2. มาตรการการคลัง

2.1 การลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ลดการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองของอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จากเดิมร้อยละ 2 ของราคากลาง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท ในกรณีการจำนองฯ เหลือร้อยละ 0.01 เป็นเวลา 6 เดือน จนถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 เพื่อเงื่อนไขการดำเนินการโดยเร็ว

2.2 การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง เป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ได้รับสิทธิจะต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน และมีที่ดินเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี กล่าวคือ ต้องเป็นการซื้อครั้งแรก



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

ทั้งนี้กระทรวงการคลังคาดว่ามาตรการดังกล่าวช่างดัน จะสามารถช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยหรือไม่มีรายได้ประจำ และผู้มีรายได้ปานกลางที่ปัจจุบันไม่สามารถเข้าถึงของธนาคารพาณิชย์ให้สามารถได้รับลินเชื้อที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขไฝ่ย่อนปรนได้ด้วยยิ่งขึ้น และสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ปัจจุบัน อสส. ได้ให้ความช่วยเหลือในเรื่องลินเชื้อที่อยู่อาศัยอยู่แล้วจะได้รับประโยชน์จากการดำเนินมาตรการข้างต้นมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ซื้อบ้านทั้งในส่วนของบ้านใหม่และบ้านมือสองจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการลดค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนำของรวมทั้งการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมชาติช่างดันด้วย ซึ่งจะช่วยลดภาระให้กับผู้มีรายได้น้อยโดยตรง ทั้งนี้การดำเนินมาตรการดังกล่าว จะสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ทั่วระบบ

ทั้งนี้มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ กรณีการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และจำนวนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 เห็นชอบมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ และเห็นชอบร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย จำนวน 3 ฉบับ เพื่อลดค่าธรรมเนียมสำหรับสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์



บัดนี้ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวแล้ว โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 เป็นระยะเวลาหกเดือน โดยมีหลักเกณฑ์ตามมาตราการดังนี้

หลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมโอนและจำนวน

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

2. ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องจากการซื้อขายตามมาตราการเท่านั้น) ค่าธรรมเนียมปกติ 1% ของราคาจำนอง ค่าธรรมเนียมตามมาตราการ 0.01% ของราคาจำนอง (เฉพาะค่าธรรมเนียมจำนวนตามประมวลกฎหมายที่ดินเรียกเก็บอย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท)

3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์ตามมาตราการ

3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้จัดสรร 1. อาคาร 2. ที่ดินพร้อมอาคาร (ที่ดินเปล่าไม่ได้ตั้งด)

3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จัดสรร 1. ที่ดินพร้อมอาคาร 2. ที่ดินเปล่า

3.3 ห้องชุด 1. ห้องชุดห้องอาคารชุด 2. ห้องชุดรายห้อง

4. ประเภทอาคารที่ได้สิทธิลดค่าธรรมเนียม (ห้องกรณีจัดสรรและไม่ได้จัดสรร) (1) บ้านเดี่ยว (2) บ้านแฝด (3) บ้านแตร (4) อาคารพาณิชย์

5. กรณีอาคารใหม่หรืออาคารเก่า หรือห้องชุดใหม่หรือห้องชุดเก่า ก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมเท่านเดียวกัน

6. ผู้โอนและผู้รับโอน ผู้จ้างของและผู้รับงานของ เป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดค่าธรรมเนียมจะดังนี้ กำหนดโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2558 จนกว่าจะมีประกาศยกเว้น หรือแก้ไข ตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนถาวรสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด ให้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และจำนวน โดยหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ต้องเป็นห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2. ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (คือ กรณีโอนขายห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ขยาย根柢) ที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โดยยังไม่มีการจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด

3. ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (คือ การขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ)

ด้านธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เตรียมวงเงิน 10,000 ล้านบาท สนับสนุนมาตรการการเงินเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล และส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ด้วยเงื่อนไขผ่อนปันโดยการพิจารณาสัดส่วนความสามารถชำระหนี้ต่อรายได้ (Debt Service Ratio หรือ DSR) สูงสุดถึง 50% ของรายได้สุทธิ ต่อเดือน ซึ่งมาตรการนี้จะช่วยให้ประชาชนสามารถที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น เช่นเดียวกับมาตรการนี้กำหนดอัตราดอกเบี้ยปีแรกเท่ากับ 3.50% สำหรับผู้มีรายได้สุทธิต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท หรือวงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาท และสามารถผ่อนชำระได้นานสูงสุด 30 ปี ติดต่อ ยื่นคำขอ กู้และทำนิติกรรมได้ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558

