



THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 13 ฉบับที่ 72 ประจำเดือน มีนาคม-เมษายน 2560

**3 สมาคมอสังหาฯ
จัดสัมมนาใหญ่ประจำปี 2017
อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ**





สารสันจากนายกฯ

สวัสดิ์ศรัท รับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

เศรษฐกิจไทยในช่วงต้นปี 2560 ขยายตัวต่อเนื่องจากปีก่อน โดยแรงขับเคลื่อนหลักมาจากการใช้จ่ายภาครัฐที่ขยายตัวดี และมูลค่าการส่งออกสินค้าที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง สอดคล้องกับทิศทางส่งออกของภูมิภาค ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวชัดเจนขึ้น การบริโภคภาคเอกชนชะลอตัวหลังมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐในช่วงปลายปี 2559 สิ้นสุดลง ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนยังคงทรงตัว เนื่องจากเห็นว่าอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป และผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังมีกำลังการผลิตเพียงพอ อย่างไรก็ตามการลงทุนในโครงการพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ อาทิ รถไฟรางคู่ รถไฟความเร็วสูง การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมมากขึ้นจะเป็นผลดีต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการในระยะต่อไป

ภาคอสังหาริมทรัพย์ผู้ประกอบการเห็นว่า ตลาดยังมีภาวะกดดันเนื่องจากกำลังซื้อของลูกค้าระดับกลางถึงล่างยังไม่เข้มแข็ง กิจกรรมเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังฟื้นตัวอย่างช้าๆ ส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนยังอยู่ในระดับต่ำ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2560 ภาคอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการคาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์เห็นสัญญาณของการฟื้นตัวของตลาดฯ ตั้งแต่ปลายเดือนกุมภาพันธ์ต่อเนื่องเดือนมีนาคม จากการเปิดตัวโครงการใหม่ที่เลื่อนมาจากช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2559 กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่คาดว่าจะดีขึ้น ยังไม่ส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นชัดเจนนัก นอกจากนี้ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายได้ปรับโครงสร้างธุรกิจเพื่อกระจายความเสี่ยง อาทิ หันมาทำตลาดระดับบนมากขึ้นจากเดิมที่เน้นลูกค้า

ตลาดกลางถึงล่าง และขยายธุรกิจไปในกลุ่มโรงแรมและพัฒนานิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น ในขณะที่ผู้ประกอบการหลายรายโดยเฉพาะในภูมิภาคมีแผนจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้น เนื่องจากสามารถรับรู้รายได้ได้เร็วและลดความเสี่ยงในการทิ้งโอนเพราะลูกค้าเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง รวมทั้งสร้างตามยอดจองมากขึ้นเพื่อไม่ให้เกิดอุปทานส่วนเกิน

โดยคาดว่าในปี 2560 นี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์เฉพาะกรุงเทพและปริมณฑล จะเติบโต ประมาณ 5% มีมูลค่ารวม ประมาณ 3.79 แสนล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีที่ผ่านมา ซึ่งอยู่ที่ 3.62 แสนล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้นประมาณ 2.9-3.9% ทำให้ผู้ประกอบการมีการแข่งขันเปิดโครงการเพิ่มขึ้น ปัจจัยบวกที่ช่วยส่งเสริมการเติบโตของตลาดอสังหา คือ ภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานในปีนี้เป็นระบบรางคู่ รถไฟฟ้า 10 สาย แต่ยังมีหลายปัจจัยเสี่ยงทั้งแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีโอกาสปรับขึ้น การปรับราคาของที่ดินขึ้นอย่างต่อเนื่อง ภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ระดับสูง ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่จุดรั้งความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย และส่งผลต่อการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นฐานลูกค้าใหญ่ของอุตสาหกรรม คงต้องเวลาในการแก้ไขจะทำให้ตลาดระดับกลางและล่างกลับมาฟื้นตัวให้ได้ ผู้ประกอบการจึงต้องระมัดระวังในการทำธุรกิจเพิ่มขึ้น เน้นศึกษาเจาะลึกรายพื้นที่ทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ก่อนจะพัฒนาโครงการต่างๆ ให้เหมาะสมกับแต่ละพื้นที่ และทำการตลาดให้มากขึ้น

ประเสริฐ แต่ดุษฎีสาริต
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, ส่วนลดพิเศษในการซื้อบุรุษงานมหกรรมบ้านและคอนโด 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

3 สมาคมอสังหาฯ จัดสัมมนาใหญ่ประจำปี 2017 อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ

เรื่องเด่นประเด็นร้อน

3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดสัมมนาใหญ่ประจำปี **“อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2017”** เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 ที่ผ่านมา ณ โรงแรม สวิสโซเทล เลอ คองคอร์ด กรุงเทพฯ โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรในการอภิปรายทั้งจากภาครัฐและเอกชน สะท้อนสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ทั้งปัจจัยบวก ปัจจัยลบ และปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาฯ และผู้ที่เกี่ยวข้องได้ใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจได้อย่างถูกต้อง

นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานเปิดงานสัมมนา พร้อมกล่าวปาฐกถา เรื่อง นโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเติบโตของเศรษฐกิจประเทศว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่มีความสำคัญเกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งระบบ มีสัดส่วนเป็นอันดับ 4 หรือประมาณ 8.3% ของจีดีพี เมื่อรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างจะมีสัดส่วนเป็น 11.1% ของจีดีพี แต่ขณะนี้รัฐบาลยังไม่มีมาตรการจำเป็นต้องออกมากระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการลดค่าธรรมเนียม การจดทะเบียน การโอน เหมือนเช่นปีที่ผ่านมา

แม้ว่าภาพรวมอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัวในปีที่ผ่านมา จากหลายปัจจัย อาทิ ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ตามราคาประเมินที่ดินใหม่ การปรับราคาที่ดินทำให้ต้นทุนผู้ประกอบการสูงขึ้น แต่ยังมีปัจจัยบวกจากการปรับตัวของผู้ประกอบการ นวัตกรรมที่อยู่อาศัย การเข้าถึงแหล่งเงินทุน ส่วนในปีนี้อาจคาดว่าตลาดอสังหาฯ ยังคงเติบโตได้ แต่ไม่หวือหวา จากปัจจัยบวกด้านการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ วงเงิน 1.79 ล้านล้านบาท และในปีนี้อาจมีโครงการคมนาคมขนส่งประมาณ 36 โครงการ เช่น รถไฟรางคู่, มอเตอร์เวย์สนามบิน วงเงิน 8.9 แสนล้านบาท การเบิกจ่ายงบส่วนอื่นๆ ทั้งงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมที่จะลงไปสู่กลุ่มจังหวัดในวงเงิน 1.9 แสนล้านบาท รวมทั้งการลงทุนของภาคเอกชนและนโยบายการเงินที่ผ่อนปรนช่วยให้อสังหาฯ พื้นตัว ซึ่งจะเป็ปัจจัยบวกที่ชัดเจนต่อธุรกิจอสังหาฯ และเกิดการขยายตัวของอสังหาฯ ออกไปตามต่างจังหวัด เกิดการกระจายตัวของเมืองในพื้นที่ที่ก่อสร้างตามโครงการต่าง ๆ ของรัฐที่เตรียมผลักดันให้เกิดขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยหนุนให้อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจไทยในปีนี ให้สามารถขยายตัวสูงถึงร้อยละ 3.6 มากกว่าปีที่ผ่านมาที่เติบโตร้อยละ 3.2



