

# THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 12 ฉบับที่ 65 ประจำเดือน มกราคม-กุมภาพันธ์ 2559

เกาะราคาประเมินที่ดินใหม่  
ปัจจัยสำคัญกระทบตลาดคอนโดฯ





# สารสนจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

ในปี 2559 ภาวะเศรษฐกิจไทยมีทิศทางที่ดีขึ้น สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์สื่อเค้าปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นเช่นกัน โดยจากรายงานเศรษฐกิจไทยในปี 2558 ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 2.8 เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 0.9 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการใช้จ่ายภาครัฐที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ซึ่งได้รับอานิสงส์จากการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ด้านการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนหน้าอย่างค่อยเป็นค่อยไป สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ร้อยละ 3.7 จากแรงส่งของการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนยกระดับโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ ด้านการคมนาคมขนส่ง และกรอบเงินงบประมาณรายจ่ายลงทุนในปี 2559 ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ยังคงมีปัจจัยต่างๆ เข้ามากระทบอย่างต่อเนื่องทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยลบ โดยมีปัจจัยบวก ด้านอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งเสริมการกู้ซื้อบ้าน ราคาน้ำมันที่ปรับลดลง ทำให้ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างลดลงเล็กน้อย รวมทั้งการขยายโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่กำลังเร่งประมูลและก่อสร้างเพิ่มในปีนี้ ส่วนปัจจัยลบที่ดันราคาสูงขึ้นเกินกำลังซื้อผู้บริโภค ซึ่งหากไม่มีการปรับแก้ผังเมือง การใช้ประโยชน์ตามแนวรถไฟฟ้าจะทำได้น้อยลง โดยในปี 2558 ที่ผ่านมา ยอดขายรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และปริมาตรผล อยู่ที่ 3.54 แสนล้านบาท เติบโต 21% จากปีก่อน แต่เนื่องจากตลาดต่างจังหวัดยังซบเซา โดยมีมูลค่าตลาดอยู่ที่ 2 แสนล้านบาท ลดลง 10% ทำให้ภาพรวมทั้งประเทศเติบโตแค่ 3-5%

ส่วนในปี 2559 ตลาดกทม. และปริมณฑลจะเติบโต 0-5% คิดเป็นมูลค่าประมาณ 3.55 แสนล้านบาท ส่วนตลาดต่างจังหวัดยังคงติดลบต่อเนื่องประมาณ 5-10% โดยที่ผู้ประกอบการในตลาดยังเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา มีทั้งรายใหญ่เดิมในตลาดและมีผู้ประกอบการรายใหม่จากภาคอุตสาหกรรมอื่นๆ ขยายเข้ามาในตลาด เช่น กลุ่มอาหาร เครื่องดื่ม โรงพยาบาล กลุ่มค้าปลีก กลุ่มทุนต่างชาติ ซึ่งประเมินว่าในระยะเวลา 3-5 ปี จากนี้จะเกิดความท้าทายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เพราะกลุ่มใหม่จะมีทั้งเงินทุนและแลนด์แบงก์ ทั้งนี้ตลาดหลักจะเป็นกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยรูปแบบการพัฒนาจะเปลี่ยนเป็นรูปแบบโครงการผสมที่อยู่อาศัยควบคู่กับค้าปลีก โรงแรม โรงพยาบาล และอื่นๆ

ทั้งนี้ตลาดคอนโดมิเนียม ปี 2559 คาดว่า จะมียอดขายใกล้เคียงปี 2558 สาเหตุที่ไม่เติบโตขึ้น เนื่องจากมีซัพพลายมากในตลาดจำนวนหนึ่ง และจะมีซัพพลายย้อนกลับ คือ ห้องชุดที่ถูกยกเลิกการจองประมาณ 5-10% กลับมาในตลาด เนื่องจากปี 2558 มีปัญหาลูกค้าไม่ผ่านและเก็งกำไรไ้บอยจาง ส่วนการเปิดตัวโครงการใหม่ปี 2559 คาดว่าจะมีประมาณ 1.7-2 แสนล้านบาท ลดลงจากปี 2558 ที่สูงกว่า 2.2 แสนล้านบาท เนื่องจากการเปิดตัวโครงการไฮเอนด์จะชะลอความร้อนแรงลง ส่วนตลาดต่างจังหวัดโดยรวมยังคงซบเซา ยกเว้นบางจังหวัดที่จะฟื้นตัวเล็กน้อย อาทิ ชลบุรี ระยอง ภูเก็ต เชียงใหม่

อย่างไรก็ตาม เชื่อว่าในปีนี้เป็นปีแห่งการสร้างสมดุลในตลาดคอนโด เนื่องจากซัพพลายที่มีอยู่มาก และประเด็นราคาห้องชุดที่เป็นอุปสรรคโดยคอนโด ที่เปิดตัวใหม่ จะมีราคาสูงขึ้นตามต้นทุนที่ดินที่ปรับขึ้น ในบางกลุ่มอาจเกินกำลังซื้อผู้บริโภค ซึ่งผู้ประกอบการต้องใช้ความระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่มากขึ้น

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



## เจาะราคาประเมินที่ดินใหม่ ปัจจัยสำคัญกระทบตลาดคอนโดฯ

การปรับขึ้นของราคาประเมินที่ดินใหม่ในปี 2559 แน่นอนว่า ย่อมส่งผลต่อราคาซื้อขายที่ดินในหลายๆ พื้นที่ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ธุรกิจคอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจที่จะได้รับผลกระทบจากการปรับขึ้นของราคาที่ดิน โดยราคาที่ดินถือเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาโครงการ โดยการปรับขึ้นของราคาประเมินที่ดินจะกระทบ คือ การหาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทำได้ยากขึ้น เนื่องจากราคาตลาดขยับขึ้นตามราคาประเมิน ประกอบกับจำนวนที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการมีจำนวนจำกัด ด้านราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยจะปรับเพิ่มสูงขึ้นตามราคาที่ดิน ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการ รวมถึงด้านภาษีในการโอน และค่าธรรมเนียมต่างๆ จะเพิ่มสูงขึ้นด้วย ดังนั้นคงจะต้องมาติดตามความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับราคาประเมินที่ดินใหม่ว่ามีความเคลื่อนไหวที่น่าสนใจอย่างไรบ้าง

หลังจากที่กรมธนารักษ์ ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินรอบใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2559-31 ธ.ค. 2562 เป็นต้นมาโดยราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศ ปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 27.72% ส่วนราคาประเมินที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 15.78% ในขณะที่ราคาประเมินในพื้นที่ส่วนภูมิภาคเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 27.88% จากราคาประเมินเดิม (รอบบัญชีปี 2555-2558) ซึ่งหากแยกเป็นรายภาค คือ ปริมาณของกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 18.97%, ภาคกลางปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 22.79%, ภาคเหนือ ปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 37.31%, ภาคตะวันออก ปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 22.98%, ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 33.50 %, ภาคใต้ ปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 21.04 %, และภาคตะวันตกปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 39.59%

สำหรับพื้นที่ที่มีราคาประเมินที่ดินสูงสุดของประเทศยังคงอยู่ในกทม. บริเวณถนนสีลม จากแยกศาลาแดง ถึงแยกนราธิวาสราชนครินทร์ ตารางวาละ 1 ล้านบาท จากราคาประเมินเดิมตารางวาละ 8.5 แสนบาท เพิ่มขึ้น 17.65% รองลงมาเป็นถนนราชดำริ จากแยกราชประสงค์ถึงคลองแสนแสบ ถนนพระรามที่ 1 จากแยกปทุมวันถึงแยกราชประสงค์ และถนนเพลินจิตตลอดสาย ราคาประเมินที่ดินใหม่ตารางวาละ 9 แสนบาท ส่วนราคาประเมินเดิมตารางวาละ 8 แสนบาท เพิ่มขึ้น 12.50%

อันดับถัดมาเป็นถนนราชดำริ ช่วงแยกศาลาแดงถึงแยกราชประสงค์ ถนนวิฑูรย์ ช่วงจากถนนเพลินจิตถึงถนนพระรามที่ 4 และถนนสาทร ช่วงจากถนนพระรามที่ 4 ถึงถนนสุรศักดิ์ ตารางวาละ 7.5 แสนบาท ราคาประเมินเดิม ตารางวาละ 6-7 แสนบาท เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 13.09% ในส่วนภูมิภาค ราคาประเมินสูงสุดตารางวาละ 400,000 บาท อยู่ในจังหวัดสงขลา และราคาประเมินต่ำสุดตารางวาละ 10 บาท อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่