นางอังคณา ปีลันอโนวาท ใชymnass กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า เพื่อตอบสนองนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของภาครัฐ และเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นศูนย์กลางการลงทุนและปานกลางได้มีโอกาสเข้าสู่สินเชื่อเพื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ในวงเงินกู้ที่สูงขึ้นเพียงพอต่อการซื้อบ้านซึ่งถือเป็นพันธกิจหลักของธนาคาร ธอส. จึงได้เตรียมวงเงินรวม 10,000 ล้านบาท จัดทำ “มาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง” โดยให้กู้สำหรับผู้ที่มีรายได้สุทธิไม่เกิน 30,000 บาท ต่อเดือน หรือ วงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาทธนาคารจะใช้เงินไปผ่อนปันในการพิจารณาสัดส่วนความสามารถชำระหนี้ต่อรายได้ (Debt Service Ratio หรือ DSR) เพิ่มเป็น 40-50% ของรายได้สุทธิต่อเดือน อัตราดอกเบี้ยปีแรกเท่ากับ 3.50% ต่อปี ปีที่ 2 อัตราดอกเบี้ย 4.25% ต่อปี ปีที่ 3 จนถึงตลอดอายุสัญญา กรณีลูกค้าสวัสดิการ อัตราดอกเบี้ย MRR-1.00% ต่อปี และกรณีลูกค้ารายอยู่ท่าไป อัตราดอกเบี้ย MRR-0.75% ต่อปี(ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ย MRR อยู่ที่ 6.75% ต่อปี) วัตถุประสงค์ ให้กู้เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด และเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร ผ่อนชำระได้นานสูงสุด 30 ปี



เปิดผลกระทบการ ระดับสังหารฯ

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ประเมิน ผลจากมาตรการกระตุ้นอสังหารฯ คงมีส่วนช่วยหนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 4/2558-ไตรมาส 1/2559 ลึกทั้งสิ่งผลิตต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในทุกระดับราคา เนื่องจากช่วยกระตุ้นผู้ที่วางแผนเตรียมจะซื้อสังหาริมทรัพย์อยู่แล้วให้มีการตัดสินใจได้เร็วขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อผู้ประกอบการที่ธนาคารพาณิชย์จะทยอยนำเสนอโครงการลินเชื่อบ้านแคมป์ไซด์ของมาเพิ่มเติมตัวยินช่วงส่งท้ายปีนี้ ถึงต้นปีหน้า เพื่อรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งส่วนใหญ่จะมีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ทั้งนี้ ด้วยผลมากกว่าหนึ่งจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ทั้งต้น ผู้ประกอบการจึงทยอยนำมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในช่วงโควิดท้ายปี 2558 ได้ที่ 10.5% YoY โดยเป็นอัตราการเติบโตด้วยเลขสองหลักติดต่อกันเป็นปีที่ 9 และเป็นอัตราที่สูงขึ้นจากประมาณการเดิมที่คาดการณ์ไว้ที่ 8.5-9.5% YoY

อย่างไรก็ตาม หลังจากหมดอายุมาตรการคาดว่า กิจกรรมในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงจะเงียบลง เนื่องจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ในครั้งนี้ เป็นการดึงความต้องการบริโภคกลุ่มหน้าของผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน ดังนั้น จึงทำให้เป็นโจทย์ที่ท้าทายร่วมกันของทั้งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงินในการนำเสนอแคมป์ไซด์ใหม่ ๆ เพื่อมากระตุ้นตลาดเพิ่มเติมหลังจากพ้นช่วงเวลาของมาตรการ เพื่อรักษาอัตราการเติบโตทางธุรกิจและส่วนแบ่งทางการตลาดให้เป็นไปตามเป้าหมาย

