

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 12 ฉบับที่ 66 ประจำเดือน มีนาคม-เมษายน 2559



**จับกระแสตลาดคอนโดมิเนียม
สถานการณ์ Q1 ยังเติบโตต่อเนื่อง**





สารสั้นจากนายกฯ



สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน
เข้าสู่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 ภาวะเศรษฐกิจไทยยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยภาวะเศรษฐกิจไทยในช่วงไตรมาสแรกปี 2559 จากรายงานของสำนักเศรษฐกิจการคลัง ระบุว่าเศรษฐกิจไทยยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการใช้จ่ายรัฐบาลและภาคการท่องเที่ยวต่างประเทศที่ยังขยายตัวได้ดี แต่ยังคงต้องติดตามสถานการณ์การใช้จ่ายภาคเอกชนที่มีสัญญาณชะลอลงและการส่งออกสินค้าของไทยที่ยังคงหดตัวต่อเนื่อง การบริโภคภาคเอกชนในเดือนมกราคม 2559 มีสัญญาณชะลอลง การใช้จ่ายภายในประเทศขยายตัวเล็กน้อย โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจไทย ปรับตัวลดลงในรอบ 4 เดือน โดยอยู่ที่ระดับ 64.4 เนื่องจากผู้บริโภคยังมีความกังวลเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวช้า และได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกที่มีความไม่แน่นอน ประกอบกับราคาสินค้าเกษตรที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ

ทั้งนี้การลงทุนภาคเอกชนในเดือนมกราคม 2559 มีสัญญาณชะลอลง โดยเฉพาะการลงทุนในหมวดการก่อสร้าง สะท้อนจากภาษีจากการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่หดตัวร้อยละ -5.6 ต่อปี ส่วนหนึ่งเนื่องจากมีการเร่งโอนไปแล้วในช่วงเวลาที่ผ่านมาขณะที่ราคาประเมินที่ดินใหม่จะเริ่มใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2559 ขณะที่ปริมาณจำหน่ายปูนซีเมนต์กลับมามีหดตัวในรอบ 2 เดือน ที่ร้อยละ -0.3 ต่อปี ในขณะที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่หดตัวเช่นกันที่ร้อยละ -6.2 ต่อปี การลดลงของราคาวัสดุก่อสร้างในหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กที่ปรับตัวลดลงตามราคาตลาดโลก

สำหรับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลประกาศใช้ตั้งแต่ปลายเดือนตุลาคม 2558 ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิ 0.01% ช่วยกระตุ้นตลาดให้คึกคักขึ้น โดยเฉพาะช่วงโค้งสุดท้ายก่อนสิ้นสุดมาตรการในวันที่ 28 เมษายน 2559 ทั้งนี้มาตรการกระตุ้นในครั้งนี้ น่าจะช่วงระบายนสติกอคอนโดฯ ไม่ได้มากพอสมควร ทั้งนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปีนี้น่าจะขยายตัวที่ ร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีมูลค่าตลาดราว 354,800 ล้านบาท

ส่วนโครงการบ้านประชารัฐ จะมีส่วนช่วยขับเคลื่อนภาคอสังหาริมทรัพย์ได้บางส่วนเนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยที่ราคาต่ำกว่ายูนิตละ 1.5 ล้านบาท มีประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าตลาดรวม และประมาณร้อยละ 15 ของยูนิตตลาดรวม ส่วนหนึ่งมาจากการขยายฐานผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการโดยพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ที่มีการปรับสัดส่วนหนี้ต่อรายได้ของผู้กู้ จากเดิมไม่เกินร้อยละ 33 ของรายได้เป็นไม่เกินร้อยละ 50-80 ของรายได้ ซึ่งจะช่วยให้ผู้กู้สามารถกู้ได้ง่ายขึ้น และมั่นใจว่าความเสี่ยงของสินเชื่อจะไม่เพิ่มขึ้น เนื่องจากธนาคารผู้ปล่อยกู้มีเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อเข้มงวดอยู่ ทั้งนี้โครงการบ้านประชารัฐล็อตแรกจะอยู่ที่ประมาณ 50,000 หน่วยทั่วประเทศ แบ่งเป็นกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดจำนวนใกล้เคียงกัน ซึ่งภาคเอกชนจะรับภาระประมาณร้อยละ 5 ประกอบด้วย การลดราคาที่อยู่อาศัยอย่างน้อยร้อยละ 2 ค่าส่วนกลางอย่างน้อย 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 1 ของราคาบ้าน และรับภาระค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 2 การจดทะเบียนให้กับผู้ซื้อร้อยละ 1 ของราคาที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม หลังหมดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ตลาดจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติ โดยในปีนี้น่าจะเป็นปีทองอีกหนึ่งของตลาดคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในหลายพื้นที่หลายเส้นทางรวมทั้งสายที่กำลังจะเปิดให้บริการ และสายที่กำลังก่อสร้าง แต่อย่างไรก็ตาม ท่านสมาชิกสมาคม และท่านผู้ประกอบการทั้งหลายยังคงต้องใช้ความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการต่อไป

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 สีนสาธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 34 E ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

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

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

จับกระแสตลาดคอนโดมิเนียม สถานการณ์ Q1 ยังเติบโตต่อเนื่อง



ตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2559 ยังก่อว่าเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ต่อจากปีที่ผ่านมา มีทั้งรายใหญ่เดิมในตลาดและมีผู้ประกอบการรายใหม่จากภาคอุตสาหกรรมอื่นๆ ขยายเข้ามาในตลาด เช่น กลุ่มอาหาร เครื่องดื่ม โรงพยาบาล กลุ่มค้าปลีก กลุ่มทุนต่างชาติ ซึ่งประเมินว่าระยะ 3-5 ปี จากนี้จะเกิดความท้าทายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เพราะกลุ่มใหม่จะมีทั้งเงินทุนและแลนด์แบงก์ โดยตลาดหลักจะเป็นกรุงเทพฯและปริมณฑล

โดยในช่วงไตรมาสแรก ปี 2559 ตลาดยังได้รับแรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง จากปีนี้ ทำให้ตลาดยังเติบโตต่อเนื่อง คาดว่าขยายตัวมากกว่า 10% ประกอบกับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยคาดว่าจะทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ แม้ว่าธนาคารกลางสหรัฐอเมริกาจะมีแนวโน้มปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยก็ตาม เนื่องจากเงินเฟ้อของไทยยังอยู่ในระดับต่ำ และการที่ภาวะเศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะชะลอตัวทำให้ยังไม่มีความจำเป็นที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทยจะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย นอกจากนี้ยังคาดว่าต้นทุนค่าก่อสร้างจะยังทรงตัวจากราคาวัสดุ ต้นทุนที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรไม่ขึ้น ซึ่งจะทำให้ราคาบ้านไม่ปรับขึ้นกำลังซื้อเริ่มกลับมา หลังจากที่มีรัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในหลายๆ ด้าน โดยเฉพาะมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เชื่อว่าจะเห็นผลที่ชัดเจนขึ้นในไตรมาสแรกปี 2559 นี้

