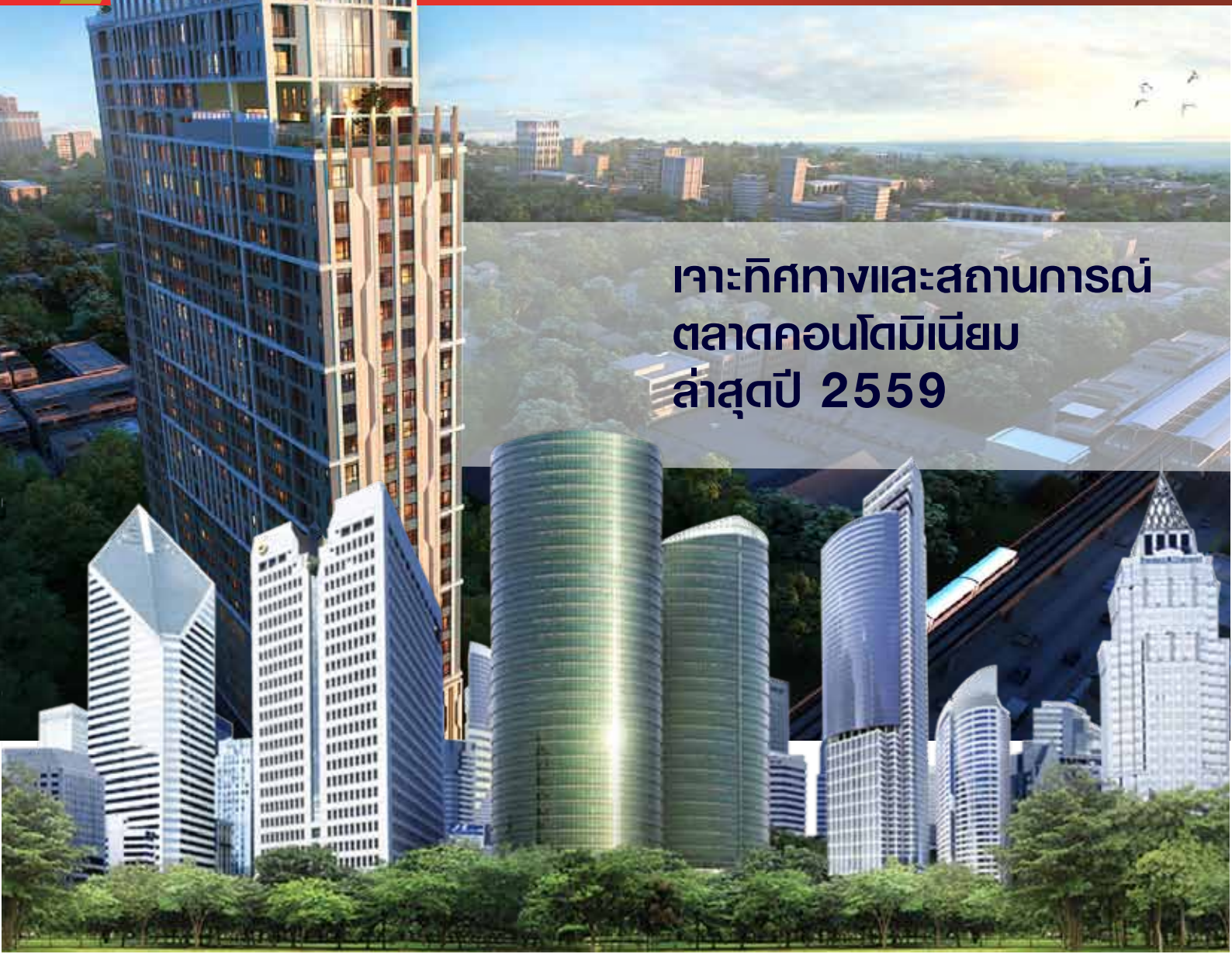


THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 12 ฉบับที่ 67 ประจำเดือน พฤษภาคม-มิถุนายน 2559

เจาะทิศทางและสถานการณ์
ตลาดคอนโดมิเนียม
ล่าสุดปี 2559





สารสั้นจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

ใกล้เข้าสู่ครึ่งหลังของปี 2559 รายงานภาวะเศรษฐกิจไทย ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ณ เดือนเมษายน 2559 ระบุว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 3.3 เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ยังขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการส่งออกบริการ โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การใช้จ่ายภาครัฐยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากโครงการลงทุนยกระดับโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ด้านการคมนาคมขนส่ง โครงการบริหารจัดการน้ำ และพัฒนาระบบขนส่งทางถนน และกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายลงทุนในปี 2559 ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นแรงกระตุ้นให้เศรษฐกิจมีการฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง แต่ทั้งนี้ยังต้องคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด อาทิ ความผันผวนของราคาน้ำมันโลก การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังคงอ่อนแอ โครงสร้างการค้าโลกที่เปลี่ยนแปลงไป และความผันผวนของเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศและอัตราแลกเปลี่ยน

สำหรับภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสแรก ได้รับอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ ทำให้ตลาดเติบโตอย่างเห็นได้ชัด โดยตลาดอสังหาฯ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาสแรกที่ผ่านมามีเติบโต 8% เทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมที่ผ่านมามีแนวโน้มว่าบรรดาผู้ประกอบการแทบทุกรายที่อยู่ในตลาด ต่างจัดแคมเปญส่งเสริมการขาย เพื่อเร่งระบายสต็อกที่มีอยู่ โดยแต่ละรายแทบไม่ได้เปิดโครงการใหม่ในช่วงต้นปี เนื่องจากคอนโดมิเนียมที่ขายดีในปี 2556-2557 และเริ่มก่อสร้างเสร็จและโอนตั้งแต่ปลายปี 2558-2559 ประกอบกับได้รับผลดีจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ซึ่งส่งผลดีกับตลาดคอนโดมิเนียมอย่างเห็นได้ชัด

รวมถึงโครงการบ้านประชารัฐที่จะมีส่วนช่วยขับเคลื่อนภาคอสังหา-
ริมทรัพย์ในปีนี้ได้เป็นอย่างมาก และเป็นผลทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีส่วน
ผลักดันเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทำให้เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของ
ปี 2559 โตจากปีก่อนถึง 3.2% ตามเจตนารมณ์ของทึมเศรษฐกิจของรัฐบาล
ที่ต้องการให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ช่วยในการผลักดันและขับเคลื่อนเศรษฐกิจ
โดยรวมของประเทศในภาวะที่เศรษฐกิจภาคส่วนอื่นยังไม่มีความพร้อม

สุดท้ายนี้ เนื่องในโอกาสเข้ารับตำแหน่งนายกสมาคมอาคารชุดไทย
ในวาระที่ 2 นี้ กระผมต้องขอขอบคุณท่านสมาชิกสมาคมที่ให้ความไว้วางใจ
กระผม โดยกระผมจะมุ่งมั่นตั้งใจปฏิบัติหน้าที่ที่นายกสมาคมอาคารชุดไทย
ให้เต็มกำลังความสามารถสมกับที่ได้รับไว้วางใจ พร้อมทั้งสานต่อนโยบายต่างๆ ของสมาคมให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ จะผลักดันให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและเล็กเข้ามาจับตลาดมากขึ้น รวมทั้งยังสามารถปรับตัวรองรับการแข่งขันที่จะทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น และจะมุ่งมั่นพัฒนาสมาคมอาคารชุดไทยให้เจริญก้าวหน้า มั่นคง เป็นกำลังสำคัญให้กับท่านสมาชิกสมาคมสืบต่อไปในอนาคต

ประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต
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., 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

เจาะทิศทางและสถานการณ์ ตลาดคอนโดมิเนียม ล่าสุดปี 2559

สมาคมอาคารชุดไทยจัดบรรยายพิเศษ (Dinner Talk) เรื่อง **"ทิศทางและสถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมล่าสุด ปี 2559"** โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ **คุณสุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด และคุณประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย และกรรมการผู้อำนวยการ บมจ. พฤกษาเรียลเอสเตท** ดำเนินการเสวนาโดย **คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ อุปนายกสมาคมอาคารชุดไทย** เมื่อวันศุกร์ที่ 22 เมษายน 2559 ณ ห้องปารีสชาติ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน ถนนพระราม 9 กรุงเทพฯ โดยมีรายละเอียดที่น่าสนใจดังนี้



คุณสุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่

ตลาดคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน มีคอนโดฯ ที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ แล้วทั้งหมด ณ ไตรมาส 1 ปี 2559 จำนวน 470,000 ยูนิต โดยแบ่งเป็น

1. ตัวเมืองชั้นใน จำนวน 37,690 ยูนิต หรือคิดเป็น 8%
 2. กรุงเทพฯ รอบนอก นอกพื้นที่รถไฟฟ้า จำนวน 284,367 ยูนิต หรือคิดเป็น 61%
 3. พื้นที่รอยต่อกรุงเทพฯ โชนเหนือ 61,930 ยูนิตหรือคิดเป็น 13%
 4. พื้นที่รอยต่อกรุงเทพฯ โชนใต้ 25,004 ยูนิต หรือคิดเป็น 5%
 5. พื้นที่รอยต่อกรุงเทพฯ โชนตะวันตก 22,215 ยูนิตหรือคิดเป็น 5%
 6. พื้นที่รอยต่อกรุงเทพฯ โชนตะวันออก 18,971 ยูนิตหรือคิดเป็น 4%
 7. พื้นที่นอกเมืองโชนตะวันออก 19,828 ยูนิตหรือคิดเป็นสัดส่วน 4%
- โดยจะมีเพิ่มเติมอีกสำหรับคอนโดฯ สร้างเสร็จใหม่ประมาณ 40,000 ยูนิต ซึ่งจะส่งผลทำให้สิ้นปีนี้มีคอนโดฯ สร้างเสร็จประมาณ 510,000 ยูนิต โดยอัตราการขายทุกราคามีมากกว่า 70%

คอนโดฯ เปิดขายใหม่ Q1 ปี 2559 7,353 ยูนิต

สำหรับไตรมาสแรกที่ผ่านมา มีซัพพลายคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 7,353 ยูนิต เพิ่มขึ้นจาก ไตรมาส 4 ปี 2558 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เพียง 5,961 ยูนิต ประมาณ 24% โดย 37% เป็นโครงการของผู้ประกอบการรายกลางและรายใหม่ หากแยกตามระดับราคา Q4 ปี 2558 ระดับราคา 1 แสนบาทขึ้นไปต่อ ตร.ม. เปิดขายมากขึ้น แต่ระดับราคาส่วนใหญ่ที่เปิดขายยังอยู่ที่ต่ำกว่า 1 แสน



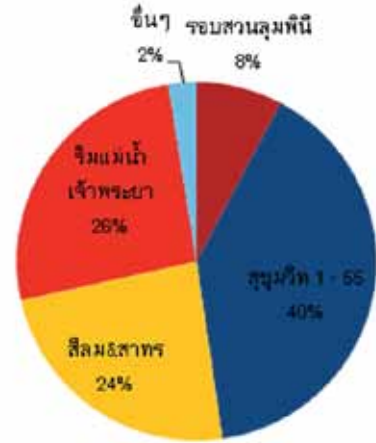
ทั้งนี้ภาวะดังกล่าวไม่ได้สะท้อนว่ากำลังซื้อฟื้นตัว เนื่องจากไตรมาสสุดท้าย ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้เลื่อนเปิดโครงการคอนโดมิเนียมออกไป เพราะหันไปเร่งการขายสต็อกเดิม เพื่อให้ทันกับมาตรการการลดหย่อนค่าโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง เหลือ 0.01% รวมถึงมาตรการภาษี ซึ่งจะหมดอายุลงในวันที่ 28 เม.ย. 2559

ส่วนอัตราการขายเฉลี่ยคอนโดฯ ใน Q1 ปี 2559 ระดับราคา 50,000-100,000 บาทต่อตร.ม. ขายได้สูงสุดประมาณ 82% รองลงมา ระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาทประมาณ 78% และระดับราคา 100,000-150,000 บาท ประมาณ 60%

สำหรับดัชนีความเหมาะสมในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่หลังมาตรการรัฐ ออกมาช่วง Q4 ปี 2558-Q1 ปี 2559 เพิ่มขึ้นเป็น 80 % ซึ่งส่งผลต่ออัตราการขายให้สูงขึ้นมาก แต่ทั้งนี้จากความกังวลเรื่องรายได้ ความมั่นใจในเศรษฐกิจ คนยังไม่กล้าตัดสินใจซื้อในช่วงนี้ โครงการจะเน้นขายนักลงทุน ซึ่งปัจจุบันคอนโดฯ มีตัวเลือกมากในตลาด คอนโดฯ ระดับราคา 3 ล้านบาทลงมา ตลาดยังไม่ค่อยดีโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ

การที่คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่มากขึ้นในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 ไม่ได้แสดงว่าตลาดคอนโดฯ ฟื้นตัวหรือกำลังซอกกลับมาแล้ว แต่เป็นเพราะว่าในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2558 และไตรมาสที่ 1 ปี 2559 เป็นช่วงที่ผู้ประกอบการพยายามเร่งระบายโครงการเดิมในสต็อกที่สร้างเสร็จแล้ว หรือว่าโครงการที่มีกำหนดแล้วเสร็จก่อนที่มาตรการช่วยเหลือตลาดอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลจะหมดลง ผู้ประกอบการหลายรายโดยเฉพาะรายใหญ่จึงเปิดขายโครงการใหม่กันไม่มากนัก แต่ที่มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวนมากในช่วงนี้ก็กลับเป็นผู้ประกอบการรายเล็ก รายกลาง และหน้าใหม่ โดยมีจำนวนรวมกันประมาณ 2,202 ยูนิต จากทั้งหมด 10 โครงการ