สำหรับในเขตกรุงเทพฯ บริเวณแนวรถไฟฟ้าปรับขึ้นเฉลี่ย 75% เมื่อแยกเป็นรายพื้นที่ เขตพระโขนงราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 33.54% เขตจตุจักรเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 20.75% เขตบางกะปิเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 27.73% เขตลาดพร้าวเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 25.60% เขตลาดกระบังเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 22.63% เขตประเวศเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 21.93% เขตมีนบุรีเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 21.43% เขตบางเขนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 19.85% เขตบึงกุ่มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 19.21% เขตบางขุนเทียนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 10.83% เขตธนบุรีเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 7.35% เขตบางกอกน้อยเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 6.87% เขตหนองจอกเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 6.19% เขตหนองแขมเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.76% เขตดอนเมืองเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.52% และเขตห้วยขวาง 1.04%

ส่วนการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส หมอชิต-แบริ่ง-ตากสินมากที่สุด 5 ลำดับแรกได้แก่ พหลโยธิน, พญาไท, พระราม 1, ราชดำริ และสีลม สำหรับถนนที่มีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าเอ็มอาร์ที หมอชิต-หัวลำโพงมากที่สุด 5 ลำดับแรกได้แก่ พหลโยธินลาดพร้าว รัชดา อโศกมนตรี และพระราม 4

ราคาประเมินที่ดินในพื้นที่แนวรถไฟฟ้า สายสีเขียวอ่อน ราคาเดิม 1-1.5 แสนบาทต่อตรว. เพิ่มขึ้นเป็น 2.8 แสนบาทต่อตรว. ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.15 แสนบาทต่อตรว.

รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้มราชดำริ-สีลม ราคาเดิม 7.5 แสนบาทต่อตรว. เป็น 9 แสนบาทต่อตรว. ราคาเฉลี่ยที่ 8.5 แสนบาทต่อตรว.

รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงจรัญสนิทวงศ์-เพชรเกษม-ประชาชาฎ์ ราคาเดิม 1.5 แสนบาทต่อตรว. เป็น 1.9 แสนบาทต่อตรว. ราคาเฉลี่ย 1.7 แสนบาทต่อตรว. นอกจากนี้มีสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพงบางแค และบางซื่อ-ท่าพระ ซึ่งราคาซื้อขายในตลาดปรับขึ้นไปล่วงหน้าแล้ว เพราะการจัดทำราคาประเมินกรมจะเก็บราคาซื้อขายย้อนหลัง 2 ปี ที่แจ้งจดทะเบียนกับกรมที่ดินเป็นหลัก โดยเฉลี่ยคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นอย่างน้อย 10-20% ขึ้นอยู่กับพื้นที่

ส่วนแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง กรุงเทพฯ-นนทบุรี ราคาเดิม 2.15 แสนบาทต่อตรว. เป็น 2.4 แสนบาทต่อตรว.เฉลี่ยที่ 2.27 แสนบาทต่อตรว.

รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้มราคาเดิม 1.2 แสนบาทต่อตรว. เป็น 2.2 แสนบาทต่อตรว. ราคาเฉลี่ยที่ 1.7 แสนบาทต่อตรว.

ปัจจุบันกรมธนารักษ์ได้ดำเนินการประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศ 32 ล้านแปลง หรือคิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 321 ล้านไร่ ประกอบด้วยการประเมินราคาที่ดินแบบรายแปลง 12.6 ล้านแปลง (จากเดิม 6.02 ล้านแปลง ในรอบบัญชี ปี พ.ศ. 2555-2558 เพิ่มขึ้น 177.77%) และเป็นการประเมินแบบรายบล็อก 19.4 ล้านแปลง ประเมินราคาห้องชุด 12,300 อาคาร หรือ 924,877 ห้องชุด ประเมินราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีแบบมาตรฐานเพื่อใช้ประเมินราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง ได้กำหนดจำนวน 5 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ห้องแถว ตึกแถว โรงเรียนอื่นๆ (แนวราบและแนวสูง) เช่นเดียวกันทั้ง 77 จังหวัด

สำหรับการปรับปรุงราคาประเมินและวิเคราะห์ราคาทรัพย์สินครั้งนี้ กรมธนารักษ์ใช้หลักเกณฑ์ตามมาตรฐานสากล โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาตลาด วิจัยรายได้ และวิธีต้นทุน โดยพิจารณาปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลกับราคาทรัพย์สิน ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพ การใช้ประโยชน์ ทำเลที่ตั้ง และคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง และการควบคุมอาคาร การพัฒนาในพื้นที่ และความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ



ส่วนทิศทางการประเมินราคาทรัพย์สินในอนาคต มีแผนขยายพื้นที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลงให้ครอบคลุมทั้งประเทศ ซึ่งยังคงมีแปลงที่ดินที่ต้องดำเนินการอีก 19.4 ล้านแปลง ให้แล้วเสร็จภายใน 2 ปี เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงและตรวจสอบราคาประเมินได้ทุกแปลงโดยสะดวกและรวดเร็วขึ้น และใช้เป็นฐานภาษีสนับสนุนนโยบายภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในอนาคต ซึ่งส่วนใหญ่ที่ดินมีราคาแพงขึ้น โดยเฉพาะในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ โดยเฉพาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่กำลังจะเปิดให้บริการ ราคาประเมินที่ดินสูงขึ้นถึง 25-35%

ด้านราคาประเมินที่ดินในส่วนภูมิภาคนั้น ราคาประเมินสูงสุดตารางวาละ 400,000 บาท อยู่ใน จ.สงขลา และราคาประเมินต่ำสุดตารางวาละ 10 บาท อยู่ใน อ.อมก๋อย จ.เชียงใหม่ เนื่องจากเป็นที่ราบตลิ่ง ขณะที่ปริมณฑลของกรุงเทพฯ และจังหวัดใหญ่ๆ อาทิ ถ.งามวงศ์วาน และถ.กรุงเทพฯ-นนทบุรี อ.เมืองฯ จ.นนทบุรี ตารางวาละ 170,000 บาท ภาคใต้ ถ.นิพัทธ์อุทิศ 3 อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา ตารางวาละ 400,000 บาท, ภาคเหนือ ถ.วิชัยนันท, ถ.ท่าแพและ ถ.ช้างคลาน (ทิศเหนือ ถ.ศรีดอนไชย) อ.เมืองฯ จ.เชียงใหม่ ตารางวาละ 250,000 บาท, ภาคตะวันออก ฉะเชิงเทรา ถ.ศรีจันทร์ อ.เมืองฯ จ.ขอนแก่น ตารางวาละ 200,000 บาท, ภาคกลาง ถ.โกสีย์ อ.เมืองฯ จ.นครสวรรค์ ตารางวาละ 107,500 บาท, ภาคตะวันออก ถ.เลียบหาดพิทยา อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ตารางวาละ 220,000 บาท และภาคตะวันตก ถ.เพชรเกษม (ตลาดนัดไชย) และที่ดินติดชายทะเลบริเวณโรงแรมฮิลตัน อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ตารางวาละ 150,000 บาท

ขณะที่บริเวณที่มีราคาประเมินต่ำสุดทั่วประเทศ กทม. บริเวณคลองชานโล่งถึงชายทะเลเขตบางขุนเทียนตารางวาละ 500 บาท ปริมณฑลของกรุงเทพฯ ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก อ.กำแพงแสน จ.นครปฐม ตารางวาละ 125 บาท ภาคใต้ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก อ.ธารโต จ.ยะลา ตารางวาละ 40 บาท ภาคเหนือที่ดินไม่มีทางเข้าออกในเขตพื้นที่ป่าไม้ อ.กัลยาณิวัฒนา, อ.ดอยเต่า และ อ.แม่แจ่ม จ.เชียงใหม่ ตารางวาละ 10 บาท, ภาคตะวันออกฉะเชิงเทราที่ดินที่ไม่มีทางเข้า-ออก อ.เมืองฯ, อ.คำชะอี และ อ.ดงหลวง จ.มุกดาหาร ตารางวาละ 25 บาท, ภาคกลาง ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก อ.โคกเจริญ จ.ลพบุรี ตารางวาละ 20 บาท, ภาคตะวันออกที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก อ.เมืองฯ, อ.อรัญประเทศ, อ.วัฒนานคร, อ.วังน้ำเย็น, อ.คลองหาด และ อ.เขาคันทรง จ.สระแก้ว ตารางวาละ 50 บาท, ภาคตะวันตก ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก อ.แม่สอด จ.ตาก ตารางวาละ 40 บาท

สำหรับการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในรอบใหม่ในบริเวณพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษทั้ง 6 แห่ง เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 38.88% สูงกว่าภาพรวมทั้งประเทศประมาณ 10% โดยที่ จ.ตราด อ.คลองใหญ่ เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 24.88% ราคาประเมินสูงสุด ถ.มุ้งคีรี ตารางวาละ 7,000 บาท ราคาประเมินเดิม 3,750 บาท เพิ่มขึ้น 86.67% ส่วนราคาประเมินต่ำสุดเป็นที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 100 บาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาประเมินเดิม ทั้งนี้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในรอบใหม่ในบริเวณพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษทั้ง 6 แห่ง ได้แก่

1. อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 24.88 ราคาประเมินสูงสุดถนนมุ้งคีรี ตารางวาละ 7,000 บาท ราคาประเมินเดิม ตารางวาละ 3,750 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 86.67 ส่วนราคาประเมินต่ำสุดเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก ตารางวาละ 100 บาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาประเมินเดิม

2. อำเภอเมือง จังหวัดมุกดาหาร ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 44.02% ราคาประเมินสูงสุด ถ.วิวิธสุการ ตารางวาละ 24,000 บาท ราคาประเมินเดิม 20,000 บาท เพิ่มขึ้น 20% ส่วนราคาประเมินต่ำสุดที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 25 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง อ.ห้วยใหญ่ เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 46.02% ราคาประเมินสูงสุด ทางหลวงชนบทหมายเลข 3015 ตารางวาละ 650 บาท ราคาเดิม 400 บาท เพิ่มขึ้น 62.50% ส่วนราคาประเมินต่ำสุด ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 50 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง อ.ดอนตาล เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 41.09% ราคาประเมินสูงสุด ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2034 (มุกดาหาร-ดอนตาล) ตารางวาละ 1,200 บาท ราคาประเมินเดิม 1,000 บาท เพิ่มขึ้น 20% ส่วนราคาประเมินต่ำสุด ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 60 บาท จากราคาประเมินเดิม 50 บาท เพิ่มขึ้น 20%

3. อำเภอสะเตา จ.สงขลา ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 23.09% ราคาประเมินสูงสุด ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ตารางวาละ 60,500 บาท ราคาประเมินเดิม 25,000 บาท เพิ่มขึ้น 142% ส่วนราคาประเมินต่ำสุด ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 100 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง

4. อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 92.36% ราคาประเมินสูงสุด ถ.อินทคีรี และ ถ.ระสาวิถี ตารางวาละ 63,000 บาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาประเมินเดิม ส่วนราคาประเมินต่ำสุดที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 40 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง, อ.พบพระ เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.80% ราคาประเมินสูงสุด ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1206 (ชอโ-วาเลย์) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1090 (แม่สอด-อุ้มผาง) ตารางวาละ 2,000 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง ส่วนราคาประเมินต่ำสุดที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 100 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง, อ.แม่ระมาด เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 40.97% ราคาประเมินสูงสุด ถ.โสภิตบรรณลักษณ์, ถ.ศรีบุญเรือง, ถ.ระมาดไมตรี 1 และ ถ.เพลินจิต ตารางวาละ 4,000 บาท ราคาประเมินเดิม 3,500 บาท เพิ่มขึ้น 14.29% ส่วนราคาประเมินต่ำสุด ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 50 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง

5. อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 63.25% ราคาประเมินสูงสุด ถ.ศรีเพ็ญ, ตลาดศูนย์การค้าชายแดนไทย-กัมพูชา, ตลาดโรงเกลือ และศูนย์การค้าอินโดจีน ตารางวาละ 20,000 บาท ราคาประเมินเดิม 5,000 บาท เพิ่มขึ้น 300% ส่วนราคาประเมินต่ำสุดที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 50 บาท จากเดิม 30 บาท เพิ่มขึ้น 66.67% อ.วัฒนานคร เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 14.85% ราคาประเมินสูงสุด ถ.สุวรรณศร ตารางวาละ 15,000 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง ราคาประเมินต่ำสุด ที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 50 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง

6. อำเภอสระใคร จังหวัดหนองคาย ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 31.31% ราคาประเมินสูงสุด ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (หนองคาย-อุดรธานี) ตารางวาละ 2,100 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง ราคาประเมินต่ำสุดที่ดิน ไม่มีทางเข้า-ออก ตารางวาละ 100 บาท จากราคาประเมินเดิม ตารางวาละ 40 บาท เพิ่มขึ้น 150%



# ส่องทำเลแนวรถไฟฟ้ากับราคาที่ตึง

นายสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด กล่าวว่า ราคาที่ดินที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงในปี 2559 ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ส่วนใหญ่จะพบบริเวณตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า โดยเฉพาะจุดเชื่อมต่อสายที่เปิดใช้อยู่กับสายก่อสร้างใหม่ สายที่กำลังจะเปิดประมูลในปี 2559 โดยเฉพาะในเขตชั้นกลางที่มีศักยภาพในการพัฒนาคอนโดมิเนียม ส่วนในเขตชั้นในราคาที่ดินสูงมากแล้ว ทั้งนี้ข้อสำคัญอีกประการคือ เรื่องของทำเลเด่นด้านราคาที่ดิน อาจไม่ได้สัมพันธ์ทางตรงกับทำเลเด่นในการลงทุนซื้อคอนโดมิเนียม เนื่องจากการลงทุนคอนโดฯ นอกจากพิจารณาราคาที่เพิ่มขึ้นแล้ว ยังต้องพิจารณาว่ามีผลตอบแทนจากการให้เช่าหรือไม่ บางทำเลผลตอบแทนการให้เช่าอาจได้น้อยหรือไม่ได้เลย

สำหรับทำเลกรุงเทพฯ ชั้นใน สีลม สาทร เพลินจิต สุขุมวิท ทิศทางการพัฒนาคอนโดฯ ระดับพรีเมียม ราคาที่ดินในเมืองที่สูงมาก โดยช่วงการขยายที่ดินในใจกลางเมืองราคาที่ดินตารางวาละ 1.9 ล้านบาท ราคาแพงขนาดนี้เอาไปพัฒนาเป็นอะไรได้บ้าง แล้วต่อไปราคายังจะเพิ่มไปถึงตารางวาละเท่าใด นับจากปี 2548 ก่อนยุคคอนโดฯ ครองเมือง ราคาที่ดินในใจกลางเมืองตารางวาละ 5 แสนบาทเท่านั้น ผ่านมา 10 ปีเพิ่มสูงขึ้นเกือบ 4 เท่าแล้ว อีก 10 ปีข้างหน้าจะเป็นตารางวาละ 3.5-4.0 ล้านบาทหรือไม่

โดยศักยภาพการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใจกลางเมืองและการไปต่อของราคาที่ดิน การพัฒนาคอนโดฯ ขายตารางเมตรละ 2.5-3.5 แสนบาท คงต้องเป็นคอนโดฯ ระดับพรีเมียม กลุ่มเป้าหมายระดับ high-end ทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ โดยหากเทียบกับราคาขายในภูมิภาคนั้นว่ายังต่ำกว่า ชาวบ้านอยู่พอสมควร ไม่ต้องเทียบกับในฮ่องกง สิงคโปร์ เอาแค่นี้เวียดนาม ราคาคอนโดฯ ของไทยยังต่ำกว่าโอกาสการซื้อคอนโดฯ พรีเมียมในประเทศไทยสำหรับชาวต่างชาติยังมีอยู่สูง

แต่ทั้งนี้คอนโดฯ ระดับนี้คงมีจำนวนน้อยอาจแค่หลักไม่กี่พันหน่วย เทียบกับคอนโดฯ ตลาดคนไทยที่ปีหนึ่งเกิน 5-7 หมื่นหน่วย ประกอบกับที่ดินในเมืองหาซื้อได้ยาก ราคาสูง เหลือน้อยแปลงแล้ว แม้อุปทานจะมีน้อย แต่อุปสงค์ก็จะน้อยลงมาก เทียบกับที่ผ่านมาที่อุปทานที่ดินมีน้อย อุปสงค์ความต้องการที่ดินมีมากทำให้ราคาที่ดินขึ้นพรวดพราดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา แต่ในวันหน้าแม้ว่าราคาที่ดินจะมีโอกาสเพิ่มขึ้น แต่อัตราการเพิ่มอาจไม่ได้สูงเช่นที่ผ่านมา เพราะราคาสูงพัฒนาแล้วไม่คุ้มสำหรับตลาดใหญ่ที่เป็นกลุ่มคนไทยแล้ว ตลาดคนไทยคงต้องขยับออกไปยังเขตชั้นกลางแทน