ลึกประเมินที่น่าสังเกต คือ หนึ่งครัวเรือน ซึ่งศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า ผลของมาตรการต่อการเพิ่มน้ำหนักครัวเรือนคงจะทยอยปรากฏในปลายปีนี้ต่อเนื่องจนถึงต้นปีหน้า โดยมองว่าสัดส่วนหนึ่งครัวเรือนต่อจีดีพี ณ สิ้นปี 2558 คงจะเอียงเข้าสู่ 82.5% ต่อจีดีพีซึ่งเป็นกรอบบนของประมาณการเดิม (เทียบกับ ณ สิ้นไตรมาส 2/2558 ที่ 80.6%)

ด้านศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจที่เอ็มบี หรือ TMB Analytics คาดว่า มาตรการอสังหาริมทรัพย์จะกระตุ้นสินเชื่อที่อยู่อาศัยปีหน้าทะยานสูงขึ้นมากกว่าปีนี้ แต่ในระยะยาวต้องอาศัยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐในการขับเคลื่อนการเติบโตของสินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามกำลังซื้ออาจถูกกดดันจากการหนี้ครัวเรือนที่สูง

ศูนย์วิเคราะห์ คาดว่า ทั้ง 3 มาตรการนั้นช่วยหนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นเท่านั้น โดยขยายตัวสูงที่สุดในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 ที่ร้อยละ 16.5 และจะลดตัวลงในช่วงที่เหลือของปี เพราะผู้ประกอบการและผู้บริโภคจะเริ่มทำธุรกรรมในเดือนเมษายน 2559 ซึ่งเป็นเดือนที่ลินสุดมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง ส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ปี 2559 ขยายตัวได้ไม่ต่างกับร้อยละ 12.5 ทั้งนี้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะได้รับประโยชน์ในการระบายสินค้าคงค้างและผู้บริโภคจะสามารถตัดสินใจซื้อสังหาริมทรัพย์ได้ช้าขึ้น

นอกจากภาคอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังมีอานิสงส์ไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม เช่น เฟอร์นิเจอร์ ลินค้าอิเล็กทรอนิกส์ จึงเป็นโอกาสของธนาคารในการให้สินเชื่อบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลแก่ผู้บริโภคเพื่อจับจ่ายใช้สอยและสินเชื่อเงินทุนหมุนเวียนผู้ประกอบการในธุรกิจดังกล่าว

ส่วนระยะเวลาหลังลินสุดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ คาดว่า การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของรัฐมุ่งค่า 1.8 ล้านล้านบาทเป็นปัจจัยหลักที่จะช่วยให้เพิ่มความความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนใหม่ หลังจากมีการระบายสต็อกบ้านออกไป โดยคาดว่าผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์จะขยายการลงทุนตามภายในเวลา 1-4 ไตรมาสหลังจากการลงทุนของรัฐเริ่มขึ้น เด่น ดังนั้นเม็ดเงินในระบบเศรษฐกิจจะหมุนเวียนไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องทั้งกลุ่มผู้รับเหมาและสตูดิโอสร้าง และห้ามที่สุดจะทำให้ความต้องการสินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมาก ขึ้นอีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม หนึ่งครัวเรือนเป็นปัจจัยหนึ่งที่ไม่อาจมองข้ามไปได้ ปัจจุบันหนึ่งครัวเรือนไทยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80.6 ซึ่งค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับประเทศที่กำลังพัฒนา มาตรการอสังหาริมทรัพย์อาจไปลดทอนความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตได้ เพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาหนึ่งครัวเรือนและสร้างเสถียรภาพในการเติบโตของสินเชื่อจากการใช้มาตรการของรัฐเพื่อขับเคลื่อนภาคอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภคจึงต้องประเมินตัวยกภาพของตนในการก่อหนี้ให้เหมาะสมกับรายได้ในอนาคต ในขณะเดียวกันธนาคารต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้บริโภคและผู้ประกอบการให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในระยะยาว





ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

โดยที่สมควรให้มีการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศไทย อาทิเช่นกำหนดความในที่ดินที่ดินที่มีสภาพดีและเหมาะสมต่อการใช้งาน จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ คุณวรรุมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินในการโอน และการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยเป็นพิเศษ โดยให้วรรุมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ร้อยละคูนย์จุดคูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแฝก และอาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งมิใช่ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์กรของรัฐบาล ซึ่งมีจำนวนหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๒๕ เมนาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