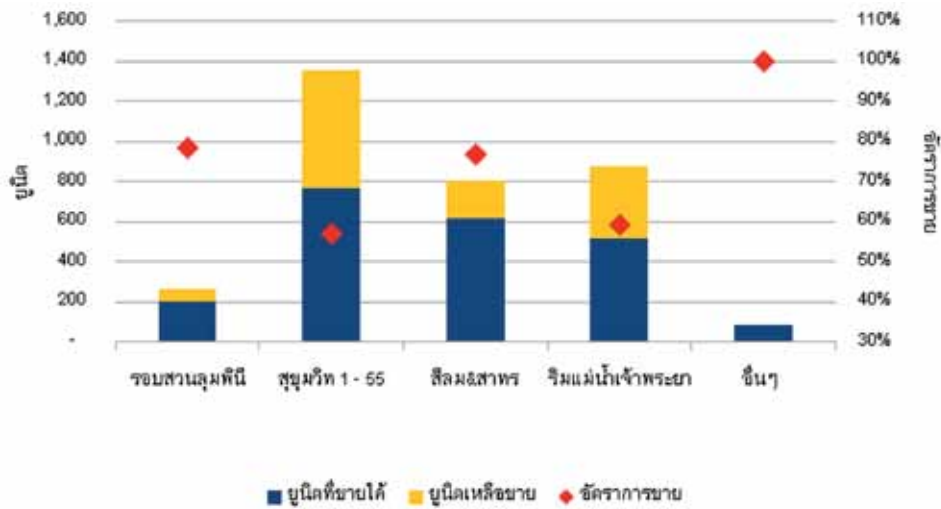
นอกจากนี้ตลาดคอนโดฯ ราคาสูงหรือที่มีราคาขายมากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไปยังได้รับความนิยมอยู่ โดย ณ ปัจจุบันมีจำนวนรวมทั้งหมดประมาณ 3,393 ยูนิต ขายไปได้ประมาณ 65% แสดงให้เห็นว่าคอนโดมิเนียมระดับนี้ได้รับความนิยมในระดับหนึ่ง บางโครงการได้รับความนิยมจากผู้ซื้อต่างชาติ ในปี 2559 ผู้ประกอบการหลายรายยังมีความมั่นใจในการพัฒนาโครงการระดับนี้ออกมาอีก แต่อาจจะมีจำนวนที่ลดลงจากปี 2558 เนื่องจากความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ที่มีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์รวม ทั้งอุปทานจำนวนมากเข้ามาดูตบความตึงเครียดไปก่อนหน้านี้แล้ว จะเห็นได้จากบางโครงการที่เปิดขายในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 ที่ทำยอดขายได้ไม่สูงนัก เมื่อเทียบกับโครงการก่อนหน้านี้ โดยทำเลที่มีจำนวนโครงการระดับนี้มากที่สุดคือ สุขุมวิทที่มีอยู่ 40% จากจำนวนทั้งหมด



ด้านราคาที่ดินในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทมีราคาสูงกว่า 1.5 ล้านบาทต่อตารางวาขึ้นไป ทำให้โครงการระดับราคามากกว่า 250,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไปอยู่ในทำเลนี้มากที่สุด แต่อาจจะขายไปได้ประมาณ 57% เท่านั้น เพราะมีโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่าในทำเลเดียวกันเปิดขายอยู่หลายโครงการเช่นกัน แต่ทำเลรอบๆ สวนลุมพินี สีลมกับสาทรขายได้มากกว่า 75% ทั้งสองทำเล

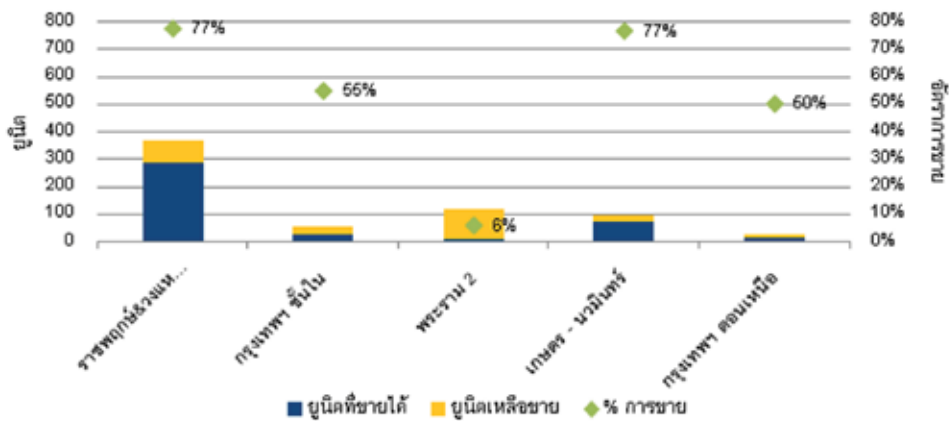
ในขณะที่ตลาดบ้านจัดสรรอาจดูไม่ค่อยชะลอตัวลงไปเท่าไรเพราะได้รับประโยชน์จากมาตรการช่วยเหลือของรัฐบาลมากกว่าคอนโดมิเนียมที่ใช้เวลาในการก่อสร้างนานกว่า ประเด็นที่น่าสนใจในตลาดบ้านจัดสรรในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2559 คือ บ้านราคาแพงที่มีราคาขายเกิน 40 ล้านบาทต่อยูนิตได้รับความนิยมมากขึ้นจากผู้ประกอบการ หลังจากที่คอนโดมิเนียมราคาแพงเข้ามาครอบครองพื้นที่ไป ผู้ประกอบการหลายรายจึงเริ่มมีการวางแผนสร้างบ้านในราคาเริ่มต้นที่ 40 ล้านบาทต่อยูนิตในปีนี้ ทั้งที่ก่อนหน้านี้มีการเปิดขายมาก่อนหน้านี้แล้วก็ตาม





โดยภาพรวมของบ้านในระดับราคาเริ่มต้นที่ 40 ล้านบาทต่อยูนิตขึ้นไปในกรุงเทพมหานคร ณ ปัจจุบันมีเปิดขายอยู่ทั้งหมด 17 โครงการ 668 ยูนิต และขายไปได้แล้วประมาณ 61% ของจำนวนทั้งหมด แสดงให้เห็นว่ามีการตอบรับจากผู้ซื้อค่อนข้างสูง แม้ว่าบ้านจะมีราคาขายเริ่มต้นที่ 40 ล้านบาทต่อยูนิตขึ้นไป จนถึงมากกว่า 160 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวบนที่ดินขนาดประมาณ 60 ตารางวาขึ้นไปและในปี 2558 เริ่มมีโครงการ บ้านขนาดเล็กบนที่ดินประมาณ 30 ตารางวาในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเปิดขายบ้างแต่จำนวนยูนิต ต่อโครงการอาจจะไม่มากนัก

ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 อาจจะไม่ค่อยคึกคัก เพราะเศรษฐกิจที่อยู่ในช่วงชะลอตัว และผู้ประกอบการรายใหญ่ต่างเร่งระบายสต็อกคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรรที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงที่รัฐบาลมีมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ข่าวการเปิดขายโครงการใหม่จากผู้ประกอบการรายกลาง รายเล็ก และรายใหม่มีมากกว่า รวมทั้งข่าวการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียมในราคาสูงระดับมากกว่า 40 ล้านบาทขึ้นไปเข้ามาสร้างความน่าสนใจมากขึ้น





