

# THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 13 ฉบับที่ 71 ประจำเดือน มกราคม-กุมภาพันธ์ 2560

สรุปสถานการณ์  
ตลาดคอนโดฯ ปี 2559  
เปิดแนวโน้มทิศทางตลาดปรับตัว  
ปี 2560





# สารสั้นจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน  
ประเทศไทยยังอยู่ในช่วงที่พสกนิกรชาวไทยยังคงถวายความอาลัย พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ผู้ประกอบการจำนวนหนึ่งต่างเลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป หลังจากการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 เพื่อถวายความอาลัย สถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจในปี 2560 มีทิศทางที่แจ่มใสขึ้นมา โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังระบุว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 3.4 จากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเป็นสำคัญ ส่วนเศรษฐกิจไทยในปี 2560 คาดว่ามีแนวโน้มขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.2 โดยยังคงได้รับแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจมาจากการใช้จ่ายภาครัฐที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมใหม่ ๆ ที่คาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในปี 2560 อาทิ โครงการรถไฟฟ้าทางคู่และรถไฟฟ้าในเขตเมือง โครงการมอเตอร์เวย์ และโครงการพัฒนาท่าอากาศยาน

สำหรับตลาดคอนโดมิเนียมในปีที่ผ่านมาซึ่งอยู่ในภาวะทรงตัวในทิศทางที่ปรับตัวดีขึ้น โดยในปี 2560 นี้คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาลที่จะทำให้มีเงินหมุนเวียนสร้างสภาพคล่องให้ระบบเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการขยายแผนการลงทุนกันอย่างคึกคัก ทุ่มเงินจำนวนมหาศาลขยายโครงการเพิ่มจากปีก่อน โดยเฉพาะไตรมาสแรกในปี 2560 นี้ ที่ผู้ประกอบการรายใหญ่เตรียมเปิดโครงการใหม่หลังจากที่เลื่อนมาจากไตรมาส 4 ของปีที่ผ่านมา เฉพาะมูลค่าโครงการที่เลื่อนกำหนดเปิดตัวจากปีก่อนมีกว่า 7.5 หมื่นล้านบาท จาก 41 โครงการ

จากการสำรวจบริษัทพัฒนาที่ดินรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ที่ ประกาศแผนลงทุนในเบื้องต้นมีจำนวนโครงการมากกว่าปีที่ผ่านมา โดยคาดว่าในปี 2560 นี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์เฉพาะกรุงเทพและปริมณฑล จะเติบโตประมาณ 5% มีมูลค่ารวม ประมาณ 3.79 แสนล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีที่ผ่านมา ซึ่งอยู่ที่ 3.62 แสนล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้นประมาณ 2.9-3.9% ทำให้ผู้ประกอบการมีการแข่งขันเปิดโครงการเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ตลาดคอนโดฯ ในช่วงไตรมาสแรกในปี 2560 การซื้อขายที่อยู่อาศัยอาจยังไม่คึกคัก เมื่อเทียบกับในช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งเป็นช่วงที่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2560 เป็นปีที่ผู้ประกอบการยังคงต้องเผชิญปัจจัยเสี่ยงในการขายโครงการทั้งจากภาวะหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง กำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่อาจต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว รวมถึงราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น และความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคด้วย ซึ่งจะส่งผลต่อการขายและการระบายสินค้าของผู้ประกอบการได้ในปีนี้

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, ส่วนลดพิเศษในการซื้ออุปกรณ์การบ้านและคอนโด เป็นต้น



สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

77/146 สีนสาธส ทาวเวอร์ ชั้น 34 E ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

77/146 Sinn Sathorn Tower, 34th Fl., Krungthornburi Rd., 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





# สรุปสถานการณ์ตลาดคอนโดฯ ปี 2559 เปิดแนวโน้มทิศทางตลาดปรับตัว ปี 2560

สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2559 ยังอยู่ในภาวะทรงตัวแบบค่อยเป็นค่อยไปและเริ่มปรับตัวดีขึ้น จากรายงานข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ในภาพรวมของสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดคอนโดมิเนียม มีการขยายตัวของอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี 2559 ที่เข้าคู่กับอุปทานในตลาดที่เกิดขึ้น และสะสมมาในช่วงก่อนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหา

โดยการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง ส่งผลให้ยอดจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 และ 2 ของปี 2559 สูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2558 ประมาณร้อยละ 20.51 และ 21.92 ตามลำดับ แม้ว่าจะทำให้จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ของปี 2559 ลดลง แต่พบว่ามาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์สะสม 3 ไตรมาสของปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.16 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 โดยเพิ่มจาก 132,773 หน่วย เป็น 134,319 หน่วย

หากพิจารณาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นเฉพาะในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 ที่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์พบว่า มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 57 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 147 ขณะที่แนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเพียง ร้อยละ 8

ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่าในช่วง 3 ไตรมาสปี 2559 ตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวของประมาณของอุปทานและอุปสงค์ที่มีความสอดคล้องกันมากยิ่งขึ้น โดยจะมีการปรับตัวเพิ่มปริมาณอุปทานในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ และกิจกรรมทางการตลาดในช่วงปลายปี 2559 อีกด้วย โดยประมวลข้อมูลด้านอุปทานและอุปสงค์ รวมถึงประมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และได้แสดงข้อมูลในส่วนต่อไป

## อุปทานในตลาดที่อยู่อาศัย

สำหรับสถานการณ์ด้านอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัย จากข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ และข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วง 3 ไตรมาสแรก ปี 2559 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้พบการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้ ในช่วง 3 ไตรมาสแรก ปี 2559 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ที่เกิดขึ้นในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) มีจำนวนหน่วยสะสมของที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันประมาณ 93,412 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวนหน่วยสะสมประมาณ 92,542 หน่วย ส่วนจำนวนหน่วยที่เกิดขึ้นเฉพาะในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 น้อยกว่าของไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 ประมาณร้อยละ 13 แต่หากเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปี 2559 พบว่ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงถึง 76% ซึ่งสะท้อนให้เห็นทิศทางการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอุปทานในตลาดเพื่อรองรับการขยายตัวของอุปสงค์

ส่วนพื้นที่การพัฒนาของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่พบว่า มีการกระจายตัวอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 45,803 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 49 และ อยู่ในเขต 5 จังหวัดปริมณฑล ประมาณ 47,609 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 51 และยังพบว่ามีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเพิ่มขึ้นในเขต 5 จังหวัดปริมณฑลที่สูงขึ้นร้อยละ 23 แต่กลับมีการหดตัวลงในเขตกรุงเทพฯ ที่หดตัวลงถึงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

# โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่

หากพิจารณาที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ห้องชุดยังคงมีสัดส่วนสูงสุดถึงประมาณร้อยละ 58 ของหน่วยทั้งหมด(54,026 หน่วย) รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวมีประมาณร้อยละ 26 (24,150 หน่วย) ทาวน์เฮาส์ประมาณร้อยละ 12 (11,418 หน่วย) อาคารพาณิชย์พักอาศัยประมาณร้อยละ 3 (2,475 หน่วย) และบ้านแฝดประมาณร้อยละ 1 (1,343 หน่วย) ซึ่งพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเป็นประเภทเดียวที่มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 กล่าวคือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 9 ขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นมีจำนวนหน่วยที่ลดลงกว่าช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ พบว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทห้องชุดมีการกระจายตัวสูงที่สุดในพื้นที่ 5 ลำดับแรก ได้แก่