พลเอก อนุพงษ์ เพ็จจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

โดยที่สมควรให้มีการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศไทย อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๗) (ฎ) แห่งกฎหมาย ฉบับที่ ๔๙ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินโดยวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินในการโอนและการจำนำของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเป็นพิเศษ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนำของอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ร้อยละคูณย์จุดคูณย์หนึ่ง สำหรับกรณีการซื้อขายที่ดิน ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแล蕨 หรืออาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์กรของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

โดยที่สมควรให้มีการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศไทย อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ (๗) (ช) แห่งกฎหมายกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๗ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินโดยวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในการโอนและการจำนำของห้องชุดเป็นพิเศษ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุดและค่าจดทะเบียนการจำนำของห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนการโอนห้องชุดดังกล่าว ร้อยละคูณย์จุดคูณย์หนึ่ง สำหรับกรณีการซื้อขายห้องชุด ดังต่อไปนี้

(๑) การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนำของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนำของห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



ราษฎร์บุรี

โค้กสุดก้ายตลาดคอนโดโนมิเนียบ รับมาตรการรัฐคาดดีมานด์พุ่ง



ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 4 หรือในช่วง 3 เดือนสุดท้าย จะเด่นกว่าไตรมาสปกติ โดยมีปัจจัยบวกมาจากที่รัฐบาลได้ออกมาตรการ การเงินการคลังเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยผลักดันให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งปีเติบโตได้ถึงร้อยละ 10

โดยสถานการณ์อาคารชุดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด เปิดขายใหม่ ในไตรมาส 3 ของปีนี้ จำนวนโครงการและจำนวนหน่วยในผัง ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า คือ เปิดขายใหม่จำนวน 27 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 11,300 หน่วย และเมื่อรวมตลอด 3 ไตรมาสแรก มีอาคารชุดเปิดขายใหม่ประมาณ 105 โครงการ รวมหน่วยในผังประมาณ 43,700 หน่วย เมื่อเทียบกับใน 3 ไตรมาสแรกของปี 2557 ซึ่งมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 107 โครงการ หน่วยในผังรวมประมาณ 48,700 หน่วย แสดงว่าจำนวนโครงการอาคารชุดใกล้เคียงกัน แต่จำนวนหน่วยห้องชุดในผังลดลงประมาณร้อยละ 10.3 หน่วย โดยห้องชุดเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล เป็นโครงการของผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 55 โครงการหรือมากกว่าครึ่งหนึ่ง แต่มีจำนวนหน่วยในผังประมาณ 29,300 หน่วย หรือร้อยละ 67 ของหน่วยในผังโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมดใน 3 ไตรมาสแรก เป็นสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้นจากปี 2557 ซึ่งผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน มีจำนวนหน่วยในผังเพียงร้อยละ 57 ซึ่งในปี 2557 มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 157 โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑลตัวอย่างจำนวนหน่วยในผังรวมประมาณ 73,100 หน่วย

ส่วนผู้ประกอบการที่เปิดขายหน่วยห้องชุดใหม่มากที่สุดใน 3 ไตรมาสแรก คือ LPN (4 โครงการรวมประมาณ 4,900 หน่วย) รองลงมาคือ ANAN (6 โครงการรวมประมาณ 4,650 หน่วย) และ AP (5 โครงการรวมประมาณ 4,050 หน่วย) แบ่งตามพื้นที่จังหวัด พบร้าร้อยละ 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 müค่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ใน 3 ไตรมาสแรกปี 2558 เท่ากับประมาณ 156,100 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการทั้งปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 194,700 ล้านบาท เมื่อจากมีองค์ประกอบที่เป็นห้องชุดระดับราคาสูงมากขึ้น