ตลาดคอนโดฯ Q1 ปี 59 เติบโต 8%

คุณประเสริฐ แต่กลยุทธ์ นายกสมาคมอาคาร-ชุดไทย และกรรมการผู้อำนวยการ บมจ. พฤษา

เรียลเอสเตท เปิดเผย ในการเสวนา หลังจากได้รับความไว้วางใจจากสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ให้ดำรงตำแหน่งนายกสมาคมอาคารชุดไทยในสมัยที่ 2 ว่า ตลาดคอนโดมิเนียม ในไตรมาสแรก ปี 2559 มีอัตราการขยายตัวดี อยู่ในกลุ่มระดับราคา 7-10 ล้านบาท ซึ่งเติบโตจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา 52% มียอดขายอยู่ที่ 4,115 ล้านบาท และติดลบจากไตรมาส 4/2558 อยู่ที่ -9% ในขณะที่ราคาเกิน 10 ล้านบาทติดลบเช่นเดียวกัน โดยที่แนวโน้มคอนโดฯ ตลาดบนเริ่มชะลอตัว เนื่องจากปีที่ผ่านมามีการเปิดตัวโครงการไปจำนวนมาก

สำหรับสถานการณ์ตลาดอสังหาฯ กรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาสแรกของปีนี้เติบโตประมาณ 8% ยอดขายอยู่ที่ 85,810 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกปีก่อน หากเทียบกับไตรมาส 4 ปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่ามาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ที่ออกมาเมื่อปลายเดือน ต.ค. ปีที่ผ่านมา เห็นได้จากตัวเลขเมื่อไตรมาส 3 ปี 2558 ยอดขายอยู่ที่ 76,122 ล้านบาท ส่วนไตรมาส 4 ขายไปได้ถึง 99,443 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงแรงกระตุ้นจากการออกมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ

ขณะที่ผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการในไตรมาสแรกปีนี้ลดลงไปจากปีก่อน 13% โครงการคอนโดฯ ที่เปิดตัวใหม่ 1 ใน 3 มาจากผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ รายเล็กมีมากถึง 2,697 ยูนิต จากจำนวน 14 โครงการ โดยที่ประมาณ 68% อยู่ในพื้นที่เมืองชั้นใน โดยคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวคิดเป็นมูลค่า 41,477 ล้านบาท ติดลบจากไตรมาสแรก ปี 2558 จำนวน 29% และติดลบจากไตรมาส 4 ปีที่ผ่านมา 24% ขณะที่บ้านเดี่ยวกับทาวน์เฮาส์นั้นถือว่าค่อนข้างทรงตัวจากปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ ในช่วง 8 เดือนหลังของปีนี้ ผู้ประกอบการรายใหญ่ จำนวน 10 รายในตลาด เตรียมเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ อาทิ พฤษา, แอล.พี.เอ็น., แอสสิริ, อนันดา, เอสซี แอสเสท, เอพี, ศุภาลัย พบว่ามีแผนเปิดตัวรวม 67 โครงการ มูลค่า 120,311 ล้านบาท ส่วนใหญ่เจาะตลาดกลาง-ล่าง คือต่ำกว่า 3-5 ล้านบาทต่อยูนิต ซึ่งจะส่งผลดีกับตลาดวัสดุก่อสร้างที่จะทำให้มีความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น

สำหรับตลาดต่างจังหวัดหลังจากอยู่ในภาวะชะลอตัวในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวของตลาดต่างจังหวัด โดยเฉพาะใน 5 จังหวัดหลักที่ไม่ใช่จังหวัดปริมณฑล ได้แก่ จ.เชียงใหม่ ขอนแก่น ชลบุรี นครราชสีมา และสงขลา เนื่องจากผู้ประกอบการมีการระบายสต็อกออกไปได้ค่อนข้างมาก มีการลดแลกแจกแถมของผู้ประกอบการ และลดราคาลงยกเว้นที่ภูเก็ตนั้นที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก และประเมินว่าอาจจะชะลอตัวลงหลังจากหมดมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ครั้งนี้

ส่วนสถานการณ์ในช่วง 8 เดือนหลังของปี 2559 หลังหมดมาตรการรัฐ คือ การจับกลุ่มดีมานด์ในอนาคตของการเปิดตัวใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นคอนโดฯ ระดับกลางล่าง เป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการรายกลางรายเล็ก เพราะคอนโดฯ ระดับบนเปิดตัวไปเป็นจำนวนมาก รวมทั้งไม่มีที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาแล้ว แม้ว่าหลายค่ายจะต้องการพัฒนาเพิ่มอีกก็ตาม

ด้านมาตรการลดหย่อนค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองของสภาริหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่ออกมาระดับมีการเห็นผลชัดเจนมากขึ้นในเดือน มี.ค.ที่ผ่านมา ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยเพิ่มประมาณ 32% เทียบกับช่วงก่อนหน้าที่ไม่มีการสนับสนุน สำหรับเดือน เม.ย.ที่ผ่านมา มีจำนวนใกล้เคียงหรือมากกว่าจำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์ในเดือน มี.ค. เนื่องจากว่าเป็นเดือนสุดท้ายก่อนจะหมดมาตรการวันที่ 28 เม.ย. 2559 และจากข่าวที่ออกมาว่าวันสุดท้ายสำนักงานที่ดินทั่วประเทศทำงานกันข้ามวันข้ามคืนเพื่อสะสางเรื่องของการโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ ยอดโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด คือ คอนโดมิเนียมในเขต กทม. และปริมณฑล มีการโอนกรรมสิทธิ์ช่วงเดือน พ.ย.2558 - มี.ค. 2559 รวม 42,694 ยูนิต เพิ่มขึ้น 64% เทียบช่วงเดียวกันปีก่อน และหลังหมดมาตรการรัฐบาล ทางผู้ประกอบการหลายรายยังจัดส่งเสริมการขายให้ส่วนลดดังกล่าวต่อไป ซึ่งในครึ่งหลังของปี 2559 ผู้ประกอบการจะคงแผนเปิดตัวโครงการใหม่ตามเดิมหรือไม่ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในช่วงครึ่งปีหลัง

ส่วนภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างชัดเจนเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์หากมีการขับเคลื่อนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐจะผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้ดียิ่งขึ้น และส่งผลต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคให้ปรับตัวดีขึ้น ซึ่งต้องอาศัยการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐมากระตุ้น เพราะหากหมดมาตรการอสังหาฯ แล้ว ตลาดจะชะลอตัว ลักพักแม้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 1.5 ล้านบาทต่อยูนิตจะยังคงมีความคึกคักอยู่จากโครงการบ้านประชารัฐก็ตาม และผู้ประกอบการหลายรายที่มีบ้านและคอนโดฯ ในช่วงระดับราคานี้จะยังระบายสต็อกได้ต่อเนื่อง แต่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคานี้จำนวนไม่น้อยมีปัญหาหนี้ครัวเรือนทำให้ไม่สามารถกู้เงินจากธนาคารได้

ทั้งนี้ ประเมินว่าเศรษฐกิจจะยังไม่ดีขึ้นมาก ยอดขายตลาดอสังหาฯ รวมทุกประเภทในกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 335,000 ล้านบาท เติบโต ประมาณ 5% ตลาดคอนโดฯ ใน ปี 2559 คาดว่าจะเปิดตัวใหม่ไม่เกิน 40,000 ยูนิต ใกล้เคียงกับปี 2558 ขณะที่ภาพรวมของตลาดคอนโดฯ ยังไม่ได้สดใสมากนัก ทำให้ผู้ประกอบการจะต้องปรับขนาดโครงการให้เล็กลงเพื่อให้สอดคล้องต่อกำลังซื้อที่จำกัด