โดยมีอัตราการขายอยู่ในช่วง 17-65% ในไตรมาส 3/2558 มีโครงการเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 10,345 หน่วย รวมมูลค่า 2.46 หมื่นล้านบาท และไตรมาส 4 ผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการมากขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 50% ประกอบกับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐประกาศใช้ในช่วงนี้เป็นปัจจัยบวกสามารถกระตุ้นทางด้านอุปสงค์ โดยมียอดเปิดตัวโครงการใหม่ที่ 15,488 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 5.93 หมื่นล้านบาท

แนวโน้มคอนโดมิเนียมปี 59 ยังคงเติบโตต่อเนื่อง

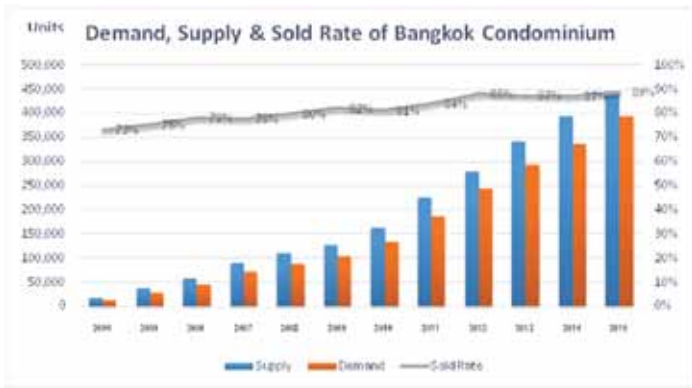
เน็กซ์ต พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง รายงานว่า ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเติบโตในอัตราที่คงที่ อุปทานใหม่ในตลาดคอนโดมิเนียม น่าจะเพิ่มอีก 50,000 หน่วย ราคาปรับขึ้นอีกอย่างน้อย 7% โดยราคาคอนโดในเมืองจะเห็นอัตราการปรับขึ้นของราคาที่สูงกว่า ตลาดรอบนอก หรือสินค้าประเภทชิตี้ คอนโด โดยตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร โดยมีอุปทานในปี 2558 มีคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 53,500 หน่วย ใน 111 โครงการ ซึ่งทำให้ตลาดมีจำนวนคอนโดมิเนียมสะสมอยู่ถึง 447,000 หน่วย เพิ่มขึ้น 13% จากปี 2557 อัตราการเติบโตของซัพพลายของคอนโดมิเนียมในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาเฉลี่ยอยู่ที่ 22% ต่อปี โดยในช่วง 2 ปีหลังอัตราการเติบโตลดลงบ้าง แต่ทั้งนี้ก็เป็นสัญญาณที่ดีในการปรับตัวของตลาดให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจโดยรวม สำหรับทำเลที่มีซัพพลายเพิ่มขึ้นมากที่สุด 3 อันดับแรกในปีที่ผ่านมาคือ 1. พระโขนง สวนหลวง 2. ดิวานนท์ รัตนาธิเบศร์ และ 3. เพชรเกษม ธนบุรี ทั้งสามโซนเป็นส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าทั้งสิ้น

ด้านอุปสงค์ความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมในช่วงปีที่ผ่านมาคอนโดมิเนียมที่เปิดขายอยู่ในตลาดมียอดขายใหม่ 54,000 หน่วย ยอดขายรวมของคอนโดมิเนียมสะสมอยู่ที่ 393,000 หน่วย ยอดขายรวมของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 89% โดยยอดขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในตลาดที่เปิดใหม่ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 59%

อาคารชุดปี 58 เปิดใหม่หดตัว 24%

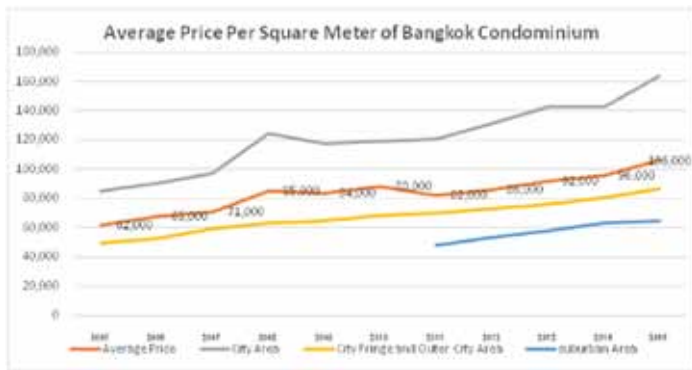
สำนักวิจัยและพัฒนาของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เปิดเผย ผลสำรวจสถานการณ์อาคารชุดปี 2558 ว่า มีจำนวนโครงการใหม่เปิดตัว 60,017 หน่วย ลดลง 24% เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีการเปิดตัว 78,894 หน่วย แต่ในแง่มูลค่าโครงการมีทั้งสิ้น 2.41 แสนล้านบาท ขณะที่ปี 2557 มูลค่าโครงการอยู่ที่ 2.03 แสนล้านบาท เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ที่เปิดตัวเป็นโครงการระดับบน

จากการวิเคราะห์ตลาดรายไตรมาส พบว่า ในไตรมาส 1-2/2558 เป็นช่วงเวลาที่โครงการระดับบน (ราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป) เริ่มเข้าสู่ตลาดมากขึ้นประมาณ 32% สืบเนื่องจากปัญหาหนี้สินภาคครัวเรือนรวมแล้ว 34,184 หน่วย คิดเป็นมูลค่ากว่า 1.574 แสนล้านบาท แบ่งเป็นไตรมาส 1/2558 จำนวน 15,507 หน่วย มูลค่า 8.92 หมื่นล้านบาท และไตรมาส 2/2559 จำนวน 18,677 หน่วย มูลค่ารวม 6.83 หมื่นล้านบาท



ที่มา: Nexus Research, February 2016

สำหรับราคาคอนโดมิเนียมยังปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปรับตัวสูงขึ้นถึง 10% จาก 96,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นเป็น 106,000 บาทต่อตารางเมตรในช่วงปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดคอนโดมิเนียมกลางเมือง ทั้งนี้สาเหตุหลักเนื่องมาจากราคาต้นทุนที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น กับความพรีเมียมของตัวสินค้าเองด้วย สำหรับโครงการที่เปิดใหม่ในส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าทั้งสามโซนไม่ว่าจะเป็น พระโขนง สวนหลวง, ดิวานนท์ รัตนาธิเบศร์ และ เพชรเกษม ธนบุรี โดยทั้งสามโซนนี้ราคาขายเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 68,000-76,000 บาทต่อตารางเมตร