สำหรับในจังหวัดภูมิภาคส่วนใหญ่ยังได้รับผลกระทบจากราคาสินค้าภาคการเกษตรตกต่ำ และตลาดที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดในจังหวัดภูมิภาคยังเผชิญปัญหาอุปทานส่วนเกิน จึงทำให้มีการปิดโครงการอาคารชุดเพิ่มยกเว้นบางจังหวัด เช่น ที่เชียงใหม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เพียง 2-3 โครงการ จำนวนหน่วยในผังรวมกันเพียงประมาณ 220 หน่วย ภูเก็ต มีโครงการอาคารชุดขนาดปานกลางเปิดขายใหม่เพียงโครงการเดียว มีจำนวนหน่วยในผังประมาณ 450 หน่วย พื้นที่จังหวัดชลบุรีแม้จะมีอุปทานห้องชุดมาก แต่ผู้ประกอบการยังคงเปิดขายโครงการใหม่มากกว่า 10 โครงการ จำนวนหน่วยในผังรวมประมาณ 3,700 หน่วย ในพื้นที่ใกล้เคียงเช่นชลบุรี จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดเชียงราย จังหวัดเชียงใหม่ เปิดขายใหม่ 2 โครงการ จำนวนหน่วยในผังรวมประมาณ 420 หน่วย พื้นที่อำเภอชั่มภูมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 1 โครงการ จำนวนหน่วยในผัง 410 หน่วย และพื้นที่นครศรีธรรมราชมีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 2 โครงการ จำนวนหน่วยในผัง 670 หน่วย

นายสัมมา คัดสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 4 จะปรับตัวดีขึ้น หลังจากรัฐบาลได้ออกมาตรการการเงิน-การคลังเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 19 ต.ค.ที่ผ่านมา และคาดว่าจะทำให้ภาพรวมตลาดอสังหาฯ ปี 2558 ซึ่งคาดว่ามาตราการดังกล่าวจะช่วยผลักดันให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งปีเติบโตได้ถึงร้อยละ 10

ทั้งนี้มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์จาก 2% และลดค่าธรรมเนียมจดจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% จะช่วยเร่งให้เกิดการโอนที่อยู่อาศัยเร็วขึ้น ทั้งนี้ ประเมินว่าจนถึงวันสุดมาตรฐานที่ 31 เม.ย. 2559 จะมีการโอนบ้านและคอนโดมิเนียมรวม 1.5-1.6 แสนหน่วย มูลค่ารวม 4.7 แสนล้านบาท แบ่งเป็นบ้านใหม่ 9.7 หมื่นหน่วย และบ้านมือสอง 6 หมื่นหน่วย โดยรัฐจะสูญเสียรายได้จากการค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองประมาณ 1.4 หมื่นล้านบาทส่วนมาตรการให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยนำเข้า 20% จากราคายาวยังคง ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มาใช้หักภาษีได้แล้วท่ากับ 5 ปี ผลถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2559 คาดว่าจะมีผู้ใช้สิทธิ์ในการดังกล่าว 7.9 หมื่นหน่วย อนึ่ง ในช่วงเดือน พ.ย. 2557 ถึงเดือน เม.ย. 2558 ซึ่งเป็นช่วงเวลาใกล้เคียงกับระยะเวลาการใช้มาตรการลดค่าโอนและค่าจดจำนอง มีการโอนที่อยู่อาศัยรวม 86,930 หน่วย

ด้านนายสุรเชษฐ์ กองเชิง รองผู้อำนวยการ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย กล่าวว่า ในไตรมาส 3 พ.ศ. 2558 มีคอนโดมิเนียมประมาณ 6,810 ยูนิต ที่เปิดขาย น้อยกว่าไตรมาส 2 ประมาณ 40% จำนวนของยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ในช่วงระหว่างเดือนมกราคม-กรกฎาคม 2558 ลดลงและยังน้อยกว่าช่วงเดียวกันของปี 2557 เนื่องจากเศรษฐกิจชะลอตัว แต่อาจจะมีสัญญาณที่ดีเกิดขึ้นหลังจากรัฐบาลประกาศ มาตรการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณ 41% ของคอนโดมิเนียม ที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสที่ 3 2558 อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก หรือว่า นอกพื้นที่ให้บริการของระบบรถไฟฟ้า/ใต้ดิน ในปัจจุบันคอนโดมิเนียมมากกว่า 2,600 ยูนิตเปิดขายในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังมีการก่อสร้าง เช่น พื้นที่ตามแนวถนนกรุงเทพ-นนทบุรี, ประชาราษฎร์สาย 2 และพหลโยธิน

สำหรับอัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมทั้งกรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 78% และมีคอนโดมิเนียมอีกประมาณ 30,000 ยูนิตที่รอการขายอยู่ในตลาดโดยที่ประมาณ 48% ของคอนโดมิเนียมที่ยังขายไม่ได้นี้ มีราคาขายอยู่ในช่วงระหว่าง 50,001-100,000 บาทต่อตารางเมตร โครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร มีอัตราการขายต่ำกว่าคอนโดมิเนียมระดับราคาอื่นๆ ค่อนข้างมาก เพราะว่าผู้ซื้อส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครไม่สามารถซื้อคอนโดมิเนียมในระดับราคานี้ได้ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เปิดขายคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร จะไปโอดิโอโวโครงการในประเทศอื่น ๆ โดยเฉพาะในลิสต์โปรด ย่องงง และจีน



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

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury หลายโครงการที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตรเปิดขาย ในช่วง 3-4 ไตรมาสที่ผ่านมา และมีอัตราการขายที่สูง แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงไม่รุ่นใจในการลงทุนในโครงการระดับ Luxury ดังนั้น โครงการระดับ Luxury นี้จึงเปิดขายลดลงในไตรมาสที่ผ่านมา



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



คำพิพากษาศาลฎีกាជ 10059/2555

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 (เดิม) ที่ใช้บังคับในขณะนั้น บัญญัติว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มิໄວ่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด... เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง...” และตามข้อบังคับนิติบุคคลโจทก์ กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วยเห็นด้วยนั้น จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มิใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญา จึงไม่ใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทน เมื่อไม่ปรากฏข้อสัญญาอย่างเป็นพิเศษ จำเลยจะอ้างว่าโจทก์ไม่จัดสถานที่จอดรถในอาคารชุดให้เป็นข้ออ้างว่าจำเลยมีลิขิตไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยถือว่าเป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทนได้ไม่

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

จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง

ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 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 กันยายน 2544 และของต้นเงิน 65,683.71 บาท นับแต่วันที่ 10 มกราคม 3545 (ที่ถูกเป็น 2545) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก้โจทก์ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าหมายความ 7,500 บาท

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 65,683.71 บาท นับแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2544 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก้โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมในข้ออุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลมีดังนี้

จำเลยฎีกា

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ข้อเท็จจริงตามที่คู่ความมิได้ฎีกາโดยแจ้งรับฟังในเบื้องต้นว่า โจทก์จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์ในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อจัดการดูแลให้บริการแก่เจ้าของร่วม จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 38 ในอาคารชุดดังกล่าว จำเลยไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก้โจทก์ ดังแต่เดือนกรกฎาคม 2543

ปัญหานี้จัดยตามฎีกาของจำเลยว่า จำเลยต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่โจทก์หรือไม่ โดยจำเลยฎีกาว่า โจทก์ไม่ได้จัดทรัพย์ส่วนกลาง คือสถานที่จอดรถให้แก่จำเลยตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ทำให้จำเลยไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่จอดรถ จึงไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เห็นว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 (เดิม) ที่ใช้บังคับในขณะนั้น บัญญัติว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มิໄว่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ...

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง...” และมาตรา 17 บัญญัติว่า “การจัดการและกำกับทรัพย์ส่วนกลาง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ” ซึ่งตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้ด้วย ดังนั้น จำเลยจึงมีหน้าที่ตามกฎหมายและข้อบังคับที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่มีกำหนดไว้ตามกฎหมาย ไม่ใช่หน้าที่ที่เกิดจากสัญญา จึงไม่ใช่เรื่องสัญญาต่างตอบแทนดังที่จำเลยอ้าง