ทำเลถนนรัชดาภิเษก ศูนย์ธุรกิจแห่งใหม่ อาคารตลาดหลักทรัพย์ฯ แห่งใหม่ อาคารซูเปอร์ทาวเวอร์ มังกะสันคอมเพล็กซ์ รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน รถไฟฟ้าสายใหม่ สายสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี และสายสีเหลือง ลาดพร้าว-ลำโพง ศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งใหม่ อาคารซูเปอร์ทาวเวอร์ 125 ชั้นสูงสุดในอาเซียน กำลังก่อสร้าง โครงการมังกะสันคอมเพล็กซ์ของการรถไฟฟ้า รถไฟฟ้าเฉลิมรัชมงคล รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ ในปัจจุบัน และรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรมฯ-รามคำแหง-มีนบุรี) โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-บางกะปิ-พัฒนาการในอนาคต

สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มราคาที่ดินย่านถนนรัชดาภิเษก นับเป็นศูนย์ธุรกิจแห่งใหม่ที่สำคัญที่คาดว่าจะมีการขยายตัวสูง เนื่องจากความเป็นทั้งแหล่งงานกลางวันและแหล่งบันเทิงของคนกลางคืน (โซนนี้แหล่งบันเทิง 1 ใน 3 แห่งของกรุงเทพฯ) มีทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า (เซ็นทรัล ลาดพร้าวยูเนี่ยนมอลล์ สวนลุมไนท์แห่งที่ 2 เอสพลานาด เซ็นทรัลพระราม 9 พอร์จูน) สถานบันเทิงอีกเพียบ ทำให้มีกิจกรรมคึกคักตลอดเวลาทั้งในช่วงกลางวันและกลางคืน แทบกล่าวได้ว่าถนนสายนี้ไม่เคยหลับ ในอนาคตอาคารสำนักงานใหญ่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ก็กำลังก่อสร้างที่นี่ คาดว่าอีก 3 ปีก็แล้วเสร็จ เป็น Magnet ของศูนย์ธุรกิจแห่งนี้ในอนาคต การสร้างอาคารซูเปอร์ ทาวเวอร์ ทูบสถิติสูงสุดในอาเซียน 125 ชั้นของกลุ่มจีแลนด์ เป็นต้น การที่เป็นแหล่งงานที่มีอุปสงค์จำนวนมาก ดังกล่าว และปัจจัยด้านราคาที่ดินยังต่ำเพียงครึ่งหนึ่งของเขตธุรกิจชั้นใน ที่ปัจจุบันราคาตารางวาละ 1.5-1.9 ล้านบาท เข้าไปแล้ว แต่ย่านนี้ตารางวาละ 5-6 แสนบาทเท่านั้น โอกาสของราคาที่ดินตารางวาละ 1 ล้านบาทน่าจะได้เห็น เนื่องจากศักยภาพทำเลไม่ด้อยไปกว่าเขตกรุงเทพฯชั้นใน ยิ่งในอนาคตมีโครงการสำคัญๆ เช่น อาคารตลาดหลักทรัพย์ฯ แห่งใหม่ อาคารซูเปอร์ทาวเวอร์ 125 ชั้นสูงสุดในอาเซียน โครงการมังกะสันคอมเพล็กซ์ของการรถไฟฟ้า ดังกล่าวแล้ว

ทำเลย่านพลโยธิน หมอชิต บางซื่อ หัวแยกลาดพร้าว จุดรวมรถไฟฟ้า 7 สาย 2 สายปัจจุบันคือ รถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ สถานีบางซื่อ กับอีก 5 สายในอนาคต ทำเลคอนโดฯ ขายวันเดียว จุดรวมรถไฟฟ้าถึง 7 สาย 2 สายมีอยู่แล้ว กับ 5 สายในอนาคต คือ รถไฟฟ้าสายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่ โครงการสายสีน้ำเงินต่อขยาย บางซื่อ-ท่าพระ โครงการสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต และบางซื่อ-ตลิ่งชัน) และโครงการสายสีเขียว หมอชิต สะพานใหม่ อนาคตเป็นจุดเชื่อมต่อที่ใหญ่ที่สุดในเขตเมือง



สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ และแนวโน้มราคาที่ดิน สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในย่านพหลโยธิน นับว่าคึกคักอย่างมากในรอบหลายปีที่ผ่านมา ล่าสุดผู้ประกอบการรายใหญ่ยังสามารถปิดการขายได้ภายในวันเดียว (ในขณะที่สถานการณ์โดยรวมไม่สู้ดีนัก) เดิมย่านนี้ถือเป็นย่านที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินแปลงใหญ่ของการรถไฟฯ กรมธนารักษ์ แต่ในช่วงหลังจากการมีรถไฟฟ้าบีทีเอสตั้งแต่ปี 2542 เป็นต้นมา ได้มีการพัฒนาด้านพาณิชยกรรมมากขึ้น ทั้งประเภทอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ ธนาคารทหารไทย อาคาร ปตท.สำนักงานใหญ่ อาคารเอนเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ ศูนย์การค้ายูเนี่ยนมอลล์ รวมทั้งเซ็นทรัลพลาซ่าที่ปรับปรุงใหม่ ตลาดนัดสวนจตุจักรในปัจจุบันได้รับความนิยมสูงมีการลงทุนในการพัฒนาอาคารร้านค้าต่างๆ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ปัจจุบันราคาขายคอนโดมิเนียมในย่านนี้ ตารางเมตรละ 1.2-1.7 แสนบาท ราคาที่ดินโดยรอบทำเลยานี้ในปัจจุบัน ที่ดินติดถนนพหลโยธิน ถนนลาดพร้าว ถนนวิภาวดีรังสิต จากเดิมเมื่อ 4-5 ปีก่อนตารางวาละ 1-1.5 แสนบาท ปัจจุบันราคาปรับเพิ่มเป็นตารางวาละ 3-4 แสนบาท ในอนาคตคาดว่าจะมีศักยภาพสูงยิ่งขึ้นไปอีกเนื่องจากโครงการต่างๆ ดังกล่าว

ทำเลย่านลาดพร้าว เลียบทางด่วน รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-บางกะปิ รถไฟฟ้าสายสีเทา วัชรพล-ทองหล่อ รถไฟฟ้าสายสีชมพู บนถนนรามอินทรา ย่านค้าปลีกโซนตะวันออก เซ็นทรัล CDC ฯลฯ โดยทำเลย่านลาดพร้าว ประดิษฐานชุมชน(เลียบทางด่วน) ต่อเนื่องถึงรามอินทรา เกษตรฯ-นวมินทร์ แนวโน้มราคาที่ดินพุ่งเป็น 2 เท่า ในเวลา 1-2 ปีนับจากนี้ รอพิสูจน์กัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และแนวโน้มราคาที่ดิน เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเหลืองนับว่ามีความจำเป็น เนื่องจากถนนลาดพร้าว-บางกะปิ มีจำนวนประชากรอยู่อาศัยหนาแน่นสูง ต้องการระบบขนส่งมวลชนไปเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายเฉลิมรัชมงคล (ใต้ดิน) เพื่อเชื่อมแหล่งที่อยู่อาศัยย่านลาดพร้าว เลียบทางด่วน วัชรพล บางกะปิ ฯลฯ กับแหล่งงานสำคัญย่านถนนรัชดาภิเษกหรือต่อเนื่องไปยังศูนย์กลางธุรกิจชั้นใน ความเกี่ยวข้องกับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ที่จะเป็นเส้นทางเชื่อมแหล่งที่อยู่อาศัยของคนในต่างกรุงเทพฯ ตะวันออก (ลาดพร้าว บางกะปิ สุขาภิบาล 1,2,3 รวมรถไฟฟ้าสายสีส้ม) กับแหล่งงานในเมืองได้สะดวก จากเดิมนี้นี้มีปัญหาการจราจรติดขัดมาก

โดยอุปสงค์กลุ่มประชากรในย่านนี้นับเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อหลากหลายแห่งหนึ่งตั้งแต่คอนโดไม่เกินล้านยันบ้านเดี่ยวหลายสิบล้าน เนื่องจากคนลาดพร้าวส่วนใหญ่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯมานานกว่า 20-30 ปี ทำงานมานานมีรายได้สูง หมดหนี้สินผ่อนบ้านผ่อนรถกันไปนานแล้ว จึงมีเงินเหลือเพียงพอในการใช้ชีวิตตั้งแต่จากย่านนี้มีคอมมิวนิตีมอลล์ โลฟิสต์มอลล์ ร้านอาหาร ฯลฯ ผุดขึ้นยังกับดอกเห็ดบนถนนประดิษฐานชุมชน (เลียบทางด่วน) ถนนประเสริฐมนูกิจ ต่อเนื่องไปยังรามอินทรา ต้นทางรถไฟฟ้าสายสีเทา จุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีชมพูบนถนนรามอินทราช่วงปากทางวัชรพล การเกิดขึ้นของรถไฟฟ้าสายสีเหลืองคาดว่าจะเป็นการยกระดับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากแนวราบเป็นแนวสูง ซึ่งจะส่งผลต่อเนื่องถึงราคาที่ดินที่แข็งมานานให้ก้าวกระโดดได้แน่ เนื่องจากที่ดินติดถนนลาดพร้าว ตารางวาละ 1-1.5 แสนบาทมานาน

การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินบนเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้ มีข้อเปรียบเทียบกับแนวรถไฟฟ้านอกเมืองสายอื่นที่มีศักยภาพใกล้เคียงกัน แต่พัฒนาล่วงหน้าไปก่อน เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอสช่วงอ่อนนุช-แบริ่ง จากเดิมก่อนมีรถไฟฟ้าเพียงตารางวาละ 1-2 แสนบาท เพิ่มเป็น 2-4 แสนบาท ในปัจจุบันในช่วงเวลา 2-3 ปี หรือแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินที่กำลังก่อสร้างย่านเพชรเกษม-บางแค ก่อนมีรถไฟฟ้าตารางวาละไม่ถึง 1 แสนบาท ปัจจุบันพุ่งเป็น 1.5-2 แสนบาทแล้ว (2-3 ปี) โอกาสของราคาที่ดินตาม แนวรถไฟฟ้าสายสีเหลืองก็มีศักยภาพเช่นกัน

ทำเลจรัญฯ บางหว้า เพชรเกษม สายสีน้ำเงิน บางซื่อ-ท่าพระ หัวลำโพง-บางแค กำลังก่อสร้าง กับรถไฟฟ้าบีทีเอส บางหว้า รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินได้พลิกฟื้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ฝั่งธนบุรีชั้นในที่ซบเซามานานนับ 10 ปี ให้คึกคักอย่างมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา จากที่ดินริมถนนจากตารางวาละ 1 แสนบาท ปรับเพิ่มเป็น 2-3 แสนบาทในวันนี้ อนาคตน่าจะไปได้ถึง 4-5 แสนบาท

สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์และราคาที่ดิน แต่เดิมตลาดอสังหาริมทรัพย์ย่านฝั่งธนบุรีส่วนใหญ่จะพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ในย่านฝั่งธนบุรีตอนบน (ถนนบรมราชชนนี ดลิ่งชัน ทวีวัฒนา) ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านเดี่ยวราคาสูงเกิน 5 ล้านบาทเนื่องจากฝั่งเมืองสีเขียวและชาวต่างชาติ (ชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นบ้านทาวน์เฮาส์ราคา 1-2 ล้านบาท หลังจากมีมาถึงของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมขยายตัวอย่างมาก (จากที่แทบไม่มีการพัฒนาเลย) โดยเฉพาะในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาเฉพาะคอนโดมิเนียมไม่น้อยกว่า 30 โครงการ จำนวนกว่า 1.2 หมื่นหน่วย เนื่องจากกำลังซื้อสูงจากประชากรในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง (กลุ่มอาศัยในอาคารพาณิชย์ บ้านก่อสร้างเองฯลฯ) อีกทั้งยังเป็นทำเลที่ใกล้กับแหล่งงานหลักในย่านธุรกิจใจกลางเมือง (ย่านธุรกิจถนนสีลม-สาทร ย่านศูนย์ราชการ กระทรวง ทบวง กรมต่างๆ ในเขตเมืองชั้นใน) ทำให้มีความต้องการจากคนนอกพื้นที่เพิ่ม เนื่องจากใกล้แหล่งงาน ทำให้ราคาที่ดินก่อนมีรถไฟฟ้าเพียงตารางวาละ 100,000 บาท (ยังขายไม่ค่อยได้) ปรับเป็น 2-3 แสนบาทในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม จากหลาย ๆ ทำเลที่ได้ยกตัวอย่างมานั้น ส่วนมีการเปลี่ยนแปลงสภาพการพัฒนาจากปัจจัยโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ และส่งผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่ต่างๆ ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจนทำให้การพัฒนาคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบจากปัจจัยเรื่องของต้นทุนราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น ดังนั้นในอนาคตการพัฒนาคอนโดมิเนียมจึงต้องเผชิญกับปัจจัยสำคัญเรื่องราคาที่ดินอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้แน่นอน



# อสังหาฯ ดชนีชี้เศรษฐกิจ 2016 เปิดปัจจัยกระทบตลาดคอนโดฯ



ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2016 มีทิศทางที่ดีขึ้น ทาง 3 สมาคมหลักด้านอสังหาริมทรัพย์ จึงได้จัดการสัมมนา “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2016” ขึ้นเป็นประจำในทุกปี เพื่อสะท้อนภาพของทิศทางตลาดในอนาคต รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมว่าจะมีทิศทางเป็นอย่างไร มีปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยที่ต้องระมัดระวังอย่างไร เพื่อให้ผู้ประกอบการได้ปรับตัวและวางแผนไปในทิศทางที่ถูกต้องต่อไปในอนาคต

**นายวิสุทธ์ ศรีสุพรรณ** รัฐมนตรีช่วยว่าการ กระทรวงการคลัง กล่าวว่า ในปี 2559 ภาครัฐให้ความสำคัญกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยลงมาถึงกลุ่มรากหญ้า มีนโยบายพัฒนาโครงการบ้านคนจนแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ สินทรัพย์เก่าจากกรมบังคับคดี, บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ฯลฯ ประมาณ 12,000 ยูนิตมูลค่า 16,000 ล้านบาท ออกมาขายในอัตราดอกเบี้ยพิเศษ ส่วนอีกกลุ่มเป็นโครงการใหม่ภายใต้โครงการบ้านประชารัฐ ซึ่งเป็นการร่วมมือระหว่างภาครัฐ กับเอกชน และสถาบันการเงิน ซึ่งที่ผ่านมาได้มีการหารือกับทาง 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อหาแนวทางพัฒนาโครงการ โดยในเบื้องต้นกรมธนารักษ์นำเสนอที่ราชพัสดุจำนวน 10 แปลง ซึ่งอยู่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เพื่อให้เอกชนพัฒนาทั้งในรูปแบบเช่าระยะยาว และขายขาด นอกจากนี้รัฐบาลยังมอบนโยบายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) ทำแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 10 ปี สนับสนุนผู้มีรายได้น้อยที่มีจำนวน 2.7 ล้านครัวเรือนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วย

**ดร. ดอน นาครทรรพ** ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กล่าวว่า สถานการณ์ตลาดสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้น ไตรมาส 3/58 ยอดปล่อยกู้ฟรีไฟแนนซ์ สำหรับโครงการ ขายตัว 6.5% ซึ่งยังถือว่าอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากผู้ประกอบการหันไประดมทุนผ่านตลาดทุน กองทุนแทน ส่วนด้านโพสต์ไฟแนนซ์ขยายตัว 10.7% จากการปล่อยสินเชื่ออาคารชุดเป็นหลัก ส่วนสัดส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของโพสต์ไฟแนนซ์มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยปี 2557 มีอัตรา 2.18% ของมูลค่ารวม ไตรมาส 1-2/58 เพิ่มขึ้น 2.4% ไตรมาส 3/58 ปรับเพิ่มเป็น 2.6% จากกลุ่ม สินค้าบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ ที่มีสินเชื่อต่อคุณภาพมากขึ้น จึงเป็นส่วนที่ ธปท. ยังติดตามอย่างใกล้ชิด

**คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย** ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน กล่าวว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งตลาดในปี 2558 คาดการณ์ว่าจะอยู่ที่ 3.15 ล้านล้านบาท มีอัตราการเติบโต 10.5% จากปี 2557 ซึ่งถือเป็นอัตราการเติบโตที่ดี คาดการณ์หนี้ครัวเรือนปี 2557 อยู่ที่ 79.7% ของจีดีพี ปี 2558 คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นเป็น 82% และปี 2559 จะเพิ่มขึ้นเป็น 83% ในด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย พบว่าธนาคารทุกแห่งยังมีเป้าหมายเติบโตได้แก่ ธ.ออมสิน โต 11% ธ.ซีไอเอ็มบี ไทย 10-15% ธ.กรุงเทพ 6% ธอส. 5% ธ.กสิกรไทย 4-6% ธ.กรุงเทพ 4-5% แต่เป็นอัตราการเติบโตที่ชะลอลงจากปีก่อนเป็นส่วนใหญ่