- 1 อำเภอธัญบุรี จำนวน 7,800 หน่วย
- 2 อำเภอเมืองนนทบุรี จำนวน 6,600 หน่วย
- 3 อำเภอเมืองสมุทรปราการจำนวน 3,500 หน่วย ซึ่งจำนวนนี้เป็นหน่วยจากโครงการบ้านเอื้ออาทร 900 หน่วย
- 4 อำเภอเมืองสมุทรสาคร จำนวน 3,200 หน่วย ซึ่งจำนวนนี้เป็นหน่วยจากโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน 3,100 หน่วย ที่เหลือเป็นโครงการเอกชน 100 หน่วย
- 5 เขตจตุจักร กรุงเทพฯ จำนวน 2,900 หน่วย

สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบพื้นที่ที่มีการกระจายตัวสูงที่สุด 5 ลำดับแรก ได้แก่

- 1 อำเภอบางบัวทอง จำนวน 2,400 หน่วย
- 2 อำเภอเมืองสมุทรสาคร จำนวน 2,000 หน่วย
- 3 อำเภอเมืองสมุทรปราการ จำนวน 2,000 หน่วย
- 4 อำเภอเมืองปทุมธานี จำนวน 2,000 หน่วย
- 5 อำเภอบางพลี สมุทรปราการ จำนวน 1,700 หน่วย

อุปทานที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่าในช่วง 3 ไตรมาสแรก ปี 2559 มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 313 โครงการ และจำนวนหน่วยประมาณ 70,131 หน่วย หากพิจารณาข้อมูลโครงการที่เปิดตัวใหม่ในมิติด้านประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า เป็นประเภทบ้านจัดสรร 209 โครงการ จำนวนประมาณ 32,972 หน่วย และห้องชุด 109 โครงการ จำนวนประมาณ 37,159 หน่วย โดยหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2558 แต่หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ลดลงร้อยละ 17

ในภาพรวมจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง 3 ไตรมาสแรกปี 2559 ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเปิดขายอาคารชุดใหม่ลดลงในช่วงไตรมาส 1-2 แต่มาเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 ทำให้ภาพรวม 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ลดลงร้อยละ 17 แต่โครงการบ้านจัดสรรมีการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3

โดยพื้นที่ที่โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มีการกระจายตัวสูงที่สุด 5 ลำดับแรกได้แก่

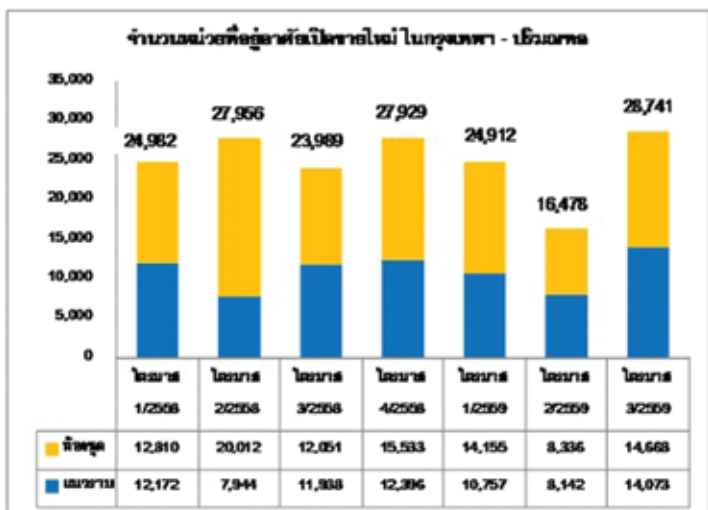
- 1 บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย จำนวน 6,560 หน่วย
- 2 สมุทรปราการ จำนวน 6,490 หน่วย
- 3 ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ จำนวน 3,890 หน่วย
- 4 เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 2,580 หน่วย
- 5 สมุทรสาคร จำนวน 2,110 หน่วย

สำหรับพื้นที่ที่โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มีการกระจายตัวสูงที่สุด 5 ลำดับแรก ได้แก่

- 1 ธนบุรี จำนวน 8,710 หน่วย
- 2 นนทบุรี จำนวน 5,070 หน่วย
- 3 สมุทรปราการ จำนวน 2,570 หน่วย
- 4 ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 2,290 หน่วย
- 5 สุขุมวิทตอนต้น จำนวน 2,250 หน่วย

ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะในช่วงไตรมาส 3 ปี 2559 พบว่ามีโครงการเปิดขายใหม่เฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวน 115 โครงการ ประมาณ 28,741 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 81 โครงการ ประมาณ 14,073 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 และเป็นห้องชุด 34 โครงการ ประมาณ 14,668 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 ซึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2558 มีโครงการเปิดขายใหม่ จำนวน 101 โครงการ ประมาณ 23,989 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 71 โครงการ ประมาณ 11,938 หน่วย และเป็นห้องชุด 30 โครงการ ประมาณ 12,051 หน่วย

ไตรมาส	แนวราบ	ห้องชุด	รวม
ไตรมาส 1/2558	12,172	12,810	24,982
ไตรมาส 2/2558	7,944	20,012	27,956
ไตรมาส 3/2558	11,938	12,051	23,989
ไตรมาส 4/2558	12,396	15,533	27,929
ไตรมาส 1/2559	10,757	14,155	24,912
ไตรมาส 2/2559	8,142	8,336	16,478
ไตรมาส 3/2559	14,073	14,668	28,741
รวม 3 ไตรมาสแรก ปี 2558	32,054	44,873	76,927
รวม 3 ไตรมาสแรก ปี 2559	32,972	37,159	70,131
ΔQoQ	73%	76%	74%
ΔYoY	18%	22%	20%
ΔYTD	3%	-17%	-9%



## สถานการณ์ด้านอุปสงค์

การเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย ผ่านข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และข้อมูลลินเชื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วง 3 ไตรมาสแรก ปี 2559 พบการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้ ในช่วง 3 ไตรมาสแรก ปี 2559 มีการโอนกรรมสิทธิ์สะสม 134,300 หน่วย ซึ่งมูลค่าการโอนฯ ประมาณ 327,421 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 132,800 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 322,813 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ประเภทอาคารชุดมากที่สุด โดยมีสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหน่วย และร้อยละ 42 ของมูลค่าในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นประเภททาวน์เฮาส์ ร้อยละ 29 และร้อยละ 21 และประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 12 และร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยและของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ตามลำดับแต่หากมีการแบ่งกลุ่มของที่อยู่อาศัยออกเป็นเพียงแนวราบและอาคารชุด พบว่า ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2559 ที่อยู่อาศัยแนวราบเริ่มมีการลดลงของสัดส่วนทั้งจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ โดยลดลงจากร้อยละ 64 เหลือเพียงร้อยละ 48 และ มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์โดยลดลงจากร้อยละ 66 เหลือเพียงร้อยละ 58 ซึ่งเป็นการสอดคล้องกับทิศทางการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ยังพบว่า สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ในภาพรวมเป็นการซื้อขายที่เป็น “หน่วยขายใหม่ ต่อ หน่วยขายมือสอง” เป็น ร้อยละ 65:35 โดยอาคารชุดและบ้านแฝด มีสัดส่วน “หน่วยขายใหม่ ต่อหน่วยขายมือสอง” ในระดับสูง เป็นร้อยละ 85:15 และ 68:32 ตามลำดับ ขณะที่ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน เป็นร้อยละ 44:56 และ 46:54ตามลำดับ และ อาคารพาณิชย์มีสัดส่วนต่ำสุด เป็นร้อยละ 28:72 ซึ่งเป็นไปตามทิศทางของการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทอาคารชุดเป็นสัดส่วนสูงที่สุด ขณะที่ประเภทอื่นมีการพัฒนาขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่า และอาคารพาณิชย์แทบจะไม่มีการพัฒนาขึ้นในปัจจุบัน