ทั้งนี้จึงเชื่อว่าทิศทางตลาดอสังหาฯ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หลังจากนี้จะเติบโตมากตามแนวรถไฟฟ้าซึ่งเกิดจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ส่วนในต่างจังหวัดอนาคตคาดว่าจะมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเช่นกัน ตามนโยบายรัฐที่ต้องการให้มีการเชื่อมโยงโครงการรถไฟทางคู่รถไฟความเร็วสูงไปทุกภูมิภาค ส่วนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเศรษฐกิจพิเศษ เมื่อมีโครงการอสังหาฯ การค้าปลีกก็จะเกิดเป็นชุมชนเมือง

วิเคราะห์ภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดทุน ตลาดเงิน และ สินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ ปี 2560



ดร.ดอน นาครทรรพ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนโยบายเศรษฐกิจและการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กล่าวว่า ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปีนี้ดีขึ้น แต่ยังคงเติบโตต่ำกว่าการขยายตัวทางเศรษฐกิจ สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2560 มีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้น โดยภาครัฐยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจไทยทั้งรายจ่ายประจำและการลงทุนด้านระบบสาธารณูปโภค ด้านการส่งออกมีแนวโน้มฟื้นตัวชัดเจนขึ้น ส่วนหนึ่งได้ประโยชน์จากกระแสการเชื่อมโยงทุกสิ่งด้วยอินเทอร์เน็ต (IOT) ขณะเดียวกัน การบริโภคภาคครัวเรือน มีการขยายตัวต่อเนื่อง ตามรายจ่ายภาคบริการและสินค้าไม่คงทน ภาวะหนี้สินของผู้บริโภคจากรถยนต์คันแรกกำลังจะทยอยหมดลง โดยธปท.จะปรับประมาณการเศรษฐกิจในปีเพิ่มขึ้น จากเดิมคาดว่าจะขยายตัวได้ 3.2% เป็นผลจากโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาลและการลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะฟื้นตัวเร็ว สำหรับภาคธุรกิจอสังหาฯ ปีนี้ยังมีโครงการ หรืออุปทานคงค้างเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา ราคาอสังหาฯ มีโอกาสปรับขึ้นจากการประเมินราคาที่ดินใหม่

โดยความท้าทายในปีนี้อยู่ที่หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้หรือเอ็นพีแอลในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ หรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสแรกของปีนี้ ยังมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา แต่อัตราการเพิ่มขึ้นลดลง โดยช่วงครึ่งแรกของปีนี้ ธนาคารพาณิชย์ยังระมัดระวังการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะมีมุมมองเป็นบวกมากขึ้น จากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ระดับต่ำและหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพีที่น่าจะลดต่ำกว่า 80% เป็นปีแรก หลังจากที่อยู่ระดับสูงกว่า 80% มามากกว่า 2-3 ปี สำหรับปีจ้จยลยที่ต่อระงัว คือเรื่องกำลังซื้อผู้บริโภคที่ชะลอจากภาวะหนี้ในระดับสูง, คุณภาพสินเชื่อที่ยั่งยืนต่อเนื่อง, อุปทานคงค้างตามแนวรถไฟฟ้าในบางพื้นที่ และความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการขนาดกลาง-เล็กบางส่วน

ทั้งนี้ ต้องติดตามคุณภาพสินเชื่อที่ยั่งยืนต่อเนื่อง อาจส่งผลต่อความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ และมีผลต่อตลาดอสังหาฯ ในระยะต่อไป นอกเหนือจากปัจจัยกำลังซื้อผู้บริโภคที่ชะลอจากภาวะหนี้ในระดับสูงแล้ว อุปทานคงค้างตามแนวรถไฟฟ้าในบางพื้นที่ โดยจากข้อมูล ณ ไตรมาส 3 ปีที่ผ่านมา เอ็นพีแอลของสินเชื่อเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Pre Finance) อยู่ที่ระดับ 2.9% ของสินเชื่อรวม ขณะที่เอ็นพีแอลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) อยู่ที่ 4.6%



ในปีนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาฯ จึงต้องมีกลยุทธ์ในการดูแลโครงการที่ดี ก่อนตัดสินใจขึ้นโครงการใหม่ เพราะมีสินค้าเหลืออยู่พอสมควร การขึ้นโครงการใหม่จึงต้องรอบคอบ ไม่ใช่ขายอยู่ในแนวรถไฟแล้วจะรอด จะขายได้หมดตลอดไป นอกจากนี้ยังต้องดูแลเรื่องสภาพคล่องหรือกระแสเงินสด (Cash Flow) ให้ดี โดยเฉพาะผู้ประกอบการอสังหาฯ ขนาดเล็ก ในปีที่ผ่านมา มีการออกตราสารหนี้ระยะสั้น หรือตั๋วแลกเงิน (บีอี) ค่อนข้างมาก เพราะมีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ธนาคาร แต่ปีนี้นักลงทุนระมัดระวังมากขึ้น หลังจากที่มีหลายบริษัทผิดนัดชำระ การที่จะไปหวังระดมทุนเพื่อใช้ทำโครงการใหม่ ด้วยการออกตราสารหนี้ระยะสั้นเหมือนเดิมจะลำบาก ส่วนผู้ประกอบการรายใหญ่ไม่น่ามีปัญหาสามารถออกตราสารหนี้ได้แกมอาจจะมีผู้ร่วมทุนจากจีนมาขอร่วมทุน

อย่างไรก็ตาม ภาพรวมสินเชื่ออสังหาฯ ในปี 2559 ที่ผ่านมา ยังขยายตัวได้ดีที่ 5% สูงกว่าสินเชื่อรวมของธนาคารพาณิชย์ที่ขยายตัวเพียง 2% ส่วนปีนี้ก็มีแนวโน้มขยายตัวได้ดีกว่าปีที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งเพราะระดับหนี้ครัวเรือนที่ลดลง จะทำให้ธนาคารพาณิชย์น่าจะผ่อนคลายปล่อยกู้ ส่วนทิศทางการดอกเบี้ยปีนี้ แม้จะหมดยุคดอกเบี้ยขาลง แต่ดอกเบี้ยนโยบายยังผ่อนคลาย และน่าจะเอื้อต่อผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้



นายฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวว่า ปี 2559 สถาบันการเงินทั้งระบบปล่อยสินเชื่อ 5.8 แสนล้านบาท โฟลต์ไฟแนนซ์เติบโต 1.4% ถือว่าเติบโตในอัตราลดลง โดย ธอส. ปล่อยสินเชื่อเติบโต 6-7% มาจากมาตรการสินเชื่อกระตุ้นอสังหาฯ ด้วย โดยสามารถปล่อยสินเชื่อได้ 1.68 แสนล้านบาท ใกล้เคียงเป้าหมาย 1.7 แสนล้านบาทที่ตั้งไว้ โดย ธอส.มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อปล่อยใหม่ให้กับรายย่อย ตอบสนองนโยบายภาครัฐ มีการเติบโตนับแต่ปี 2557 จนถึงปัจจุบัน สินเชื่อคงค้าง 3.3 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% แบ่งเป็นสินเชื่อคงค้างของ ธอส. 9.32 แสนล้านบาท

ส่วนทิศทางสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปีนี้อาจขยายตัว 0.7% จากปีก่อน ขยายตัวได้ 1.4% หรือมีสินเชื่อปล่อยใหม่ ในปีนี้ 5.9 แสนล้านบาท มีสินเชื่อคงค้างประมาณ 3.4 ล้านล้านบาท แต่ต้องเฝ้าระวังปัจจัยลบภายในและภายนอกประเทศ ซึ่งการปรับตัวของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีผลอย่างยิ่งต่อรูปแบบการให้บริการสินเชื่อ โดยตลาดที่อยู่อาศัยภูมิภาคจะเป็นตัวแปรสำคัญของการขยายฐานสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มจังหวัดในหัวเมืองหลัก และจังหวัดในเขตเศรษฐกิจพิเศษ