เมื่อไม่ปรากฏข้อสัญญาอย่างเป็นพิเศษ จำเลยจะอ้างว่าโจทก์ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังนี้ ไม่จัดสถานที่จอดรถในอาคารชุดให้ เป็นข้ออ้างว่าจำเลยมีลิขิตไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยถือว่าเป็นเรื่องสัญญาต่างตอบแทนหากได้ไม่ และหากจำเลยเห็นว่าโจทก์ปฏิบัติผิดหน้าที่อย่างใด เป็นเรื่องที่จำเลยจะต้องไปว่ากล่าวเป็นอิกรสหนึ่ง ซึ่งปรากฏว่าจำเลยได้ฟ้องโจทก์เป็นอีกดีหนึ่ง และศาลมีคำพิพากษาให้โจทก์จัดที่สำหรับจอดรถประจำให้แก่จำเลย กับให้โจทก์ชดใช้ค่าเสียหายด้วยแล้ว ซึ่งจำเลยสามารถบังคับดีแก่โจทก์ตามคำพิพากษาดังกล่าวได้ต่างหาก จำเลยจึงยังคงต้องรับผิดชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ด้านชำระให้แก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามา ศาลอุทธรณ์ให้เป็นพับด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่เข้า

พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในข้ออุทธรณ์ให้เป็นพับ



สวัสดีครับท่านสมาชิกและท่านผู้อ่าน วารสารสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สารพันปัญหาอาคารชุดกลับมาพบกันอีกเช่นเคย สำหรับผู้ที่มีปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด สามารถส่ง
คำาถามมาเขย่าสมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งทางสมาคมฯ จะค้นหาคำตอบมาสำหรับให้กับในโอกาสต่อๆ ไป ในฉบับนี้มีปัญหาที่
บ้านใจอยู่หลายประเด็น ดังนี้

ขั้นตอนการรับโอนห้องชุด จากการขายทอดตลาด

คำถามจากผู้อ่าน คุณวิโรจน์

ขั้นตอนการรับโอนห้องชุดจากการขายทอดตลาด ได้เข้าประมูลห้องชุดจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมา แต่ยังไม่สามารถโอนจดทะเบียนได้ เนื่องจากติดปัญหาหนี้สือปลดหนี้ค่าส่วนกลางเพราทายนิติฯ กำลังฟ้องเจ้าค่าส่วนกลางอยู่กับเจ้าของร่วมรายเดียว (เป็นคดีชั้นศาล) อย่างถอนตามว่า

1. ในเมื่อคดีฟ้องเจ้าของเดิม ซึ่งไม่เกี่ยวกับเรา เราจะสามารถไปจดทะเบียนโอนซื้อเลยได้ไหม โดยไม่ต้องใช้ใบปลดหนี้ ค่าส่วนกลางจากนิติฯ

2. ถ้าไม่ได้อยากทราบว่าจะต้องรอให้คดีความลื้นสุดเลยหรือเปล่าถึงจะโอนได้ ซึ่งระยะเวลาในการฟ้องร้องอาจนาน ทำให้เสียสิทธิในการจดทะเบียนได้

3. ขอทราบขั้นตอนว่าควรจะทำอย่างไรกับการโอนจดทะเบียนห้องชุดในกรณีนี้ หมายเหตุ ศาลมตบรรจุหลักฐานการฟ้องในวันที่ 12 ต.ค. 58 (คดีค้างชำระค่าส่วนกลาง) ควรจะรอให้ศาลมีพิพากษาก่อนหรือไม่หรือไม่เกี่ยวกับการโอนห้องชุด ขอบคุณล่วงหน้าที่ให้ความกระจ้าง

ตอบ คุณวิโรจน์

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 29 วรรคสอง กำหนดให้ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลดหนี้ระหว่างสูดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง ดังนั้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงต้องมีหนังสือรับรองการปลดหนี้ค่าที่สูดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง ตามนัยมาตรา 29 วรรคสอง ทั้งนี้ ไม่ได้ยกเว้นกรณีซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด

คำถามจากผู้อ่าน คุณวุฒิ

การจำนองห้องชุด กรณีโอนดังกล่าวไปจดทะเบียนอาคารชุดและฝึกการประจำอยู่มุ่งจำนำลงในห้องชุดแต่ละห้องเรียบร้อยแล้ว ถ้ายังไม่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะสามารถนำห้องชุดดังกล่าวมาจำนำลงสำหรับคนใหม่ได้หรือไม่