## ดัชนีราคาห้องชุด Q4 ปี 2559

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผย ดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคาในกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรีและสมุทรปราการ) ประจำงวดไตรมาส 4 ปี 2559 มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.1 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 117.6 จุด หากแยกพิจารณาแต่ละช่วงระดับราคาพบว่า

1. ห้องชุดที่มีระดับราคาไม่เกิน 50,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.1 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 114.6 จุด
  2. ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,001-80,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.7 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 120.7 จุด
  3. ห้องชุดที่มีระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.5 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 122.2 จุด
  4. ห้องชุดที่มีระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตร มีค่าดัชนีเท่ากับ 120.3 จุด หรือมีอัตราการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 113.8 จุด
- สำหรับพื้นที่ซึ่งราคาห้องชุดปรับเพิ่มขึ้นมาก 5 ลำดับแรก ได้แก่ พื้นที่สุขุมวิทตอนต้น (เขตวัฒนา เฉพาะแขวงคลองเตยเหนือ คลองตันเหนือ และเขตคลองเตย เฉพาะแขวงคลองเตย แขวงคลองตัน) พื้นที่เขตพญาไท-เขตราชเทวี พื้นที่จังหวัดนนทบุรี พื้นที่สุขุมวิทตอนกลาง (เขตวัฒนา เฉพาะแขวงพระโขนงเหนือ และเขตคลองเตย เฉพาะแขวงพระโขนง) และพื้นที่เขตห้วยขวาง-เขตจตุจักร-เขตดินแดง





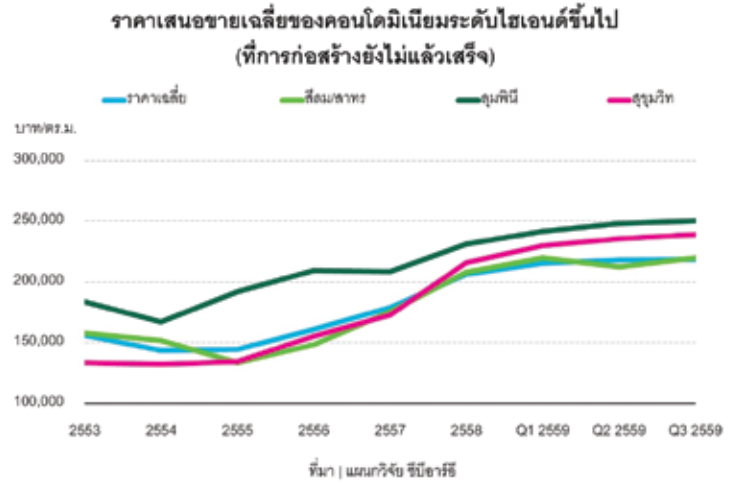
# ราคาที่พักอาศัยระดับหรู ในกรุงเทพฯ ปรับตัวสูงขึ้น

รายงานจากแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ระบุว่า แม้ในปี 2559 ภาพรวมของตลาดที่พักอาศัยระดับลักซ์ซัวรี่ในกรุงเทพมหานครอาจจะคึกคักน้อยกว่าปีที่แล้ว แต่ก็ยังเป็นปีที่มีการเปิดตัวโครงการใหญ่หลายโครงการและมีราคาขายก่อนที่การก่อสร้างเริ่มต้นในระดับที่ทุบสถิติใหม่ และถือว่าเป็นตลาดที่เติบโตได้ดีกว่าตลาดที่พักอาศัยโดยรวม ซึ่งได้รับผลกระทบจากยอดขายที่ชะลอตัวและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ผู้ประกอบการจำนวนหนึ่งจะเลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป หลังจากการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 แต่ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมใหม่ระดับไฮเอนด์ขึ้นไปในย่านใจกลางเมืองยังสูงขึ้นจนแตะที่ระดับ 2.19 แสนบาทต่อตารางเมตร หรือคิดเป็นสูงขึ้น 4.7% ต่อปี

ด้านความต้องการที่พักอาศัยระดับลักซ์ซัวรี่ในกรุงเทพฯ ที่มีราคาเฉลี่ยสูงกว่า 2 แสนบาทต่อตารางเมตรและมีราคาต่อยูนิต 10 ล้านบาทขึ้นไปนั้น ส่วนใหญ่ยังคงมาจากผู้ซื้อชาวไทย หรือคิดเป็นราว 85% ของยูนิตที่ขายได้ นอกจากนี้ความต้องการซื้อโครงการที่ตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัยชั้นนำของกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงนั้นมุ่งให้ความสนใจย่านสุขุมวิท สาทร และลุมพินี

คอนโดมิเนียมระดับลักซ์ซัวรี่ (2 แสน-2.99 แสนบาทต่อตารางเมตร และมีราคาต่อยูนิต 10 ล้านบาทขึ้นไป) และซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่ (3 แสนบาทต่อตารางเมตรขึ้นไปและมีราคาต่อยูนิต 20 ล้านบาทขึ้นไป) ที่มีการเปิดตัวในกรุงเทพฯ ในปี 2559 มีจำนวนลดลงราวครึ่งหนึ่งเมื่อเทียบกับปี 2558 โดยมีการเปิดตัวทั้งสิ้น 725 ยูนิต หรือคิดเป็น 11% ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการที่เปิดตัวในปี และลดลง 4% ต่อปี ซึ่งไม่ต่างกับตลาดที่พักอาศัยแนวราบที่มีการเปิดตัวโครงการบ้านระดับลักซ์ซัวรี่ในย่านใจกลางเมืองแห่งใหม่เพียง 45 หลังในปี 2559 จาก 136 หลังในปีก่อน โดยมีราคาเฉลี่ยต่อหลังเพิ่มขึ้น 5.1% มาอยู่ที่ราว 55 ล้านบาท

ในปี 2559 มีถึง 13 โครงการที่สามารถปิดการขายได้ในราคาสูงกว่า 3 แสนบาทต่อตารางเมตร โดยโครงการ 185 ราชดำริ และเดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก สามารถปิดการขายบางยูนิตได้ในราคาสูงกว่า 4 แสนบาทต่อตารางเมตร ด้านโครงการมาร์ค สุขุมวิท นับเป็นโครงการแรกในย่านสุขุมวิทที่สามารถปิดการขายได้ในราคาสูงกว่า 4 แสนบาทต่อตารางเมตร ณ ไตรมาสที่ 4 แม้ธุรกรรมการซื้อขายเหล่านี้จะไม่ได้สะท้อนราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการที่กล่าวถึงในข้างต้น แต่ก็แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มด้านราคา



