THAI CONDOMINIUM ASSOCIATION NEWSLETTER
JULY-AUGUST 2016

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 12 ฉบับที่ 68 ประจำเดือน กรกฎาคม-สิงหาคม 2559

เปิดตลาดซัพพลายคอนโดฯ กทม. ระดับ ซูเปอร์ไพร์ม-ไพร์ม ยอดขายยังแรง

★ คณะกรรมการบริหารสมาคมอาคารชุดไทย ประจำปี 2559-2560
นายกกิติมศักดิ์และที่ปรึกษา สมาคมอาคารชุดไทย ประจำปี 2559-2560

สาส์นจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

เข้าสู่ช่วงครึ่งหลังของปี 2559 รายงานภาวะเศรษฐกิจไทย ของธนาคารแห่งประเทศไทยในเดือนเมษายน 2559 ระบุว่ายังคงขยายตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยมีแรงส่งที่ดีจากภาคบริการ ขณะที่ภาคการผลิตยังขยายตัวค่อนข้างต่ำ เพราะการส่งออกสินค้ายังคงซบเซาตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญ ประกอบกับกำลังซื้อภายในประเทศได้รับผลกระทบจากภัยแล้งส่งผลต่อเนื่องให้การลงทุนภาคเอกชนยังไม่มีสัญญาณการฟื้นตัวที่ต่อเนื่องอย่างชัดเจน สำหรับการใช้จ่ายภาครัฐแผ่วลงเล็กน้อยหลังจากที่เร่งไปมากในช่วงก่อนหน้า

สำหรับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 - 28 เมษายน 2559 ที่ผ่านมา ถือว่าเป็นยาแรงที่ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมามีมูลค่ารวมอยู่ที่ประมาณ 1.85 แสนล้านบาท

ทั้งนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 59 จากตัวเลขของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่า มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 23,710 หน่วย ลดลง 22% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 30,460 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 9,880 หน่วย ลดลง 30% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 14,040 หน่วย โครงการอาคารชุดจำนวน 13,830 หน่วยลดลง 16% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 16,420 หน่วย โดยแบ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนรวม 7,297 ยูนิต จาก 12 โครงการ และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์รวม 6,529 ยูนิต จาก 28 โครงการ โดยจังหวัดที่มีโครงการเปิดขายใหม่มากที่สุด ได้แก่ กรุงเทพ 9,257 ยูนิต จาก 26 โครงการ นนทบุรี 3,207 ยูนิต จาก 6 โครงการ

ในส่วน พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านคณะรัฐมนตรี แม้ว่ากฎหมายภาษีที่ดินฯ จะช่วยลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมได้ในบางส่วน แต่รัฐบาลต้องระวังผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเกี่ยวเนื่อง ซึ่งมีส่วนช่วยขับเคลื่อนจีดีพีประมาณ 12-13% ด้วย เพราะขณะนี้ได้ส่งผลกระทบทางจิตวิทยาทันที โดยเฉพาะกลุ่มนักลงทุน และกลุ่มผู้ซื้อบ้านมือสอง แต่ไม่มากนักเพราะอัตราภาษีไม่สูง นอกจากนี้ พฤติกรรมของผู้บริโภคปัจจุบันเปลี่ยนไปตามการคมนาคม กลุ่มผู้มีบ้านอยู่ตามชานเมือง หันมาซื้อคอนโดมิเนียมในแนวรถไฟฟ้าหรืออยู่กลางเมือง มีสัดส่วนกว่า 60-70 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งต้องมีภาระค่าใช้จ่ายสูงขึ้นในระยะยาว และหากขึ้นภาษีโดยเฉพาะบ้านหลังที่สอง จะส่งผลให้กลุ่มเหล่านี้มีภาระเพิ่มขึ้นทันที

อย่างไรก็ตาม ด้านความต้องการซื้อ-ขายที่ดินนั้น อาจจะทำให้ผู้ที่มีที่ดินเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะที่ดินแปลงใหญ่ๆ ถูกนำออกมาขายเปลี่ยนมือมากขึ้น ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการ อสังหาฯ หาซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ ได้มากขึ้น แต่ทั้งนี้เห็นว่าหากกำหนดใช้ พ.ร.บ.ดังกล่าวแล้ว รัฐบาลจะต้องปรับโครงสร้างภาษีค่าธรรมเนียมการโอน ค่าจดจำนอง ภาษีเงินได้ส่วนบุคคล และภาษีเงินได้นิติบุคคลใหม่ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาฯ เพื่อไม่ให้ประชาชนได้รับผลกระทบจากภาษีใหม่นี้มากนัก

ประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

สมัครสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย วันนี้ ฟรี

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

- ✔ การเข้าร่วมสัมมนาของสมาคมอาคารชุดไทย
- ✔ วารสารสมาคมอาคารชุดไทย (จัดส่งฟรี)
- ✔ การเข้าร่วมประชุมใหญ่ประจำปี
- ✔ การเข้าร่วมกิจกรรมทัศนศึกษา (ในประเทศ)
- ✔ การรับรู้ข่าวสารต่างๆ ของสมาคม ฟรี

นอกจากนั้น ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในราคาสมาชิก อาทิเช่น การอบรม-สัมมนา, ส่วนลดพิเศษในการซื้อบูธงานมหกรรมบ้านและคอนโด เป็นต้น

สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association
77/146 สินสาธร ทาวเวอร์ ชั้น 34 E ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600
77/146 Sinn Sathorn Tower, 34th Fl., Krungthornburi Rd., Klongtonsai, Klongsan, Bangkok 10600
Tel: 0-2862-3344, 0-2862-3341 Fax: 0-2862-3340 E-mail: contact@thaicondo.or.th www.thaicondo.or.th

เปิดตลาดซัพพลายคอนโดฯ กทม. ระดับซูเปอร์ไพร์ม-ไพร์มยอดขายยังแรง

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในครึ่งหลังปี 2559 ยังคงเติบโตได้ แต่คงไม่คึกคักเหมือนช่วงต้นปีที่รัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้น บริษัทอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ สามารถระบายสต็อกโครงการเก่าในมือได้เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ในช่วงต้นปีก่อนมาตรการสิ้นสุดลง ตลาดอสังหาฯ คึกคักขึ้น

จากรายงานผลสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระบุว่า ตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2558 ที่อยู่ระหว่างการขายในกทม.-ปริมณฑลมี 416 โครงการ จำนวนประมาณ 220,500 หน่วย มีหน่วยเหลือขายในตลาดประมาณ 59,900 หน่วย มูลค่าประมาณ 182,450 ล้านบาท ในจำนวนนี้พื้นที่กรุงเทพฯ มีมากสุดถึง 303 โครงการ 150,200 หน่วย ทั้งนี้ เป็นอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น 2,305 อาคาร และขนาดสูง 30 ชั้นขึ้นไป 564 อาคาร ในจำนวนนี้ แบบ 1 ห้องนอนมีสัดส่วนมากสุดถึง 68% และระดับราคาในช่วงไม่เกิน 2 ล้านบาท มีสัดส่วนมากสุด 43% สำหรับพื้นที่ ที่มีหน่วยเหลือขายมากสุดคือ อ.เมืองนนทบุรี อ.เมืองสมุทรปราการ อ.ธัญบุรี เขตบางซื่อ และเขตจตุจักร

ส่วนการเปิดขายโครงการใหม่ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 มีโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงเปิดขายใหม่รวม 23,710 หน่วย แบ่งเป็นโครงการจัดสรรมี 60 โครงการ 9,884 หน่วย ทั้งนี้ ทาวน์เฮาส์มีจำนวนมากสุด 6,280 หน่วย บ้านเดี่ยว 2,455 หน่วย ที่เหลืออื่นๆ โดยพื้นที่กทม. เปิด 20 โครงการ 2,037 หน่วย ระดับราคาขาย 3.01-5 ล้านบาทมีสัดส่วนมากสุด ขณะที่นนทบุรี เปิดใหม่ 13 โครงการ 2,699 หน่วย ระดับราคาขาย 2.01-3 ล้านบาทมีสัดส่วนมากที่สุด

สำหรับคอนโดฯ มีโครงการที่เปิดขายใหม่รวม 40 โครงการ 13,826 หน่วย ลดลง 16% เปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่เปิดขายใหม่ 16,420 ยูนิต แบ่งเป็น บริษัทจดทะเบียน รวม 7,297 ยูนิต จาก 12 โครงการ และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ รวม 6,529 ยูนิต จาก 28 โครงการ โดยจังหวัดที่มีโครงการเปิดขายใหม่มากที่สุด ได้แก่ กรุงเทพ 9,257 ยูนิต จาก 26 โครงการ นนทบุรี 3,207 ยูนิต จาก 6 โครงการ ปทุมธานี 614 ยูนิต จาก 4 โครงการ สมุทรปราการ 73 ยูนิต จาก 1 โครงการ และนครปฐม 675 ยูนิต จาก 3 โครงการ ระดับราคาทั้ง 2 พื้นที่มีการเปิด ขายมากสุดคือ 1.01-2 ล้านบาท ในรูปแบบ 1 ห้องนอน อย่างไรก็ดีคาดว่าในปีนี้หน่วยเปิดใหม่ทั้งจัดสรรและอาคารชุดรวมประมาณ 1 แสนหน่วย โดยเป็นแนวสูงกว่า 6 หมื่นหน่วย ผู้ประกอบต้องปรับตัวให้สอดคล้องกับความต้องการและทิศทางของตลาด

มาตรการกระตุ้นอสังหาฯ 6 เดือน หนุนยอดโอนพุ่ง คอนโดฯ 63,000 หน่วย

รายงานจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระบุมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ 6 เดือนหนุนยอดโอนพุ่ง คอนโดฯ 63,000 หน่วยโต 106% บ้านจัดสรร 68,500 หน่วย 23% หลังจากผู้ประกอบการเร่งอัดแคมเปญระบายสต๊อก โดยจากการสำรวจยอดโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัยในช่วง 6 เดือน ที่มีมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ นับจากเดือนพฤศจิกายน 2558-เมษายน 2559 พบว่า บ้านจัดสรรมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 68,500 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 23% แบ่งเป็นเดือนพฤศจิกายน 58 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ 13,600 หน่วย, ธันวาคม 58 19,000 หน่วย, มกราคม 59 จำนวน 6,300 หน่วย, กุมภาพันธ์ 7,700 หน่วย, มีนาคม 9,200 หน่วย และเมษายน 12,700 หน่วย

ส่วนห้องชุดจดทะเบียน 6 เดือน จำนวน 63,000 หน่วย เติบโตขึ้น 106% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นพฤศจิกายน 8,800 หน่วย, ธันวาคม 9,050 หน่วย, มกราคา 5,100 หน่วย, กุมภาพันธ์ 7,000 หน่วย, มีนาคม 12,800 หน่วย และเมษายน 20,250 หน่วย

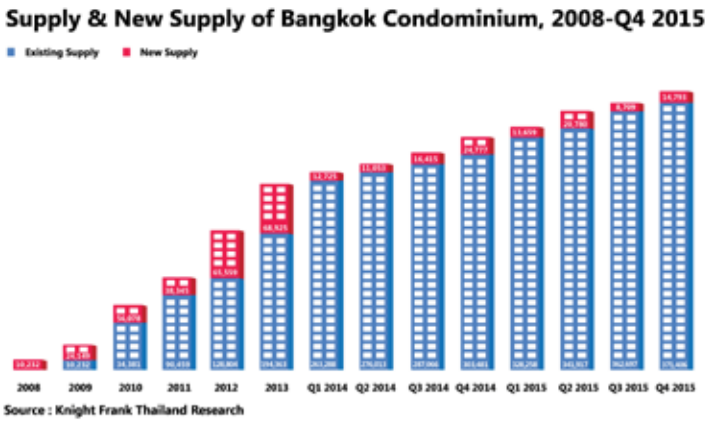
ในขณะที่การเปิดขายโครงการใหม่ของผู้ประกอบการในช่วงที่มีมาตรการ พฤศจิกายน 2558-เมษายน 2559 ถือว่าปรับลดลงกว่า 28% หรือมียอดเปิดโครงการใหม่ 38,130 หน่วยจากช่วงเดียว กันของปีก่อนที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 53,250 ล้านบาท เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่พุ่งเป้าไปที่การระบายสต๊อก ซึ่งจากการสำรวจพบว่า โครงการบ้านจัดสรร เปิดขายใหม่ในปี 59 จำนวน 17,780 ยูนิต ลดลง 11% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มียอดเปิดโครงการใหม่ 20,050 หน่วย ส่วนโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ 20,350 หน่วย ลดลง 39% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มียอดเปิดโครงการใหม่ 33,200 หน่วย