ตอบ คุณวุฒิ

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 10 กำหนดว่า เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ผู้ซื้อจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว กรณีที่ดิน และอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดมีภาระการจำนอง เมื่อได้จดทะเบียนอาคารชุดออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยห้องชุดแต่ละห้องชุดได้ระบุเป็นประกันหนึ่งแนอนไว้ หากยังมิได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดผู้ซื้อจดทะเบียนอาคารชุดไม่สามารถนำอาคารชุดดังกล่าวมาจำนองลำดับสองได้ เนื่องจากเป็นการก่อการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดตามนัยมาตรา 10

การขายอาคารชุด

คำถามจากผู้อ่าน คุณสุวัฒน์

การขายอาคารชุดโดยที่ยังมิได้รับการอนุญาตตามกฎหมายและไม่ทราบว่าจะเริ่มก่อสร้างเมื่อไร โดยให้ผู้ซื้อผ่อนเงินดาวน์ไปเรื่อย ๆ ตามสัญญาเชื้อขาย (ซึ่งมีกำหนดเวลาเสร็จของโครงการ แต่ไม่มีกำหนดหากโครงการเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด) ผู้ขายสามารถกระทำได้หรือไม่ เพราะดูเหมือนจะไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อ

ตอบ คุณสุวัฒน์

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.๒๒) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ กำหนดให้ผู้จะขายต้องระบุเลขที่บ้านุญาตก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกำหนดให้ผู้จะขายต้องระบุว่าจะดำเนินการโครงการชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อเมื่อได้พร้อมทั้งกำหนดอัตราราคาปรับในกรณีที่ผู้ซื้อขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาด้วย ดังนั้น เจ้าของโครงการอาคารชุด ต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อน จึงจะสามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับผู้ซื้อได้ และกรณีที่เจ้าของโครงการไม่ใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดตามแบบ (อ.ช. ๒๒) ต้องรายงานให้ที่ดินไม่เกินหนึ่งแสนบาทตามนัยมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๔๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๑



ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

▷ 25 กันยายน 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดกิจกรรมสมาชิกสัมมلن์ ครั้งที่ 2/2558 โครงการเยี่ยมชมโรงงาน SCG Precast Factory ณ ถนนอุตสาหกรรมหนองแขม จังหวัดสระบุรี



▷ 8-11 ตุลาคม 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงาน “มหกรรมบ้าน และคอนโด ครั้งที่ 33” ณ บริเวณโซนชั้น 1 ชั้น 2 และพลาซ่า โดย นายสุรี มากนุญ รัฐมนตรีช่วยว่าการ กระทรวงมหาดไทย ให้เกียรติมาเป็นประธานเปิดงาน ในวันพุธที่ 8 ตุลาคม 2558 เวลา 11.00 น. ณ บริเวณอโศกมนตรี ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเพิ่มช่องทางการขายให้กับสมาชิก ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเป็นโอกาสในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มผู้บริโภคที่มีความหลากหลาย



▷ 21-25 ตุลาคม 2558 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดโครงการักศิษยาดุงานการ พัฒนาเมือง ณ เมืองเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาดูงานการ พัฒนาเมืองและอสังหาริมทรัพย์ ศึกษาดูงานทั้งในด้านบันธรร� ความท้าทายของ เทคโนโลยี และนวัตกรรมในการออกแบบบ้านโด้ดีเยี่ยม วัฒนธรรมประวัติศาสตร์ ฯลฯ ไป ซึ่งสามารถที่จะนำข้อมูลด้านต่างๆ ไปใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับสภาวะการณ์ปัจจุบันและอนาคต เพื่อเตรียมตัวรองรับเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)



▷ 26 พฤศจิกายน 2558

- สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 7/2558 ขึ้นในเวลา 15.00-17.00 น. ณ ห้องกรุงเทพ 3 ชั้น M โรงแรมเซ็นทรัล แกรนด์ แอ็ค เชียงใหม่ พลาซ่าลาดพร้าว กรุงเทพฯ

- สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดเสวนาประจำไตรมาส ครั้งที่ 2/2558 ขึ้นในเวลา 18.00-20.45 น. ณ ห้องลดาดพร้าว สวีก ชั้น M โรงแรม เชียงใหม่ แกรนด์ แอ็ค เชียงใหม่ พลาซ่าลาดพร้าว กรุงเทพฯ