ทั้งนี้คาดการณ์ว่าตลอดปี 2560 ทั้งตลาดคอนโดมิเนียมและตลาดที่พักอาศัยแนวราบในระดับลักซ์ซัวรี่ของกรุงเทพฯ จะเติบโตได้ดีกว่าตลาดระดับกลางและระดับล่าง เนื่องจากผู้ซื้อได้รับผลกระทบที่น้อยกว่าจากความเข้มงวดในการขอสินเชื่อซึ่งส่งผลให้ตลาดที่พักอาศัยโดยรวมชะลอตัว ตลาดที่พักอาศัยระดับลักซ์ซัวรี่จะยังคงไม่ประสบกับปัญหาอันเกิดขึ้นจากการมีซัพพลายจำนวนมากของโครงการในระดับกลางและระดับล่าง

แม้จะประเมินว่าราคาขายคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ซัวรี่ในกรุงเทพฯ จะเพิ่มสูงขึ้น จากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่อัตราการเติบโตของตลาดจะลดลง เนื่องจากราคาขายที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาส่งผลให้ลูกค้าซื้อได้ยากขึ้น และจำนวนผู้ที่มีแนวโน้มจะเป็นลูกค้าลดลงตามไปด้วย ราคาขายที่สูงขึ้นอย่างมากของโครงการใหม่มีแนวโน้มที่จะส่งผลให้คอนโดมิเนียมมือสองในโครงการที่แล้วเสร็จ ได้รับความสนใจมากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อมองเห็นช่องว่างด้านราคา ระหว่างโครงการใหม่ และโครงการที่แล้วเสร็จ ที่กว้างมากขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งบางกรณีมีราคาแตกต่างกันถึง 4 เท่า ทั้งที่ตั้งอยู่ในย่านที่ใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้ผู้ซื้อจะให้ความสนใจ



# ทิศทางตลาดคอนโดมิเนียม ปี 2560 ปรับตัวดีขึ้น

จากรายงานการวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย เกี่ยวกับตลาดคอนโดมิเนียมพักอาศัย กรุงเทพฯ ในภาพรวม ระบุว่า ยังอยู่ในสภาวะที่ต้องจับตามองอย่างระมัดระวังในการลงทุน กำลังซื้อยังชะลอตัว ระดับรายได้ของอุปสงค์ใหม่ยังไม่สูงพอ หนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารมีสูง อัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังคงแนวโน้มที่สูง โดยเฉพาะ Budget Condo พื้นที่กรุงเทพมหานครนอก ยังต้องระมัดระวัง

ตลาดคอนโด Budget Condo พื้นที่กรุงเทพมหานครนอก ยังมีความเสี่ยงสูง จากภาวะตลาดที่อ่อนตัวลง ยังมีอุปทานเหลือขายจำนวนมาก โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้าชานเมือง และโครงการใหม่ๆ ยังมีการวางแผนการพัฒนาเพิ่ม เนื่องจากอุปทานที่ดินสำหรับการพัฒนายังหาง่าย และมีปริมาณมาก

พื้นที่รอยต่อเขตกรุงเทพชั้นใน (Fringe Area) ยังคงมีโอกาสการพัฒนาที่ดี ความต้องการซื้อยังมี แต่อุปทานที่ดินสำหรับการพัฒนามีจำกัด โครงการที่เปิดขายในพื้นที่ดังกล่าวมีโอกาสประสบความสำเร็จในการขายสูง ระดับราคาอาจมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

พื้นที่เสี่ยง ย่านถนนรัตนวิบูลย์ ดิวานนท์-มีปริมาณอุปทาน คงเหลือมาก การแข่งขันทางการตลาดสูง อัตราการดูดซับต่ำ กำลังซื้อมีน้อย อาจมีผลให้ระดับราคาขายลดลง

พื้นที่น่าจับตามอง แนวรถไฟฟ้าสายใหม่ ๆ เช่น รถไฟฟ้าสายสีลม รถไฟฟ้าสีเขียวอ่อน หมอชิต-คูคต สายสีเหลือง สายสีชมพู ซึ่งยังมีปริมาณอุปทานในปัจจุบันน้อย น่าจะยังมีกำลังซื้อที่ดีอยู่ แต่ก็ต้องระมัดระวังเพราะอุปทานที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้มีอยู่ไม่มากนัก ย่านถนนพระราม 3 ซึ่งอยู่ใกล้ ศูนย์กลางธุรกิจย่านสีลม สาทร

# ตลาดซัพเปอร์ลักซ์ชัวร์ คอนโดฯ

ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียม ซุปเปอร์ลักซ์ชัวร์ กรุงเทพฯชั้นในยังคงขยายตัวเล็กน้อย ยังมีกำลังซื้อต่อเนื่อง แต่มีการเปิดโครงการใหม่ต่อเนื่อง ระดับราคายังคงสูงและอาจเพิ่มสูงขึ้น สืบเนื่องจากระดับราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง จากปริมาณอุปทานที่ดินที่มีจำกัด ตลาดอาจมีการเก็งกำไรค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในโครงการที่มีขนาดพื้นที่ห้องขนาดเล็กและอัตราการขายอาจค่อนข้างช้า เพราะราคาขายต่อยูนิตมีราคาสูง ตลาดเพื่อการลงทุน Investment Market มีจำกัด เนื่องจากราคาห้องชุดแพง ทำให้ผลตอบแทนการเช่าต่ำ และตลาดเช่ามีขนาดเล็ก สุขุมวิท ยังคงเป็นทำเลที่ตั้งหลักที่มีความต้องการสูง

ทั้งนี้ในปี 2559 อุปทานคอนโดในกรุงเทพฯ โดยรวมเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 จากปีก่อน โครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ส่วนใหญ่เปิดตัวในพื้นที่เขตชานเมือง (Peripheral areas) ตั้งราคาขายอยู่ที่ 45,000-55,000 บาท ต่อตรม. พื้นที่เขตชานเมืองที่มีอุปทานเปิดตัวขึ้นเป็นจำนวนมากตั้งอยู่ในบริเวณปลายถนนพหลโยธิน, รัตนาธิเบศร์ และแจ้งวัฒนะ อย่างไรก็ตาม นักพัฒนากำลังวางแผนเปิดโครงการใหม่ๆ เนื่องจากผู้ซื้อมีความมั่นใจกับโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของรัฐบาล สิ่งที่น่าสนใจอีกอย่าง คือ เมื่อรถไฟฟ้าสายแมริ่ง-สมุทรปราการเปิดให้บริการ จะส่งผลให้พื้นที่พัฒนาหลายแห่งเปิดตัวโครงการในบริเวณนี้มากขึ้น เนื่องจากปริมาณความต้องการของพื้นที่ในบริเวณนี้ยังมีอยู่เรื่อยๆ

คอนโดระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มในกรุงเทพฯ มีอัตราการครอบครองสูงสำหรับพื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจอย่างในเขตสุขุมวิท, เพลินจิต, ราชดำริ, สีลม และชิดลม ซึ่งในเขตพื้นที่เหล่านี้มีอัตราการครอบครองอยู่ที่ประมาณร้อยละ 60-75 อุปทานในบริเวณนี้มีปริมาณน้อยเนื่องจากความขาดแคลนของพื้นที่พัฒนา เราจะสังเกตเห็นโครงการระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มขยายตัวไปยังบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา แถบเจริญนคร พื้นที่ในบริเวณนี้มีศักยภาพสูงเนื่องจากมีโครงการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่อย่าง ดิ ไอคอน สยาม (the Icon Siam) โครงการที่อยู่อาศัยบริเวณนี้และโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แบรนด์ที่มีที่ตั้งบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาจะกลายเป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับปี 2560 อย่างไรก็ตามจะเป็นการผลักดันให้นักพัฒนาทำการมองหาพื้นที่พัฒนาใหม่ๆในบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา แถบเจริญนครที่มีทัศนียภาพสวยงามอีกด้วย

Supply, Demand, Take Up Rate of New Launch Between 2008 to H1 2016





## ภาวะตลาดคอนโดมิเนียม หัวเมืองท่องเที่ยว-หัวหิน-ภูเก็ต-พัทยา

ภาวะตลาดคอนโดมิเนียมในหัวหิน จากผลวิจัยของ โนท์แฟรงค์ ประเทศไทย ในช่วงกลางปี 2016 ระบุว่า ตลาดคอนโดฯ ในหัวหินเริ่มฟื้นตัวจากภาวะซบเซาจากเมื่อช่วงต้นปี ตลาดแสดงอัตราการดูดซับที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยและไฮไลต์ของช่วงครึ่งปีแรกคือการเคลียร์จำนวนยูนิตเก่าที่เหลือค้างจากปีที่แล้วออกไป อุปทานใหม่ในปีนี้มีค่อนข้างจำกัด โดยมีเพียง 2 โครงการใหม่ที่เปิดตัวในช่วงครึ่งปีแรก 2016 โดยทั้งสองโครงการตั้งอยู่บนพื้นที่เขตชะอำ นอกจากนี้ยังมีอีกสองโครงการที่ต้องปิดตัวลงจากปัญหาทางการเงินและความไม่แน่นอนทางการเมืองเนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ

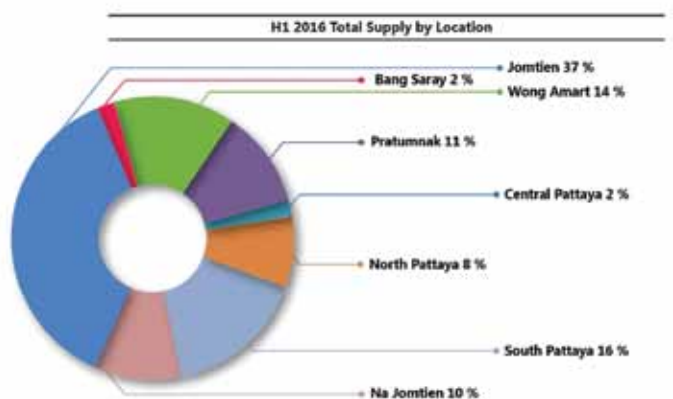
ในปี 2560 คาดการณ์ว่า พื้นที่ย่านสุขุมวิท, สาทร, พื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (City Fringe areas) จะยังคงมีอัตราการครอบครองได้สูง คอนโดฯ ที่มีรูปแบบที่ดีและราคาที่เหมาะสม และมีที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งมวลชนในเขตเมืองชั้นในจะมียอดขายสูง จำนวนยูนิตดังกล่าวที่เหลืออยู่จะถูกปรับราคาให้สูงขึ้นอีกในปี 2560 ความสะดวกสบายจัดเป็นสิ่งสำคัญลำดับหนึ่งสำหรับผู้ซื้อ โครงการควรมีให้ความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตใกล้กับระบบขนส่งมวลชน, ร้านอาหาร, ซูเปอร์มาร์เก็ต, โรงพยาบาล และโรงเรียน สำหรับคอนโดฯเกรด B และ C ที่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนและคอนโดฯเกรด B และ B+ ในย่านพระราม 3 และย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยาแถบเจริญนครจะถูกพัฒนาอย่างรวดเร็ว ยูนิตชนิดหนึ่งห้องนอนจะกลายเป็นที่ต้องการมากขึ้น และเมื่อนักพัฒนาหลายๆ แห่งตอบสนองความต้องการเหล่านี้ด้วยการเปิดตัวโครงการชนิดหนึ่งห้องนอนขนาดเล็ก โดยจะทำให้ราคาขายมีราคาที่สามารถซื้อหาได้

ราคาขายของโครงการคอนโดฯที่เพิ่งเปิดตัวใหม่ยังคงไต่ระดับสูงขึ้นในทุกๆพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ ราคาที่ดินในพื้นที่เขตชานเมืองที่จะมีการพัฒนาโครงการสาธารณูปโภคใหม่ๆเกิดขึ้นจะเห็นการเพิ่มขึ้นด้านราคาที่ดินอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ราคาที่ดินในย่านศูนย์กลางธุรกิจถูกตั้งไว้สูงอย่างไม่น่าเชื่อ ราคาที่ดินใจกลางย่านศูนย์กลางธุรกิจมีราคาแพงกว่า 2 ล้านบาท ต่อตร. การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินจะผลักดันราคาขายของโครงการคอนโดฯ ให้สูงขึ้นตาม ในขณะที่ ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดฯเกรด A ในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจมีราคาอยู่ที่ 150,000-160,000 บาท ต่อตร. ในขณะที่ ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดฯเกรด B ในบริเวณเดียวกันมีราคาอยู่ที่ 90,000-100,000 บาท

อย่างไรก็ตาม นักพัฒนาควรระมัดระวังการเปิดตัวโครงการในพื้นที่เขตชานเมือง เนื่องจากยังมีอุปทานเดิมอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ปริมาณความต้องการไม่สูงเท่าตามการคาดการณ์ของตลาด นักพัฒนาควรพัฒนา ยูนิต และราคาให้เหมาะสม โครงการคอนโดฯในย่านศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจจะยังคงไปได้ดี โดยมีอัตราผลตอบแทนค่าเช่าสำหรับนักลงทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4-5

อุปทานสะสมทั้งหมดตั้งอยู่ในพื้นที่เขต ชะอำ-เขาเต่า โดยจากปี 2007 ถึงครึ่งปีแรก 2016 มีจำนวนรวม 23,400 ยูนิต และมีอัตราการขายอยู่ที่ร้อยละ 78 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 74 จากช่วงสิ้นปี 2015 และมีประมาณ 5,200 ยูนิตที่ยังวางอยู่ หน่วยที่วางอยู่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตชะอำซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในโครงการขนาดใหญ่ อุปทานใหม่ที่เพิ่มเข้ามาในช่วงครึ่งปีแรกมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ Lumpini Seaview ซึ่งเป็นอาคารสูงมี 1,130 ยูนิต, The Collections เป็นอาคารเดี่ยว มี 308 ยูนิต, และ Sansara โครงการคอนโดฯเพื่อกลุ่มวัยเกษียณในแบล็ค เมาน์เทนซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายเป็นชาวต่างชาติอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไปจากประเทศสวีเดนและประเทศในแถบยุโรปตอนเหนือ, สหราชอาณาจักร, และออสเตรเลีย อุปทานส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตชะอำซึ่งมีจำนวนมากถึง 16,058 ยูนิต หรือเกือบร้อยละ 70 ของอุปทานทั้งหมด ตามติดมาด้วยพื้นที่เขาตะเกียบร้อยละ 12 ส่วนคอนโดฯ ในหัวหินและเขาเต่ามีจำนวน 1,753 หน่วยและ 1,593 ยูนิตตามลำดับ พื้นที่ทั้งสองแห่งแสดงสัดส่วนของตลาดได้ที่ร้อยละ 7