**คุณประเสริฐ แต่คล้ายสาธิต** นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ว่ายังคงมี "แรงหนุน" ช่วง "ครึ่งปีแรก" จากมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาฯของรัฐ ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองลงเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะสิ้นสุดมาตรการในวันที่ 29 เม.ย.2559 หลังมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ เริ่มมีผลบังคับใช้เมื่อ 29 ต.ค.2558 พบว่าบรรดาผู้ประกอบการต่างนำสต็อกทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม ออกมาทำตลาดคึกคัก ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่หรือรายเล็ก อาทิ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค, บมจ.เอสซีเอสเอส, บมจ.เอพี ไทยแลนด์ บมจ. แอสสิริ และบมจ.พฤษภา เร็ลเอสเตท ฯลฯ ที่ต่างชนที่อยู่อาศัยทุกทำเล มาลดราคาหลักหมื่นไปจนถึงหลักล้าน พร้อมเงื่อนไขเร่งตัดสินใจซื้ออีกมาก

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ โดยภาพรวมมี เมกะเทรนด์ที่เปลี่ยนแปลงไป คือ 1. ผู้เล่นในตลาดจะมีกลุ่มทุนขนาดใหญ่จากธุรกิจอื่น เช่น กลุ่มเครือเบียร์ช้าง กลุ่มเครือซีพี กลุ่มเครือเซ็นทรัล เข้ามาพัฒนาโครงการในตลาดมากขึ้น 2. การร่วมทุน ควบรวมกิจการ จะเกิดขึ้นมาก โดยเฉพาะจากนักลงทุนจีน 3. ผู้ซื้อเปลี่ยนจากลูกค้ากลุ่มเรียลตี้มาดกับนักลงทุนไทย เป็นลูกค้าชาวต่างชาติมากขึ้น 4. จุดขายเปลี่ยน จากเดิม ทำเล สินค้า และราคา แต่วันนี้จุดขายต้องมากกว่านั้น เป็นโครงการมีชัย เช่น โครงการไอคอนสยาม 5. ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น บริษัทรายกลางมีโอกาสน้อยลงทางด้านการเงิน นอกจากนี้ไฮไลต์ อีกเรื่อง คือ ประเด็นการเช่าที่ดินรัฐ หากสามารถขยายเวลาจาก 30 ปีเป็น 99 ปีได้จะเป็นจุดเปลี่ยนสำคัญของตลาดอสังหาฯ เพราะยิ่งเช่าได้นาน ธนาคารจะปล่อยสินเชื่อได้เท่ากับที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ แม้ว่าจะเป็นแค่สิทธิการเช่าก็ตาม





ทั้งนี้ประเมินว่าแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ และปริมณฑล จะขยายตัวได้ประมาณ 5% ในปีนี้ มีมูลค่าการซื้อขาย 3.33 แสนล้านบาท ตลาดคอนโดฯ น่าจะอยู่ที่ 1.7 แสนล้านบาท ตลาดทาวน์เฮาส์ทรงตัว ซึ่งเป็นไปตามทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจไทย (จีดีพี) ที่คาดว่า จะขยายตัว 3-4% เช่นเดียวกับการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ จะใกล้เคียงกับปี 2558 ที่มีมูลค่ากว่า 3 แสนล้านบาท

สำหรับโจทย์ใหญ่การทำธุรกิจ การขาย ที่อยู่อาศัย คือ "กำลังซื้อ" ที่ไม่ทันกับราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวสูงขึ้น เกิดกำลังซื้อของผู้บริโภค จากราคาที่ปรับปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่ปรับเพิ่มขึ้น 2 เท่าตัว เช่น ท่าอากาศยานบางโพ ราคาที่ดินจาก 5 หมื่นบาทต่อตร.ว. ปรับเป็น 1.2 แสนบาทต่อ ตร.ว. ในช่วง 2-3 ปี เท่านั้น ณ ปัจจุบันราคาอยู่ที่ 1.7 แสนบาทต่อตร.ว. ขณะที่สัดส่วนหนี้สินต่อครัวเรือนต่อจีดีพี อยู่ที่สูงกว่า 80% ที่สำคัญแนวโน้มหนี้ภาคครัวเรือนสูงขึ้น จะทำให้สภาพคล่อง ในระบบการเงินตึงตัว ส่งผลให้สถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ดังนั้น ผู้ประกอบการต้องมีแผนธุรกิจที่มีความยืดหยุ่น มีความเร็วในการมองตลาด และความเร็วในการพัฒนาโครงการ เข้าจับความต้องการที่มีอยู่จำกัด ใครจับได้เร็วกว่ากัน ใครเห็นตลาดได้เร็วกว่ากัน เพราะการเข้าไปแล้วคนอื่นเข้าต่อไม่ได้ เหตุจากความต้องการถูกดูดซับไปหมด

อย่างไรก็ตามหนี้ครัวเรือนจะเป็นแรงกดดันต่อเนื่องของการทำตลาดในปี 2559 ซึ่งกระทบกับกลุ่มตลาดระดับกลางและล่าง รวมถึงซัพพลายสะสมในตลาดที่ยังมีอยู่ค่อนข้างมาก และอาจจะมีซัพพลายที่ขายออกไปแล้วถูกคืนกลับมา กลายเป็นซัพพลายใหม่เพิ่มขึ้นอีก เพราะจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา มีผลทำให้ลูกค้าสินเชื่อไม่ผ่าน จึงต้องรอระยะเวลาการสะสมของกำลังซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

**คุณอธิป พีชานนท์** นายกสภาคธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2559 ในช่วงครึ่งปีแรก จะยังได้รับแรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ต่อเนื่อง จากปีนี้ทำให้ตลาดยังเติบโตได้ดี คาดว่าจะขยายตัวมากกว่า 10% ประกอบกับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยคาดว่าจะทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ แม้ว่าธนาคารกลางสหรัฐอเมริกาจะมีแนวโน้มปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยก็ตาม เนื่องจากเงินเฟ้อของไทยยังอยู่ในระดับต่ำ และการที่ภาวะเศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะชะลอตัวทำให้ยังไม่มีแนวโน้มว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทยจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย นอกจากนี้ยังคาดว่าต้นทุนค่าก่อสร้างจะยังทรงตัวจากราคาวัสดุ ต้นทุนที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรไม่ขึ้น ซึ่งจะทำให้ราคาบ้านไม่ปรับขึ้น

ทั้งนี้มองว่า โจทย์ใหญ่การทำธุรกิจปีหน้า ยังคงเป็นเรื่องของกำลังซื้อ โดยเฉพาะกำลังซื้อในภูมิภาค คาดว่ายังคงไม่ฟื้นตัว เพราะรายได้จะพึ่งพิงกับพืชผลการเกษตร เงินหมุนเวียนมาจากภาคการเกษตร ในภาวะที่มีความผันผวน ผู้ประกอบการต้องปรับตัว ควรดำเนินธุรกิจอย่างรอบคอบ รักษาสภาพคล่องให้ดีและเพียงพอหากเกิดกรณีที่ไม่คาดคิดเกิดขึ้น ซึ่งต้องสำรองเงินทุนล่วงหน้า เช่น ลูกค้ายะลอลอนหรือไม่รับโอนบ้าน ขายไม่ได้ การขยายการลงทุนจะต้องมีความระมัดระวังต้องมั่นใจว่าทำเลที่เข้าไปนั้นมีกำลังซื้อจริงๆ ไม่ลงทุนเพราะบริษัทอื่นขายดี แต่ต้องศึกษาตลาดให้รอบคอบพัฒนาโครงการที่ตนเองมีความถนัดและเข้าใจเป็นอย่างดี และอยู่ในพื้นที่ ที่ตนเองชำนาญ ไม่ลงทุนเกินตัว

**คุณพรนริศ ขวนไชยสิทธิ** นายกสภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาฯใน ปี 2558 เติบโตได้ตามเป้าหมายที่วางเอาไว้ 10% แม้ว่าในช่วงต้นปีที่ผ่านมาตลาดจะอยู่ในภาวะชะลอตัว แต่หลังจากที่รัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ออกมา ทำให้ตลาดในไตรมาสสุดท้ายของปีมีความคึกคักขึ้นมาก โดยเฉพาะบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่ได้รับประโยชน์จากมาตรการเติบโตขึ้นกว่าเท่าตัว ทำให้ภาพรวมทั้งตลาดเติบโตขึ้นมาได้ เนื่องจากกลุ่มบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทมีสัดส่วนถึง 50% ของตลาด

ส่วนในปี 2559 ตลาดอสังหาฯ จะมีทิศทางเติบโต จากแนวโน้มเศรษฐกิจที่เชื่อว่าปรับตัวดีขึ้น เชื่อว่าจะเติบโต ต่อเนื่องได้ 5-10% โดยมีปัจจัยบวกมาจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ในปีหน้า จะเริ่มทยอยแล้วเสร็จ ทำให้ราคาอสังหาฯ สูงขึ้น เป็นสิ่งผลักดันให้ผู้บริโภคเร่งซื้อบ้าน โดยกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง คือ ตลาดบน นอกจากนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่ และการเริ่มเปิดประชาคม เศรษฐกิจอาเซียน หรือ เออีซี และนโยบายรัฐกำลังพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้ไทยเป็นศูนย์กลางคมนาคมของภูมิภาค จะทำให้ประเทศไทยกลายเป็นศูนย์กลางของภูมิภาคจะมีชาวต่างชาติทั้งนักลงทุนและกลุ่มคนทำงานเข้ามาพักอาศัยจะทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ตลาดอสังหาฯ ไทยน่าสนใจและอยู่ในช่วงการเติบโต นอกจากนี้การกำหนดให้ประกันเงินฝากตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไปจะทำให้กลุ่มผู้ที่มีเงินฝากดังกล่าวนำเงินไปลงทุน โดยเฉพาะการลงทุนอสังหาฯ ที่มีความเสี่ยงต่ำ



# แผนโฆษณาภาพจำลองอาคารชุด-ศูนย์สรรพสินค้า ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด



โครงการอาคารชุด ร. จำเลยจัดทำภาพจำลองอาคารและแผนโฆษณาระบุว่าจำเลยจะก่อสร้างอาคารศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่ติดกับอาคารชุด โดยมีสระน้ำขนาดใหญ่บนอาคารจอดรถของอาคารชุดเพื่อจูงใจลูกค้าให้ซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุดดังกล่าว ซึ่งมีลักษณะเป็นการที่จำเลยประกาศโฆษณาอันมีผลทำให้โจทก์ผู้จะซื้อเข้าใจได้ในขณะที่ทำสัญญาว่าจำเลยตกลงจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด โดยมีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บนอาคารจอดรถควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารศูนย์สรรพสินค้า ด้วยเหตุที่โจทก์บอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและขอเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยไปแล้วคืนก็เพราะจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างสระว่ายน้ำขนาดใหญ่และอาคารศูนย์การค้าตามที่จำเลยได้พรรณนาไว้

การทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างจำเลยผู้จะขายกับโจทก์ผู้จะซื้อเกิดจากเจตนาของจำเลยที่เสนอจะก่อสร้างอาคารชุดที่จะขายติดกับอาคารศูนย์สรรพสินค้าในโครงการอาคารชุดและโจทก์แสดงเจตนาสนองรับเข้าทำสัญญาเพราะเห็นว่าห้องชุดที่จะซื้อมีอาคารศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่อยู่ติดกับอาคารชุดนั้น อันจะทำให้โจทก์ได้รับความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าต่างๆ ตามที่ต้องการและประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วย ดังนี้ แม้ข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจะไม่ได้ระบุข้อความว่าจำเลยต้องก่อสร้างสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บนลานจอดรถของอาคารชุดและก่อสร้างศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่ติดกับอาคารชุด แต่จำเลยก็ต้องผูกพันและมีหน้าที่ต้องก่อสร้างสระว่ายน้ำและศูนย์สรรพสินค้าดังกล่าวตามเจตนาที่เสนอโดยประกาศโฆษณาไว้ต่อโจทก์ เพราะแผนโฆษณาแสดงภาพจำลองอาคารชุดและอาคารศูนย์สรรพสินค้าถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างโจทก์กับจำเลยด้วย

เมื่อปรากฏตามสัญญาจะซื้อจะขายว่า จำเลยผู้จะขายตกลงว่าจะพยายามดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพร้อมจัดระเบียบอาคารชุดให้เสร็จภายในปี 2541 ในกรณีที่จำเลยผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จตามกำหนด เว้นแต่มีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุผลความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของจำเลย จำเลยยอมที่จะคืนเงินที่โจทก์ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยให้แก่โจทก์ผู้จะซื้อเมื่อจำเลยยังดำเนินการก่อสร้างอาคารศูนย์สรรพสินค้าไม่เสร็จและไม่ได้ก่อสร้างสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บนลานจอดรถของอาคารชุดภายในกำหนดเวลาตามสัญญาจะซื้อจะขายโดยไม่มีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุผลความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของจำเลย จำเลยจึงเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยแต่ฝ่ายต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยแล้วให้โจทก์พร้อมดอกเบี้ยคิดตั้งแต่วันที่จำเลยได้รับไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 391 วรรคหนึ่งและวรรคสอง แต่โจทก์กลับมีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยภายใน 7 วัน นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือจึงเท่ากับโจทก์ไม่ตั้งใจเรียกร้องให้จำเลยชำระดอกเบี้ยสำหรับเงินอันจะต้องใช้คืนนั้นนับแต่เวลาที่จำเลยได้รับไว้

เมื่อจำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2545 แต่จำเลยเพิกเฉย จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัดตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2545 และต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงินที่จำเลยได้รับไว้ นับแต่วันที่ 7 กันยายน 2545 ตาม ป.พ.พ. มาตรา 224 วรรคหนึ่ง แต่โจทก์ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินจำนวนดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 9 กันยายน 2545 อันเป็นวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ศาลฎีกาจึงไม่อาจพิพากษาให้จำเลยชำระดอกเบี้ยแก่โจทก์นับแต่วันที่ 7 กันยายน 2545 อันเป็นวันผิดนัดได้เพราะจะเป็นการพิพากษาเกินไปกว่าที่ปรากฏในคำฟ้อง ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 247 ประกอบ 246 และ 142

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยคืนเงินจำนวน 827,811 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

จำเลยให้การขอหยักฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 827,811 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 9 กันยายน 2545 อันเป็นวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ให้จำเลยใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ 3,000 บาท

จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงที่โจทก์และจำเลยไม่ได้แย้งกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่าเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2536 โจทก์ผู้จะซื้อกับจำเลยผู้จะขายทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแบบเอในอาคารชุด ชั้นที่ 35 จำนวน 1 ห้อง เนื้อที่จำนวนประมาณ 70.61 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1204 ในราคา 3,796,023 บาท โดยโจทก์ได้ชำระเงินมัดจำและพอนชำระค่างวดไปแล้วจำนวน 13 งวด รวมจำนวนทั้งสิ้น 827,811 บาท เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2544 จำเลยมีหนังสือแจ้งโจทก์ให้ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน วันที่ 28 พฤษภาคม 2544 และให้โจทก์ชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน 2,968,212 บาท ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย โจทก์ได้รับหนังสือนั้นแล้ว แต่โจทก์มิได้ไปตามกำหนดนัดเนื่องจากโจทก์ไปตรวจสอบอาคารชุดในโครงการดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่าการก่อสร้างอาคารยังไม่เสร็จเรียบร้อยตามข้อตกลง โจทก์จึงไปร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคและมอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนี้แก่จำเลยและขอให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ได้ชำระให้จำเลยไปแล้วจำนวน 827,811 บาท แก่โจทก์



ศาลพิเคราะห์แล้ว คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า จำเลยเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อขายห้องชุด และต้องชำระเงินคืนแก่ โจทก์จำนวน 827,811 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จตั้งที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาหรือไม่ เห็นว่าในการโฆษณาขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดของจำเลย จำเลยได้จัดทำภาพจำลองอาคารในโครงการดังกล่าวมีอาคารศูนย์การค้าขนาดใหญ่เชื่อมต่อกับอาคารชุดจำนวน 2 อาคารที่อยู่ทางด้านขวาของศูนย์การค้านั้น แสดงให้เห็นว่าในโครงการอาคารชุดจำเลยมีเจตนาก่อสร้างอาคารศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่ติดกับอาคารชุด 1 และ 2 โดยมีสระน้ำขนาดใหญ่บนอาคารจอดรถของอาคารชุดนั้นเพื่อจุดประสงค์ให้ห้องชุดในโครงการอาคารชุดดังกล่าว ซึ่งมีลักษณะเป็นการที่จำเลยประกาศโฆษณาอันมีผลทำให้โจทก์ผู้จะซื้อเข้าใจได้ในขณะทำสัญญาว่าจำเลยตกลงจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดโดยมีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บนอาคารจอดรถควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารศูนย์สรรพสินค้าด้วย การที่โจทก์ให้หมายความบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายห้องชุดและขอเงินที่ โจทก์ชำระแก่จำเลยไปแล้วคืน ก็เพราะจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างสระว่ายน้ำขนาดใหญ่และอาคารศูนย์การค้าตามที่จำเลยได้พรรณนาไว้ การทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดระหว่างจำเลยผู้จะขายกับโจทก์ผู้จะซื้อ จึงมีเหตุผลให้เชื่อว่าการเจตนาของจำเลยที่เสนอจะก่อสร้างอาคารชุดที่จะขายติดกับอาคารศูนย์สรรพสินค้าในโครงการอาคารชุด และโจทก์แสดงเจตนาสนองรับเข้าทำสัญญา เพราะเห็นว่าห้องชุดที่จะซื้อมีอาคารศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่อยู่ติดกับอาคารชุดนั้น อันจะทำให้โจทก์ได้รับความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าต่างๆ ตามที่ต้องการ และประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วย

ดังนั้น แม้ข้อความในสัญญาจะซื้อขายห้องชุดจะไม่ได้ระบุข้อความว่า จำเลยต้องก่อสร้างสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บนลานจอดรถของอาคารชุดและก่อสร้างศูนย์สรรพสินค้าขนาดใหญ่ติดกับอาคารชุดตั้งที่จำเลยฎีกาก็ตามแต่จำเลยก็ต้องผูกพันและมีหน้าที่ต้องก่อสร้างสระว่ายน้ำและศูนย์สรรพสินค้าดังกล่าวตามเจตนาที่เสนอโดยประกาศโฆษณาไว้ต่อโจทก์ เพราะแผนโฆษณาแสดงภาพจำลองอาคารชุดและอาคารศูนย์สรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ที่สำนักงานขายชั่วคราวของจำเลยนั้นถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายห้องชุดระหว่างโจทก์กับจำเลยด้วย เมื่อปรากฏตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุดโครงการ ลงวันที่ 27 กันยายน 2536 ข้อ 11 ว่า จำเลยผู้จะขายตกลงว่าจะพยายามดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพร้อมจดทะเบียนอาคารชุดให้เสร็จภายในประมาณปี 2541 ในกรณีที่จำเลยผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จตามกำหนด เว้นแต่มีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุผลความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของจำเลย จำเลยยอมที่จะคืนเงินที่โจทก์ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ให้แก่โจทก์ผู้จะซื้อ และปรากฏว่า

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2541 อันเป็นวันที่จำเลยมีหนังสือแจ้งโจทก์ ให้ไปตรวจรับห้องชุดตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุดและตามภาพถ่ายที่ได้ถ่ายไว้เมื่อต้นเดือนมกราคม 2542 จำเลยยังดำเนินการก่อสร้างอาคารศูนย์สรรพสินค้าไม่เสร็จและมิได้ก่อสร้างสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บนลานจอดรถของอาคารชุดภายในกำหนดเวลาตามสัญญาจะซื้อขายห้องชุด โดยไม่ปรากฏเหตุสุดวิสัยหรือเหตุความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของจำเลย จำเลยจึงเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวโจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยโดยโจทก์และจำเลยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม

จำเลยจึงต้องคืนเงินที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยแล้วจำนวน 827,811 บาท ให้โจทก์พร้อมดอกเบี้ยคิดตั้งแต่เวลาที่จำเลยได้รับไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคหนึ่งและวรรคสองแต่ปรากฏว่าโจทก์ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยลงวันที่ 29 สิงหาคม 2545 ให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยจำนวน 827,811 บาท ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือนั้น จึงเท่ากับโจทก์ไม่ติดใจเรียกร้องให้จำเลยชำระดอกเบี้ยสำหรับเงินอันจะต้องใช้คืนนั้นนับแต่เวลาที่จำเลยได้รับไว้ เมื่อปรากฏว่าจำเลยได้รับหนังสือดังกล่าวเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2545 ตามไปรษณีย์ตอบรับ แต่จำเลยเพิกเฉยจำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัดตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2545 และต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดร้อยละ 7.5 ต่อปี จากต้นเงินจำนวน 827,811 บาท ดังกล่าวนับแต่วันที่ 7 กันยายน 2545 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 วรรคหนึ่ง แต่โจทก์ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินจำนวนดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 9 กันยายน 2545 อันเป็นวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

ศาลฎีกาจึงไม่อาจพิพากษาให้จำเลยชำระดอกเบี้ยแก่โจทก์นับแต่วันที่ 7 กันยายน 2545 อันเป็นวันผิดนัดได้เพราะจะเป็นการพิพากษาเกินไปกว่าที่ปรากฏในคำฟ้อง ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 247 ประกอบมาตรา 246 และ 142 ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นที่พิพากษาให้จำเลยชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยนับแต่วันฟ้องนั้น ปรากฏว่าศาลอุทธรณ์กลับวินิจฉัยให้จำเลยคืนเงินจำนวน 827,811 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์นั้นจึงคลาดเคลื่อนไป (ที่ถูกนับจากวันฟ้อง) ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วยในผล ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น”

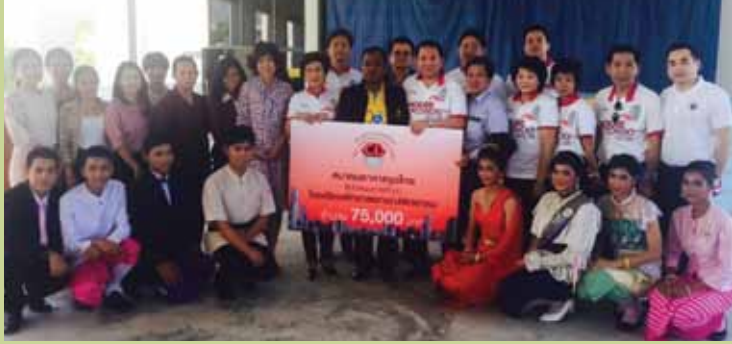
พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ  
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5352/2553





# ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

**CD 1 ธันวาคม 2558** • สมาคมอาคารชุดไทย จัดกิจกรรม CSR ประจำปี 2558 “มอบเงินบริจาคแก่โรงเรียนพิทยาลงกรณ์พิทยาคม” บางขุนเทียน กทม.



**CD 8 ธันวาคม 2558** • คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุม เรื่อง การดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ณ ห้องประชุม วายุภักดิ์ 2 ชั้น 1 จัดโดย สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง



**CD 17 ธันวาคม 2558**  
• สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 8/2558 ขึ้นในเวลา 16.00-17.30 น. ณ ห้อง EXECUTIVE LOUNGE ชั้น F โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 (สุขุมวิท 21) กรุงเทพฯ



• สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานสังสรรค์ปีใหม่ ภายใต้ธีมงาน “สบาย สบาย สไตล์กีฬา” ณ โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 (สุขุมวิท 21) กรุงเทพฯ



**CD 22 ธันวาคม 2558** • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 6/2558 ณ ห้องประชุมชั้น 10 อาคาร 1 จัดโดย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**CD 25 ธันวาคม 2558** • คุณชวีตะวัน สุวิวัฒน์ชัย กรรมการสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมคณะทำงานพิจารณาแนวทางเพื่อกำหนดมาตรการรองรับในการแก้ปัญหาที่จอดรถในอาคารสาธารณะหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีสภาพที่จอดรถไม่เพียงพอในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ครั้งที่ 2/2558 ณ ห้องกรุงเทพ 3 ณ ห้องประชุม ชั้น 5 (ห้องรัตนนิมิตร์) จัดโดย ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี ถนนรัตนนิมิตร์ จังหวัดนนทบุรี

**CD 27 มกราคม 2559** • สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี พ.ศ.2559 เรื่อง “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2016” ณ ห้องเพลนารี 3 ศูนย์การประชุมแห่งชาติ สิริกิต์



**CD 11 กุมภาพันธ์ 2559** • คุณภูมิภัทร พรหมมา คุณกอบเดช ตั้งไชยวงศ์ และ ดร.ทิพทพ ภัคกระนุก กรรมการสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง “การสัมมนาทดสอบความสนใจของผู้ประกอบการเอกชน (Market Sounding)” โครงการศึกษาความเหมาะสม และออกแบบเบื้องต้น โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณนิคม กม.11 ณ ห้องพินาแมน โรงแรมอนันตารา สยาม จัดโดย ศูนย์วิจัยขีดความสามารถในการแข่งขัน

**CD 13 กุมภาพันธ์ 2559** • คุณวรักรภ แพทยานันท์ คุณปิติพัฒน์ ปริดานนท์ กรรมการสมาคมอาคารชุดไทยเข้าร่วมสัมมนาเรื่อง “การปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่” ณ ห้องประชุมคณะกรรมการฯ หมายเลข 213-216 ชั้น 2 อาคารรัฐสภา 2 จัดโดย คณะกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศด้านการบริหารราชการแผ่นดิน สาขาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