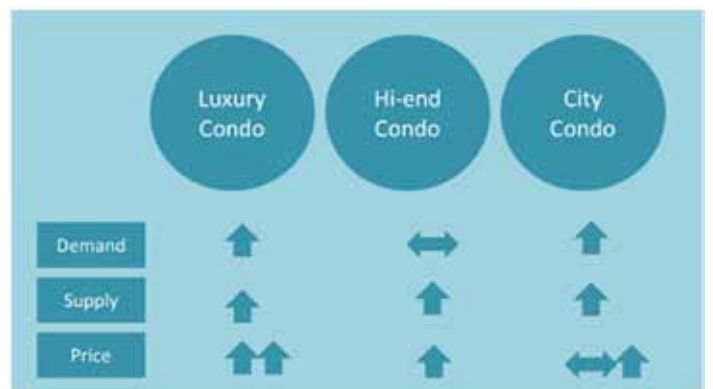


ที่มา: Nexus Research, February 2016

ส่วนตลาดซูเปอร์ ลักซ์วรี และ ลักซ์วรี คอนโดมิเนียม คาดว่าจะมีคอนโดมิเนียมเกิดใหม่ในตลาดซูเปอร์ ลักซ์วรี มากกว่า 500 หน่วย โดยผู้พัฒนาโครงการเหล่านี้ ส่วนใหญ่จะเป็นดีเวลลอปเปอร์ขนาดใหญ่ที่มีความน่าเชื่อถือในระดับประเทศหรือนานาชาติ เนื่องจากผู้ซื้อจะต้องเชื่อมั่นทั้งแบรนด์และภาพลักษณ์ของโครงการและเจ้าของโครงการด้วย ทั้งนี้ ความต้องการสินค้าในตลาดนั้นนอกจากจะเป็นคนไทยแล้ว ยังรวมไปถึงตลาดต่างชาติ ไม่ว่าจะเป็นชาวเอเชีย ตะวันออกกลาง และยุโรปด้วย สำหรับราคาคอนโดมิเนียมในระดับนี้ เริ่มต้นอยู่ที่ 250,000-300,000 บาทต่อตารางเมตร และอาจสูงไปถึง 500,000 บาทต่อตารางเมตร ราคาห้องส่วนใหญ่เริ่มต้นไม่ต่ำกว่า 20 ล้านบาท

สำหรับตลาดคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ ราคาคอนโดมิเนียมยังอยู่ระหว่าง 150,000-250,000 บาทต่อตารางเมตร ทำเลอยู่ดีตรึงไฟฟ้าใจกลางเมือง โดยผู้พัฒนาโครงการส่วนใหญ่จะเป็นดีเวลลอปเปอร์ขนาดกลางถึงใหญ่ ที่สามารถซื้อที่ดินในราคาสูงและมีโอกาสในการหาที่ดินแปลงสวยๆ ได้ ราคาคอนโดในตลาดนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 5-12 ล้านบาท ขนาดห้อง 1-2 ห้องนอนเป็นหลัก ขนาดห้อง 30-60 ตารางเมตร ในช่วงปีที่ผ่านมาบางโครงการในกลุ่มนี้ที่มียอดขายดีมากช่วง presale ขณะที่บางโครงการสามารถขายได้ 30-50% มีปัจจัยหลายอย่างที่น่าสนใจในตลาดนี้ โดย ระยะยาว เมื่อโครงการสร้างเสร็จ affordable เป็นปัจจัยหลักที่จะต้องดูว่าดีมานด์แท้ ในระดับนี้จะมีจริงหรือไม่ การซื้อห้องชุดเหล่านี้ไว้เก็งกำไร ในอีก 1-2 ปีข้างหน้าจะมีดีมานด์มารองรับได้มากน้อยแค่ไหน อย่างไร

ส่วนตลาดซิติ คอนโดมิเนียม แบ่งได้เป็นหลายกลุ่ม กลุ่มที่ 1 ราคา 2.5-5 ล้านบาท (80,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร) กลุ่มที่ 2 ราคาต่อหน่วย 1-2.5 ล้านบาท (50,000-80,000 บาทต่อตารางเมตร) ผู้ซื้อในตลาดนี้จะเป็นคนไทยที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การขยายครอบครัวและเป็นบ้านหลังแรก เป็นหลัก มีผู้ซื้อบางส่วนเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่ต้องการมีบ้านหลังที่สองเพื่ออยู่อาศัยและเก็บไว้ลงทุน สินค้าในกลุ่มนี้ ทำเลที่ตั้งที่สะดวกและระดับราคาเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อ ปัจจัยต่อมาเป็นเรื่องของความคุ้มค่าของการใช้พื้นที่ ในกลุ่มนี้ผู้พัฒนาโครงการอาจเป็นกลุ่มผู้ประกอบการรายย่อยมากกว่ากลุ่มอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องจากแบรนด์ไม่มีความสำคัญเท่ากลุ่มอื่น และผู้ประกอบการรายย่อย อาจมีโอกาสเรื่องต้นทุนที่ต่ำกว่า สำหรับความต้องการคอนโดมิเนียมในกลุ่มนี้ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในอัตราที่คงที่ ทั้งนี้ปัจจัยหลักที่จะมีผลต่อการเติบโตคือ ราคาสินค้าที่จะต้องไม่สูงเกินกว่าความสามารถในการซื้อ



ที่มา: Nexus Research, February 2016

ทำเลคอนโดมิเนียมที่น่าสนใจในกทม.

แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปี 2559 ทำเลคอนโดมิเนียมที่น่าสนใจในกรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นทำเลชูปเปอร์ไพรม์ เช่น หลังสวน เฟลินจิต ศาลาแดง พร้อมพงษ์ และทองหล่อ ทำเลริมแม่น้ำยังก็เริ่มเป็นที่จับตาสำหรับนักลงทุนหลายกลุ่มในช่วงนี้ ทั้งระดับ ลักซ์วรี และ ชิตี้ คอนโด ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า ไม่ว่าจะเป็นสายสีเขียว สีเหลือง สีส้ม และ สีม่วง ก็น่าจับตามอง อย่างไรก็ตาม ราคาที่ดินเป็นปัจจัยหลักที่จะทำให้ ที่จะกระทบผู้ประกอบการในการผลิตสินค้าที่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคในระดับกลางที่มองหาชิตี้คอนโด เป็นอย่างมาก

ตลาดคอนโดฯ ระดับชูปเปอร์ไพรม์ในกทม. ยังคงดึงดูดนักลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ด้านไนท์แฟรงค์ประเทศไทย รายงานภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมระดับชูปเปอร์ไพรม์ในกรุงเทพฯ ยังคงดึงดูดนักลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย เปิดเผยว่า ตลาดคอนโดมิเนียมระดับชูปเปอร์ไพรม์ในกรุงเทพฯ ยังคงดึงดูดนักลงทุน เนื่องจากทำเลทองเริ่มหายากมากยิ่งขึ้น ส่งผลทำให้ราคาขายสูงขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ เช่น สุขุมวิท รัชดาภิเษก และพหลโยธิน มีแนวโน้มดีในปี 2016 ในขณะที่ราคาวิลล่าในภูเก็ตสูงขึ้นมากในปี 2015