อุปสงค์ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2016 อัตราการครอบครองคอนโดฯ ในหัวหินอยู่ที่ร้อยละ 78 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 74 ในช่วงท้ายปี 2015 ซึ่งเกือบเท่ากับอัตราการขายที่สูงที่สุดในประวัติศาสตร์โดยอยู่ที่ร้อยละ 79 เมื่อปี 2009-2010 อุปสงค์ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้แสดงให้เห็นว่า ปริมาณอุปสงค์กำลังเพิ่มขึ้นตามติดกับปริมาณอุปทานที่มีอยู่ในตลาด ปริมาณการครอบครองโดยเฉลี่ยในช่วงสามปีที่ผ่านมา อยู่ที่ประมาณ 2,600 ยูนิตต่อปี และหน่วยที่วางอยู่ในขณะนี้ประมาณ 5,200 ยูนิต ซึ่งอาจต้องใช้เวลาดึงดูดถึงสามปีในการเคลียร์ยูนิตเก่าๆ ออก ดังนั้นคาดการณ์ว่าจะมีอุปทานใหม่เปิดตัวขึ้นในปี 2017 มากกว่าในปี 2016



Source : Knight Frank Thailand's Research





สำหรับราคาขายโดยเฉลี่ยของคอนโดตติวิหทะเล อยู่ที่ 120,347 บาทต่อตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากช่วงสิ้นปี 2015 สำหรับราคาเสนอขายของคอนโดตติวิหทะเลอยู่ที่ระหว่าง 80,000-130,000 บาทต่อตร.ม. สำหรับราคาขายระดับต่ำเป็นคอนโดตติวิหทะเลบางส่วนที่ไม่ได้หันหน้าไปทางทะเลโดยตรง และราคาขายโดยเฉลี่ยในหัวหินมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงกว่าพื้นที่ในเขตอื่น ยูนิตที่ไม่ติดวิหทะเลในขณะนี้ตั้งราคาไว้ที่ระหว่าง 55,000-80,000 บาทต่อตร.ม. แม้ว่าบางยูนิตที่ไม่ติดวิหทะเลแต่ก็ยังหันหน้าไปทางสระว่ายน้ำของโครงการ ทำให้สามารถตั้งราคาขายที่สูงได้ โดยเฉพาะหน่วยที่ใกล้กับสระว่ายน้ำ ราคาขายโดยเฉลี่ยของยูนิตที่ไม่ติดวิหทะเลอยู่ที่ 68,100 บาทต่อตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากช่วงสิ้นปี 2015

สำหรับตลาดคอนโดฯ ภูเก็ตในปี 2559 ภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้นตามอัตราการครอบครองยูนิต อัตราการขายสะสมมีปริมาณสูงที่สุดตั้งแต่จากปี 2007 อยู่ที่ร้อยละ 68 โดยมีราคาเฉลี่ยเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 3.5 จากปี 2558 สำหรับด้านยอดขาย หาดป่าตองและหาดกะหลามียอดขายสูงสุดในแง่ของจำนวนยูนิต โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการใหม่ๆ ชนิดหนึ่งห้องนอนที่ (ส่วนใหญ่) ติดวิหทะเลมียอดขายเพิ่มขึ้น ก่อนหน้านี้ ผู้ซื้อคอนโดฯ ในภูเก็ตส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติจากแถบตะวันออก และเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ หรือยุโรปตะวันตกที่ต้องการบ้านหลังที่สองไว้สำหรับตนเองเพื่อหลบพักจากฤดูหนาวในยุโรป สำหรับในปีนี่ยังมีความใกล้เคียงกับปีที่แล้วโดยมีการเพิ่มขึ้นของผู้ซื้อชาวจีน, ไต้หวัน และสิงคโปร์ ส่วนผู้ซื้อชาวรัสเซียก็เริ่มกลับเข้ามาในตลาดหลังจากที่ขาดหายไปเนื่องจากวิกฤตสกุลเงินของรัสเซีย นอกจากนี้เรายังสังเกตเห็นโครงการราคาไม่แพงมากนักเริ่มทำการทำการตลาดต่อตลาดจีนด้วยการใช้โฆษณาในสื่อสิ่งพิมพ์ในภาษาจีนกลาง

ทั้งนี้ ตลาดจะเห็นการลงทุนขนาดใหญ่จากทั้งภาครัฐ และเอกชน เช่น อาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศในสนามบินภูเก็ตที่เพิ่งสร้างเสร็จ, การขยายการก่อสร้างศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลภูเก็ต, แผนพัฒนาโครงการบลูเฟอร์ลโดยเดอะมอลล์กรุ๊ป และแผนปรับปรุงโครงสร้างการขนส่งที่กำลังจะเกิดขึ้นเร็วๆ นี้ ภูเก็ตจะมีแนวโน้มการปรับตัวที่ดีขึ้นในปีต่อๆ ไป

สำหรับตลาดคอนโดฯ พัทยา นักพัฒนาโครงการชะลอการเปิดตัวโครงการคอนโดใหม่ๆ ในช่วงปี 2559 เนื่องจากนักพัฒนาต้องการเคลียร์จำนวนที่เหลืออยู่โดยการเสนอการรับประกันผลตอบแทนการเช่าที่ร้อยละ 5-7 ในช่วงสามปีแรกเมื่ออาคารเสร็จสมบูรณ์ ชาวรัสเซียจัดเป็นผู้ซื้อรายหลักในตลาดพัทยา อย่างไรก็ตาม วิกฤตสกุลเงินรูเบิลส่งผลให้ปริมาณผู้ซื้อกลุ่มนี้ลดลงไปอย่างต่อเนื่อง ผู้ซื้อคอนโดฯ ในพัทยากลุ่มใหม่เป็นชาวจีน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงปริมาณนักท่องเที่ยวชาวจีนที่มาเยือนเมืองพัทยา โดยมีปริมาณเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 15 ในขณะที่ปริมาณนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่มาเยือนเมืองพัทยาที่มีอัตราการลดลงถึงร้อยละ 50 นักลงทุนชาวจีนเริ่มซื้อคอนโดฯ ในพัทยาไว้เพื่อการลงทุน