ทั้งนี้ นุ่มของผู้ประกอบการเอง เริ่มปรับกลยุทธ์ในการทำธุรกิจ โดยลดการทำตลาดคอนโดมิเนียมลง แล้วหันไปเน้นตลาดแนวราบมากขึ้น พร้อมกับทำการศึกษาตลาดในรายพื้นที่ ขณะที่บางรายเริ่มขยายไปสู่ธุรกิจอื่นเพิ่มเติมโดยมีการปรับตัวของผู้ประกอบการก่อนยื่นสินเชื่อ โดย ธอส. ใช้ไฟแนนซ์เทคโนโลยีมาช่วยในการพิจารณาสินเชื่อ เพื่อให้สะดวกรวดเร็ว ทั้งนี้ ธอส. เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ในภาวะที่แบงก์เอกชนคุมเข้มงวดสินเชื่อทำให้ประชาชนถูกปฏิเสธสินเชื่อ ธอส. จะเข้าไปมีบทบาทตอบรับกลุ่มนี้หรือเซกเมนต์ใหม่ โดยยังใช้เกณฑ์การปล่อยสินเชื่อผ่อนคลายที่ใช้ในปี 2559 ตามเกณฑ์ของแบงก์ควบคุมกับออกผลิตภัณฑ์สินเชื่อใหม่ๆ ให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าสินเชื่อ ทั้งกลุ่มข้าราชการ ผู้มีรายได้น้อย ฯลฯ รวมทั้งการร่วมมือกับผู้ประกอบการในการปล่อยสินเชื่อ โดย 6 เดือนแรกปีนี้ แบ่งกลุ่มบิสซิเนสโซลูชัน ดอกเบี้ย 3% กับสินเชื่อโซลูชันต่ำกว่า 3% เพื่อให้ภาระการผ่อนชำระรายเดือนอยู่ในอัตราต่ำต่องวด

อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายได้ปรับโครงสร้างธุรกิจเพื่อกระจายความเสี่ยง เช่น หันมาทำตลาดระดับบนมากขึ้น จากเดิมที่เน้นลูกค้าตลาดกลางถึงล่าง และขยายธุรกิจไปในกลุ่มโรงแรมและพัฒนา นิคมอุตสาหกรรม ขณะที่ผู้ประกอบการหลายรายโดยเฉพาะในภูมิภาคมีแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้น เนื่องจากสามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว และลดความเสี่ยงในการทึงโอน เพราะลูกค้าเป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง



นายสุรเชษฐ์ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ภาพรวมตลาดอสังหาฯ ตั้งแต่ปี 2546 พบว่าตลาดบ้านจัดสรรไม่ค่อยเติบโต เมื่อเทียบกับต่างจังหวัด เพราะที่ดินในกรุงเทพฯ หาได้ยากขึ้น ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีขนาดเล็กลง ขณะเดียวกันการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดมีอัตราเติบโตอย่างเห็นได้ชัด และมาชะลอในปี 2558-2559 ซึ่งปีนี้เชื่อว่าจะเริ่มฟื้นตัว แต่ต่างจังหวัดในหัวเมืองใหญ่ยังชะลอตัว ตลาดบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ไม่เติบโตมากนัก ในช่วง 2-3 ปี โดยปีนี้จะไม่แตกต่างจากปีที่ผ่านมามากนัก แม้ผู้ประกอบการจะรับแผนลงทุนลดบทบาทคอนโดฯ และบ้านจัดสรรทำรายได้แน่นอน กลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลักไม่ค่อยมีนักเก็งกำไรรวมทั้งหมดไม่มีผู้ซื้อต่างชาติ

สำหรับตลาดคอนโดฯ ปีนี้ค่อนข้างนิ่ง ไม่แตกต่างจากปีที่แล้ว โดยแนวโน้มโครงการเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 40,000 ยูนิต ต่างจังหวัดยังชะลอตัว โครงการสร้างเสร็จหลายแห่งไม่มีคนมาโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ผู้ประกอบการต้องเปิดโปรโมชันใหม่ๆ เพื่อระบายสต็อก ซึ่งจากมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ในช่วงต้นปีที่ผ่านมา ช่วยระบายสต็อกในตลาดได้ค่อนข้างมาก ผู้ประกอบการยอมตัดราคาขายต่ำลง อัตราการขายคอนโดฯ มียูนิตเหลือขาย 1.59 แสนยูนิต มียอดขาย 80% ส่วนใหญ่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ในขณะที่คอนโดฯ ทุรมีจำนวนน้อยในระดับราคากลุ่มเกิน 5 ล้านบาท ตลาดบ้านจัดสรร ประมาณ 74,500 ยูนิต กลุ่มหลักราคา 3-5 ล้านบาท โดยเฉพาะราคาเกิน 3 ล้านยังมีอยู่มาก ขณะที่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทแทบไม่เหลือขายแล้ว



นายปริญญา พาณิชศักดิ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์ ซีแอล เอส เอ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ภาคอสังหาฯ ไทยในปีนี้มีสัญญาณดีจากปัจจัยที่นโยบายการลงทุนของต่างประเทศ เช่น จีน ฮองกง เลือกและสนใจมาลงทุน และมองหาพันธมิตรในไทย โดยเฉพาะในธุรกิจโรงแรมที่มีเครือข่าย เพื่อรองรับการท่องเที่ยวของคนจีน รวมถึงภาคอสังหาฯ ที่เกี่ยวข้องกับบริการด้านสุขภาพ ทั้งโรงพยาบาลและการพัฒนาโครงการด้านสุขภาพในเชิงป้องกันดูแลสุขภาพ

อย่างไรก็ตามอยากให้ภาครัฐพิจารณาปรับปรุงกฎหมายให้สอดคล้องกับการขยายตัวของภาคอสังหาฯ รวมไปถึงเกณฑ์การเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติด้วย รวมถึงการส่งเสริมเทคโนโลยีการเงิน (ฟินเทค) และบล็อกเชนให้มากขึ้น เพราะมีประโยชน์ต่อการเข้าถึงสินเชื่อของประชาชนและการระดมทุนของผู้ประกอบการ



ผังเมืองรวมและรถไฟฟ้า สำคัญอย่างไร ต่อการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในอนาคต



นายมณฑล สุตประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวว่า ผังเมืองรวมจังหวัดกำหนดทิศทางไม่เหมือนเดิม โดยสีเขียวจะไม่สีอีกแล้ว เพราะไม่ใช่พื้นที่เกษตรทั้งหมด อาจเป็น อบต. อบจ. ชุมชนเล็กๆ น้อยๆ ซึ่งนักลงทุนโดยเฉพาะญี่ปุ่น พอเห็นสีเขียวพากันถอยหนีหมด ผังใหม่กรมใช้สีเขียวทดแทน มี 10 กว่าจังหวัดที่เริ่มทำ เรื่องแรกที่กรมทำการปรับปรุง พ.ร.บ.ผังเมือง โดยปรับปรุงทั้งฉบับ หลักการใหญ่ คือ กฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชน ขอปรับเปลี่ยนซึ่งกฎก็เห็นด้วยแล้ว ใช้เป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยแล้ว ที่ผ่านมามีการขอปรับปรุงเร่งสุดๆ ใช้เวลา 2 ปี หากไม่เร่งรัด ต้องใช้เวลา 3-4 ปี ได้ ทางคณะกรรมการการศึกษากฎกระทรวงมีการพิจารณาแต่ความเห็นไม่ตรงกับกรมทำให้ล่าช้าเกือบ 1 ปี สิ่งที่ได้ คือ ประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้แทนกฎกระทรวง