มร. แฟรงค์ ชาน กรรมการบริหารและหัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาด้านที่พักอาศัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ตลาดคอนโดมิเนียมระดับชูปเปอร์ไพรม์ในกรุงเทพฯ อยู่ในเกณฑ์ดี โดยในปี 2015 มียอดขายรวมทั้งสิ้น 1,350 ยูนิต จากจำนวนอุปทานซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดเพียง 1,814 ยูนิต หรือคิดเป็นอัตราขายร้อยละ 74.4 ตลาดคอนโดมิเนียมระดับชูปเปอร์ไพรม์เป็นที่สนใจแก่ลูกค้าชาวไทย ชาวไต้หวัน ชาวจีนสิงคโปร์ และชาวจีนฮ่องกง ซึ่งซื้อคอนโดมิเนียมดังกล่าวเพื่อการลงทุน ทั้งนี้ ในปีนี้มีการคาดการณ์ว่าราคาของคอนโดมิเนียมระดับชูปเปอร์ไพรม์จะเพิ่มขึ้นอย่างน้อยที่สุดร้อยละ 10 ถึง 15 นอกจากนี้ ด้านทำเลของตลาดคอนโดมิเนียมในภาพรวมนั้นย่านที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น รัชดา-พระราม 9 เพชรบุรี พหลโยธิน และลาดพร้าว ซึ่งระบบขนส่งมวลชนเข้าถึงอย่างสะดวกและรวดเร็วจะยังคงเติบโตต่อเนื่อง

ทั้งนี้ในอนาคตมีการคาดการณ์ว่าจะมีคอนโดมิเนียมประเภทที่สร้างบนที่ดินแบบให้เช่า (leasehold) ในย่านใจกลางเมืองเข้าสู่ตลาดมากขึ้น เนื่องจากที่ดินที่เหลืออยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐบาล การรถไฟแห่งประเทศไทย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และการท่าเรือแห่งประเทศไทย และอื่นๆ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม คาดว่าตลาดคอนโดมิเนียมในย่านศูนย์กลางธุรกิจรวมทั้งย่านถนนสุขุมวิท รัชดาภิเษก และพหลโยธิน จะเติบโตขึ้นในปีี้สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า อาทิ โครงการบางแห่งที่ขยายตัวตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงจะเผชิญการแข่งขันสูงเนื่องจากมีจำนวนอุปทานมาก ดังนั้น บริษัทผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยควรให้ความสำคัญมากในเรื่องการเลือกทำเลที่ตั้ง ในทางกลับกันโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สีเขียว และสีส้ม มีแนวโน้มที่ดีเนื่องจากยังมีจำนวนอุปทานไม่มาก ดังนั้นโครงการคอนโดมิเนียมย่านนี้น่าจะมีอนาคตที่สดใส หากเลือกทำเลที่ตั้ง และกำหนดรูปแบบคอนโดมิเนียมที่เหมาะสมและตรงใจลูกค้า รวมถึงราคาที่เหมาะสมด้วย ส่วนย่านรามคำแหงซึ่งรถไฟฟ้าสายสีส้มจะวิ่งผ่านนั้นจะเป็นย่านที่ขาดแคลนที่ดินผืนใหญ่ที่เหมาะสมในการสร้างโครงการคอนโดมิเนียม

ยอดคอนโดฯ สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 58 คิดเป็น 53%

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) ปี 2558 พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกันประมาณ 121,500 หน่วย ลดลง 9% จากปี 2557 ที่มีประมาณ 133,500 หน่วย จากจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในปี 2558 แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกทม.ประมาณ 67,000 หน่วย ลดลง 5% จากปี 2557 และ 5 จังหวัดปริมณฑลรวมกันประมาณ 54,500 หน่วย ลดลง 14% จากปี 2557 ในจำนวนนี้แบ่งเป็นหน่วยห้องชุดประมาณ 64,500 หน่วย (คิดเป็น 53% ของหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด) บ้านเดี่ยวประมาณ 32,800 หน่วย (คิดเป็น 27%) ทาวน์เฮาส์ประมาณ 18,100 หน่วย (คิดเป็น 15%) อาคารพาณิชย์พักอาศัยประมาณ 3,600 หน่วย (คิดเป็น 3%) และบ้านแฝดประมาณ 2,500 หน่วย (คิดเป็น 2%)

โดยพื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่แนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรสาคร (3,500 หน่วย) เขตคลองสามวา (3,200 หน่วย) เขตประเวศ (2,500 หน่วย) อำเภอบางพลี (2,500 หน่วย) และเขตหนองจอก (2,300 หน่วย) สำหรับพื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทอาคารชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี (6,300 หน่วย) อำเภอคลองหลวง (6,300 หน่วย) ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรพหลโยธิน 5-8 จำนวน 3,800 หน่วย ที่เหลือเป็นโครงการเอกชน อำเภอธัญบุรี (4,900 หน่วย) เขตบางเขน (3,700 หน่วย) และเขตจอมทอง (3,500 หน่วย) ทั้งนี้ในปี 2558 มีอาคารชุดเอื้ออาทรสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ของการเคหะแห่งชาติ 6 โครงการ รวม 119 อาคาร จำนวน 5,300 หน่วย

เกาะคอนโดฯ เมืองใหญ่ ภาคอีสาน คอนโดฯ หิวเมืองตากอากาศยังฮอต

ภาวะตลาดคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดในปี 2559 ถือว่ายังอยู่ในภาวะทรงตัว เริ่มมีการปรับตัว ของดีมานท์และซัพพลายเข้าหากัน หลังจากที่ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการรายใหญ่ ต่างหันหัวเรือออกสู่ตลาดต่างจังหวัดจนทำให้ปริมาณซัพพลายในตลาดเพิ่มสูงขึ้น จนในบางพื้นที่ดีมานท์ตามไม่ทัน แต่ในบางพื้นที่ที่เป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญยังคงมีความต้องการอยู่

จากรายงานผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุด ในจังหวัดสำคัญของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ ขอนแก่น นครราชสีมา อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี และมหาสารคาม ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยข้อมูลที่นำเสนอมาจากการสำรวจภาคสนามของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย เฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย พบว่า

จังหวัดขอนแก่น (อำเภอเมือง) มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 6,300 หน่วย ห้องชุดประมาณ 1,300 หน่วย เป็นประเภทอาคารชุด ณ ไตรมาสสุดท้ายปี 2558 มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 14 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 1,300 หน่วย เทียบกับปี 2557 มี 16 โครงการ หน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 3,000 หน่วย นับว่าจำนวนหน่วยลดลงมาก เนื่องจากมีโครงการขนาดใหญ่จากผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนฯ ที่ไม่ดำเนินการต่อ มีหน่วยห้องชุดเหลือขายหรือเป็นอุปทานประมาณ 330 หน่วย ลดลงจากปี 2557 ซึ่งมีห้องชุดเหลือขายประมาณ 850 หน่วย และปี 2556 ซึ่งมีห้องชุดหน่วยเหลือขายประมาณ 1,700 หน่วย

จากโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 14 โครงการ เป็นโครงการที่มีอาคารชุดขนาดความสูงไม่เกิน 8 ชั้น รวม 13 โครงการ และสูง 14 ชั้นเพียงโครงการเดียว และจากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 50 เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนร้อยละ 41 ทั้งนี้ในภาพรวมมีห้องชุดเหลือขายเป็นห้องแบบสตูดิโอเหลือขายประมาณ 170 หน่วย ลดลงจาก 340 หน่วย และแบบหนึ่งห้องนอนเหลือขายประมาณ 120 หน่วย ลดลงจาก 430 หน่วยในปีก่อนหน้า

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าร้อยละ 80 เป็นหน่วยซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ ร้อยละ 15 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีเพียงร้อยละ 5 ที่ยังไม่เริ่มก่อสร้าง โครงการอาคารชุดทั้งหมดที่อยู่ระหว่างการขายในขอนแก่น ล้วนเป็นของผู้ประกอบการในท้องถิ่น เนื่องจากรายใหญ่จากส่วนกลางยุติโครงการและไม่เปิดโครงการเพิ่ม

อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปี 2558 มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่โดยผู้ประกอบการท้องถิ่น 1 โครงการ จำนวนหน่วยในผังประมาณ 120 หน่วย และในเดือนมกราคม 2559 มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่โดย CPN Residences ชื่อโครงการ Escent Khon Kaen จำนวนหน่วยในผังประมาณ 400 หน่วย ซึ่งมียอดจองค่อนข้างสูงเกินร้อยละ 60 ดังนั้นปัจจุบัน จึงมีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 16 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 1,900 และประมาณการณหน่วยเหลือขายประมาณ 500 หน่วย

จังหวัดนครราชสีมา (อำเภอเมือง และอำเภอปากช่อง) มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการ ซึ่งอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 17,800 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 12,200 หน่วย ห้องชุดประมาณ 5,000 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 600 หน่วย (เทียบกับช่วงหนึ่งปีก่อนหน้า มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 16,500 หน่วย แบ่งเป็นหน่วยบ้านจัดสรรประมาณ 10,000 หน่วย หน่วยห้องชุดประมาณ 5,900 หน่วย และบ้านพักตากอากาศประมาณ 470 หน่วย)

ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขาย 37 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 5,000 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,250 หน่วย จำนวนโครงการเพิ่มขึ้นแต่จำนวนหน่วยในผังโครงการลดลงเมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีโครงการอาคารชุดอยู่ระหว่างการขาย 33 โครงการด้วยหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 5,900 หน่วย แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอปากช่อง 23 โครงการ มีหน่วยห้องชุดในผังโครงการประมาณ 2,850 หน่วย โดยร้อยละ 78 เป็นหน่วยสตูดิโอหรือ 1 ห้องนอน ร้อยละ 22 เป็นหน่วย 2 ห้องนอนขึ้นไป มีห้องชุดเหลือขายประมาณ 800 หน่วย อาคารชุดอีก 14 โครงการอยู่ใน อ.เมืองนครราชสีมา มีหน่วยห้องชุดในผังโครงการ ประมาณ 2,150 หน่วย โดยร้อยละ 71 เป็นหน่วยสตูดิโอหรือ 1 ห้องนอน ร้อยละ 29 เป็นหน่วย 2 ห้องนอนขึ้นไป มีห้องชุดเหลือขายประมาณ 500 หน่วย

สำหรับสถานะของการก่อสร้างหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 40 เป็นหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จ และร้อยละ 47 เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในขณะที่หน่วยซึ่งยังไม่ก่อสร้างมีร้อยละ 13 ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 13 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

จังหวัดอุดรธานี (อำเภอเมือง) ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขาย 6 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 2,900 หน่วย จำนวนโครงการและหน่วยในผังเท่าปีก่อนหน้า แต่เหลือขายลดลงจากประมาณ 500 หน่วย เหลือประมาณ 400 หน่วย

จังหวัดอุบลราชธานี (อำเภอเมือง) ในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขาย 3 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 770 หน่วย เหลือขายประมาณ 210 หน่วย ขณะที่ปีก่อนหน้า มีเพียงโครงการเดียว หน่วยในผังประมาณ 370 หน่วย และเหลือขายประมาณ 150 หน่วย

จังหวัดมหาสารคาม (อำเภอเมือง และอำเภอกันทรวิชัย) ในประเภทอาคารชุดมีโครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขาย 5 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวมกันประมาณ 480 หน่วย เท่าปีก่อนหน้า แต่เหลือขายลดลงจากประมาณ 240 หน่วย เหลือประมาณ 160 หน่วย คอนโดฯ หัวเมืองตากอากาศยังเป็นเป้าหมายดึงดูดนักลงทุน

รายงานผลการสำรวจ อสังหาริมทรัพย์ปี 2559 ของ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พบว่า คอนโดมิเนียมเมืองตากอากาศ พัทยา ภูเก็ต หัวหิน-ชะอำ เขาใหญ่ เป็นเป้าหมายใหม่ดึงดูดนักลงทุน เป็นสินทรัพย์ความเสี่ยงต่ำให้ผลตอบแทน 2 ต่อ ทั้งกำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในระยะยาว และมีผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า สอดคล้องกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยสูงขึ้นทุกปี ล่าสุดภาพรวมสุดคึกคัก อุปทานพื้นที่พัทยา 3.8 หมื่นยูนิต มีอุปสงค์ตอบรับแล้ว 82% ชะอำ-หัวหิน อุปทาน 7.4 พันยูนิต อุปสงค์ตอบรับ 73% ภูเก็ตอุปทาน 1.3 หมื่นยูนิต อุปสงค์ตอบรับ 68%

นายภูมิศักดิ์ จุลมณีโชติ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ กล่าวว่า จากแรงสนับสนุนของมาตรการรัฐบาลทำให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อการอยู่อาศัยได้รวดเร็วขึ้น รวมถึงผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบอื่นๆ ยังคงปรับลดลง อีกทั้งการที่สถาบันคุ้มครองเงินฝากจะเริ่มลดการคุ้มครองเงินฝากลงเหลือ 1 ล้านบาทต่อบัญชี ก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้การนำเงินมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้รับความสนใจจากนักลงทุนระยะยาวมากขึ้น โดยในปี 2559 คอนโดมิเนียมถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีความโดดเด่นในด้านการลงทุนมาก เนื่องจากตอบโจทย์ทั้งการลงทุนเพื่อได้รับผลกำไรจากราคาที่ปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต อีกทั้งยังมีกำไรจากการปล่อยเช่า ซึ่งปัจจุบันถือว่าให้ผลตอบแทนค่อนข้างสูง