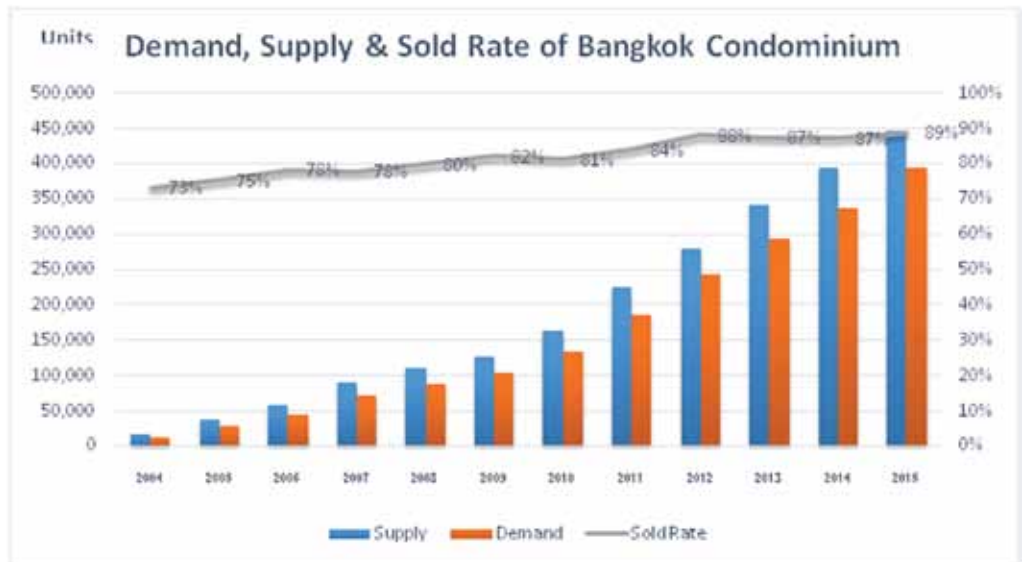


ตลาดคอนโดมิเนียม ราคาปรับขึ้น 7-10%

รายงานบทวิเคราะห์ของ เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้

มาร์เก็ตติ้ง ระบุว่า ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเติบโตในอัตราที่คงที่ อุปทานใหม่ในตลาดคอนโดมิเนียม น่าจะเพิ่มอีก 50,000 หน่วย ราคาปรับขึ้นอีกอย่างน้อย 7% โดยราคาคอนโดในเมืองจะเห็นอัตราการปรับขึ้นของราคาที่สูงกว่า ตลาดรอบนอก หรือสินค้าประเภทซีดี คอนโด

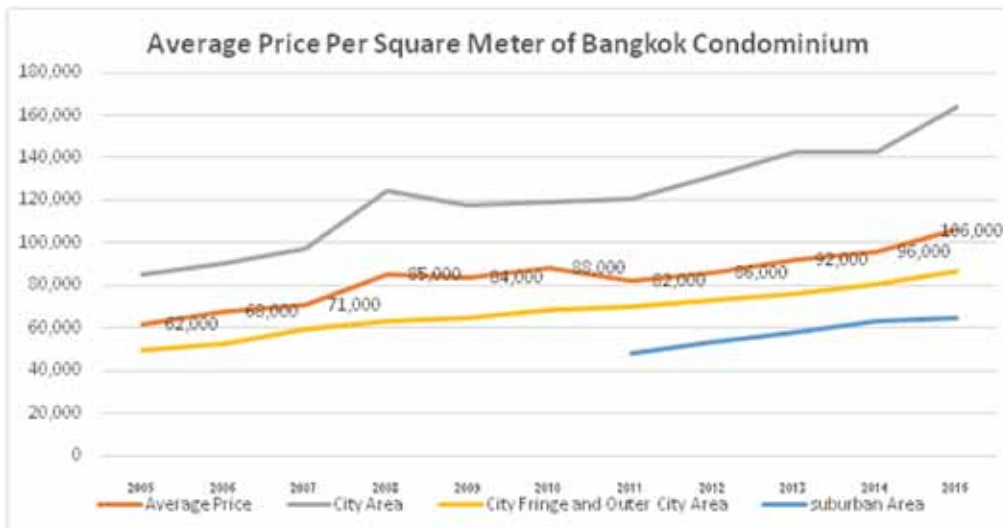
ด้านอุปทาน ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ เปิดใหม่ทั้งสิ้น 53,500 หน่วย ใน 111 โครงการ ซึ่งทำให้ตลาดมีจำนวนคอนโดมิเนียมสะสมอยู่ถึง 447,000 หน่วย เพิ่มขึ้น 13% จากปี 2557 อัตราการเติบโตของซัพพลายของคอนโดมิเนียมในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาเฉลี่ยอยู่ที่ 22% ต่อปี โดยในช่วง 2 ปีหลังอัตราการเติบโตลดลงบ้าง แต่ทั้งนี้ ก็เป็นสัญญาณที่ดีในการปรับตัวของตลาดให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจโดยรวม สำหรับทำเลที่มีซัพพลายเพิ่มขึ้น



มากที่สุด 3 อันดับแรกในปีที่ผ่านมา คือ 1. พระโขนง สวนหลวง 2. ดิوانนท์ รัตนาธิเบศร์ และ 3. เพชรเกษม ธนบุรี ทั้งสามโซนเป็นส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าทั้งสิ้น

ด้านอุปสงค์ ความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมในช่วงปีที่ผ่านมา คอนโดมิเนียมที่เปิดขายอยู่ในตลาดมียอดขายใหม่ 54,000 หน่วย ยอดขายรวมของคอนโดมิเนียมสะสมอยู่ที่ 393,000 หน่วย ยอดขายรวมของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 89% โดยยอดขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในตลาดที่เปิดใหม่ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 59%

สำหรับระดับราคาคอนโดมิเนียมเฉลี่ยยังปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปรับตัวสูงขึ้นถึง 10% จาก 96,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นเป็น 106,000 บาทต่อตารางเมตรในช่วงปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดคอนโดมิเนียมกลางเมือง ทั้งนี้สาเหตุหลักเนื่องมาจากราคาต้นทุนที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นกับความพรีเมียมของตัวโครงการเองด้วย สำหรับโครงการที่เปิดใหม่ในส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าทั้งสามโซนไม่ว่าจะเป็น พระโขนง สวนหลวง ดิวนนท์ รัตนาธิเบศร์ และเพชรเกษม ธนบุรี โดยทั้งสามโซนนี้ ราคาขายเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 68,000-76,000 บาทต่อตารางเมตร



แนวโน้มตลาดคอนโดปี 2559

ตลาดซูเปอร์ ลักซัวรี และลักซัวรี คอนโดมิเนียม คาดการณ์ว่าจะมีคอนโดมิเนียมเกิดใหม่ในตลาดซูเปอร์ ลักซัวรี มากกว่า 500 หน่วย โดยผู้พัฒนาโครงการเหล่านี้ ส่วนใหญ่จะเป็นดีเวลลอปเปอร์ขนาดใหญ่ ที่มีความน่าเชื่อถือในระดับประเทศหรือนานาชาติ เนื่องจากผู้ซื้อจะต้องเชื่อมั่นทั้งแบรนด์และภาพลักษณ์ของโครงการและเจ้าของโครงการด้วย ทั้งนี้ ความต้องการสินค้าในตลาดนี้ นอกจากจะเป็นคนไทยแล้ว ยังรวมไปถึงตลาดต่างชาติ ไม่ว่าจะเป็นชาวเอเชีย ตะวันออกกลาง และยุโรป ด้วย สำหรับราคาคอนโดมิเนียมในระดับนี้ เริ่มต้นอยู่ที่ 250,000-300,000 บาท ต่อตารางเมตร และอาจสูงไปถึง 500,000 บาทต่อตารางเมตร ราคาห้องส่วนใหญ่เริ่มต้นไม่ต่ำกว่า 20 ล้านบาท

ตลาดคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ สำหรับตลาดนี้ราคาคอนโดมิเนียมอยู่ระหว่าง 150,000-250,000 บาทต่อตารางเมตร ทำเลจะอยู่ติดรถไฟฟ้าใจกลางเมือง โดยผู้พัฒนาโครงการส่วนใหญ่จะเป็นดีเวลลอปเปอร์ขนาดกลางถึงใหญ่ ที่สามารถซื้อที่ดินในราคาสูงและมีโอกาสในการหาที่ดินแปลงสวย ๆ ได้ ราคาคอนโดในตลาดนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 5-12 ล้านบาท ขนาดห้อง 1-2 ห้องนอนเป็นหลัก ขนาดห้อง 30-60 ตารางเมตร ในช่วงปีที่ผ่านมาบางโครงการในกลุ่มนี้ที่มียอดขายดีมากช่วงพีริโอดขณะที่บางโครงการสามารถขายได้ 30-50% มีปัจจัยหลายอย่างที่นำเสนอใจในตลาดนี้ โดยระยะยาวเมื่อโครงการสร้างเสร็จ affordable เป็นปัจจัยหลักที่จะต้องดูว่า ติমানด์แท้ ในระดับนี้มีจริงหรือไม่ การซื้อห้องชุดเหล่านี้ไว้เก็บกำไร ในอีก 1-2 ปีข้างหน้าจะมีติমানด์ มารองรับได้มากน้อยแค่ไหนอย่างไร

ตลาดชิตี้ 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 การขยายครอบครัวและเป็นบ้านหลังแรกเป็นหลัก มีผู้ซื้อบางส่วนเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่ต้องการมีบ้านหลังที่สองเพื่ออยู่อาศัย และเก็บไว้ลงทุน สินค้าในกลุ่มนี้ทำเลที่ตั้งที่สะดวกและระดับราคาเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อ ปัจจัยต่อมาเป็นเรื่องของความคุ้มค่าของการใช้พื้นที่ ในกลุ่มนี้ผู้พัฒนาโครงการ อาจเป็นกลุ่มผู้ประกอบการรายย่อยมากกว่ากลุ่มอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องจากแบรนด์ไม่มีความสำคัญเท่ากลุ่มอื่นและผู้ประกอบการรายย่อย อาจมีโอกาสเรื่องต้นทุนที่ต่ำกว่า สำหรับความต้องการคอนโดมิเนียมในกลุ่มนี้ ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในอัตราที่คงที่ ทั้งนี้ปัจจัยหลักที่จะมีผลต่อการเติบโตคือราคาสินค้าที่จะต้องไม่สูงเกินกว่าความสามารถในการซื้อ

แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปี 2559



ทำเลเด่นคอนโดมิเนียม

ทำเลคอนโดมิเนียมที่น่าสนใจในกรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นทำเลซูเปอร์ไพร์ม เช่น หลังสวน เพลินจิต ศาลาแดง พร้อมพงษ์ และทองหล่อ ทำเลริมแม่น้ำเริ่มเป็นที่จับตาสำหรับนักลงทุนหลายกลุ่มในช่วงนี้ ทั้งระดับลักซัวรี และ ชิตี้ คอนโด ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า ไม่ว่าจะเป็นสายสีเขียว สีเหลือง สีส้ม และสีม่วง ก็น่าจับตามอง อย่างไรก็ตาม ราคที่ดินเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการในการผลิตสินค้าที่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคในระดับกลางที่มองหาชิตี้ คอนโดฯ เป็นอย่างมาก

สวัสดิ์ครบถ้วนสมาชิกและท่านผู้อ่าน วารสารสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สารพันปัญหาอาคารชุดกลับมาพบกันอีกเช่นเคย สำหรับผู้ที่มีปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด สามารถส่งคำถามมายังสมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งทางสมาคมฯ จะค้นหาคำตอบมานำเสนอให้ท่านในโอกาสต่อไป ในฉบับนี้มีปัญหาที่น่าสนใจอยู่หลายประเด็น ดังนี้

การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

คำถามจากผู้อ่าน คุณศิริวรรณ

การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 19 (1) ผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ ต้องแสดงเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดไว้ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. 2547 หมวด 1 ข้อ 5.1 แล้ว เอกสารหลักฐานที่แสดงถึงเงินที่ใช้ในการซื้อ ห้องชุดสามารถใช้อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทุกอย่างรวมกัน ดังต่อไปนี้ได้หรือไม่

1. หลักฐานการถอนเงินบาทจากบัญชีเงินบาทของคนต่างด้าว ที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศ
2. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

ตอบ คุณศิริวรรณ

คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น และกรณีคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) และ (๕) แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุดฯ ให้แสดงหลักฐานดังต่อไปนี้

๑. คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) แห่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ ให้แสดงหลักฐานดังนี้

๑.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม. ๑๑ ตม.๑๕ ตม.๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

๑.๒ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ ที่คนต่างด้าวมิถุมิสำเนาอยู่

๒. คนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือ ถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรา ๑๙ (๓) แห่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ ให้แสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ (หลักฐานดังกล่าวสามารถใช้อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่างรวมกันได้ แต่จำนวนเงินรวมกันต้องไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ) และหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว

กรณีตามคำถามหากเป็นบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามข้อ ๑. แล้ว ก็ไม่ต้องใช้เอกสารตามข้อ ๒. อีก

อาคารชุดไม่ทำ ทรัพย์ส่วนกลาง ตามสัญญา

คำถามจากผู้อ่าน คุณอภิชาติ

ทำสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด ในสัญญามีเอกสารต่อท้ายระบุถึงรายการทรัพย์ส่วนกลางไว้มีห้อง lobby ระบุไว้ด้วย พร้อมแบบแปลนอยู่ในชั้นล่างของอาคาร ต่อมาเมื่ออาคารได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ผู้ซื้อได้รับโอนมาก่อน โดยเข้าใจว่าห้องตัวอย่างที่มีอยู่จะให้เป็น lobby ตามแบบที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย หลังจากปิดโครงการขายแล้ว โครงการไม่ได้นำห้องตัวอย่างมาเป็นห้อง lobby แต่กลับนำห้องนั้นประกาศเป็นห้องพักเพื่อขาย คำถามคือ การผิดสัญญาเป็นคดีแพ่ง ตามมาตราใด จะสามารถเรียกร้องให้ทางโครงการจัดทำห้อง lobby หรือชดเชยให้กับทางนิติบุคคลได้หรือไม่ อายุความในการเรียกร้องเป็นเวลาเท่าใด