สำหรับผังเมืองในประเทศไทย มีผังประเทศกับผังนโยบาย โดยผังประเทศรัฐบาลมอบหมายให้แล้วเสร็จใน 1 ปี ซึ่งได้ต่อร่างว่าตัวแผนที่อาจทำได้แต่ตัวสาระขอเวลา 2 ปี มองอนาคต 50 ปีหน้าประเทศไทยเป็นอย่างไร เบื้องต้นรัฐบาลให้กระทรวงมหาดไทยรวบรวมทั้งหมด ไม่ว่าจะสนามบินทำเรือ สิ่งก่อสร้างทุกอย่างของทุกหน่วยงานต้องรวมอยู่ในผังเมือง คาดว่าเดือนพฤษภาคมจะแล้วเสร็จ จะเห็นหน้าตาประเทศไทยในเรื่องกายภาพ เช่น สนามบิน ระบบรถไฟ โดยทำงานร่วมกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

ส่วนผังจังหวัดทำมา 11 ปี เป็นการควบคุมพื้นที่ที่กว้างๆ เพราะผังเมืองชุมชน คิดว่ามีประมาณ 4% ของประเทศ อีก 96% ไม่มีผังเมืองรวม ผังเมืองชุมชน ดังนั้น ผังจังหวัดจึงมีบทบาทในการเข้ามารองรับผังเมืองรวม-ผังเฉพาะ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่แก้ไขไปแล้ว คือ อายุผังเมืองไม่มีวันสิ้นสุดอายุ จากเดิมให้สีอายุ 5 ปี ต่ออายุได้ 1 ปีสองครั้ง รวม 7 ปี

ส่วนผังเฉพาะ เปรียบเหมือนมาสเตอร์แพลนการพัฒนาพื้นที่ เช่น ถนนกว้างเท่าไร สวนสาธารณะรูปร่างหน้าตาอย่างไร ซึ่งต้องออกเป็น พ.ร.บ. โดยตั้งแต่ปี 2518 ไม่เคยออกมาบังคับใช้ได้เลย ทำให้แทบเป็นไปไม่ได้ในทางปฏิบัติ ได้พยายามขอปรับผังเมืองเฉพาะให้เป็นกฎกระทรวง เพราะอย่างน้อยที่สุดยังทำได้มากกว่าผังเฉพาะที่ต้องออกเป็น พ.ร.บ. คือ ผังเมืองพยายามปรับเพื่อไม่ให้เป็นตัวถ่วงการพัฒนาประเทศ รวมทั้งภัยพิบัติ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำผังเมืองป้องกันภัยพิบัติ อย่างน้ำท่วมภาคใต้ เมื่อฝนตกแล้วทำอย่างไรให้น้ำไหลระบาย โดยที่ พ.ร.บ. ผังเมือง ปี 2518 เก่าแก่มาแล้ว ต้องปรับปรุงให้ทันสมัย ดังนั้น ผังเมืองรวม ชุมชนต่างต้องมาพิจารณาเรื่องการป้องกันภัยพิบัติด้วย

สำหรับรถไฟฟ้าความเร็วสูง ทางกรมมีหน้าที่ 2 เรื่อง และเสนอตัวทำอีก 1 เรื่อง ผังเมืองใหม่จะกำหนดมีการวางผังให้สอดคล้องกับโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง เพราะโครงการดังกล่าวจะส่งผลให้การพัฒนาเมืองเปลี่ยนไป มีความเจริญเติบโตอย่างมาก โดยเฉพาะทำเลโดยรอบสถานีรถไฟที่จะกลายเป็นเมืองใหม่ ซึ่งต้องวางผังเฉพาะเพื่อกำหนดการใช้พื้นที่รอบสถานีรัศมี 1.5 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 5,000-6,000 ไร่ และจะนำที่ดินโดยรอบสถานีประมาณ 10% หรือ 500-600 ไร่ และจะนำที่ดินโดยรอบดังกล่าว มาขายให้เอกชนหรือร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน จากการประเมินเบื้องต้นคาดว่าจะสามารถขายที่ดินโดยรอบสถานีได้ประมาณไร่ละ 20 ล้านบาท หรือคิดเป็นเม็ดเงินราว 10,000 ล้านบาทต่อสถานี โดยจะนำเม็ดเงินดังกล่าวคืนหนี้ให้แก่รัฐบาลเพื่อชดเชยเงินลงทุนที่รัฐบาลได้ลงทุนไป ทั้งนี้อาจเป็นการร่วมลงทุน TOD หรือสรรหาเอกชนมาพัฒนา ตอนนี้อยู่ในขั้นวางแผนเพียงแต่รอการยืนยันจากสนช. รอตำแหน่งที่ตั้ง วางไว้หมดแล้วทุกเมือง ทั้งสายเหนือไปพิษณุโลก สายอีสานไปโคราช สายตะวันออกไประยอง

สำหรับ "เขตเศรษฐกิจพิเศษ" มีกลุ่มชายแดน 10 จังหวัด 12 พื้นที่ (เชียงใหม่ 3 พื้นที่) แบ่งระยะที่หนึ่ง ตราด แม่สอด สระแก้ว สงขลา มุกดาหาร หนองคาย ความคืบหน้าตอนนี้มี 3 พื้นที่ "ตราด-แม่สอด-สระแก้ว" เป็นรูปธรรมมากที่สุด การนิคมอุตสาหกรรมลงพื้นที่แล้ว ในขณะที่หนองคาย-มุกดาหารยังไม่คืบหน้าเท่าที่ควร โดยทางกรมจะหาพื้นที่ให้เอกชนหรือการนิคมฯ ไปเริ่มพัฒนามีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของรัฐมาเป็นที่ราชพัสดุ บางพื้นที่การนิคมฯ เข้าดำเนินการ บางพื้นที่ให้เอกชนเช่า การวางผังเมืองซึ่งทำได้ช้าจะออกประกาศกระทรวงมหาดไทย ลักษณะคล้ายผังเมือง แต่ไม่ได้ใช้สี หากแต่ใช้สัญลักษณ์ต่างๆ ควบคู่กับการจัดทำผังเมือง การวางผังพื้นที่เฉพาะ ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ เช่น แม่สอด กำหนดย่านพาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ สวนสาธารณะ ส่วนใหญ่เป็นเรื่องอุตสาหกรรม การค้าชายแดน การขนส่ง เช่น พื้นที่สีน้ำตาลอ่อนในบางตำบล ไม่ได้คลุมทั้งอำเภอ



นายชัยวัฒน์ ทองคำคูณ ผู้อำนวยการ สำนักนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) กล่าวว่า สนข. ดำเนินการเกี่ยวกับนโยบายการขนส่งทุกเรื่องทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ตามแผนแม่บท หนึ่งในนั้นคือ ดำเนินการตามแผนแม่บทระบบรางในเขต กทม.-ปริมณฑล เยาวาง 10 สายทาง 400 กว่า กม. ใช้เวลาพัฒนา 14-15 ปี แต่เนื่องจากการก่อสร้างต้องผ่านพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นจึงยากลำบาก รวมทั้งแหล่งเงินทุนใช้เงินสูงมาก ซึ่งต้องทยอยทำตามความเหมาะสม ปัจจุบันภาพการลงทุนด้านคมนาคมของประเทศไทย เรียกว่าแผน 8 ปี ตั้งแต่ปี 2558-2565 ทำไป แล้ว 3 ปี ให้ครบเห็นชอบ แปลว่าทุกโครงการในแผนต้องดำเนินการทั้งหมด