สำหรับคอนโดมิเนียมในประเทศไทยนั้นส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ที่กรุงเทพมหานคร และหัวเมืองใหญ่ อย่างไรก็ตามปัจจุบันคอนโดมิเนียมในเมืองตากอากาศเริ่มได้รับความนิยมจากนักลงทุนมากขึ้น เพราะมีความน่าสนใจในด้านราคาห้องที่ยังไม่สูง เมื่อเทียบกับคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังให้ผลตอบแทนด้านการปล่อยเช่าเฉลี่ยต่อปีสูงถึง 10% หากสามารถหาผู้เช่าได้ตลอดทั้งปี ถือว่าสอดคล้องกับการเติบโตของตัวเลขชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี





จากสถิตินักท่องเที่ยวในปี 2558 พบว่ามีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามา ประเทศไทยสูงถึง 29.88 ล้านคน เพิ่มขึ้น 20.44% เมื่อเทียบกับปี 2557 อยู่ที่ 24.8 ล้านคน โดยเมืองตากอากาศที่นักท่องเที่ยวนิยม ได้แก่ ภูเก็ต พัทยา หัวหิน-ชะอำ และเขาใหญ่ และจากการสำรวจพบว่าอัตราค่าเช่าคอนโดมิเนียมในพื้นที่เหล่านี้ โดยการคำนวณราคาเช่าต่อเดือนจากห้องแบบ 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 30 ตารางเมตร พบว่า ในพื้นที่หัวหิน-ชะอำ ราคาเช่าอยู่ที่ 680-800 บาทต่อตารางเมตร เฉลี่ย 20,400-24,000 บาท ต่อเดือน ผลตอบแทน (Gross Rental Yield) อยู่ในระดับ 10-12% ต่อปี หากมีผู้เช่าเต็มตลอดปีเช่นเดียวกับคอนโดมิเนียมให้เช่าในพัทยา ราคาอยู่ที่ 650-830 บาทต่อตารางเมตร เฉลี่ย 19,500-24,900 บาทต่อเดือน ส่วนคอนโดมิเนียมภูเก็ตราคาเช่าอยู่ในระดับใกล้เคียงกันที่ 630-800 บาท ต่อตารางเมตร เฉลี่ย 18,900-24,000 บาทต่อเดือน และคอนโดมิเนียมเขาใหญ่ ราคาอยู่ที่ 460-500 บาทต่อตารางเมตร ค่าเช่าเฉลี่ย 13,800-15,000 บาทต่อเดือน

นอกจากนี้ยังพบว่าในปี 2558 เมืองท่องเที่ยวตากอากาศเช่นพัทยามีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จเสนอขายในตลาดสูงถึง 38,015 ยูนิต จาก 83 โครงการ อุปสงค์ให้การตอบรับแล้ว 82% หรือคิดเป็น 31,123 ยูนิต ราคาเสนอขาย เฉลี่ย 72,581 บาทต่อตารางเมตร เหลืออุปทานคงค้างเพียง 6,892 ยูนิต ส่วนพื้นที่หัวหิน-ชะอำ พบคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จเสนอขาย 28 โครงการ รวมทั้งสิ้น 7,476 ยูนิต มีอุปสงค์ให้การตอบรับแล้ว 73% จำนวน 5,452 ยูนิต โดยราคาเสนอขายเฉลี่ยที่ 83,448 บาทต่อตารางเมตร เหลือ อุปทานคงค้างเพียง 2,024 ยูนิต ส่วนพื้นที่ภูเก็ตพบว่ามีจำนวนคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จเสนอขาย 13,755 ยูนิต จาก 68 โครงการ อุปสงค์ให้การตอบรับแล้ว 9,306 ยูนิต คิดเป็น 68% ราคาเฉลี่ย 85,094 บาทต่อตารางเมตร อุปทานคงค้างเหลือ 4,449 ยูนิต

ส่วนประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่น่าจับตาในปี 2559 ยังเป็นคอนโดมิเนียม เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหลายกลุ่มยังเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยว และแรงงานชำนาญการต่างชาติที่เข้ามาทำงานในไทย เอื้อให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ขณะที่คอนโดมิเนียมในพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ ที่นิยมซื้อเพื่อการลงทุน มีจำนวนลดน้อยลง สาเหตุหนึ่งมาจากจำนวนที่ดินมีเหลือไม่มากนัก อีกทั้งราคาคอนโดมิเนียมพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในมีราคาสูง หากซื้อเพื่อการลงทุนต้องใช้เงินจำนวนมาก

อย่างไรก็ตาม ตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองตากอากาศชั้นนำของประเทศไม่ว่าจะเป็น ภูเก็ต พัทยา หัวหิน-ชะอำ และเขาใหญ่ เป็นตัวเลือกที่น่าสนใจของนักลงทุนรายย่อย และผู้บริโภคที่สนใจซื้อเป็นสินทรัพย์ระยะยาว ซึ่งคอนโดมิเนียมในเขตพื้นที่เมืองตากอากาศเหล่านี้ ส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จพร้อมอยู่ มีข้อดีคือผู้ซื้อสามารถเห็นสภาพโครงการและห้องได้จริง ไม่ต้องกังวลปัญหาสร้างไม่เสร็จตามกำหนด สามารถย้ายเข้าอยู่หรือปล่อยเช่าเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ทันที





สวัสดิ์ครบถ้วนสมาชิกและท่านผู้อ่าน วารสารสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สารพันปัญหาอาคารชุดกลับมาพบกันอีกเช่นเคย สำหรับผู้ที่ปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด สามารถส่งคำถามมายังสมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งทางสมาคมฯ จะค้นหาคำตอบมานำเสนอให้ท่านในโอกาสต่อไป ในฉบับนี้มีปัญหาที่น่าสนใจอยู่หลายประเด็น ดังนี้

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ไม่เป็นธรรม และไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

คำถามจากผู้อ่าน คุณสมภพ

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ไม่เป็นธรรมและไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ได้รับคำแนะนำจากเจ้าหน้าที่กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาว่าให้ข้าพเจ้านำเรื่องสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ไม่เป็นธรรมและไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย มาให้กรมที่ดินฟ้องเป็นคดีอาญากับผู้ประกอบการ ไม่ทราบว่ามีข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้ทราบมาถูกต้องหรือไม่ ข้าพเจ้าต้องการดำเนินคดีอาญากับผู้ประกอบการในประเด็นสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ไม่เป็นธรรมและไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย รบกวนด้วยนะคะ

ตอบ คุณสมภพ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และมาตรา ๖/๒ วรรคสอง กำหนดว่า สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ และมาตรา ๖๓ กำหนดว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือ มาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท กรณีตามคำถามผู้ซื้อห้องชุดในฐานะผู้มีส่วนได้เสียก็สามารถแจ้งความดำเนินคดีได้เอง