ตอบ คุณอภิชาติ

กรณีตามข้อหาหรือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖/๑ วรรคสอง กำหนดว่า “การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ให้ชัดเจน” วรรคสาม กำหนดว่า “ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด” ดังนั้น สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ข้อความ สื่อหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียนอาคารชุด กรณีคำถามของท่านยังไม่ชัดเจน จึงขอให้ท่านไปตรวจสอบรายละเอียด ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดตั้งอยู่ ในกรณีที่เจ้าของโครงการก่อสร้างอาคารชุดไม่ตรงกับที่โฆษณาไว้ เจ้าของร่วมในฐานะผู้เสียหายต้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้ศาลสั่งให้เจ้าของโครงการปฏิบัติให้เป็นไปตามที่โฆษณาไว้

กดแปลงต่อเติม “ห้องชุด” ผิดกฎหมาย



แม้โจทก์จะฟ้องตั้งเรื่องเป็นละเมิด แต่ตามทางบรรยายฟ้องเป็นกรณี โจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่า จำเลยก่อสร้างตัดแปลงต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและเป็นการฝ่าฝืนต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และพ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้ไม่ใช่ฟ้องเรื่องละเมิดตาม ป.พ.พ. มาตรา 448 หากแต่เป็นการฟ้องโดยอาศัยข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และพ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษที่มีวัตถุประสงค์คุ้มครองประโยชน์ และความปลอดภัยของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเป็นสิ่งสำคัญ โจทก์จึงฟ้องบังคับให้จำเลยรื้อถอนส่วนที่ตัดแปลงต่อเติมโดยฝ่าฝืนข้อบังคับและบทกฎหมายดังกล่าวได้เสมอตราบเท่าที่การก่อสร้างตัดแปลงต่อเติมอาคารของจำเลยยังคงอยู่

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดของจำเลย กลับคืนสู่สภาพเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ปฏิบัติตามขอให้โจทก์หรือบุคคลภายนอกเป็นผู้รื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดให้กลับคืนสู่สภาพเดิมโดยจำเลยเป็นฝ่ายออกค่าใช้จ่าย

จำเลยให้การขอหยิกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ

โจทก์อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับเป็นว่า ให้จำเลยรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดของจำเลยให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายใน 1 เดือน หากไม่ปฏิบัติ ให้โจทก์ดำเนินการรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดดังกล่าวให้กลับคืนสู่สภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของจำเลย ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 1,000 บาท

จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ โจทก์จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมาย มีวัตถุประสงค์เพื่อดูแลและจัดการอาคารชุดให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุดจำเลยเป็นเจ้าของห้องชุด จำเลยต่อเติมตัดแปลงขยายห้องชุดของจำเลยโดยเลื่อนแนวกระจกที่เป็นผนังกันห้องชุดด้านนอกออกไปจนสุดขอบระเบียงห้องชุด มีลักษณะตามภาพถ่าย

ปัญหาวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยเป็นประการแรกว่า การต่อเติมโดยขยายห้องชุดของจำเลยเป็นไปโดยชอบและสามารถกระทำได้หรือไม่ เห็นว่าห้องชุดของจำเลยอยู่ในอาคารชุด ซึ่งเป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้น การใช้ประโยชน์ การอยู่อาศัยในอาคารชุด และหรือการดำเนินการของทั้งโจทก์และจำเลยอันเกี่ยวกับอาคารชุดจึงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งอาคารชุดดังกล่าวยังมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ออกมาโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติดังกล่าวเพื่อใช้บังคับแก่เจ้าของร่วมทุกคนอีกด้วย

สำหรับการต่อเติมห้องชุดของจำเลยนั้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 48 (เดิม) บัญญัติว่า การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร ต้องได้รับมติโดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้ในหมวดที่ 8 เรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล ในข้อ 19. (8) ว่า เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร

การที่กฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติให้การใช้กรรมสิทธิ์ห้องชุดมีลักษณะเป็นการจำกัดการใช้แดนกรรมสิทธิ์ของบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารชุดให้น้อยลงซึ่งแตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์โดยทั่วไปเช่นนี้ ก็เป็นเพราะการเป็นเจ้าของและพักอาศัยในอาคารชุดนั้น เป็นการอยู่ร่วมกันของผู้เป็นเจ้าของร่วมอาคารชุดซึ่งมีเป็นจำนวนมาก เจ้าของร่วมจึงจำเป็นต้องระมัดระวังการใช้สิทธิของตน ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อสิทธิเจ้าของร่วมคนอื่นหรือผลประโยชน์ของส่วนรวมและการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด เจ้าของร่วมจึงต้องสละประโยชน์ส่วนตัวหรือความเห็นส่วนตนซึ่งเคยมีอยู่ตามปกติในบางประการ ทั้งยังต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับซึ่งออกมาเพื่อการอยู่ร่วมกันโดยปกติสุขอย่างเคร่งครัดอีกด้วย

การที่จำเลยซื้อห้องชุดในอาคารชุดเป็นความสมัครใจของจำเลยเองที่จะต้องรับรู้ข้อจำกัดและต้องปฏิบัติตามข้อบังคับดังกล่าว แต่สำหรับการต่อเติมของจำเลยนั้น เห็นได้ชัดว่าเป็นการเปลี่ยนลักษณะการใช้สอยระเบียงของอาคารชุดตามที่ได้ออกแบบมาและได้รับอนุญาตจากทางราชการให้ก่อสร้างแล้ว เพราะระเบียบ คือ ส่วนของห้องชุดที่ยื่นออกไปนอกฝา ส่วนที่เป็นระเบียบนี้เป็นที่ทราบโดยทั่วไปว่า เป็นการออกแบบเพื่อความสวยงามอันเป็นเอกลักษณ์เฉพาะสำหรับอาคารชุดนั้น และผู้ออกแบบประสงค์ให้ใช้ประโยชน์แบบพื้นที่นอกอาคาร ไม่ได้ประสงค์ให้ใช้แบบพื้นที่ภายในอาคาร จึงไม่ใช่ส่วนของห้องชุดที่จะมาใช้ประโยชน์แบบเดียวกับส่วนของห้องชุดที่อยู่ภายในหรือจะตัดแปลงต่อเติมโดยพลการได้ และเมื่อพิจารณาภาพถ่ายจะเห็นว่าไม่มีห้องชุดของเจ้าของร่วมอื่นซึ่งมีระเบียบอยู่ในแนวเดียวกันกับระเบียงห้องชุดของจำเลย ไม่มีห้องชุดใดขยายแนวกระจกออกมาจนขีดขอบระเบียงเช่นจำเลย