อย่างไรก็ตาม หลังหมดมาตรการเชื่อว่าผู้ประกอบการจะหันมาเร่งเปิดโครงการมากขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขายใหม่ ซึ่งคาดว่าในช่วงเวลาที่เหลือของปีนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะกลับมาฟื้นตัวและเกิดความสมดุลของตลาดมากยิ่งขึ้นอีกด้วย

ตลาดคอนโดมิเนียมกรุงเทพฯ ซัพพลาย-ระดับราคา ปรับเพิ่มขึ้น

จากรายงานผลวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทยระบุว่า การเติบโตของอุปทานและราคาของตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2558 มีอุปทานสะสมรวม 386,199 หน่วย แสดงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากไตรมาสก่อน อุปทานใหม่ที่เพิ่มเข้ามาในไตรมาสที่ 4 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 14,793 หน่วย ทะยานเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 70 จาก 8,709 หน่วยของจำนวนอุปทานใหม่ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 3 สำหรับอุปทานสะสมรวมปี 2558 มีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2557 ในขณะเดียวกันย่านศูนย์กลางธุรกิจมียอดการเติบโตด้านราคาอย่างต่อเนื่อง โดยราคาขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เทียบไตรมาสต่อไตรมาส (Q-o-Q) หรือร้อยละ 14.6 เทียบปีต่อปี (Y-o-Y) หรือประมาณ 217,706 บาท ต่อ ตร.ม.

ส่วนอุปทานใหม่ในไตรมาสที่ 4 มีจำนวนเพิ่มขึ้นเกือบสองเท่าของจำนวนอุปทานใหม่ในไตรมาสที่ 3 เนื่องจากมีโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่หลายแห่งที่มีจำนวนยูนิตมากถึง 1,000 หน่วย ทำการเปิดตัวในไตรมาสที่ 4 โดยมีจำนวน 57,941 หน่วย เพิ่มขึ้นเข้าสู่ตลาดในปี 2558 ซึ่งเป็นอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นจาก 4 โครงการใหญ่ ได้แก่ ไลฟ์ ปิ่นเกล้า, พลัมคอนโด พาร์ค รังสิต (เฟส 3), พลัมคอนโด เซ็นทรัล สเตชั่น (เฟส 2) และลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76 ซึ่งหากรวมพื้นที่ทั้งหมดจะคิดเป็นร้อยละ 25 ของอุปทานใหม่ทั้งหมด



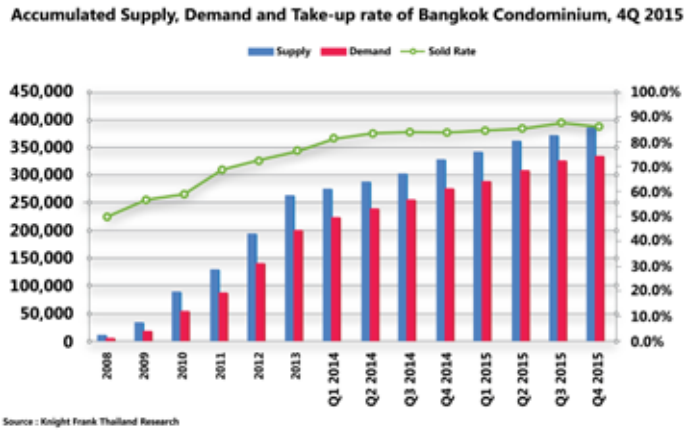
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด

ผลวิจัยยังชี้ให้เห็นความคล้ายคลึงกันกับไตรมาสก่อน อุปทานใหม่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตชานเมือง (peripheral area) โครงการที่เปิดตัวใหม่ในเขตพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (fringe area) และในย่านศูนย์กลางธุรกิจ คิดเป็นร้อยละ 21 และร้อยละ 6 ของจำนวนอุปทานรวมในกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ตามลำดับ การลดลงของอุปทานในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีสาเหตุมาจากขาดแคลนที่ดินต่อการพัฒนาโครงการแม้จะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจริเริ่มใช้ตั้งแต่ช่วงต้นของไตรมาสที่ 4 จำนวนหน่วยที่ขายออกมีอัตราลดลงเกือบร้อยละ 50 เทียบไตรมาสต่อไตรมาส (Q-o-Q) ซึ่งส่งผลให้อัตราครอบครองสะสมลดลงตามเล็กน้อย จากร้อยละ 87.8 ในไตรมาสที่ 3 ไปอยู่ที่ร้อยละ 86.9

ทั้งนี้ไตรมาสที่ 4 อุปสงค์ที่ลดลงในไตรมาสนี้สะท้อนให้เห็นความต้องการที่แท้จริงจากผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองมากกว่าจากเก็งกำไรจากที่เราเคยเห็นในตลาดผ่านๆ มา เพราะจำนวนอุปทานคอนโดมิเนียมที่มีมากเกิน ส่งผลให้นักลงทุนเก็งกำไรที่มีเงินทุนต่ำ ยังไม่กล้าตัดสินใจซื้อ เนื่องจากกลัวว่าจะไม่สามารถขายออกก่อนวันโอนได้ ในขณะเดียวกันการถูกปฏิเสธด้านเงินกู้จากธนาคาร ก็กำลังเป็นปัญหาสำหรับผู้ซื้อหรือผู้ครอบครองระดับล่าง-กลาง เนื่องจากธนาคารมีเกณฑ์การให้กู้ยืมสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่รัดกุมมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงให้กับธนาคารเอง อัตราการปฏิเสธด้านเงินกู้ในปัจจุบันคิดเป็นประมาณร้อยละ 10-15 ต่อโครงการในกลุ่มนี้