สำหรับแผนพัฒนาโครงข่ายรถไฟปัจจุบันที่เป็นรางเดี่ยว ต้องรอการสัมสิทธิ์ราง ประสิทธิภาพการขนส่งจึงต่ำมาก เพราะไม่สามารถขนส่งสินค้าทางรถไฟ จึงต้องพัฒนารางคู่ ใช้เงินลงทุน 30% ของงบรวมการพัฒนาโครงข่ายระบบขนส่งสาธารณะ และการแก้ปัญหาจราจรกรุงเทพ-ปริมณฑล โครงการสำคัญ คือ รถไฟฟ้า 10 สายทาง ใช้เงิน 25% การปรับปรุงสะพานข้ามเจ้าพระยา ฯลฯ การพัฒนาขีดความสามารถทางหลวง ส่วนใหญ่เป็นทางเลี่ยงเมืองพิเศษ แผนพัฒนาทางน้ำ ผ่านท่าเรือเป็นหลัก กับแผนพัฒนาทางอากาศ การปรับปรุงฝูงบินของการบินไทย

นายวีระพงษ์ ศิริเกษม รองผู้อำนวยการ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร กล่าวว่า ในทศวรรษ 5 ปี กทม. จะทำการปรับปรุงผังเมืองใหม่ ยุคที่รถไฟฟ้าเกิดขึ้นมากมาย การปรับปรุงผังเมืองรวม กทม. เป็นครั้งที่ 4 จากเดิมรถไฟฟ้ามหานครที่เอชขาดทุนใน 3-4 ปีแรก รถไฟฟ้าสายสีม่วงกำลังขั้วรอย ตอนนี้อยู่ที่สถานี BRT ของกทม.จะดำเนินการต่อหรือไม่กำลังอยู่ระหว่างการพิจารณา, สนามบินเฟสสองสุวรรณภูมิจะสร้างหรือไม่สร้าง ฯลฯ ล้วนมีผลต่อการวางผังเมืองทั้งสิ้น การพัฒนากรุงเทพฯ ในอนาคตควรมีการกำหนดพื้นที่สร้างตึกสูง มีเมืองบริวาร จึงมีนโยบายว่า **"มหานครเมืองกระชับ"** ทำอย่างไรให้เมืองมีความหนาแน่นเฉพาะส่วนกลาง นอกนั้นมีพื้นที่สีเขียวพักผ่อนหย่อนใจ มีสถานีรถไฟฟ้าวางตรงไหนมีศักยภาพ หลังจากระเบรียง ในปี 2565 สร้างแล้วเสร็จหมด

ด้านแผนการลงทุนปี 2559 ทำแผน 20 โครงการ 1.796 ล้านล้านบาท พัฒนาโครงการรถไฟฟ้า ได้แก่ สายสีส้ม สายตะวันออก ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี ตอนนี้เซ็นสัญญาแล้ว, สายสีชมพู, สีเหลือง, สีแดงอ่อน (การรถไฟ) กับสีแดงเข้ม, สายสีม่วง ต่อขยายเตาปูนลงมาราชบุรีระยะ ทั้งหมดนี้อยู่ในกระบวนการจัดจ้าง ส่วนแผนการลงทุนปี 2560 การลงทุนรถไฟฟ้า ทาง รฟม.ทำ 5 โครงการ สายสีน้ำเงินวิ่งใต้ดินต่อจากบางซื่อมาเตาปูน (1 สถานี) เดือนสิงหาคมนี้จะเปิดให้บริการต่อเชื่อมสายสีม่วง, สายสีน้ำเงินจนครบวงต่อถึงบางแค, ส่วนต่อขยายสายเขียวจากสมุทรปราการไปบางปู จากคูตไปลำลูกกา, สายสีส้ม ไปมีนบุรีจะต่อขยายเส้นทางตะวันตกไปตลิ่งชัน นอกจากนี้ สนข. ยังทำแผนการลงทุนในภูมิภาคในจังหวัดภูเก็ต ดำเนินโครงการรถไฟฟ้าวางเบา ผลการศึกษา 95%

แนวคิดการปรับปรุงผังเมือง กทม. ต้องกลับมาพิจารณารถไฟฟ้าวางไปถึงสนามบินสุวรรณภูมิ กับตอนเมือง ค่อนข้างเอกเทศ เพราะชนคนจากต่างประเทศเข้ามา กับจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทางที่สำคัญ เช่น มักกะสัน บางหว้า อนุบุรี วงแหวนใหญ่ บางนา มีนบุรี อาจให้มีเขตเทโลทิวทาว์น ซึ่งจะต้องมีการศึกษาก่อน ที่พูดคือในเชิงทฤษฎี กับรถไฟฟ้าวางเปิดบริการ ตั้งแต่ปี 2542 สายแรก นอกจากนั้นบริเวณใต้ที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าวาง 500 เมตรสามารถได้รับโบนัสก่อสร้างได้พิเศษได้

การพัฒนาสถานีศูนย์กลางที่บางซื่อ เชื่อมต่อกับตอนเมือง สุวรรณภูมิ สถานีมักกะสัน และสถานีลาดกระบังจะเป็นสถานีสำคัญ เพราะมีการพัฒนา EEC จะไประยองต้องผ่านลาดกระบัง นั่นคือ ภาพที่ทำให้เชื่อมโยงระหว่างเมืองมากขึ้น คาดการณ์การเดินทางทุก 5 ปีจะเติบโต 3 เท่า สิ่งที่ยากให้เป็น คือ กรุงเทพจากเดิมเป็นมหานครแห่งรถและท้องถนน จะปรับให้เป็นมหานครแห่งระบบราง สิ่งที่จะเกิดตามมา คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ต้องมีปอดหรือพื้นที่ว่างสาธารณะ

สำหรับแผนผังโครงการพัฒนาขนาดใหญ่หรือ PUD-Planned Unit Development วิธีการจะอย่างไรให้คนในชุมชนนั้นรวมตัวกัน ซึ่งมีดีเวลอปเปอร์รายใหญ่หลายรายทำอยู่แล้ว เพื่อทำให้พื้นที่ที่พัฒนาและไม่ได้มีการพัฒนาเป็นพื้นที่ที่ดีขึ้นมาได้ เช่น ผังเมืองโดนประชาชนร้องเรียนว่าระบายสีน้ำตาลมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นแล้วทำให้เดือดร้อน จึงต้องมาพิจารณาว่า EIA ครบถ้วนสมบูรณ์หรือไม่ หลายประเทศจะมีสภาชุมชนโดยไม่ต้องมีอีไอเอ ซึ่งเป็นแนวคิดจากต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม รัฐบาลจะเร่งดำเนินการโครงการที่อยู่ในแผนอีก 2-3 ปี ข้างหน้าให้เข้าครม. ลงนาม นั่นคือจะเห็นโครงการในปี 2560 โครงการจะถูกใส่มาจำนวนมากเพื่อเร่งรัดให้แล้วเสร็จตามแผนในปี 2564-2565 ทุกอย่างจะเสร็จสมบูรณ์จากแผนเดิมจะจบในปี 2572 ซึ่งจะสามารถเร่งเวลาเร็วขึ้น 7 ปี เพื่อรองรับการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ รัฐบาลเปิดโอกาสมาก จึงไม่อยากให้เสียโอกาสจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

นอกจากนี้ยังมีเรื่องของการโอนสิทธิการพัฒนา "TDR-Transfer of Development Right" เช่น อาคารที่ถูกหลานได้รับตกทอดมาให้สามารถขายสิทธิในการพัฒนา ยังเหลือสิทธิการพัฒนาจาก FAR ไปขายได้ ซึ่งต่างประเทศจะมองในลักษณะบล็อกเดียวกัน