การต่อเติมของจำเลยเป็นขยายพื้นที่ใช้สอยของตนเองมากกว่าเพื่อความปลอดภัยดังที่จำเลยอ้าง และเห็นได้ชัดเจนว่ามีผลกระทบและเปลี่ยนรูปลักษณะของอาคารชุดภายนอกอาคารซึ่งจำเลยจะต้องขอมติต่อเจ้าของร่วมและได้รับอนุญาตเป็นคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดแล้วจึงจะกระทำได้ ที่จำเลยอ้างว่า การต่อเติมของจำเลยถือว่าได้รับอนุญาตจากโจทก์โดยปริยายเพราะโจทก์ไม่ทักท้วงและคณะกรรมการโจทก์ที่ประชุมกัน มีมติอนุมัติให้ห้องชุดที่ตกแต่งไปแล้วนั้น แม้จะเป็นความจริงตามที่จำเลยอ้างก็ไม่อาจเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติของกฎหมาย เพราะโจทก์หรือคณะกรรมการโจทก์ไม่มีอำนาจอนุมัติแทนเจ้าของร่วมได้ และที่จำเลยฎีกาว่า การต่อเติมของจำเลยไม่ได้เพิ่มน้ำหนักให้โครงสร้างอาคารเพราะจำเลยเพียงแต่ขยายแนวกระจกเดิมออกไปเท่านั้น แต่ตามเอกสารระบุว่าระเบียงส่วนที่จำเลยขยายออกไปนั้นพื้นที่ 2.94 ตารางเมตร นับว่าเป็นพื้นที่มีใช้น้อย สามารถนำไปใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เฉพาะหรือเป็นอีกห้องหนึ่งได้ ทั้งเมื่อพิจารณาภาพถ่ายปรากฏว่าจำเลยนำโต๊ะและเครื่องใช้ไฟฟ้าไปวางไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในส่วนที่ต่อเติมทั้งสองด้านของส่วนที่ต่อเติม อันมีลักษณะเป็นการเพิ่มการใช้ประโยชน์อีกส่วนหนึ่งของห้องชุด ซึ่งนอกจากจะแสดงให้เห็นมีน้ำหนักเพิ่มขึ้นจากเดิมที่เคยใช้เป็นเพียงระเบียงแล้ว ยังทำให้เห็นว่าเป็นการต่อเติมเพื่อประโยชน์ของจำเลยเองโดยเฉพาะ การกระทำของจำเลยจึงเป็นแบบอย่างที่ทำให้เจ้าของร่วมรายอื่นอาจนำมาอ้างและทำการต่อเติมได้ทุกห้องชุด ซึ่งอาจมีเจ้าของร่วมบางคนนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้โดยไม่มีข้อจำกัด การต่อเติมในลักษณะที่นำมาใช้ประโยชน์แบบพื้นที่ภายในอาคารย่อมต้องมีอุปกรณ์เครื่องตกแต่งหรือเครื่องใช้มากกว่าการใช้พื้นที่ในลักษณะของระเบียง ดังนั้น แม้ในขณะทำการต่อเติมจะไม่มีผลให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มขึ้น แต่ผลที่ติดตามมาภายหลังต่อเติมแล้วย่อมทำให้มีน้ำหนักเพิ่มขึ้นได้ การต่อเติมห้องชุดของจำเลยจึงไม่ชอบ ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยปัญหาข้อนี้มาชอบแล้ว ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น

ปัญหาวินิจฉัยต่อไปมีว่า ฟ้องโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ ปัญหาข้อนี้ศาลอุทธรณ์ยังมีไดวินิจฉัย แต่เพื่อให้คดีล่าช้าต่อไปอีก ศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยโดยไม่ย้อนสำนวนให้ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยก่อน ซึ่งจำเลยอ้างว่าคดีโจทก์ขาดอายุความละเมิดนั้น เห็นว่า คดีนี้ แม้โจทก์จะตั้งเรื่องเป็นละเมิด แต่ตามทางบรรยายฟ้องเป็นกรณีโจทก์ฟ้อง กล่าวอ้างว่า จำเลยก่อสร้างดัดแปลงต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเป็นการฝ่าฝืนต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้นไม่ใช้ฟ้องเรื่องละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 448 หากแต่เป็นการฟ้องโดยอาศัยข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษที่มีวัตถุประสงค์คุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเป็นสำคัญ โจทก์จึงฟ้องบังคับให้จำเลยรื้อถอนส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมโดยฝ่าฝืนข้อบังคับและบทกฎหมายดังกล่าวได้เสมอตราบเท่าที่ทำการก่อสร้างดัดแปลงต่อเติมอาคารของจำเลยยังคงอยู่เช่นนี้คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ฎีกาจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน

อนึ่ง ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษา ให้จำเลยรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดของจำเลยให้กลับสู่สภาพเดิมภายใน 1 เดือน หากไม่ปฏิบัติให้โจทก์ดำเนินการรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดดังกล่าวให้กลับคืนสู่สภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของจำเลยนั้น เป็นการไม่ชอบด้วยวิธีการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 296 ทวิ เพราะเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว ทั้งการที่ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับแต่มิได้สั่งเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นก็เป็นการไม่ถูกต้อง ปัญหานี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้คู่ความมิได้ยกขึ้นฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยและแก้ไขให้ถูกต้องได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และ 247

พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกคำขอในส่วนที่ให้จำเลยดำเนินการรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดของจำเลยให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายใน 1 เดือน หากไม่ปฏิบัติให้โจทก์ดำเนินการรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดดังกล่าวให้กลับคืนสู่สภาพเดิมโดยค่าใช้จ่ายของจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นและชั้นฎีกา ให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8719/2554



21 เมษายน 2559 • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมหารือเรื่อง “การแก้ไขเพิ่มเติมประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” เวลา 09.30 -12.00 น. ณ ห้องประชุม 810 ชั้น 4 **จัดโดย** สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

22 เมษายน 2559 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2558 และการบรรยายพิเศษ (Dinner Talk) เรื่อง “สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียม ล่าสุดปี 2559” เวลา 17.00-20.30 น. ณ ห้องราชวดี ชั้น 3 โรงแรมโกเต็นทิวลิป ซอฟเฟอริน พระราม 9 กรุงเทพฯ Picture :4643,5322,5674,6773,8077,890



27 เมษายน 2559 • คุณประเสริฐ แต่ดลยสาธิต นายกสมาคมฯ เข้าร่วมงานสัมมนา เรื่อง “ปิดจากมาตรการกระตุ้น : อสังหาฯ จะไปทางไหน” เวลา 12.30-17.00 น. ณ ห้องแวนด้าแกรนด์ บอลรูม B ชั้น 5 โรงแรม เมสท์ เวสทีิร์น พลัส แวนด้าแกรนด์ ถนนแจ้งวัฒนะ **จัดโดย** ฐานเศรษฐกิจ

3 พฤษภาคม 2559 • คุณศุภสิทธิ์ ตั้งตรงจิตร รองเลขาธิการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาแนวทางดำเนินการตามคู่มือสำหรับประชาชน ฝ่ายโยธา ครั้งที่ 1/2559 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุมสุทัศน์ ชั้น 2 **จัดโดย** ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร



4 พฤษภาคม 2559 • คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการแก้ไข ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ในท้องที่แขวงหนองบอน แขวงประเวศ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุม 6 **จัดโดย** สภากรุงเทพมหานคร



19 พฤษภาคม 2559 • คุณประเสริฐ แต่ดลยสาธิต นายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง ครั้งที่ 6-3/2559 เวลา 11.00-14.00 น. ณ ห้องประชุม 2201 ชั้น 2 อาคารจตุรฤกษ์ สีบุญเรือง **จัดโดย** สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

24 พฤษภาคม 2559 • คุณกอบเดช ตั้งไชยวงศ์ กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมเทคนิคพิจารณามาตรฐานการระบายอากาศเพื่อคุณภาพอากาศภายในอาคารที่ยอมรับได้ เวลา 08.30-12.15 น. ณ ห้องประชุม 2 ชั้น 4 อาคาร วสท. **จัดโดย** วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

3 มิถุนายน 2559 • คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมงานสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เวลา 13.00-16.30 น. ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ พัทยาเหนือ **จัดโดย** ธนาคารอาคารสงเคราะห์