มร. แฟรงค์ ข่าน กรรมการบริหารและหัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาด้านโครงการที่พักอาศัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด ชี้ให้เห็นว่าพื้นที่ใกล้กับย่านศูนย์กลางธุรกิจ เช่น รัชดา พระราม 9 เพชรบุรี พหลโยธิน และลาดพร้าว ซึ่งเข้าถึงพื้นที่ระบบขนส่งมวลชนได้อย่างรวดเร็ว จะยังคงเป็นที่ต้องการอยู่เรื่อยๆ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวเส้นทางขนส่งมวลชน โครงการบางแห่งที่ขยายตัวตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงจะต้องระมัดระวังเป็นอย่างมาก เนื่องจากมีซัพพลายอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้นนักพัฒนาควรจะระมัดระวังในการเลือกสถานที่ตั้งโครงการ ในทางตรงกันข้ามโครงการตามแนวสายสีน้ำเงิน สายสีเขียว และสายสีส้มจะมีการเติบโตดี เนื่องจากจำนวนซัพพลายยังมีอยู่ไม่มากนัก ดังนั้นโครงการคอนโดมิเนียมย่านนี้น่าจะมีอนาคตที่สดใส หากเลือกทำเลที่ตั้ง และกำหนดรูปแบบคอนโดมิเนียมที่เหมาะสมและตรงใจลูกค้า รวมถึงราคาที่เหมาะสมด้วย ส่วนย่านรามคำแหงซึ่งรถไฟฟ้าสายสีส้มจะวิ่งผ่านนั้นจะเป็นย่านที่ขาดแคลนที่ดินผืนใหญ่ที่เหมาะสมในการสร้างโครงการคอนโดมิเนียม

คุณพจมาน วรกิจโภคาทร ผู้อำนวยการด้านการตลาดและงานขาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัดกล่าวว่า มาตรการของรัฐบาลในการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์เป็นการช่วยกระตุ้นยอดขายให้กับโครงการคอนโดมิเนียมสำเร็จรูปมากกว่าจะช่วยอุปทานที่เพิ่งเปิดตัวใหม่ อย่างไรก็ตามอสังหาฯ ด้านที่อยู่อาศัยที่มีราคาน้อยกว่า 3 ล้านบาทต่อหน่วย เป็นกลุ่มที่มีการเติบโตของยอดขายซึ่งเป็นผลลัพธ์ที่ได้จากมาตรการดังกล่าว



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด

ในขณะที่พื้นที่เขตรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่เขตชานเมืองมีระดับราคาเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 0.4 เทียบไตรมาสต่อไตรมาส โดยคิดเป็น 128,649 บาท ต่อ ตร.ม. และ 73,388 บาท ต่อ ตร.ม. ตามลำดับ หากดูข้อมูลแบบปีต่อปีจะเห็นว่าพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 ตามติดมาด้วย พื้นที่เขตรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 และพื้นที่เขตชานเมืองเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 จากปีก่อน นอกจากนี้นักพัฒนายังหันกลับมาใช้กลยุทธ์การเพิ่มคุณค่าให้กับโครงการของตน โดยการนำวัสดุระดับพรีเมี่ยมมาใช้และการออกแบบดีไซน์ที่ล้ำสมัย ซึ่งแต่งต่างจากกลยุทธ์เดิมที่เน้นย้ำด้านที่ตั้งโครงการและการรับประกันผลตอบแทนการเช่า พื้นที่เขตชานเมืองคาดว่าจะเห็นการเติบโตอย่างช้าๆ ในด้านราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร เนื่องจากยังมีโครงการเหลือว่างสะสมอยู่ค่อนข้างเยอะ

สำหรับสถานที่ตั้งและราคาเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อ ส่วนใหญ่ผู้ซื้อคอนโดเป็นกลุ่มคนหนุ่มสาววัยทำงานและกลุ่มครอบครัวที่ใช้ชีวิตในเมืองและต้องการคอนโดที่เน้นความสะดวกสบาย ใกล้กับรถไฟฟ้า ถนนสายหลัก และทางด่วนเป็นปัจจัยหลัก นอกจากนี้การทำตลาดออนไลน์ยังสามารถเพิ่มยอดขายได้ เพราะจำนวนร้อยละ 40-50 ของผู้ซื้อทำการเข้าชมผ่านช่องทางการตลาดออนไลน์ก่อนที่จะไปเยี่ยมชมสถานที่จริงของโครงการ และใช้เวลาประมาณหนึ่งชั่วโมงโดยเฉลี่ยในการตัดสินใจ

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด

ทั้งนี้คาดว่าจะมีโครงการระดับพรีเมี่ยมเกิดขึ้นอีกเป็นจำนวนมากในปีนี้ โดยเฉพาะในบริเวณสุขุมวิทกลาง ในทางตรงกันข้ามแผนพัฒนาคอนโดมิเนียมใหม่ในเขตชานเมืองจะเกิดขึ้นอย่างช้าๆ เนื่องจากยังมีห้องเหลือว่างอยู่เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ในปีนี้จะเป็นปีมีความท้าทายมากสำหรับการพัฒนาโครงการระดับเล็ก-กลางในเขตชานเมือง เพราะผู้ซื้อจะใช้ความระมัดระวังมากในการตัดสินใจซื้อ ในขณะที่พื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจเราจะเห็นนักพัฒนาเริ่มนำเสนอโครงการระดับพรีเมี่ยมที่เน้นความแตกต่างด้านรูปแบบหน่วยและดีไซน์ที่ล้ำสมัย เพื่อที่จะพยายามตอบสนองความต้องการกลุ่มผู้ซื้อ HNWIs ที่กำลังมองหาคอนโดมีเนียมแห่งใหม่

คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์ม-ไพร์ม กทม. ยอดขายสูงในขณะที่ราคาขายยังคงขยับสูงขึ้น

นอกจากนี้ รายงานผลการวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย ยังระบุว่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มในกรุงเทพฯ มีความร้อนแรง เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีอุปทานน้อยกว่าร้อยละ 5 จากจำนวนอุปทานคอนโดมิเนียมทุกประเภทในกรุงเทพฯ ตลาดกลุ่มนี้มียอดขายที่สูงขึ้น เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายด้าน เช่น ระบบขนส่งมวลชน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสภาพแวดล้อม โดยรวม ในขณะที่ราคาขายของโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัวในกลุ่มนี้ มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องจากกำลังอยู่ในภาวะขาดแคลนพื้นที่พัฒนา ราคาหน่วยคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มกระโดดเพิ่มขึ้นจาก 310,450 บาทต่อตร.ม. ในช่วงปลายปี 2557 ไปที่ 338,930 บาทต่อตร.ม. ในปี 2558 ในขณะที่ราคาขายคอนโดมิเนียมระดับไพร์มปรับเพิ่มขึ้น 237,988 บาท ต่อตร.ม. ในปี 2557 ไปที่ 253,917 บาทต่อตร.ม.