นายวิชัย วีรจันทน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ในฐานะรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 มีการขยายตัวลดลงทั้งในด้านอุปทานและอุปสงค์ โดยเฉพาะในด้านอุปทาน การเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงอย่างชัดเจน โดยปี 2559 มีโครงการเปิดใหม่ 403 โครงการ รวม 96,526 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 303,160 ล้านบาท ภาพโดยรวมลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการรวม 104,856 หน่วย เป็นมูลค่า 394,410 ล้านบาท จำนวนโครงการลดลง 9.23% จำนวนหน่วยลดลง 7.94% และมูลค่าลดลง 23.14% ตามลำดับ

ด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ มีความเคลื่อนไหวที่น่าสนใจคือ หลังจากที่มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้ทันกับมาตรการลดค่าธรรมเนียม การโอนและค่าจดจำนองในช่วงครึ่งปีแรก การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างเห็นได้ชัดในไตรมาส 3 และกลับมาขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกครั้งในไตรมาส 4 ส่งผลให้ปี 2559 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ก็กลับไปในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2557 ประมาณ 174,000-175,000 หน่วย สำหรับจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีสัดส่วนสูง ถึง 51% ขณะที่ปี 2558 ห้องชุดมีสัดส่วนเพียง 37%

ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์มีแนวโน้มลดลงเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน เนื่องจากผู้ประกอบการผลิตบ้านในกลุ่มระดับราคาที่ถูกลงเพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงตามภาวะเศรษฐกิจในปี 2559 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ รวม 444,113 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าว ห้องชุดมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเป็น 44% ขณะที่ปี 2558 มูลค่าการโอนห้องชุดมีสัดส่วน 33% ของมูลค่าการโอนทั้งหมด

อย่างไรก็ตามแนวโน้มปี 2560 โดยพิจารณาจากสถิติข้อมูลในรอบปีที่ผ่านมา และค่าตัวแปรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง คาดว่าด้านอุปทานในปี 2560 โครงการเปิดขายใหม่จะมีประมาณ 108,000 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 คิดเป็น 12% และประมาณการที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2560 จะมีประมาณ 124,000 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 คิดเป็น 0.50% ด้านอุปสงค์ในปี 2560 คาดว่าการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์จะขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 คิดเป็น 3% โดยมีจำนวนประมาณ 180,000 หน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนประมาณ 466,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 คิดเป็น 5%



ทิศทางตลาดขอ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2560



นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคที่ใช้วัสดุในประเทศ (Local content) ที่จะทำให้เกิดการจ้างงานภายในประเทศ และเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมอื่นๆ และเกิดการเติบโตทางเศรษฐกิจ ทั้งคาดว่าอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมจะเติบโต 5% และส่งผลให้จีดีพีปี 2560 เติบโตได้น้อย 3.5% ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางภาครัฐ ในปีนี้จะเป็นปีสำคัญที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ จะมีการปรับโครงสร้างการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองไปสู่ต่างจังหวัด และตามแนวชายแดนมากขึ้น โดยคาดว่าในปีนี้มีอัตราการเติบโตประมาณ 5% อย่างไรก็ตามสำหรับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จากรัฐ มองว่ายังไม่จำเป็นเนื่องจากในปี 2559 ที่ผ่านมาผู้ประกอบการมีปรับตัวให้เข้ากับตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภค และมองว่ารัฐควรเร่งให้มีการปรับปรุงผังเมือง เพื่อการจัดการพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพรองรับการลงทุนที่จะเกิดขึ้นในอีก 3-5 ปีข้างหน้า

ภาพรวมตลาดอสังหาฯ ทั่วประเทศปี 2560 คาดว่าจะเติบโต 5% หรือมูลค่ารวมอยู่ที่ 6.7 แสนล้านบาท จากปี 2559 มูลค่าตลาดรวม 6.5 แสนล้านบาท โดยตลาดอสังหาฯ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นแรงผลักดันการเติบโตของตลาดในปี 2560 จากอานิสงส์การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่มีความคืบหน้าชัดเจนมากขึ้น ทำให้ตลาดอสังหาฯ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลสามารถเติบโตได้ 5% มีมูลค่า 3.7 แสนล้านบาท ขณะที่ตลาดต่างจังหวัดทรงตัวอยู่ที่ 3 แสนล้านบาทเท่ากับปี 2559 ปัจจุบันมีคอนโดมิเนียม ในแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงค้างสต็อกอยู่ 10,000-20,000 ยูนิต ต้องใช้เวลา 1-2 ปี ในการระบาย ซึ่งปัญหาของรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่เกิดขึ้นมาจากความไม่สะดวกในการเดินทาง เป็นปัญหาเฉพาะที่คาดว่าจะไม่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการอยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายสีอื่นๆ และคาดว่าคอนโดมิเนียมยังคงได้รับความนิยมอยู่



โดยปัจจัยบวกที่ช่วยส่งเสริมการเติบโตของตลาด คือ ภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา คาดว่าจะเติบโต 3.5% แต่ภาครัฐต้องมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนการลงทุน จะทำให้มีเงินหมุนเวียนสร้างสภาพคล่องให้ระบบเศรษฐกิจมากขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ไม่ว่าจะเป็นระบบราง รถไฟฟ้า 10 สาย ที่มีแผนก่อสร้างอยู่แล้ว จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นใน 5-10 ปีข้างหน้า

ทั้งนี้ ยังมีหลายปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการเติบโตทั้งแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีโอกาสปรับขึ้น ซึ่งจะมีผลต่อภาระดอกเบี้ยจ่ายของผู้บริโภคให้หนี้สินเพิ่มขึ้นตาม และลดความต้องการซื้อให้ลดลง เพราะการปรับดอกเบี้ยที่ 1% ทำให้ต้นทุนลดลง 8% ก่อให้เกิดภาวะตลาดชะงักงันได้อีกหนึ่งปัจจัย คือ ภาวะหนี้ครัวเรือน ที่อยู่ระดับสูงในอัตรา 80% ของการเติบโตทางเศรษฐกิจ (จีดีพี) ซึ่งมีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะหนี้ครัวเรือนตลาดระดับกลาง-ล่าง ยังเป็นปัญหาสำคัญด้านการขาย แม้จะขายได้แต่โอนไม่ได้ และถือเป็นฐานลูกค้าใหญ่ของอุตสาหกรรม ต้องเวลาในการแก้ไขที่จะทำให้ตลาดกลาง และล่างกลับมาฟื้นตัวได้

นอกจากนี้ตลาดอสังหาฯ ยังเป็นเวทีการแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่ ทั้งผู้ประกอบการรายเดิม และกลุ่มทุนขนาดใหญ่จากธุรกิจอื่นเข้ามามากขึ้น โครงสร้างธุรกิจในปัจจุบันมีเพียง 13 บริษัทรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์และนอกตลาด โดยมีส่วนแบ่งตลาดไปแล้วถึง 57% ดังนั้นในปี 2560 จะเห็นผู้ประกอบการรายใหญ่ มีการปรับโครงสร้างธุรกิจครั้งใหญ่มีรูปแบบโมเดลธุรกิจใหม่ ๆ เกิดขึ้น เพื่อสร้างการเติบโตให้กับองค์กร ท่ามกลางสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่มีการแข่งขันสูง และตลาดเติบโตไม่มากนัก

อย่างไรก็ตาม บริษัทกลุ่มที่อปไฟจะจะมีการปรับโครงสร้างธุรกิจให้เกิดความยืดหยุ่นในการสร้างเสถียรภาพการเติบโตขององค์กร เพราะการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างเดียว ไม่ทำให้โตไปกว่านี้ได้ ไม่เหมือน 4-5 ปีก่อนที่โตโดยการแย่งส่วนแบ่งตลาดจากรายกลางและเล็ก แต่วันนี้เป็นการแย่งส่วนแบ่งตลาดระหว่างรายใหญ่ที่ครองมาร์เก็ตแชร์ไปแล้ว จึงไม่ใช่เรื่องง่าย ไม่เพียงมีโครงสร้างธุรกิจครบวงจร ในภาคที่อยู่อาศัยต้องมีสินค้าโมเดลที่ครอบคลุมทุกเซ็กเมนต์อีกด้วย