ทางเข้าออกเฉพาะสำหรับร้านค้าในคอนโด

คำถามจากผู้อ่าน คุณประยูร

คอนโดจดทะเบียนนิติบุคคลปี 45 แต่ได้ทำทางเข้าออกเฉพาะสำหรับร้านค้า ต่อมากรรมการมีมติให้รื้อถอนทางเข้าออกเฉพาะเพื่อทำเป็นหลังคาโปร่งแสงสำหรับลานจอดรถใต้ดิน ดังนั้นจึงรบกวนสอบถามว่า 1) ร้านค้าจะไปใช้ทางเข้าออกร่วม เช่น ลิฟท์ในส่วนของผู้พักอาศัย ภายในอาคารเพื่อขนของออกมาที่ร้านค้าได้หรือไม่ (ทางเข้าออกคอนโดมีแต่บันไดไม่มีทางลาดชันให้ร้านค้าขนของได้เลย จึงจำเป็นต้องเข้าไปใช้ลิฟท์ในส่วนของผู้พักอาศัย ขนออกมายังร้านค้า 2) หากมีผู้พักอาศัยร้องเรียนในการขนของร้านค้าควรทำอย่างไร

ตอบ คุณประยูร

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 32 (5) และ (6) กำหนดให้ ข้อบังคับต้องมีสาระเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น การใช้และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดจึงต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับ หากจะต้องมีการก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องได้รับมติจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงตามนัยมาตรา 48 (6) และต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ด้วย

การระดมทุน

คำถามจากผู้อ่าน คุณสมภพ

ดิฉันพักอาศัยอาคารชุด ซึ่งทางนิติบุคคลอ้างว่า ค่าใช้จ่ายจากการเก็บค่าส่วนกลางไม่เพียงพอ และได้ทำการขอระดมทุนห้องละ 500 บาท โดยไม่ได้มีการถามความเห็นชอบมาก่อน อยากเรียนสอบถามว่า 1. สามารถทำได้หรือไม่โดยไม่ได้ความยินยอมจากเจ้าของห้องร่วม และ 2. ทางนิติฯ จะทำการตัดน้ำสำหรับห้องที่ไม่จ่ายค่าระดมทุน สามารถทำได้หรือไม่เห็นว่าเป็นความผิดพลาดของการบริหารของนิติฯ

ตอบ คุณดวงดาว

1. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้เจ้าของร่วมในอาคารชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดดังนี้ (1) ค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สิน ส่วนกลางตามมาตรา 18 (2) ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 ซึ่งมาตรา 40 กำหนดให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด มติที่ใช้ในการเรียกเก็บเงินตามมาตรา 40 ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของร่วมตามมาตรา 43 และมาตรา 44 กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 40 พระราชบัญญัติอาคารชุด ไม่ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้แต่อย่างใด

บอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ห้องชุดแก่โจทก์โดยมิชอบ



โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่ 905 ปี กับจำเลยที่ 1 โดยให้ถือเอาเงินจองที่โจทก์ได้ชำระแล้ว เป็นส่วนหนึ่งของราคาห้องชุด และได้ชำระเงินในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายบางส่วนกับตกลงชำระส่วนที่เหลือเป็นงวดรายเดือน รวม 30 งวด เริ่มตั้งแต่งวดเดือนพฤศจิกายน 2537 เป็นต้นไป ส่วนราคาห้องชุดส่วนที่เหลือ โจทก์ตกลงชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ข้อเท็จจริงคดีนี้ จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งโจทก์ให้ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแก่โจทก์โดยมิชอบ

กรณีจึงไม่มีผลตามกฎหมายและไม่อาจถือว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเมื่อจำเลยที่ 1 ขายห้องชุดพิพาทให้แก่บุคคลภายนอกไปแล้ว จำเลยที่ 1 จึงไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้แก่โจทก์ได้ จึงถือว่าจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ 1 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่วันที่ได้รับไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 391

โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยทั้งสามร่วมกันชำระเงิน 2,804,105.30 บาท ให้แก่โจทก์พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 1,761,070 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

จำเลยทั้งสามให้การขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 2,282,587.65 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 1,761,070 บาท นับแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2542 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 15,000 บาท ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 และที่ 3

จำเลยที่ 1 อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 1 ด้วยให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนจำเลยที่ 1 โดยกำหนดค่าทนายความรวม 20,000 บาท สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2537 โจทก์ทำสัญญาของห้องชุดในโครงการกับจำเลยที่ 1 ต่อมาวันที่ 31 ตุลาคม 2537 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่ 905 ปี ชั้นที่ 9 กับจำเลยที่ 1 ในราคา 5,870,200 บาท โดยให้ถือเอาเงินจองที่โจทก์ได้ชำระแล้ว 50,000 บาท เป็นส่วนหนึ่งของราคาห้องชุด และได้ชำระเงินในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย 537,020 บาท กับตกลงชำระส่วนที่เหลือเป็นงวดรายเดือน เดือนละ 39,135 บาท รวม 30 งวด เริ่มตั้งแต่งวดเดือนพฤศจิกายน 2537 เป็นต้นไป ส่วนราคาห้องชุดส่วนที่เหลือ 4,109,130 บาท โจทก์ตกลงชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยจำเลยที่ 1 จะก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายใน 33 เดือน นับตั้งแต่เดือนมกราคม 2538 โจทก์ชำระเงินให้แก่จำเลยที่ 1 ครบ 30 งวดแล้ว เป็นเงิน 1,000,000 บาทเศษ มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแก่โจทก์โดยชอบหรือไม่นั้น เห็นว่า แม้โจทก์จะเป็นผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และมีการระบุสถานที่ติดต่อลูกค้าไว้ 2 แห่ง แต่ต่อมาเมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับจำเลยที่ 1 โจทก์ได้ระบุที่อยู่ติดต่อได้ของโจทก์เพียงแห่งเดียว

ซึ่งในสัญญาดังกล่าวข้อ 20 มีข้อกำหนดไว้ว่า “การติดต่อหรือส่งคำบอกกล่าวใดๆ ระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตามสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้กระทำโดยผู้ส่งเอกสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ส่งไปยังที่อยู่ติดต่อได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือที่อื่นซึ่งจะได้แจ้งเปลี่ยนแปลงต่อไปในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้น ให้มีผลเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับหนังสือแจ้งเช่นว่านั้นแล้ว” แต่ข้อเท็จจริงก็ไม่ได้ความว่าโจทก์ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ใหม่แก่จำเลยที่ 1 แต่ประการใด จึงเห็นได้ว่าในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดทั้งโจทก์และจำเลยที่ 1 มีเจตนาถือเอาที่อยู่ของโจทก์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวเป็นสำคัญ การที่จำเลยที่ 1 มีหนังสือบอกกล่าวแจ้งวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปยังโจทก์อีกที่อยู่หนึ่งจึงไม่ถูกต้อง เพราะมิใช่ที่อยู่ของโจทก์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ประกอบกับการส่งเอกสารไปยังที่อยู่ดังกล่าวก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับโจทก์ได้รับเอกสารดังกล่าวแต่อย่างใด