โดย มร. แฟรงค์ ข่าน กรรมการบริหารหัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาด้านโครงการที่พักอาศัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า กลุ่มคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มในกรุงเทพฯ จะยังคงดึงดูดผู้ซื้อได้เรื่อยๆ เนื่องจากมีพื้นที่พัฒนาจำกัดส่งผลให้ราคาปรับสูงตามไป มร.ข่าน อธิบายเสริมว่า ผู้ซื้อที่ต้องการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มไว้เป็นบ้านหลังที่สอง เพราะสามารถตอบสนองไลฟ์สไตล์ที่สะดวกสบาย ตลาดทั้ง 2 กลุ่มนี้มีทำเลที่ตั้งที่ดี รายล้อมด้วยร้านอาหาร โรงเรียน และโรงพยาบาลชั้นนำในละแวกชุมชน คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มบางแห่งมีบริการภายใต้แบรนด์ดังระดับโลก เพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ทำให้ผู้ที่มีความมั่งคั่งสูง (HNWIs) สามารถดำเนินชีวิตได้สะดวกยิ่งขึ้น และนอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกระดับไฮเอ็น เช่น มีขนาดสระว่ายน้ำและพื้นที่สีเขียวที่เหมาะสม

โดยอุปสงค์ของคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มส่วนใหญ่อยู่ในย่านสุขุมวิท ใกล้ BTS ทองหล่อ และซอย 37-39 ถนนราชดำริ ถนนหลังสวน และถนนวิทยุ มร. ข่าน คาดว่า ทำเลทองแห่งใหม่สำหรับคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มจะอยู่ติดริมแม่น้ำ เช่น ถนนเจริญนคร การขาดแคลนพื้นที่พัฒนาเป็นปัจจัยขับเคลื่อนให้ราคาปรับสูงขึ้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้ชัดผ่านราคาขายที่สูงลิบในขณะนี้

ตามผลวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย ในปี 2558 มีอุปทานประมาณ 1,096 หน่วยที่ขายออกของตลาดทั้ง 2 ประเภทนี้ อัตราขายสะสมของคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์ม อยู่ที่ร้อยละ 69.3 และร้อยละ 86 ตามลำดับ อัตราขายสะสมในตลาดซูเปอร์ไพร์ม ตอนสิ้นปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 69.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากในช่วงครึ่งแรกของปี เนื่องจากมีจำนวนอุปทานจำนวนไม่มากเพิ่มเข้ามาในตลาด (มี 146 หน่วยที่พึ่งเปิดตัว) โดยรวมทั้งหมด 602 หน่วยที่เปิดขายในช่วงสิ้นปี 2558 ในขณะเดียวกัน ตลาดคอนโดมิเนียมระดับไพร์ม มีการชะลอตัวด้านอัตราครอบครอบ ลดลงเหลือ 96 หน่วย จาก 323 หน่วยในช่วงครึ่งปีก่อน อย่างไรก็ตามตลาดระดับไพร์มยังมียอดขายดีกว่ากลุ่มตลาดคอนโดมิเนียมโดยรวมในกรุงเทพฯจากในช่วงเดียวกัน ซึ่งแสดงให้เห็นผลกระทบการชะลอตัวของตลาด

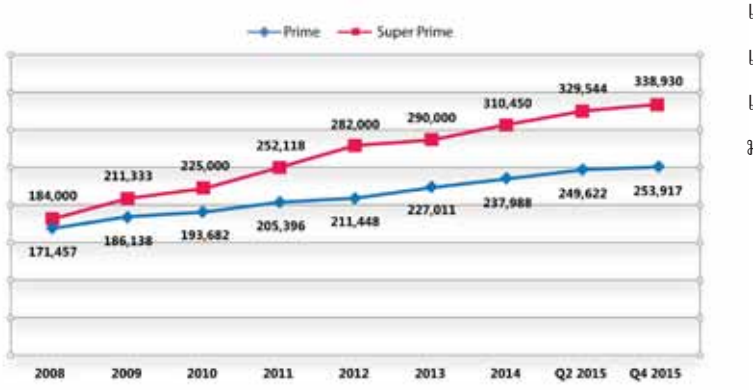
อุปทาน อุปสงค์ และอัตราขายสะสมของคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์ม ระหว่างปี 2551-2558 ซูเปอร์ไพร์มไพร์ม
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราขายสะสมของคอนโดมิเนียมระดับไพร์ม ระหว่างปี 2551-2558
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด

ส่วนอุปทานตอนสิ้นปี 2558 มี 1,960 หน่วยในตลาดระดับซูเปอร์ไพร์มรวมจากทั้งหมด10 โครงการ เดอะ เรสซิเดนซ์ แมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ (The Residences at Mandarin Oriental Bangkok) ที่มีทำเลติดริมแม่น้ำ นับเป็นโครงการระดับซูเปอร์ไพร์มแห่งเดียว ที่เปิดตัวไปด้วยจำนวน 146 หน่วย เพิ่มส่วนแบ่งอุปทานในตลาดสำหรับพื้นที่ติดริมแม่น้ำโดยในขณะนี้คิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 18 ในช่วงครึ่งแรกของปี โดยส่วนใหญ่อุปทานซูเปอร์ไพร์มสะสมมีที่ตั้งกระจายทั่วๆกันในย่านสุขุมวิท สาทร เซ็นทรัลลุมพินี และริมแม่น้ำ สำหรับตลาดไพร์ม โครงการ BEATNIQ บนถนนสุขุมวิทเป็นเพียงโครงการระดับไพร์มแห่งเดียวที่เปิดตัวไปในช่วงเวลาเดียวกัน เพิ่มจำนวน 197 หน่วยเข้าสู่ตลาดคอนโดมิเนียมระดับไพร์ม โดยในขณะนี้มีจำนวนรวมอยู่ที่ 2,548 หน่วย

กราฟที่ 6 อุปทานสะสมของตลาดซูเปอร์ไพร์มและไพร์ม ระหว่างปี 2551-2558
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด

ทั้งนี้ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของตลาดซูเปอร์ไพร์มและไพร์มยังคงไต่ระดับสูงขึ้นเรื่อยๆ เมื่อสิ้นปี 2558 ราคาต่อตารางเมตรอยู่ที่ 338,930 บาท และ 253,917 บาทตามลำดับ การเพิ่มขึ้นด้านราคาที่เห็นได้ชัดนี้ มีราคาเพิ่มขึ้นไปร้อยละ 9.17 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่ตลาดไพร์มมีราคาเพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.69 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้โครงการระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มที่เพิ่งเปิดตัวไป ในขณะนี้เริ่มที่จะเสนอแพคเกจเฟอร์นิเจอร์ที่คาดว่าจะช่วยสร้างความแตกต่างให้กับแต่ละประเภายูนิต บางยูนิตที่อยู่ภายในอาคารเดียวกันมีการปรับราคาขายระดับพรีเมี่ยมจาก 25,000 บาท ไปที่ 85,000 บาทต่อตารางเมตร เพราะมีการเลือกใช้วัสดุปูพื้นที่ดีกว่า การออกระบบควบคุมการทำงานในบ้านแบบบิ้วอิน ห้องครัว และเครื่องสุขภัณฑ์ที่มีอุปกรณ์ครบถ้วนดีกว่า มาเป็นข้อเสนอในการปรับราคาหน่วยเฉลี่ยในโครงการ นักพัฒนาโครงการบางแห่งใช้กลยุทธ์นี้ในการปรับราคาขายได้สูงถึง 430,000 บาทต่อตารางเมตร



กราฟที่ 7 ราคาคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์ม ระหว่างปี 2551-2558
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย จำกัด

คุณอัญชลี เกษมสุขธวัช ผู้อำนวยการ ฝ่ายที่ปรึกษาด้านที่พักอาศัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า ผู้ซื้อที่กำลังมองหาคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์ม ต้องการบริการเสริมระดับเทียบเท่าโรงแรม 5 ดาว ที่บริการตลอด 24 ชั่วโมง นอกเหนือไปจากการมีทำเลที่ตั้งในเขตไพร์ม ความสะดวกสบายและความเป็นส่วนตัวสูง ผู้ซื้อชาวไทยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 65 ของจำนวนผู้ซื้อคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์ม เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์หรือเพื่อเป็นบ้านหลังที่สองของพวกเขาที่ส่งเสริมไลฟ์สไตล์ของผู้ซื้อกลุ่มนี้ ในขณะเดียวกัน ผู้ซื้อที่มองหาคอนโดระดับไพร์ม ให้ความสำคัญกับผลตอบแทนของเงินทุนเป็นหลัก ดังนั้นผู้ซื้อในกลุ่มนี้จะหาคอนโดมิเนียมระดับไพร์มที่เหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ของชาวต่างชาติที่มาทำงานในเมืองไทย โดยมีทำเลที่ตั้งและความสะดวกสบายเป็นปัจจัยสำคัญในกลุ่มผู้เช่าชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าคอนโดระดับไพร์ม

อย่างไรก็ตามตลาดระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มยังมีทิศทางการเติบโตอยู่มาก โดยทั้งสองตลาดนี้มีจำนวนอุปทานไม่มากนักแต่ราคายังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างช้าๆ นักพัฒนาโครงการระดับไฮเอ็นหลายแห่ง เริ่มที่จะนำเสนอความแตกต่างของโครงการ โดยนำเสนอวัสดุและดีไซน์ที่ดีและทันสมัยมากขึ้น

“ยึดห้องชุดเกินกว่ากรณีจำเป็นแก่การบังคับคดี”

“ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยนั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดห้องชุด ของจำเลยขายทอดตลาด หากจำเลยเห็นว่าเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินดังกล่าวเกินกว่ากรณีจำเป็นแก่การบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 284 วรรคหนึ่ง”

โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดห้องชุดของจำเลยเพื่อนำออกขายทอดตลาด หากจำเลยเห็นว่าเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินดังกล่าวเกินกรณีจำเป็นแก่การบังคับคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา 248 วรรคหนึ่ง จำเลยชอบที่จะโต้แย้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้นให้วินิจฉัยว่าการยึดชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดียื่นคำร้องขอถอนการยึดทรัพย์ดังกล่าว และศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้องเพราะไม่มีพยานมาไต่สวน จึงเป็นเรื่องระหว่างศาลกับเจ้าพนักงานบังคับคดี จำเลยซึ่งไม่ได้โต้แย้งการยึดและมีคำขอให้เพิกถอนการยึดมาตั้งแต่ต้น จะใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งยกคำร้องแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้

คดีสืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 32,080.78 บาท พร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ จำเลยไม่ชำระ โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดห้องชุดของจำเลย ต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือถึงศาลชั้นต้นความว่า ทรัพย์สินที่โจทก์นำยึดมีราคาประเมิน 839,460 บาท เกินกว่าที่จำเป็นแก่การบังคับคดี ขอให้เพิกถอนการยึดทรัพย์

โจทก์ยื่นคำคัดค้าน

ศาลชั้นต้นมีคำสั่งว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีขอให้ถอนการยึดทรัพย์โจทก์คัดค้าน แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่มีพยานไต่สวน จึงฟังไม่ได้ว่า โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดอสังหาริมทรัพย์ของจำเลยเกินกว่าจำเป็นแห่งการบังคดี ไม่อนุญาตให้เพิกถอนการยึดทรัพย์

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ยกอุทธรณ์ของจำเลย คืนค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์แก่จำเลย

จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่า ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 ไม่รับวินิจฉัยอุทธรณ์ของจำเลยนั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดห้องชุด ของจำเลยขายทอดตลาด หากจำเลยเห็นว่าเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินดังกล่าวเกินกว่ากรณีจำเป็นแก่การบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 284 วรรคหนึ่ง จำเลยชอบที่จะโต้แย้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือยื่นคำร้องต่อศาลชั้นต้นให้วินิจฉัยได้ว่าการยึดทรัพย์ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขอถอนการยึดทรัพย์สินดังกล่าว แต่ศาลชั้นต้นยกคำร้องเพราะไม่มีพยานมาไต่สวนให้รับฟังได้ตามคำขอ จึงเป็นเรื่องระหว่างศาลกับเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าพนักงานซึ่งต้องปฏิบัติตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลย่อมไม่มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งของศาลชั้นต้นดังกล่าว ดังนี้ จำเลยซึ่งไม่ได้โต้แย้งการยึดและมีคำขอให้เพิกถอนการยึดมาตั้งแต่ต้น จะใช้สิทธิยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลชั้นต้นที่ไม่อนุญาตให้ถอนการยึดแทนเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่า จำเลยไม่มีอำนาจยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว จึงชอบด้วยเหตุผลแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น

พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8136/2555

คณะกรรมการบริหารสมาคมอาคารชุดไทย ประจำปี 2559-2560

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	บริษัท
1. คุณประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต	นายกสมาคม	บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
2. คุณกิตติมา พิศาลคุณากิจ	อุปนายกสมาคม ฝ่ายสาธารณการกุศล	บริษัท บางกอกเพลซ จำกัด
3. คุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม	อุปนายกสมาคม ฝ่ายกฎหมายและประสานงานราชการ	บริษัท SEAHILL PROPERTY CO.,LTD
4. คุณชัยวุฒิ สุนทรานุกูลวงศ์	อุปนายกสมาคม ฝ่ายรายได้และเหรัญญิกสมาคม	บริษัท พัฒนาที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
5. ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์	อุปนายกสมาคม ฝ่ายบริหารและเลขาธิการสมาคม	บริษัท ริชี่เพลซ 2002 จำกัด
6. คุณภูวิชย์ เอี่ยมพึ่งพร	อุปนายกสมาคม ฝ่ายสมาชิกสัมพันธ์	บริษัท เอส ที เอ็ม เอส จำกัด
7. คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์	อุปนายกสมาคม ด้านวิชาการ	บริษัท นครภิรมย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
8. คุณรุ่งรัตน์ ลิ่มทองแท่ง	อุปนายกสมาคมด้านกิจกรรม และนายทะเบียน	บริษัท ซื่อตรงกรุ๊ป จำกัด
9. คุณศุภสิทธ์ ตั้งตรงจิตร	อุปนายกด้านต่างประเทศ	บริษัท นครหลวงการเคหะและที่ดิน จำกัด
10. คุณฐิติวัจน์ สุวิวัฒน์ชัย	รองเลขาธิการสมาคม	บริษัท สุพรรณภูมิบ้านและที่ดิน จำกัด
11. คุณวรัทภพ แพทยานันท์	รองเลขาธิการสมาคม	บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
12. คุณปิติพัฒน์ ปรีดานนท์	รองเลขาธิการสมาคม	บริษัท ปรีดาโฮลดิ้ง จำกัด
13. คุณองคฤทธิ์ พรหมโยธี	รองเลขาธิการสมาคม	บริษัท ปอร์ติโก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
14. คุณรัชรินทร์ กิจมโนมัย	ปฏิคม และกรรมการด้านสาธารณกุศล	บริษัท ยูแอนด์มี ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด
15. คุณกอบเดช ตั้งไชยวงศ์	กรรมการบริหาร ด้านรายได้สมาคมและวิชาการ	บริษัท รามคำแหงพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
16. คุณวิชัย พูลวรลักษณ์	กรรมการบริหารสมาคม	บริษัท วรลักษณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
17. คุณถิรชนม์ ธเนศเดชสุนทร	กรรมการบริหารสมาคม	บริษัท ดีเวล แกรนด์แอสเซ็ท จำกัด
18. คุณมังกร ตราชู	กรรมการบริหารสมาคม ด้านกฎหมาย และประสานราชการด้านวิชาการ	บริษัท เอเอ็ม เอสเตท จำกัด
19. ดร.ทัพพ์เทพ ภัคกระนก	กรรมการบริหารสมาคม	บริษัท ทรอปิคอล เฮอริเทจ จำกัด
20. คุณภูมิภัทร พรหมมา	กรรมการบริหารสมาคม	บริษัท เอพลัส เรียลเอสเตท จำกัด
21. คุณพีระพงศ์ จรูญเอก	กรรมการบริหารสมาคม	บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
22. คุณกัลยา ปัญญาสกุลวงศ์	กรรมการบริหารสมาคม ด้านส่งเสริมกิจกรรมการตลาด-การขาย ด้านวิชาการ	บริษัท นิรันดร์ โนวา จำกัด
23. คุณชัยรัตน์ ธรรมพีร	กรรมการบริหารสมาคม	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
24. คุณวสันต์ เคียงศิริ	กรรมการบริหารสมาคม	บริษัท ธารารมณ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด(มหาชน)
25. คุณวิชิต อำนวยรักษ์สกุล	กรรมการบริหารสมาคม	บริษัท คิวบ์ เรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

อนุกรรมการ สมาคมอาคารชุดไทยปี 2559 - 2560

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	บริษัท
1. คุณปริยะ ตัณฑเกษม	อนุกรรมการสมาคม	บริษัท สลิลธารา จำกัด
2. คุณถวนันท์ ธเนศเดชสุนทร	อนุกรรมการสมาคม	บริษัท ดีเวล แกรนด์แอสเซ็ท จำกัด
3. คุณพิชญา ตันโสด	อนุกรรมการสมาคม	บริษัท ริชี่เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
4. คุณศราริน เรืองปัญญาวุฒิ	อนุกรรมการสมาคม	บริษัท ชนันธร ดิเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
5. คุณศุภชัย ตั้งตรงจิตร	อนุกรรมการสมาคม	บริษัท นครหลวงการเคหะและที่ดิน จำกัด
6. คุณวรุณพร จันทรกำเนิด	อนุกรรมการสมาคม	บริษัท ซีฮิลล์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
7. คุณภาคธ์นา ปรีดาวิภาต	อนุกรรมการสมาคม	บริษัท ธนาพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ ดิเวลลอปเม้นต์ จำกัด
8. คุณธนากร ธนวริทธิ์	อนุกรรมการสมาคม	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)

นายกกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษา สมาคมอาคารชุดไทย ประจำปี 2559-2560

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	บริษัท
1. คุณประทีป ตั้งมติธรรม	นายกกิตติมศักดิ์ และที่ปรึกษาสมาคม	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน)
2. คุณพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์	นายกกิตติมศักดิ์ และที่ปรึกษาสมาคม	กรรมการผู้จัดการ บมจ.เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์
3. คุณอาภัสพงศ์ พูลผล	นายกกิตติมศักดิ์ และที่ปรึกษาสมาคม	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซิตี้คอนโด จำกัด
4. ผศ.รังสรรค์ ต่อสุวรรณ	นายกกิตติมศักดิ์ และที่ปรึกษาสมาคม	กรรมการผู้จัดการ บริษัท รังสรรค์ค์สถาปัตย์ จำกัด
5. ดร.วิชา จิวาลัย	นายกกิตติมศักดิ์ และที่ปรึกษาสมาคม	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท สลิลธารา จำกัด
6. คุณวรรณา โผวินทะ ตัณฑเกษม	นายกกิตติมศักดิ์ และที่ปรึกษาสมาคม	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เพรสตีจพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
7. คุณอธิป พีชานนท์	นายกกิตติมศักดิ์ และที่ปรึกษาสมาคม	กรรมการบริหาร บริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน)
8. คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์	นายกกิตติมศักดิ์ และที่ปรึกษาสมาคม	ประธานกรรมการบริหาร บริษัท นิรันดร์วิลล์ จำกัด
9. คุณฉัตรชัย ศิริไล	ที่ปรึกษาสมาคม	กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)
10. คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย	ที่ปรึกษาสมาคม	ผู้อำนวยการ ธนาคารออมสิน
11. คุณพิกุล ศรีมหันต์	ที่ปรึกษาสมาคม	รองผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารสูงสุด สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจรายย่อย ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)
12. คุณรัชนี นพเมือง	ที่ปรึกษาสมาคม	รองผู้จัดการใหญ่ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
13. คุณประสงค์ เอาพาร	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท โอ จี ซี เรียลเอสเตท จำกัด
14. คุณเกษม วิศวพลานนท์	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท พลานนท์ จำกัด
15. รศ.มานพ พงศทัต	ที่ปรึกษาสมาคม	คณะสถาปัตยกรรมศาศตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
16. ผศ.อัศวิน พิชญโยธิน	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท เอเอสซี คอนซัลแทนส์ จำกัด
17. รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์	ที่ปรึกษาสมาคม	ผู้อำนวยการโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
18. คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล	ที่ปรึกษาสมาคม	ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย
19. คุณลดาวัลย์ ธนะธนิต	ที่ปรึกษาสมาคม	ผู้ทรงคุณวุฒิ
20. คุณสัมมา คีตสิน	ที่ปรึกษาสมาคม	ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สนญ
21. คุณพัลลภ กฤตยานวัช	ที่ปรึกษาสมาคม	ที่ปรึกษา ด้านกิจกรรมพิเศษ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
22. ดร.ธนวรรธน์ พลวิชัย	ที่ปรึกษาสมาคม	ผู้อำนวยการศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
23. คุณพนม กาญจนเทียมเท่า	ที่ปรึกษาสมาคม	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด
24. คุณอลิวัสสา พัฒนาถาบุตร	ที่ปรึกษาสมาคม	กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส(ประเทศไทย) จำกัด
25. คุณเจตกำจร พรหมโยธี	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท ปอร์ติโก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
26. ผศ.ดร เกษรา ธัญญลักษณ์ภาคย์	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)
27. คุณอิสระ บุญยัง	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท บ้านกานดา จำกัด
28. คุณชูเกียรติ ตั้งมติธรรม	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
29. คุณภราดร วิทยะสิรินันท์	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท ริมปิงคอนโดมิเนียม จำกัด
30. ดร.ปิยวัชร ชัยเสรี	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท ธรรมธานี จำกัด
31. คุณเพ็ญวดี วิโรจน์วงศ์	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท เอสพีไฮเวย์ บิลดิ้น จำกัด
32. คุณวีระเดช เตชะไพบูลย์	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท อุเทนแคปปิตอล จำกัด
33. คุณวัชรี วัฒนาสุทธิวงศ์	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท เอกไพลินบ้านและที่ดิน จำกัด
34. คุณสมบูรณ์ ฉายาวิจิตรศิลป์	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท สมหรรษา จำกัด
35. คุณสมนึก ตันฑเทอดธรรม	ที่ปรึกษาสมาคม	บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)

ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

26 พฤษภาคม 2559 • คุณรุ่งรัตน์ ลิ่มทองแท่ง คุณพีระพงศ์ จรูญเอก คุณภูมิภัทร พรหมา คุณกอบเดช ตั้งไชยวงศ์ ดร.ทัพพ์เทพ ภัคกระนก กรรมการสมาคม เข้าร่วมสัมมนา **"ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล"** ในการนี้ คุณรุ่งรัตน์ ลิ่มทองแท่ง และคุณพีระพงศ์ จรูญเอก ได้ร่วมเป็นวิทยากรในนามบริษัทฯ อีกด้วย ณ ห้อง Ballroom ชั้น 4 โรงแรมพูลแมน กรุงเทพฯ แกรนด์ สุขุมวิท **จัดโดย** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

21 มิถุนายน 2559 • สมาคมอาคารชุดไทย โดย คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ อุปนายกสมาคม, คุณองค์กฤธิ์ พรหมโยธี รองเลขาธิการสมาคม และคุณภูมิภัทร พรหมา กรรมการบริหารสมาคม ร่วมเป็นวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิ(Coaching) ให้กับผู้เข้ารอบสุดท้าย ในโครงการส่งเสริมการพัฒนานวัตกรรมการออกแบบ **"บ้านผู้สูงอายุที่ไม่ใช่บ้านผู้สูงอายุ"** ณ ห้องประชุมวทัญญู ณ ถลาง อาคาร 1 ชั้น 2 **จัดโดย** การเคหะแห่งชาติ

23 มิถุนายน 2559

◉ สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 4/2559 ขึ้นในเวลา 16.00-18.00 น. ณ ห้องมณฑาทิพย์ ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ถนนพระราม 9 กรุงเทพฯ

◉ สมาคมอาคารชุดไทยร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดเสวนาประจำไตรมาส ครั้งที่ 1/2559 ขึ้นในเวลา 18.00-20.45 น. ณ ห้องราชาวดี ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ถนนพระราม 9 กรุงเทพฯ

28 มิถุนายน 2559 • ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์ อุปนายกและเลขาธิการสมาคม เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2559 ณ ห้องประชุม ชั้น 10 อาคาร 1 **จัดโดย** ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

29 มิถุนายน 2559 • คุณกอบเดช ตั้งไชยวงศ์ กรรมการสมาคม เข้าร่วมประชุมหารือเพื่อขอความสนับสนุนการนำมาตรฐานรหัสต้นทุนก่อสร้างไปใช้ ณ ห้องประชุม 5 ชั้น 4 อาคาร วสท. **จัดโดย** วิศวกรรมสถาน