นายอริป พีชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ขณะนี้ยังไม่ต้องการมาตรการกระตุ้นจากรัฐ แต่ต้องการให้รัฐบาลเร่งการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานให้ตรงเวลา โดยในช่วงครึ่งปีแรกนี้ ยังไม่มีความคืบหน้าและยังไม่เห็นผลชัดเจน เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่อยู่ในช่วงครึ่งปีหลัง ดังนั้นจึงมองว่าหากรัฐบาลเร่งรัดการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนตรงเวลา ซึ่งจะทำให้เอกชนสามารถวางแผนการลงทุนได้ถูก

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าตลาดกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังเติบโตได้ดี โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่ยังมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาด ส่วนโครงการแนวราบในปีหน้าแนวโน้มจะเป็นพระเอกของตลาดอสังหาฯ มีอัตราการเติบโตอย่างน้อย 10% เนื่องจากการเปรียบเทียบราคาต่อตารางเมตรแล้ว จะมีราคาต่ำกว่าคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะในทำเลรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย ช่วงรังสิต-ลำลูกกา ทำเลตลาดใหม่-ดอนเมือง และช่วงปลายถนนเพชรเกษม ในโซนกรุงเทพตอนใต้ ตลาดบ้านเดี่ยวยังทรงตัว ส่วนตลาดอสังหาฯ ในต่างจังหวัดโซนภาคตะวันออกจะเติบโตที่สุดจากระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกและการท่องเที่ยว รองลงมาเป็นภาคใต้ เนื่องจากราคาขายพาราปรับตัวดีขึ้น ส่วนในภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ยังคงทรงตัวถึงติดลบ เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคและราคาพืชผลทางเกษตรยังปรับขึ้นไม่มากนัก



นายพนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า โดยภาพรวมแล้วภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเปราะบางตามภาวะเศรษฐกิจที่ยังต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยง อีกทั้งการแข่งขันในตลาดปล่อยกู้ให้ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์นั้น ถือว่าเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลาง ๆ และเล็ก ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและธุรกิจนั้น นอกจากการลงทุนในโครงการต่างๆ ของภาครัฐแล้ว ภาคเอกชนก็มีบทบาทค่อนข้างสูง

สำหรับแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ปีนี้ยังต้องพิจารณาจากหลายปัจจัยทั้งด้านเศรษฐกิจโดยรวมที่คาดการณ์จีดีพี เติบโต 3-4% ทั้งยังมีปัจจัยบวกจากโครงสร้างพื้นฐานที่มีผลต่อตลาดอย่างมาก โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมที่ขยายตัวขึ้นตามแนวรถไฟฟ้า นอกจากนี้ มีที่ดินแปลงใหญ่ที่มีศักยภาพโดดเด่นในตลาด เช่น มักกะสัน พหลโยธิน รวมถึงยังมีทำเลอื่นๆ อีกหลายแปลง ที่คาดว่าภาครัฐจะเปิดประมูลในปีนี้



เปิดผลวิเคราะห์ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ผู้เข้าชมงาน “มหกรรมบ้าน และคอนโด ครั้งที่ 36”



จากผลการวิเคราะห์ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้เข้าชมงาน “มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 36” ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 9-12 มีนาคม 2560 ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ซึ่งการจัดกิจกรรมในครั้งนี้ ดำเนินการภายใต้แนวคิด “Let’s get your bestination ค้นหาจุดหมายที่ดีที่สุด เพื่อคนที่คุณรักที่สุด” โดยมีผู้สนใจเข้าชมงานสามารถลงทะเบียนล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ www.housecondoshow.com และโทรศัพท์มือถือ Smartphone ได้อย่างง่ายและสะดวก โดยการจัดงานครั้งนี้ประสบความสำเร็จเกินเป้าหมายที่วางไว้ ทั้งยอดขาย ยอดขอสินเชื่อ และยอดคนเดินทางทะลุเกินเป้า

ทั้งนี้ผู้ลงทะเบียนออนไลน์ล่วงหน้าเท่านั้น ซึ่งในปีนี้มีผู้ประกอบการกว่า 200 บริษัท นำโครงการบ้านกว่า 1,000 โครงการ เข้าร่วมงาน จำนวนผู้ลงทะเบียนหน้างานและผู้ลงทะเบียนออนไลน์ มีจำนวนสูงถึง 11,159 คน เพิ่มขึ้นจากครั้งที่ 35 ที่มีจำนวนผู้ลงทะเบียน รวมทั้งสิ้น 11,103 คน และลดลงจากครั้งที่ 34 ที่มีจำนวนผู้ลงทะเบียนรวม 11,392 คน และมากกว่าครั้งที่ 33 ที่มีจำนวนผู้ลงทะเบียนเพียง 9,200 คน นอกจากนี้ ยังเสียชีวิตขอสินเชื่อกว่า 1.2 หมื่นล้านบาท ในการจัดงานครั้งนี้มีการสำรวจพฤติกรรมผู้บริโภคในงาน ด้วยการสุ่มตัวอย่างจากประชากรผู้ลงทะเบียนเข้าชมงานทั้งหมด ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 610 คน เครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจ ได้แก่ แบบสอบถาม ได้ข้อมูลนำมาประมวลผล และวิเคราะห์ด้วยสถิติร้อยละและความถี่สรุปได้ ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 36 ที่ได้จากการสุ่มตัวอย่าง ผู้ลงทะเบียนเข้าชมงานทั้งหมดจำนวน 610 คน พบว่า ร้อยละ 60.5 ไม่เคยเข้าชมงานมาก่อน ใกล้เคียงกับร้อยละ 1 รายงานผลการสำรวจข้อมูลผู้ลงทะเบียนเข้าชมงาน “มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 36” 58.8 ของผู้เข้าชมงานในครั้งที่ 35 และร้อยละ 60.0 ของผู้เข้าชมงานในครั้งที่ 34 และร้อยละ 63.2 ของผู้เข้าชมงานในครั้งที่ 33 ที่ไม่เคยเข้าชมงานมาก่อน จากข้อมูลพบว่าผู้ลงทะเบียนหน้างานเป็นเพศหญิง ร้อยละ 60.3 และเป็นเพศชาย ร้อยละ 39.7 โดยเป็นคนโสดถึงร้อยละ 68.5 และมีอายุระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 33.4 รองลงมาคืออายุ 21-30 ปี ร้อยละ 30.3 ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 56.6 รองลงมาคือ เจ้าของกิจการ ร้อยละ 12.0 และอื่น ๆ เช่น แม่บ้าน พ่อบ้าน นักเรียน นักศึกษา ร้อยละ 9.8 ตามลำดับ



ด้านรายได้ของครอบครัวต่อเดือน พบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้ไม่เกิน 30,000 บาท ร้อยละ 19.8 รองลงมา คือ มีรายได้ 50,001-70,000 บาท ร้อยละ 19.5 มีรายได้เกิน 150,000 บาท ร้อยละ 18.5 มีรายได้ 30,001-50,000 บาท ร้อยละ 16.6 มีรายได้ 70,001-100,000 บาท ร้อยละ 14.9 และมีรายได้ 100,001-150,000 บาท ร้อยละ 10.7 ตามลำดับทั้งนี้ สังเกตว่าข้อมูลรายได้ครอบครัวต่อเดือนช่วงระหว่าง 70,001-100,000 บาท และ 30,001-50,000 บาทมีจำนวนลดลงจากข้อมูลของผู้ลงทะเบียนในครั้งที่ผ่านมามาทั้งสองช่วงความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต

สำหรับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต ผู้ลงทะเบียน ร้อยละ 89.3 ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ มีเพียงร้อยละ 10.7 เท่านั้นที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง และเมื่อจำแนกประเภทบ้านที่ต้องการซื้อ พบว่า ร้อยละ 46.7 ยังคงต้องการซื้อบ้านเดี่ยว รองลงมาคือ คอนโดมิเนียม ร้อยละ 29.7 และทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 15.2 ซึ่งพบว่า ความต้องการคอนโดมิเนียมลดลง ร้อยละ 3.9 จากความต้องการ ร้อยละ 33.6 ในงานครั้งที่ 35



รายงานผลการสำรวจข้อมูลผู้ลงทะเบียนเข้าชมงาน “มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 36” ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อสำหรับระยะเวลาที่คิดว่าจะซื้อ พบว่า สัดส่วนผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายในงานมีสัดส่วนลดลง โดยมีสัดส่วนร้อยละ 11.5 ลดลง ร้อยละ 1.9 เปรียบเทียบกับร้อยละ 13.4 ในงานครั้งที่ 35 โดยส่วนใหญ่ผู้เข้าชมงานต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายใน 1-2 ปี ร้อยละ 21.1 ภายใน 6-12 เดือน ร้อยละ 20.5 รองลงมาคือ ภายใน 3-6 เดือน ร้อยละ 15.1 และต้องการมีผู้อาศัยจำนวน 2 คน ร้อยละ 35.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 เปรียบเทียบกับ ร้อยละ 29.5 ในงานครั้งที่ 35 สาเหตุที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ คือ ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง ร้อยละ 34.9 รองลงมาคือ ต้องการแยกครอบครัว/แต่งงาน ร้อยละ 20.3 แตกต่างจากสาเหตุที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ในครั้งที่ 35 ที่ต้องการแยกครอบครัว/แต่งงาน ร้อยละ 39.8 รองลงมา คือ ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง ร้อยละ 18.6

อย่างไรก็ตามงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 37 มีกำหนดจัดขึ้นระหว่างวันที่ 5-8 ตุลาคม 2560 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



ด้านงบประมาณในการซื้อบ้าน พบว่า ผู้ลงทะเบียน ร้อยละ 27.2 ต้องการซื้อบ้านในระดับราคา 2.1-3 ล้านบาท และร้อยละ 27.2 เช่นกัน ต้องการซื้อบ้านใน ระดับราคา 1.1-2 ล้านบาท รองลงมาคือ ระดับราคา 3.1-4 ล้านบาท ร้อยละ 13.3 และระดับราคา 6.1-10 ล้านบาท มีร้อยละ 5.2 ในขณะที่ความต้องการบ้านในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท มีเพียง ร้อยละ 6.9 โดยส่วนใหญ่ต้องการกู้เงินจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 76.9 ขณะที่ใช้เงินออมส่วนตัว ร้อยละ 23.1 และมีความสามารถในการผ่อนชำระ ต่อเดือน 10,001-20,000 บาท ร้อยละ 41.6 รองลงมาคือ ผ่อนชำระ ไม่เกิน 10,000 บาท ร้อยละ 23.4

ด้านสถานะการอยู่อาศัย ผู้ลงทะเบียนมีสถานะเป็นเจ้าของ ไม่มี ภาระผ่อน ร้อยละ 34.8 เป็นผู้อาศัย ร้อยละ 27.7 เป็นเจ้าของมีภาระ ผ่อนร้อยละ 20.2 และเป็นผู้เช่า ร้อยละ 14.4 ทำเลที่ผู้เข้าชมงานมีความ ต้องการซื้อมากที่สุด คือ ทำเลในกรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 71.6 ลดลงร้อยละ 4.5 จากร้อยละ 76.1 ในครั้งที่ 35 โดยเขตที่มีผู้ต้องการซื้อ ใน 5 อันดับแรก คือ เขตบางนา เขตจตุจักร เขตคลองเตย เขตลาดพร้าว และเขตบางกะปิ แตกต่างจากเขตที่มีผู้ต้องการซื้อใน 5 อันดับแรก ในครั้งที่ 35 คือ เขตบางนา เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร เขตธนบุรี และเขตบางกะปิ และแตกต่างจากในครั้งที่ 34 คือ เขตบางนา เขตจตุจักร เขตดอนเมือง เขตพระโขนง และเขตห้วยขวาง โดยยังคงต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใกล้รถไฟฟ้า ร้อยละ 53.4 รองลงมาคือ ใกล้ที่ทำงาน ร้อยละ 27.4 และสถานศึกษา ร้อยละ 10.2 ตามลำดับ เป็นที่น่าสังเกตว่าความต้องการ ซื้อที่อยู่อาศัยใกล้ สถานศึกษาในครั้งนี้นี้เพิ่มขึ้นสูงมากกว่าในงานครั้งที่ 35, 34 และ 33

2 กุมภาพันธ์ 2560 • คุณศุภสิทธิ์ ตั้งตรงจิตร อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมโครงการเผยแพร่แนวคิดการศึกษาผลกระทบต่อด้านการผลิตภัณฑ์ของกรมบังคับคดีต่อระบบเศรษฐกิจไทย ณ โรงแรม เดอะ เบอร์เคลีย์ โฮเต็ล ประตูน้ำ กรุงเทพฯ **จัดโดย** กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

17 มีนาคม 2560 • สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมเป็นเจ้าภาพการบำเพ็ญกุศลถวายพระบรมศพพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ณ พระที่นั่งดุสิตมหาปราสาท ในพระบรมมหาราชวัง



20 กุมภาพันธ์ 2560 • คุณกอบเดช ตั้งไชยวงศ์ ดร.ทิวพิทพ ภักธรชนก และคุณวรุณพร จันทร์กำเนิด กรรมการบริหารสมาคมฯ เข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาวิชาการเนื่องในโอกาสครบรอบ 44 ปี การเคหะแห่งชาติ ณ ห้องประชุมอินฟินิตี้ บอลรูม โรงแรมพูลแมน คิง พาวเวอร์ **จัดโดย** การเคหะแห่งชาติ

16-17 กุมภาพันธ์ 2560 • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมงานวันคล้ายวันสถาปนากรมที่ดิน 116 ปี ณ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ **จัดโดย** กรมที่ดิน



24 มีนาคม 2560 • คุณศุภสิทธิ์ ตั้งตรงจิตร อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมกลุ่มย่อย (Focus Group) เพื่อทดสอบและประเมินผลการใช้งานโปรแกรม ตรวจสอบประเมินแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (Building Energy Code : BEC) ณ ห้องประชุม กษัตริย์ศึก 1 ชั้น 4 โรงแรม เดอะทวิน ทาวเวอร์ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ

27 มีนาคม 2560 • คุณประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลสำหรับทรัพย์สิน ครั้งที่ 1/2560 ณ ห้องประชุม ชั้น 10 อาคาร 1 **จัดโดย** ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

30 มีนาคม 2560 • คุณประเสริฐ แต่ดุษยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมการสัมมนาประเมินความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน ณ ห้องราชเทวี 1 ชั้น 3 โรงแรมเอเชีย เขตราชเทวี กรุงเทพฯ **จัดโดย** สำนักผังเมือง

30 มีนาคม 2560 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมประจำเดือน ครั้งที่ 2/2560 ขึ้นในเวลา 16.00-19.00 น. ณ ห้องเฟื่องฟ้า ชั้น 3 โรงแรม โกลด์ตันทวิล์ป ซอฟเฟอร์อิน พระราม 9 กรุงเทพฯ