ทั้งนี้พัทยาจะเป็นเมืองที่มีศักยภาพสูงมากในอนาคต เนื่องจากมีปัจจัยบวกหลายประการด้านตัวเมือง และพื้นที่อสังหาฯ โดยมีการพัฒนาโครงการสาธารณูปโภคหลายอย่าง ได้แก่ รถไฟกรุงเทพฯ-พัทยา, รถไฟรางเต็ยรอบเมืองพัทยา, รถไฟรางคู่จากประเทศจีน-พัทยา, เรือเฟอร์รี่ พัทยา-หัวหิน-บางปู และสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา นอกจากนี้ พัทยายังมีที่ตั้งอยู่ใกล้กับจังหวัดระยอง, ชลบุรี และท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งจัดเป็นทำเลของนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งที่มีความสำคัญในแง่ของการขนส่งสินค้า, การท่องเที่ยว และการพัฒนาอุตสาหกรรม นอกจากนี้ยังมีบุคลากรระดับผู้จัดการจำนวนมากที่ทำงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดระยอง, ชลบุรี และศรีราชา และเนื่องจากพัทยามีสิ่งอำนวยความสะดวกหลายด้าน กลุ่มคนทำงานกลุ่มนี้เลือกที่จะอาศัยอยู่ในพัทยา

อย่างไรก็ตาม คอนโดมีเนียมเพื่อการลงทุนที่ให้ผลตอบแทน มีอัตราการครอบครองยูนิตสูงและมีแนวโน้มเติบโตในปี 2560 โดยจะเห็นโครงการใหม่ๆ เปิดตัวขึ้นอยู่เรื่อยๆ รวมถึงโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แบรนด์ต่างๆ ในขณะที่ตลาดคอนโดฯโดยรวมจะยังคงปรับตัวอย่างช้าๆ เนื่องจากจำนวนยูนิตยังขายไม่ได้ดีนักจึงจะไม่เห็นโครงการใหม่ๆ เปิดตัวขึ้นในเร็วๆ นี้ ทั้งนี้เชื่อว่าตลาดคอนโดฯ ในพัทยาจะสามารถฟื้นตัวได้ แต่อาจต้องใช้เวลาปรับตัวสักพัก



# ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายได้



ตาม ป.พ.พ. มาตรา 7, 69, 388 สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทระบุว่า ผู้จะขายตกลงว่าจะพยายามดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพร้อมจดทะเบียนอาคารชุดให้เสร็จภายในประมาณปี พ.ศ. 2541 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทกับจำเลยโดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอยห้องชุด โดยมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา จำเลยมีหนังสือชี้แจงความคืบหน้าโครงการอาคารชุดลงวันที่ 18 มีนาคม 2542 ไปถึงโจทก์ ระบุชัดเจนว่าจำเลยคาดว่าจะสามารถดำเนินการก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จและแจ้งการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในไม่ช้านี้ แสดงว่าจำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จในปี 2541 จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาโจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทได้

แผ่นพับโฆษณาของจำเลยระบุว่า สำนักงานขายของจำเลย นอกจากนี้หนังสือนัดหมายโจทก์ตรวจรับห้องชุด และหนังสือชี้แจงความคืบหน้าก็ระบุว่าจำเลยมีที่อยู่ตึกกล่าวเช่นกัน แสดงว่าสถานที่ดังกล่าวเป็นสำนักงานสาขาของจำเลยจึงเป็นภูมิลำเนาในส่วนกิจการอันได้กระทำ ณ สถานที่นั้นด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา 69 โจทก์ส่งหนังสือบอกเลิกสัญญาไปถึงจำเลย ณ สถานที่ดังกล่าวและจำเลยได้รับแล้ว การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงชอบด้วยกฎหมาย

การที่สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ข้อ 11 กำหนดให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ชำระมาแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ซึ่งไม่ขัดแย้งว่ามีอัตราเท่าใด จึงต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 7 ที่ให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของโครงการ กับจำเลย ต่อมาโจทก์ตรวจสอบอาคารและห้องชุดพบว่า การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด อีกทั้งวัสดุที่ใช้ก็ไม่เป็นไปตามแบบจำลองหรือตามที่โฆษณาไว้ โจทก์จึงไม่ยอมรับมอบและแจ้งให้จำเลยคืนเงิน แต่จำเลยเพิกเฉยขอให้บังคับจำเลยชำระเงินจำนวน 643,109.59 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 581,342 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

จำเลยให้การว่า วัสดุที่ใช้เป็นไปตามแบบจำลอง และค่าโฆษณาจำเลยจึงมิใช่เป็นฝ่ายผิดสัญญา แต่โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ชำระเงินตามเงื่อนไขและเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย จึงไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยจากจำเลย ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 581,342 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวนดังกล่าว นับแต่วันที่ 31 มกราคม 2542 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่ดอกเบี้ยถึงวันฟ้อง (วันที่ 14 กรกฎาคม 2543) ต้องไม่เกิน 61,767.59 บาท กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์โดยกำหนดค่าทนายความให้ 10,000 บาท

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ

จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงฟังเป็นยุติว่า เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2537 โจทก์และจำเลย ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโครงการรัตนโกสินทร์ โอส์แลนด์ จำนวน 1 ห้อง กำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2541 ตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด วันที่ 15 ธันวาคม 2541 จำเลยมีหนังสือแจ้งนัดหมายโจทก์ตรวจรับห้องชุด โจทก์ตรวจสอบห้องชุดในวันที่ 4 มกราคม 2542 ปรากฏว่าการก่อสร้างยังไม่เรียบร้อย และไม่ปฏิบัติตามสัญญา โจทก์จึงมีหนังสือแจ้งจำเลยขอรับเงินคืน จำเลยมีหนังสือชี้แจงความคืบหน้าโครงการอาคารชุด ต่อมาวันที่ 24 มีนาคม 2542 โจทก์ทำเรื่องร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคและมอบอำนาจให้ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินคืนจากจำเลยวันที่ 23 สิงหาคม 2543 จำเลยมีหนังสือถึงเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค แจ้งว่าจำเลยพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่โจทก์ภายในวันที่ 22 กันยายน 2543 แต่ปรากฏว่าไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ต่อมาโจทก์ได้มอบหมายให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญา

ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่า สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทข้อ 11 ระบุว่า “ผู้จะขาย” ตกลงว่าจะพยายามดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพร้อมจดทะเบียนอาคารชุดให้เสร็จภายในประมาณปี พ.ศ. 2541 ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จตามกำหนดเว้นแต่มีเหตุสุดวิสัยหรือเหตุความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จะขาย ผู้จะขายยินยอมที่จะคืนเงินที่ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ให้แก่ “ผู้จะซื้อ” โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทกับจำเลยโดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอยห้องชุดพิพาท โดยมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา โจทก์เบิกความยืนยันว่า ในวันที่โจทก์ตรวจสอบห้องชุดพิพาทเพื่อรับมอบนั้น ห้องชุดพิพาทและอาคารยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ วัสดุอุปกรณ์ไม่เป็นไปตามแบบจำลองระบบมาตรฐานใดๆ ยังไม่มีการติดตั้งเป็นการถาวร สอดคล้องกับคำเบิกความของนิติกรของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้ไปตรวจดูห้องชุดโครงการของจำเลย