การชำระเงินค่างวดของห้องชุดก็ได้ความว่า นาย ก. ได้รับมอบหมายจากโจทก์ให้นำเงินไปชำระ ณ ที่ว่าการของจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 1 ออกใบรับเงินชั่วคราวให้ไว้ โดยไม่ปรากฏหลักฐานว่า ในระหว่างที่โจทก์ชำระเงินค่างวดของห้องชุด จำเลยที่ 1 ได้เคยติดต่อกับโจทก์ ณ ที่อยู่นี้และสามารถติดต่อกับโจทก์ได้ ส่วนที่พยานจำเลยทั้งสามเบิกความว่า จำเลยที่ 1 ได้ออกใบเสร็จรับเงินต้นฉบับให้แก่โจทก์อีกครั้งหลังจากที่ออกใบรับเงินชั่วคราว โดยจำเลยที่ 1 ได้ส่งต้นฉบับใบเสร็จรับเงิน 30 ฉบับ ไปให้แก่โจทก์ ณ ที่อยู่นี้ ก็เป็นเพียงคำเบิกความลอยๆ ที่ตอบนายจำเลยทั้งสามถามถึงเท่านั้น ไม่มีพยานเอกสารของจำเลยที่ 1 มาสนับสนุนซึ่งไม่ปรากฏว่าพยานจำเลยที่ 1 ได้ถามค้านพยานโจทก์ในเรื่องการส่งต้นฉบับใบเสร็จรับเงินให้โจทก์ไว้แต่อย่างใด

คำเบิกความดังกล่าวของพยานจำเลยจึงไม่มีน้ำหนักให้เชื่อถือ ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่า จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งโจทก์ให้ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแก่โจทก์โดยมิชอบ กรณีจึงไม่มีผลตามกฎหมายและไม่อาจถือว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อจำเลยที่ 1 ขยายห้องชุดพิพาทให้แก่บุคคลภายนอกไปแล้ว จำเลยที่ 1 จึงไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้แก่โจทก์ได้ จึงถือว่าจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ 1 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืน ในกรณีดังกล่าวให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่วันที่ได้รับไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 391 ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 1 ด้วยนั้น ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น

อนึ่งคดีนี้ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้คำพิพากษาศาลชั้นต้นให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 1 ที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 2,282,587.65 บาท ให้แก่โจทก์พร้อมด้วยดอกเบี้ยนับแต่วันถัดจากวันฟ้อง จนกว่าจะชำระเสร็จ ทุนทรัพย์ที่พิพาทในชั้นฎีการะหว่างโจทก์และจำเลยที่ 1 จึงเป็นจำนวน 2,282,587.65 บาท ซึ่งโจทก์ต้องเสียค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาเป็นเงิน 57,065 บาท แต่โจทก์เสียค่าขึ้นศาลชั้นฎีกามาจำนวน 70,102.50 บาท จึงให้คืนค่าขึ้นศาลส่วนที่โจทก์เสียเกินมาจำนวน 13,037.50 บาท แก่โจทก์

พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บังคับคดีตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น คืนค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาจำนวน 13,037.50 บาท ให้แก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลนอกจากที่สั่งคืนให้เป็นพับ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7022/2552





ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

18 กุมภาพันธ์ 2559 • สมาคมอาคารชุด จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 1/2559 ขึ้นในเวลา 16.00-18.00 น. ณ ห้องเฟื่องฟ้า ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ถนนพระราม 9 กรุงเทพฯ



4 มีนาคม 2559 • คุณประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมเรื่อง **“หารือถึงแนวทางการพัฒนาโครงการบ้านประชารัฐ”** ณ ห้องประชุม 301 ชั้น 3 จัดโดย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

10-13 มีนาคม 2559 • สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงาน **“มหกรรมบ้าน และคอนโด ครั้งที่ 34”** ณ บริเวณโซนซี ชั้น 1 ชั้น 2 และพลาซ่า โดย คุณวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ให้เกียรติมาเป็นประธานเปิดงาน ในวันพฤหัสบดีที่ 10-13 มีนาคม 2559 เวลา 10.00 น. ณ บริเวณเอทริยม ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มช่องทางการขายให้กับสมาชิกผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเป็นโอกาสในการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มผู้บริโภคที่มีความหลากหลาย



10 มีนาคม 2559 • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมพิธีเปิดงานรับสร้างบ้าน Home Builder Focus 2016 เวลา 10.00-20.00 น. ณ ห้องเพลนารี ฮอลล์ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ **จัดโดย** สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน



15 มีนาคม 2559 • คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2559 เวลา 13.30 น. ณ ห้องประชุมชั้น 11 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ **จัดโดย** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

17 มีนาคม 2559 • คุณศุภสิทธิ์ ตั้งตรงจิตร รองเลขาธิการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมเสนอข้อมูลสรุปผลการจัดทำกระบวนการรับรองคุณวุฒิวินิจฉัยฯ และเข้าร่วมเป็นคณะรับรองมาตรฐานอาชีพ และคุณวุฒิวินิจฉัยฯ สาขาวิชาชีพก่อสร้าง เวลา 09.00-16.00 น. ณ ห้องโอยรา ชั้น 3 อาคารสำนักงานอธิการบดี **จัดโดย** มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ วิทยาเขต

24 มีนาคม 2559 • สมาคมอาคารชุด จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 2/2559 ขึ้นในเวลา 16.00-18.00 น. ณ ห้องเฟื่องฟ้า ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ถนนพระราม 9 กรุงเทพฯ



29 มีนาคม 2559 • คุณภูมิภัทร พรหมมา และ ดร.ทัพพิทพ ภัคกระนก ออนุกรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมฟังการสัมมนาประจำปี 2559 เรื่อง **“สถานการณ์เศรษฐกิจและการเงิน ปี 2559”** เวลา 13.15-17.00 น. ณ ห้องพินามแมน โรงแรมอนันตราสยาม กรุงเทพฯ **จัดโดย** สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

1 เมษายน 2559 • คุณศุภสิทธิ์ ตั้งตรงจิตร รองเลขาธิการสมาคมฯ และ คุณพิชญา ต้นโสด ออนุกรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมโครงการสัมมนาเรื่อง **“รับฟังความคิดเห็น การออกข้อบัญญัติเกณฑ์มาตรฐานอาคารด้านพลังงาน (Building Energy Code: BEC)”** เวลา 09.00-14.00 น. ณ ห้องประชุมคณะกรรมการ หมายเลข 213-216 ชั้น 2 อาคาร รัฐสภา 2 **จัดโดย** คณะกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศด้านพลังงาน สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.) และทัศนศึกษา งานเรื่อง **“อาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรสิ่งแวดล้อม”** เวลา 14.30-17.20 น. ณ อาคาร SCG 100 ปี **จัดโดย** บริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)