นอกจากนี้โจทก์ยังมีผู้จะซื้อห้องชุดโครงการเดียวกับโจทก์เบิกความสนับสนุนว่า ก่อนครบกำหนดตามสัญญาพยานได้ไปตรวจดูห้องชุดที่พยานจะซื้อ พบว่าจำเลยก่อสร้างห้องชุดยังไม่แล้วเสร็จ พยานจึงร้องเรียนไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ต่อมาจำเลยมีหนังสือแจ้งให้พยานไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พยาน ภริยาของพยาน โจทก์และเจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเดินทางไปตรวจดูห้องชุดโครงการของจำเลยพบว่าสภาพห้องชุดยังไม่เรียบร้อยเช่นเดิม จึงทำบันทึกไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย และแจ้งความร้องทุกข์ไว้เป็นหลักฐาน

พยานหลักฐานที่โจทก์นำสืบสอดคล้องต้องกันสมเหตุผล จำเลยคงมีนายวสุ เป็นพยานเพียงปากเดียวเบิกความว่า จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทแล้วเสร็จตามสัญญา สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ได้ เห็นว่า จำเลยเบิกความรับว่า จำเลยมีหนังสือชี้แจงความคืบหน้าโครงการอาคารชุดฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2542 ไปถึงโจทก์ เอกสารดังกล่าวมีข้อความระบุไว้ชัดเจนว่า จำเลยคาดว่า จะสามารถดำเนินการก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จและแจ้งการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในไม่ช้านี้ แสดงว่า จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในปี 2541 และในวันที่ 18 มีนาคม 2542 จำเลยยังไม่พร้อมที่จะแจ้งการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท คำเบิกความของจำเลยจึงไม่มีน้ำหนัก ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามที่โจทก์นำสืบว่า จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในปี 2541 จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทได้

ที่จำเลยฎีกาต่อมาว่า จำเลยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่ถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ไม่ใช่บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ตามชื่อและที่อยู่ของผู้รับ การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น เห็นว่า แผ่นพับโฆษณาของจำเลยระบุว่า สำนักงานขายของจำเลยอยู่ที่เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้หนังสือแจ้งนัดหมายโจทก์ตรวจรับห้องชุด และหนังสือชี้แจงความคืบหน้าโครงการอาคารชุด ก็ระบุว่าบริษัทจำเลยอยู่ บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เช่นกัน แสดงว่าสถานที่ดังกล่าวเป็นสำนักงานสาขาของจำเลย จึงเป็นภูมิสำเนาในส่วนกิจการอันได้กระทำ ณ สถานที่นั้นด้วย

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 69 จำเลยเบิกความรับว่าจำเลยได้รับหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาที่โจทก์มีไปถึงจำเลยแล้ว การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงชอบด้วยกฎหมาย

ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยประการสุดท้ายมีว่า จำเลยต้องรับผิดชอบชำระดอกเบี้ยแก่โจทก์เพียงใด เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญา แต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม...” ความในวรรคสองบัญญัติว่า “ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกด้วยดอกเบี้ยเข้าด้วยคิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้” และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 บัญญัติว่า “ถ้าจะต้องเสียดอกเบี้ยแก่กันและมีได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้โดยนิติกรรมหรือโดยบทกฎหมายอันชัดแจ้ง ให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี”

การที่สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ข้อ 11 กำหนดให้จำเลยคืนเงินที่โจทก์ชำระมาแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งไม่ชัดแจ้งว่ามีอัตราเท่าใด คดีจึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 ที่ให้ใช้อัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี ศาลอุทธรณ์พิพากษาชอบแล้ว ฎีกาของจำเลยยกข้อฟังไม่ขึ้น”

พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ  
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1608/2552







# ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

**18 ตุลาคม 2559** • คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4/2559 ณ ห้องประชุมชั้น 11 อาคาร 1 **จัดโดย** ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**19 ตุลาคม 2559** • คุณศุภสิทธิ์ ตั้งตรงจิตร อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นในการปรับปรุงเกณฑ์มาตรฐานประสิทธิภาพของอาคารและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการใช้งานโปรแกรมตรวจประเมินอาคาร ครั้งที่ 3 เรื่องเกณฑ์ ระบบกรอบอาคาร ณ ห้องประชุมเจริญเมือง โรงแรมเดอะทวิน ทาวเวอร์ **จัดโดย** กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

**27 ตุลาคม 2559** • คุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต นายกสมาคมฯ เข้าร่วมการสัมมนาวิชาการประจำปี 2559 **“อสังหาริมทรัพย์ไทย และ CLMV”** ณ ห้องบอลรูม โรงแรมพูลแมน สุخุมวิท กรุงเทพฯ **จัดโดย** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**7 พฤศจิกายน 2559** • คุณรุ่งรัตน์ ลิ้มทองแท่ง อุปนายกสมาคมฯ และคุณปิณฑิพัฒน์ ปริदानนท์ รองเลขาธิการสมาคมฯ เข้าร่วมหารือแนวทางการประสานความร่วมมือด้านการคุ้มครองผู้บริโภค ณ ห้อง BM 502 ชั้น 5 อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการ 80 พรรษา **จัดโดย** สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

## 24 พฤศจิกายน 2559

• สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 7/2559 ขึ้นในเวลา 16.00-18.00 น. ณ ห้อง Crystal Ballroom ชั้น 2 Crystal Design Center กรุงเทพฯ



• สมาคมอาคารชุดไทย จัดกิจกรรมสมาชิกสัมพันธ์ ครั้งที่ 2/2559 เยี่ยมชมโครงการ SCG Experience ณ Crystal Design Design Center



**20 ธันวาคม 2560** • คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมการประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อกำหนดทิศทางบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดินของประเทศ ณ ห้องแมนดาริน บี โรงแรมแมนดาริน แมนเจ บาย เซ็นเตอร์พอยท์ กรุงเทพฯ **จัดโดย** สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

**22 ธันวาคม 2559** • สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 8/2559 และสังสรรค์ปีใหม่ขึ้นในเวลา 16.00-18.00 น. ณ กิตติาคาร แกรนด์ เซียงการีลา สาขารัตถิยะ กรุงเทพฯ

**11 มกราคม 2560** • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าไปมอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่หน่วยงานราชการต่างๆ ปี 2560



พาดำรงจอร์จ ประสิทธิ์ เติสมิวัฒน์ศักดิ์ เลขาธิการ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



คุณจักรกฤกษ์ พาราพันธ์กุล อธิบดีกรมธนารักษ์



คุณชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน



ฯพณฯ อภิศักดิ์ ต้นตอรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง



คุณประทีป ทิรติธธา อธิบดีกรมที่ดิน



คุณประสงค์ พุฒนศ อธิบดีกรมสรรพากร

**26 มกราคม 2560** • สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 1/2560 ขึ้นในเวลา 16.00-19.00 น. ณ ห้องมณฑาทิพย์ ชั้น 3 โรงแรม โกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน พระราม 9 กรุงเทพฯ



**30 มกราคม 2560** • คุณภูมิภัทร พรพมา กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการธุรกิจการประมง คณะกรรมการแรงงาน และคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอุตสาหกรรมอาหาร ประมงและปศุสัตว์ ครั้งที่ 7-1/2560 ณ ห้องประชุม 3201 อาคารบรรเจิด ชลวิจารณ์ **จัดโดย** สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย