

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 13 ฉบับที่ 74 ประจำเดือน กรกฎาคม-สิงหาคม 2560



เปิดปัจจัยบวก-ลบ
กระทบครึ่งปีแรกตลาดคอนโดฯ
ครึ่งปีหลังยังขยายตัว





สารสันจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สถานการณ์เศรษฐกิจไทยในช่วงที่ผ่านมาซึ่งขยายตัวได้ต่อเนื่อง สะท้อนจากมูลค่าการส่งออกที่ขยายตัวเป็นบวก และการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวได้ดีจากหมวดบริการ ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เดินทางเข้าประเทศไทยขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง

ในปี 2560 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในเขตกทม. และปริมณฑล คาดว่าจะขยายตัวได้ 5% โดยมีมูลค่าอยู่ที่ 3.7 แสนล้านบาท ส่วนข้อห่วงใยของภาคอสังหาริมทรัพย์เรื่องวิกฤตฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์นั้น ภาคธุรกิจอสังหาฯ ได้รับบทเรียนจากวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ทำให้มีการพัฒนาระบบข้อมูลเตือนภัยอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นข้อมูลที่ผู้ประกอบการสามารถเข้าถึงและนำมาประกอบการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจได้ ผ่านศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขณะที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ก็มีข้อมูลทั้งในส่วนของสินค้าคงเหลือ และความต้องการของตลาดที่วิจัยด้วยตนเองทุกบริษัท ทำให้มีการปรับตัวอย่างรวดเร็ว จึงเป็นเรื่องยากที่จะเกิดวิกฤตฟองสบู่ภาคอสังหาฯ ซ้ำรอยปี 2540 อีกทั้งส่วนแบ่งตลาดกว่า 60% อยู่ในมือของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความระมัดระวังในการเติมสินค้าใหม่เข้าสู่ตลาด ขณะที่สถาบันการเงินก็มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อทั้งในส่วนสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อย มีการตรวจเช็คเครดิตบูโร ยิ่งทำให้ความกังวลต่อเรื่องที่จะเกิดภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาฯ ลดน้อยลง

สำหรับตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2560 ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียมในไตรมาส 1 มียอดที่ลดลง เป็นผลมาจากยอดขายเมื่อปี 2557-2558 ลดลง เนื่องจากซึ่งในช่วงดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงด้านการเมืองทำให้ตลาดตกอยู่ในภาวะชะงักงัน โดยยอดขายปี 2556 อยู่ที่ 1.9 แสนล้านบาท จำนวน 7.1 หมื่นหน่วย ขณะที่ยอดขายในปี 2557 อยู่ที่ 1.4 แสนล้านบาท จำนวน 4.9 หมื่นหน่วย และกลับมาฟื้นตัวอีกครั้งในปี 2558 ด้วยยอดขาย 1.8 แสนล้านบาท จำนวน 5.3 หมื่นหน่วย ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ภาพรวมของตลาดในช่วงดังกล่าวชะงักงัน เนื่องจากคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนสูงถึง 55-60% ของตลาดรวมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

อย่างไรก็ตามตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงครึ่งปีหลัง ผู้ประกอบการมีความมั่นใจในสภาพตลาดมากขึ้น คาดว่าจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่มากขึ้น จากในช่วงครึ่งปีแรก ผู้บริโภคเริ่มเห็นสัญญาณการบริโภคมากขึ้น ทำให้ตลาดคอนโดฯ มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ

ประเสริฐ แต่ดลยสาธิต
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

สมัครสมาชิกสมาคม
อาคารชุดไทย
วันนี้



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

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

นอกจากนั้น ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในราคาสมาชิก อาทิเช่น การอบรม-สัมมนา, ส่วนลดพิเศษในการซื้ออุปกรณ์บ้านและคอนโด เป็นต้น



สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

77/146 สีนสาธส 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



เปิดปัจจัยบวก-ลบ กระทบครึ่งปีแรกตลาดคอนโดฯ ครึ่งปีหลังยังขยายตัว

สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมในครึ่งปีหลังมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น หลังจากผู้ประกอบการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่ม ซึ่งคาดว่า การเปิดตัวโครงการใหม่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น หลังภาวะเศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องชัดเจนมากขึ้น ภาวะตลาดในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ผู้ประกอบการยังมีสภาพคล่อง อัตราการจ้างงานของคนวัยอยู่ในภาวะปกติ และสถาบันการเงินยังปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แม้จะเข้มงวดขึ้นก็ตาม

โดยตลาดที่อยู่อาศัยมีโครงการเปิดขายใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในช่วงไตรมาสแรกอยู่ที่ 24,103 หน่วย ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ของปี 2559 แต่ตลอดทั้งปีนี้ คาดการณ์ว่าการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะปรับตัวดีขึ้นกว่าปีก่อน รวมถึงมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ต่างๆ ในช่วงครึ่งปีหลังน่าจะทยอยฟื้นตัวขึ้น ส่วนความกังวลต่อภาวะปัญหาฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้น ธป.ท.ระบุไม่มีความกังวลเรื่องปัญหาฟองสบู่ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันแตกต่างจากวิกฤตเศรษฐกิจในอดีต แหล่งเงินที่ใช้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ใช้สินเชื่อที่มากหรือรุนแรง เพื่อนำมาเก็งกำไรมากๆ เหมือนในอดีต ส่วนใหญ่เป็นการใช้เงินทุนของตัวเองเพื่อซื้อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระดับบนที่ทำเพื่อการเก็งกำไรบ้าง หรือเพื่อหาผลตอบแทนที่ดีขึ้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากอยู่ในระดับต่ำ แต่การซื้อลงทุนส่วนใหญ่ใช้เงินส่วนตัว การลงทุนในลักษณะนี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อเสถียรภาพของเศรษฐกิจการเงินโดยรวมเหมือนในอดีต จึงไม่มีประเด็นน่ากังวล

จากสภาพเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มดีขึ้นเล็กน้อย อีกทั้งตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมาผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นมากขึ้น ทำให้การใช้จ่ายเริ่มดีขึ้นเป็นผลต่อดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันผู้ประกอบการจะเน้นพัฒนาในโครงการที่เจาะตลาดระดับบนมากขึ้น เนื่องจากเป็นกลุ่มคนที่ยังคงมีกำลังซื้อและไม่ได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินมากนัก รวมไปถึงราคาที่ดินในกรุงเทพฯ ที่มีราคาแพงขึ้นอย่างก้าวกระโดด จึงเป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาโครงการเปิดใหม่ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงปัญหานี้ภาคครัวเรือนมีแนวโน้มสูงขึ้นจนอาจกระทบต่อการดำรงชีวิตของประชาชน และภาพรวมเศรษฐกิจจะชะงัก

คุณวิชัย วีรจกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปีนี้ ภายใต้การประเมินสถานการณ์จากปัจจัย และเงื่อนไข ณ ปัจจุบัน พบว่าการนำตัวเลขย้อนหลังภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ 4-5 ปีมาประกอบการประเมินตลาดปีนี้ โดยคาดการณ์แบ่งเป็น 3 ระดับ คือ ระดับตลาดสถานการณ์ชะลอตัว ระดับตลาดสถานการณ์ปกติ และระดับตลาดที่ดีที่สุดขยายตัวดี เพื่อเปรียบเทียบให้เห็นถึงภาพรวมสถานการณ์ที่สะท้อนตลาดอสังหาริมทรัพย์ ที่เริ่มมีทิศทางทยอยปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะในช่วงไตรมาส 3-4 ช่วงครึ่งปีหลังนี้ ซึ่งคาดว่าตลาดจะเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น หลังจากภาพรวมช่วงไตรมาสแรกปีนี้ยังไม่ค่อยดีนัก ทั้งด้านที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ด้านหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ในปี 2560 คาดว่าจะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรณีที่เศรษฐกิจไม่ดีจำนวน 97,200 หน่วย หรือขยายตัว 0.7% หากในกรณีที่ตลาดปกติคาดว่าจะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 103,000 หน่วย ขยายตัว 6.7% และกรณีที่ตลาดเติบโตดี คาดว่าจะมีโครงการเปิดขายใหม่ 113,000 หน่วย ขยายตัว 17.1%

หลังจากพบว่า ภาพรวมตลาดในปี 2559 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่รวมจำนวน 96,526 หน่วย ลดลงจากปี 2558 กว่า 8.0% แบ่งเป็นจำนวนห้องชุด 52,713 หน่วย แนวราบ จำนวน 43,813 หน่วย จากในปี 2558 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ อยู่ที่ 104,856 หน่วย แบ่งเป็นห้องชุด 60,406 หน่วย และแนวราบอยู่ที่ 44,450 หน่วย ลดลงจากปี 2557 ที่มีจำนวนเปิดขายใหม่ รวมอยู่ที่ 118,281 หน่วย

อย่างไรก็ดี พบว่าในปี 2556 มีอัตราการเปิดตัวที่อยู่อาศัยสูงมาก ถึง 27% หรือมีจำนวนรวมประมาณ 130,237 หน่วย โดยมีจำนวนคอนโดมิเนียมคิดเป็นสัดส่วน 1 ใน 3 ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปีนี้ในกลุ่มแนวราบและอาคารชุด พบว่า หากคาดการณ์ในสถานการณ์เลวร้าย จะมีมูลค่าการโอนฯ อยู่ที่ 387,900 ล้านบาท ตีลบจากปีก่อน 12.7% หากคาดการณ์แบบกลางๆ จะยังอยู่ที่ 431,000 ล้านบาท หรือยังตีลบอยู่ 3% แต่หากคาดการณ์ในสถานการณ์ที่ดี จะอยู่ที่ 474,100 ล้านบาท หรือเติบโต 6.8% ซึ่งกลุ่มอาคารชุดจะมีบทบาทและเป็นตัวขับเคลื่อนตลาดเป็นอย่างมาก

โดยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาสแรก ปี 2560 พบว่า มีจำนวนรวมกัน 28,910 หน่วย ลดลงร้อยละ 40 เมื่อเทียบกับไตรมาสแรก ปี 2559 มีจำนวน 48,073 หน่วย จากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย จำนวน 28,910 หน่วย แบ่งเป็นยอดโอนในแต่ละเดือน ดังนี้ เดือนมกราคม จำนวน 7,741 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ จำนวน 8,818 หน่วย เดือนมีนาคม จำนวน 12,351 หน่วย

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาสแรกปี 2560 แบ่งเป็นห้องชุดมากที่สุด จำนวน 13,303 หน่วย (คิดเป็น 46% ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน) รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 9,393 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 33) บ้านเดี่ยว 4,157 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 14) อาคารพาณิชย์ 1,088 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 4) ที่เหลือเป็นบ้านแฝด 969 หน่วย มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในไตรมาสแรกปี 2560 มีมูลค่ารวมกัน 78,771 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2559 ร้อยละ 32 ซึ่งมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 116,250 ล้านบาท แบ่งเป็น

สำหรับห้องชุดมีมูลค่าการโอน 35,591 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 45 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน) บ้านเดี่ยวมีมูลค่าการโอน 19,141 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 24) ทาวน์เฮาส์มีมูลค่าการโอน 16,727 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 21) อาคารพาณิชย์มีมูลค่าการโอน 4,395 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 6) และบ้านแฝดมีมูลค่าการโอน 2,917 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 4)

ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด มีมากที่สุด ใน กรุงเทพฯ 9,962 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการ 1,334 หน่วย จังหวัดนนทบุรี 952 หน่วย จังหวัดปทุมธานี 822 หน่วย จังหวัดสมุทรสาคร 127 หน่วย และจังหวัดนครปฐม 106 หน่วย พื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ (โอนจากนิติบุคคล) มากที่สุด ในไตรมาสแรก ปี 2560 ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตจตุจักร และอำเภออัญญบุรี ส่วนพื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมือสอง (โอนจากบุคคลธรรมดา) มากที่สุด ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร และเขตบางเขน ตามลำดับ

สำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการในช่วงไตรมาสแรก ปี 2560 ที่ผ่านมา ไม่ค่อยหรือหาเท่าที่ควร โดยมีโครงการเปิดใหม่กว่า 24,103 หน่วย ลดลง 3% เมื่อเทียบกับไตรมาสแรกปี 2559 ที่มียอดโครงการเปิดขายใหม่ 24,899 หน่วย เนื่องจากเชื่อว่าผู้ประกอบการต้องการรอให้ตลาดดูดซับพลาซายที่ยังคงค้างออกไปก่อนจึงจะเติมสินค้าใหม่เข้ามา แต่มองว่าภาพรวมของความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่ดีและมองว่าในครึ่งปีหลังผู้ประกอบการจะมีการจัดแคมเปญที่จูงใจมากขึ้นเพื่อสร้างยอดขายให้ได้มากขึ้น

ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงไตรมาสแรก ปี 2560 มีจำนวน 85 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 24,103 หน่วย ลดลง 3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 113 โครงการ 24,839 หน่วย แต่มีมูลค่าโครงการรวม 94,630 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.2% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวม 77,430 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่า โครงการเปิดขายใหม่ในปี 2560 เปิดขายในระดับราคาต่อหน่วยสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อน

จากจำนวนโครงการเปิดใหม่ทั้งหมดเป็นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จำนวน 50 โครงการ 18,754 หน่วย คิดเป็นส่วนแบ่งตลาด 77.8% ของจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 32% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ที่มีจำนวนโครงการเปิดขายจำนวน 43 โครงการ 14,211 หน่วย

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แบ่งออกเป็นโครงการบ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด โดยโครงการบ้านจัดสรรมีการเปิดขายใหม่จำนวน 54 โครงการ 10,601 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 38,750 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง 1.4% แต่มีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้น 11.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีโครงการเปิดขายจำนวน 74 โครงการ 10,757 หน่วย มูลค่าโครงการ 34,820 ล้านบาท

ขณะที่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 32 โครงการ 8,674 หน่วย คิดเป็นส่วนแบ่งตลาด 81.8% ของจำนวนหน่วยโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งหมดในไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้น 10.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559

ส่วนโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในไตรมาสแรก ปี 2560 มีจำนวน 31 โครงการ 13,502 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 55,880 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง 4.2% แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 31.1% จากช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 39 โครงการ 14,082 หน่วย มูลค่า 42,610 ล้านบาท โดยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 18 โครงการ 10,080 หน่วย คิดเป็นส่วนแบ่งตลาด 74.7% ของจำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมดเพิ่มขึ้น 58.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559

ด้านตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) พบว่า ในไตรมาสแรก ปี 2560 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน 18,626 หน่วย ลดลง 55% จากช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 41,170 หน่วย จากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในไตรมาสแรก ปี 2560 แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพฯ 7,888 หน่วย ลดลง 55% จากช่วงเดียวกันของปี 2559 และใน 5 จังหวัดปริมณฑลรวมกันจำนวน 10,738 หน่วย ลดลง 55% เช่นกัน

โดยแบ่งเป็นหน่วยห้องชุด 5,295 หน่วย คิดเป็น 28% ของหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด บ้านเดี่ยว 8,918 หน่วย คิดเป็น 48% ทาวน์เฮาส์ 2,343 หน่วย คิดเป็น 13% อาคารพาณิชย์พักอาศัย 1,543 หน่วย คิดเป็น 8% และบ้านแฝด 527 หน่วย คิดเป็น 3% สำหรับพื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อ.ลำลูกกา 1,123 หน่วย อ.เมืองนครปฐม 966 หน่วย อ.บางพลี 949 หน่วย อ.เมืองสมุทรสาคร 917 หน่วย และ อ.เมืองสมุทรปราการ 612 หน่วย ขณะที่พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทห้องชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อ.บางบัวทอง 900 หน่วย อ.เมืองสมุทรปราการ 871 หน่วย เขตจตุจักร 518 หน่วย เขตคลองสาน 509 หน่วย และเขตสาทร 509 หน่วย

ทั้งนี้มั่นใจว่าช่วงไตรมาส 3-4 นี้ จะกลับมาสู่ภาวะปกติมากขึ้น หลังจากไตรมาสแรกปีนี้หดตัวไปมากเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ได้แรงหนุนจากภาครัฐ ซึ่งคาดว่าครึ่งปีหลังนี้ตลาดจะกลับมาดูดซับได้ดีขึ้น หลังจากไตรมาสแรกดูดซับได้น้อย นอกจากนี้ ยังคาดการณ์ว่าในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปีนี้จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยทยอยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น แบ่งเป็นไตรมาส 2 จะอยู่ที่ประมาณ 23,000 หน่วย ไตรมาส 3 จะอยู่ที่ 26,400 หน่วย และไตรมาส 4 จะอยู่ที่ 29,500 หน่วย หรือเห็นได้ชัดเจนว่าจำนวนดังกล่าวจะทยอยเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาส 3-4



ตลาดคอนโดฯ กรุงเทพฯ ปี 2559 มีอัตราการเติบโตในระดับที่ลดลง

มร.แฟรงค์ ช่าน กรรมการบริหารและหัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาด้านโครงการที่พักอาศัย บริษัท โน้ตแฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า ตลาดคอนโดฯในกรุงเทพฯ ในปี 2559 มีการเติบโตในระดับที่ลดลงกว่าปี 2558 เนื่องจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจไทย ชัฟฟลายพื้นที่เขตชานเมือง (Peripheral areas) ในกรุงเทพฯมีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด โดยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 76 ของชัฟฟลายทั้งหมดในปี 2559 ทั้งนี้เป็นผลเนื่องมาจากการขยายเส้นทางขนส่งมวลชนไปสู่ย่านชานเมืองกรุงเทพฯ นักพัฒนาหลายรายจึงเลือกพัฒนาโครงการตามเส้นทางขนส่งมวลชนสายใหม่ในย่านชานเมือง เนื่องจากมีที่ดินเพียงพอต่อการพัฒนาในราคาที่สมเหตุสมผล

อย่างไรก็ตาม ปัญหาการพัฒนารถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สายสีม่วง (เตาปูน-คลองบางไผ่) จะเป็นกรณีศึกษาแก่นักพัฒนา และผู้ซื้อคอนโดฯ ในย่านนี้ เนื่องจากปริมาณผู้โดยสารจริงมีจำนวนน้อยกว่าเกือบสามเท่าของจำนวนผู้โดยสารที่ถูกคาดการณ์ไว้ ทั้งนี้เนื่องจากเส้นทางสายนี้ยังไม่ได้เชื่อมต่อกับเส้นทางขนส่งมวลชนสายอื่นๆ สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลให้ตลาดคอนโดฯ ตามแนวสายสีม่วงที่เปิดดำเนินการไปเมื่อปีที่แล้ว ยังคงมีหน่วยที่เหลือขายอยู่ในตลาด

โดยรวมแล้ว ความต้องการคอนโดฯมีปริมาณลดลงมาก เนื่องจากความต้องการคอนโดฯในพื้นที่เขตชานเมืองกรุงเทพฯ ที่น้อยลงเพราะผู้ซื้อจำนวนมากไม่สามารถกู้ยืมจากธนาคารได้ ราคาคอนโดฯ ในพื้นที่เขตชานเมืองกรุงเทพฯ จะยังคงไม่เปลี่ยนแปลง ในขณะที่คอนโดฯในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ (City Fringe areas) จะมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากชัฟฟลายใหม่มีน้อย หน่วยคอนโดฯใหม่ฯ ในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจจะต้องแข่งขันกับหน่วยคอนโดฯเก่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีการบำรุงรักษาอาคารอย่างดี เนื่องจากหน่วยคอนโดฯ ใหม่ในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจมีราคาสูงกว่าหน่วยคอนโดฯเก่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ

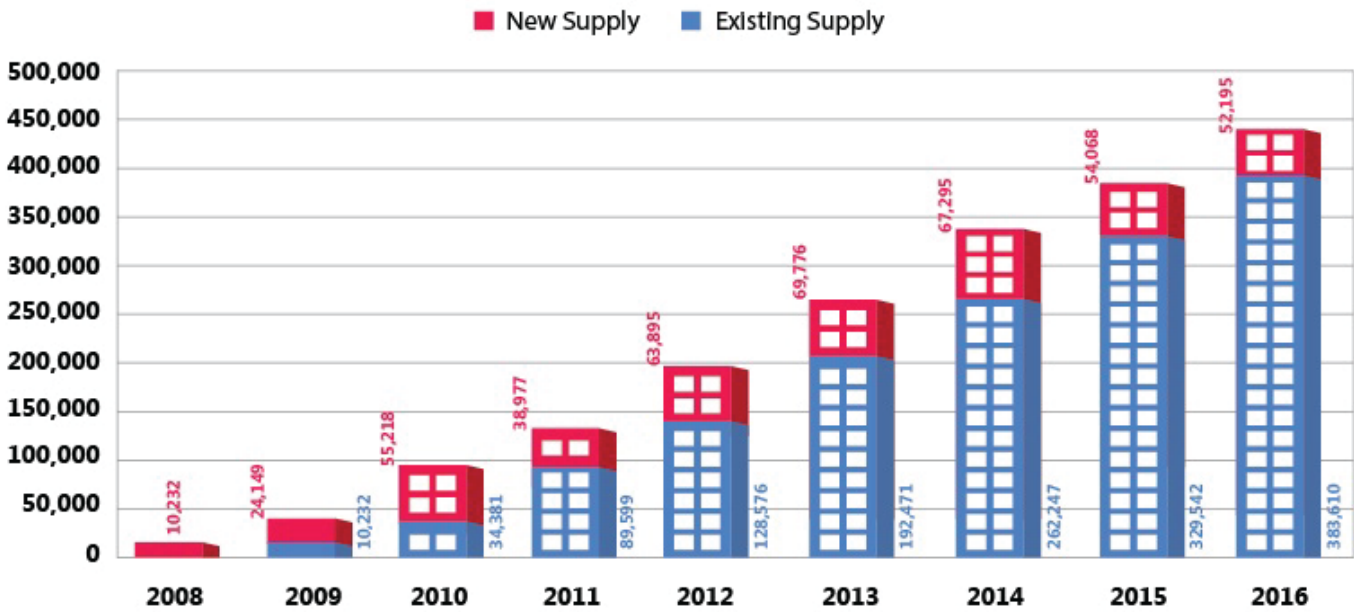


คุณพจนาน วรกิจโกศาทร ผู้อำนวยการด้านการตลาดและงานขาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวไว้ว่า ราคาคอนโดฯ ในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ คาดว่าจะยังคงมีเสถียรภาพ ทั้งนี้ก็พัฒนาจำเป็นต้องทำการสำรวจตลาดก่อนเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดฯ ในบางพื้นที่ของเขตชานเมืองกรุงเทพฯ ด้วยราคาขายที่ปรับตัวสูงขึ้นมากของคอนโดฯ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ ตลาดรีเซล (Resales market) ของคอนโดฯ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจจะต้องแข่งขันกับโครงการคอนโดฯ ใหม่ เนื่องจากมีช่องว่างด้านราคาขายที่ต่างกันมาก สำหรับคอนโดฯ เหล่านี้ผู้อยู่อาศัย (End-users) อาจให้ความสนใจกับหน่วยคอนโดฯ รีเซลในอาคารเก่าที่ได้รับการดูแลเป็นอย่างดีมากกว่าที่จะซื้อหน่วยคอนโดฯ โครงการใหม่ เนื่องจากคอนโดฯ เก่ามีราคาที่ถูกลงและขนาดหน่วยที่ใหญ่กว่า

ส่วนแนวโน้มซัพพลายนั้น จากรายงานผลวิจัยของไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย พบว่า ภายในสิ้นปี 2559 คอนโดฯ ในกรุงเทพฯ มีจำนวนรวมทั้งหมด 435,805 หน่วย โดยจำนวนประมาณ 52,195 หน่วยถูกเปิดตัวไปในปี 2559 แสดงการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 13.6 จากปีก่อน ซัพพลาย

ใหม่ส่วนใหญ่เป็นของบริษัทมหาชน (Listed Developers) ปริมาณซัพพลายที่มีมากไม่ได้สะท้อนให้เห็นถึงการฟื้นตัวของความต้องการคอนโดฯ แต่อย่างใด โครงการที่เปิดตัวใหม่ๆ ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่เขตชานเมืองกรุงเทพฯ โดยสามารถคิดเป็นร้อยละ 76 ของซัพพลายใหม่ปี 2559 ตามมาด้วยพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ โดยอยู่ที่ร้อยละ 14

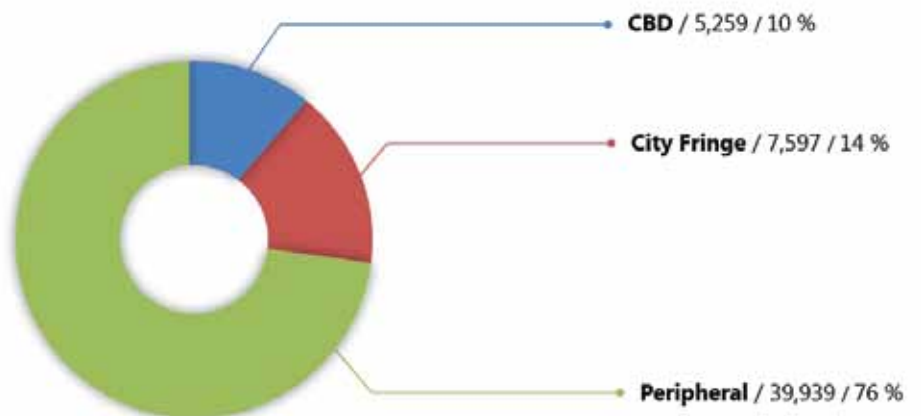
นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวยังแสดงปริมาณซัพพลายใหม่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจปี 2559 โดยคิดเป็นร้อยละ 10 ดังที่แสดงในกราฟ 2 โดยส่วนใหญ่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2559 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ 9 แห่ง, โครงการในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ 12 แห่ง และโครงการในพื้นที่เขตชานเมือง 50 แห่ง โดยโครงการใหม่ที่เปิดตัวในพื้นที่เขตชานเมืองส่วนใหญ่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2559 ถูกพัฒนาตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงินสายที่ 2 (หัวลำโพง-ท่าพระ-หลักสี่) และสายที่ 3 (หลักสี่-พุทธมณฑลสาย 4) และตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า BTS สายใต้ (แบริ่ง-สำโรง-สมุทรปราการ) ที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จมากกว่าร้อยละ 80 ในขณะนี้



กราฟ 1: อุปทานและอุปทานใหม่ของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปี 2551-2559

ที่มา: ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

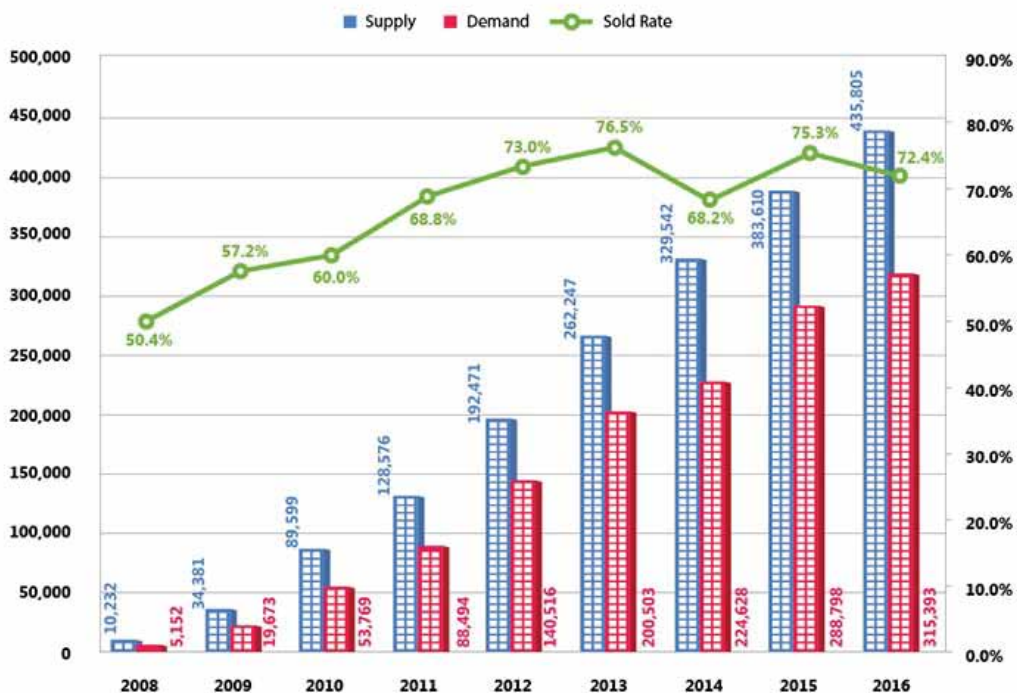
กราฟ 2: อุปทานใหม่ แบ่งตามพื้นที่ ปี 2559





สำหรับแนวโน้มดีมานด์ พบว่า มีจำนวนหน่วยคอนโดประมาณ 315,393 หน่วยที่ถูกขายออกไปจากทั้งหมด 435,805 หน่วย คิดเป็นอัตราขายที่ร้อยละ 72.4 ซึ่งลดลงไปจากปีก่อนจากร้อยละ 75.3 หน่วยของคอนโด ที่ถูกขายออกไปในปี 2559 โดยมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 26,595 หน่วย ลดลงจากร้อยละ 59 เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีประมาณ 64,170 หน่วย ที่ขายออกไปในปี 2558 ทั้งนี้อาจเป็นผลมาจากกำลังซื้อที่ลดลงของผู้ซื้อ และมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้นของธนาคาร ดังนั้นนักพัฒนาจำเป็นต้องสร้างแคมเปญส่งเสริมการขายพิเศษต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น การลดราคา, ข้อเสนออัตราดอกเบี้ยพิเศษ และอื่นๆ

ส่วนแนวโน้มด้านราคา พบว่า ราคาของโครงการคอนโด ที่เปิดตัวใหม่ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั่วกรุงเทพฯ ในราคาที่แตกต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับทำเลพื้นที่ ราคาขายเฉลี่ยของหน่วยคอนโด ในย่านศูนย์กลางธุรกิจตั้งราคาอยู่ที่ 229,180 บาท/ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 ตามมาด้วยราคาขายเฉลี่ยของหน่วยคอนโด ในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 หรือคิดเป็น 134,842 บาท/ตร.ม. และราคาขายเฉลี่ยของหน่วยคอนโด พื้นที่เขตชานเมืองที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 คิดเป็น 76,002 บาท/ตร.ม.



กราฟ 3: อุปทาน, อุปสงค์ และอัตราการครอบครอง ระหว่างปี 2551-2559 ที่มา: โน้ตแฟรงก์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดคอนโดไฮเอนด์ ยังแรงต่อเนื่อง ซีที คอนโดฯ ความคุ้มค่า ปัจจัยสำคัญ

สำหรับตลาดคอนโดมิเนียมไฮเอนด์ที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงไปได้ค่อนข้างดี ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากการที่ผู้ประกอบการมีกลุ่มลูกค้านักลงทุนต่อเนื่อง และมีช่องทางที่ช่วยขายสินค้ารีเซลให้นักลงทุนได้เป็นอย่างดี อย่างไรก็ตาม ตลาดกลุ่มนี้ก็ยังเป็นที่ต้องจับตาในปี 2560 ว่ายังคงมีความต้องการต่อเนื่องหรือไม่

ส่วนตลาดซีที คอนโดมิเนียม ในแต่ละทำเลมีราคาและความต้องการแตกต่างกันไป แต่ราคาต่อหน่วยและความคุ้มค่ายังคงเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อคอนโดในระดับนี้ ส่งผลให้ราคาปรับตัวสูงขึ้นได้ไม่มากนัก ทั้งนี้เมื่อต้นทุนสูงขึ้น ขนาดห้องจึงกลับมาเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาสินค้าให้มีความเหมาะสมกับระดับราคาของกลุ่มนี้รับได้

อย่างไรก็ตาม ทำเลคอนโดมิเนียมที่น่าสนใจ สำหรับในกลุ่มซูเปอร์ลักซ์วรี ที่น่าจะออกมาแข่งขันกันหลายโครงการ คือ บริเวณ เพลินจิต, ชิดลม, หลังสวน และ ทองหล่อ, สุขุมวิท 39-49 นอกจากนี้ ในกลุ่มลักซ์วรี จะเห็นโครงการในทำเลพลโยธินตอนต้น ทำเลริมแม่น้ำ และทำเลย่านพญาไท ส่วนตลาดซีทีคอนโด น่าจะได้เห็นโครงการใหม่ๆ บนทำเลรถไฟฟ้า สายสีส้ม สีเหลือง และสีชมพู เกิดมากขึ้นพอสมควร

แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าที่เริ่มย้ายออกจากอาคารเก่าๆ ในย่านใจกลางเมืองไปยังอาคารที่ใหม่กว่าใน “พื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ” (Fringe areas) อาคารใหม่ๆ ที่มีการแข่งขันด้านราคาในพื้นที่ที่เคยถูกเรียกว่า “พื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ” ได้กลายเป็นย่านที่มีความต้องการสูงในขณะนี้ เนื่องจากพื้นที่เหล่านี้มีความสะดวกในการเดินทางที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน นอกจากนี้ยังสิ่งอำนวยความสะดวกใหม่ๆ หลากหลายที่อาคารเก่าๆ อาจปรับตัวตามทันได้ยาก

มร.มาร์คัส เบอร์เทินชอว์ กรรมการบริหารและหัวหน้าฝ่ายตัวแทนนายหน้า บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า ในช่วงที่มีการกำหนดค่าเช่าที่สูงนี้ นับเป็นเวลาดีสำหรับการปรับปรุงพัฒนาอาคารเกรด B ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง จากรายงานวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย แสดงให้เห็นว่า ในช่วงสิ้นปี 2559 มีจำนวนอุปทานตลาดสำนักงานรวมอยู่ที่ 4,783,312 ตร.ม. ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ประมาณ 115,804 ตร.ม. สำหรับอาคารสำนักงานที่เปิดตัวไปในปี 2559 ได้แก่ อาคาร FYI ทาวเวอร์ (48,095 ตร.ม.) อาคารจีทาวเวอร์ (เซาท์ทาวเวอร์; 23,299 ตร.ม.) อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล 5 (15,705 ตร.ม.) อาคารเมโทรโพลิส (13,990 ตร.ม.) และอาคารเอ็มทาวเวอร์ (14,715 ตร.ม.) มีเพียงบางอาคารที่ไม่นับรวมในอุปทานครั้งนี้เนื่องจากเป็นอาคารที่ไม่เปิดให้เช่าแล้วและบางส่วนได้ปิดไปแล้ว ได้แก่ อาคารวานิสสา, อาคารพญาไทและอาคารเคียนหงวน 1 โดยรวมพื้นที่ได้ประมาณ 32,931 ตร.ม.

อุปทานในอนาคต คาดว่าจะมีอุปทานใหม่จำนวน 184,471 ตร.ม. ที่จะแล้วเสร็จในปี 2560 อุปทานตลาดสำนักงานในอนาคตจะมีจำนวนประมาณ 335,811 ตร.ม. ที่อยู่ภายใต้การก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในสามปีข้างหน้า

สำหรับด้านอุปสงค์ ในช่วงห้าปี 2559 มีจำนวนพื้นที่ที่ถูกครอบครองรวมประมาณ 4,451,150 ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการครอบครองที่ร้อยละ 93.1 ของอุปทานรวมในตลาด แสดงการเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 0.9 จากปี 2558 สำหรับอาคารที่เสร็จสมบูรณ์แล้วในช่วงสองปีที่ผ่านมา (เช่น อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์และอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) พื้นที่ส่วนใหญ่ถูกครอบครองแล้ว



กราฟ 1: อุปสงค์, อุปทานและอัตราการครอบครองพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2555-2559 ที่มา: ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
หมายเหตุ: ตัวเลขเหล่านี้ไม่นับรวมอาคารที่มีผู้เช่าอยู่หลายท่าน และอาคารที่มีพื้นที่ขนาดเล็กกว่า 5,000 ตร.ม.

เจาะทิศทาง ตลาดสำนักงานกรุงเทพฯ แนวโน้มดีมานท์-ซัพพลาย ยังขยายตัว

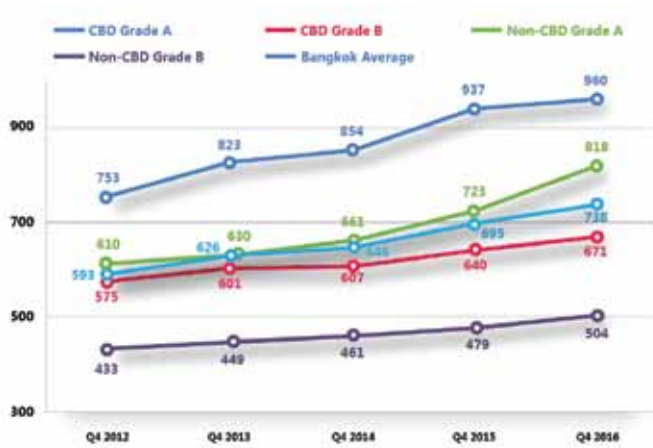
อัตราการครอบครองรวมต่อปีถูกคำนวณจากการเปลี่ยนแปลงของจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ที่ถูกครอบครอง ในช่วงปี 2559 มีปริมาณรวมอยู่ที่ 118,1410.24 ตร.ม. สำหรับอาคารเกรด A และ B ในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีอัตราการครอบครองพื้นที่ต่อปีสูงอยู่ที่ประมาณ 80,389.91 ตร.ม. และ 50,874.01 ตร.ม. ตามลำดับ สำหรับอาคารเกรด B ในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ถูกครอบครองมีปริมาณพื้นที่ลดลงไปอยู่ที่ 25,432.78 ตร.ม. ทั้งนี้อาจเกิดได้จากเหตุผลหลายประการ แต่หนึ่งเหตุผลที่เห็นได้ชัดเจนมากที่สุด คือ การปรับราคาเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้ผู้เช่าเลือกที่จะย้ายออกจากอาคารสำนักงานเกรด B ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ไปยังอาคารที่ใหม่กว่าในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ

โดยรวมแล้ว อัตราการการครอบครองพื้นที่ในตลาดสำนักงานในไตรมาส 4 ปี 2559 แสดงการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 1.1 ไตรมาสต่อไตรมาส สำหรับตลาดสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) แสดงอัตราการครอบครองที่เติบโตอย่างแข็งแกร่งที่สุดชนิดปีต่อปี โดยอยู่ที่ร้อยละ 2.5 ในปี 2559 ผู้เช่าสำนักงานในกรุงเทพฯ ทำการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นรวมอีก 118,141 ตร.ม. ความต้องการในการใช้พื้นที่สำนักงานมีการเพิ่มขึ้นทุกปี นับตั้งแต่ปี 2555 อย่างไรก็ตาม อัตราการเติบโตแสดงการลดลงเล็กน้อยในช่วงสองปีที่ผ่านมา สำหรับในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาปริมาณอุปทานพื้นที่สำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีจำนวนค่อนข้างจำกัด ดังนั้นเราจึงคาดการณ์ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงด้านการครอบครองพื้นที่สำนักงาน โดยย้ายจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ไปในพื้นที่อื่น ๆ ที่มีความสะดวกจากระบบขนส่งมวลชนที่เชื่อมต่อเข้าถึงพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ได้ง่าย

ในปี 2559 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรด A ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) แสดงการเติบโตสูงขึ้น โดยอยู่ที่ร้อยละ 13.1 จากปีก่อน สำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 960 บาท/ตร.ม. ตามติดมาด้วยพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) โดยอยู่ที่ 818 บาท/ตร.ม. สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด B ทั้งในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) อยู่ที่ 671 บาท/ตร.ม. และ 504 บาท/ตร.ม. ตามลำดับ โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นชนิดปีต่อปีอยู่ประมาณร้อยละ 4.9 สำหรับอาคารเกรด B ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และร้อยละ 5.2 ในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

สำหรับอัตราค่าเช่า

หากสังเกตการกำหนดค่าเช่าโดยแบ่งตามถนนสายหลัก ถนนที่ตั้งราคาพื้นที่สูงที่สุด ได้แก่ ถนนเพลินจิต ตามติดมาด้วยถนนพระราม 4 และถนนสุขุมวิทด้านใน อาคารสำนักงานที่กำหนดค่าเช่าสูงที่สุด ได้แก่ อาคารสยาม ทาวเวอร์ โดยตั้งราคาอยู่ที่ประมาณ 1,350 บาท/ตร.ม. ตามติดมาด้วยอาคารพาร์ค อเวนิว, อาคารกรีฑาทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์, อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์และอาคารรามาลนด์ตามลำดับ



กราฟ 2: อัตราการกำหนดค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯต่อตร.ม. แบ่งตามเกรดและสถานที่ตั้งในช่วงปี 2555-2559 ที่มา:ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หากสังเกตการกำหนดค่าเช่าโดยแบ่งตามถนนสายหลัก ถนนที่ตั้งราคาพื้นที่สูงที่สุด ได้แก่ ถนนเพลินจิต ตามติดมาด้วยถนนพระราม 4 และถนนสุขุมวิทด้านใน อาคารสำนักงานที่กำหนดค่าเช่าสูงที่สุด ได้แก่ อาคารสยาม ทาวเวอร์ โดยตั้งราคาอยู่ที่ประมาณ 1,350 บาท/ตร.ม. ตามติดมาด้วยอาคารพาร์ค อเวนิว, อาคารกรีฑาทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์, อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์และอาคารรามาลนด์ตามลำดับ

ตลาดอาคารสำนักงาน กทม.ปี 2559 เติบโตตลอดปี ค่าเช่าพื้นที่ปรับเพิ่มสูงขึ้น

แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี เผยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในปี 2559 ว่าเติบโตได้ดีตลอดปี เนื่องจากพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นใหม่ที่มีปริมาณจำกัด และมีปริมาณการใช้พื้นที่มากอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและทำให้อัตราพื้นที่ว่างลดต่ำลงกว่าเดิมอีกด้วย โดยปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานยังคงเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ในปี 2559 ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ปรับตัวสูงขึ้นเฉลี่ย 6.5% โดยค่าเช่าพื้นที่สำนักงานระดับเกรดเอและเกรดบีเพิ่มสูงขึ้นราว 8% และ 5% ตามลำดับ

ทั้งนี้ปริมาณพื้นที่สำนักงานใหม่ที่แล้วเสร็จในปี 2559 มีทั้งสิ้น 1.51 แสนตารางเมตร อาคารใหม่ของไทยรัฐและโอเอสเอสฯ ซึ่งมีพื้นที่รวมกัน 2.6 หมื่นตารางเมตรและเป็นอาคารที่เจ้าของใช้พื้นที่เอง ทำให้มีพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ทั้งหมดรวม 8.54 ล้านตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่เพิ่มขึ้น 1.7% ต่อปี ถึงแม้จะมีพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น แต่อัตราการใช้พื้นที่โดยรวมก็เพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน เป็น 91.8% ในปัจจุบัน โดยตลอดปี 2559 ปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานเป็นไปตามที่คาดการณ์ น่าจะแตะที่ระดับ 1.8 แสนตารางเมตร ในขณะที่ผู้พัฒนาโครงการจำนวนหนึ่งมีแผนที่จะพัฒนาที่ดินที่ถือครองอยู่ให้เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งคาดว่าโดยรวมแล้วจะทำให้มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 1 ล้านตารางเมตร แต่จะมีพื้นที่สำนักงานเพียง 4.63 แสนตารางเมตรเท่านั้นที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2562 จึงเชื่อว่าอัตราการใช้พื้นที่โดยรวมในตลาดอาคารสำนักงาน รวมถึงค่าเช่าจะยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

ปี 2560 ตลาดอาคารสำนักงานโตต่อเนื่อง อัตราพื้นที่ว่างเหลือเช่ายังต่ำเป็นประวัติการณ์

จากรายงานวิจัยของบริษัท ไจนส์ แลง ภาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่า ในปี 2560 ตลาดอาคารสำนักงานยังเป็นตลาดที่เติบโตต่อเนื่อง โดยอัตราพื้นที่ว่างเหลือเช่า ยังต่ำเป็นประวัติการณ์ เนื่องจากซัพพลายมีจำนวนจำกัด เห็นได้จากปริมาณพื้นที่สำนักงานที่จะสร้างเสร็จในแต่ละปีมีไม่มาก จากการสำรวจพบว่าในปี 2560 จะมี อาคารสำนักงานสร้างเสร็จเข้าสู่ตลาด จำนวน 220,100 ตร.ม. ปี 2561 จำนวน 216,824 ตร.ม. มีจำนวนไม่มาก และโครงการส่วนใหญ่มีผู้เช่าเต็มหรือเกือบเต็มแล้ว ส่งผลให้ค่าเช่าเฉลี่ยสำนักงาน โดยรวมปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วมากถึง 7-8% โดยค่าเช่าอาคารสำนักงานเดิโต ต่อเนื่องนับตั้งแต่ 2553 จากค่าเช่าเฉลี่ย 389 บาทต่อตร.ม. ปัจจุบันอยู่ที่ 524 บาท ต่อตร.ม. ขณะที่ อาคารเกรดเอ ค่าเช่าเฉลี่ยปัจจุบันอยู่ที่ 623 บาทต่อตร.ม. จากก่อนหน้านี้ราคาจะขยับขึ้นน้อยมาก "ต่ำกว่า 5%"

คาดว่าปีนี้ การปรับขึ้นค่าเช่าจะกลับมามีอัตราที่รวดเร็วขึ้นอีก โดยอาคารสำนักงานมีค่าเช่าสูง ยังเป็นอาคารปาร์คเวเนเซอร์ ฮีโดเพล็กซ์ อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ และอาคารสยาม ทาวเวอร์ ที่มีค่าเช่าพุ่งไปที่ 1,000 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ส่งผลให้ปัจจุบันตลาดสำนักงาน ได้รับความสนใจจากนักลงทุนต่างชาติ เข้ามาลงทุนในไทยมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นสิงคโปร์ ญี่ปุ่น จีน และมาเลเซีย เป็นต้น

รทหายในคอนโดใครต้องรับผิดชอบ



ในภาวะเศรษฐกิจแบบนี้มักเกิดโจรขโมยชุกชุม ล่าสุดนั้น กรณีรทหายในคอนโด โดยที่คอนโดนั้นเป็นคอนโดเก่าอายุเกือบ 10 ปี อีกทั้งรทที่หายนั้นไม่มีประกันงานนี้ใครควรรับผิดชอบ นิติบุคคล หรือ ตัวเจ้าของรท กฎหมายน่ารัฐฉบับนี้ จะมีการยกหลักกฎหมายเพื่อเป็นบรรทัดฐานใหม่ในการ พิจารณาคดีที่น่าสนใจ เรามาดูกรณีศึกษาของการตัดสินคดี รทหายในคอนโด ใครต้องรับผิดชอบกัน

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสามร่วมกันหรือแทนกันคืนรถยนต์คันพิพาทหรือร่วมกันหรือแทนกันชดใช้ค่าสินไหมทดแทน 394,193 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินดังกล่าว นับแต่วันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

จำเลยทั้งสามให้การขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสามร่วมกันหรือแทนกัน คืนรถยนต์คันพิพาทแก่โจทก์ หรือร่วมกันหรือแทนกัน ชำระค่าเสียหาย 250,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสามร่วมกันหรือแทนกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าฤชาธรรมเนียม 5,000 บาท เฉพาะค่าธรรมเนียม (ที่ถูกค่าขึ้นศาล) ให้ใช้แทนตามทูลทรัพย์ที่โจทก์ขณะคดี คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

จำเลยที่ 3 อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 3 ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 3 ในศาลชั้นต้น และค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติได้ว่า โจทก์เป็นผู้เช่าซื้อและครอบครองรถยนต์ หมายเลขทะเบียน ... กรุงเทพมหานคร โจทก์มอบให้นาย ก เป็นผู้ใช้รถยนต์คันดังกล่าว นาย ก เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่... ในอาคารชุด... จำเลยที่ 3 เป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก่อนเกิดเหตุจำเลยที่ 3 ว่าจ้าง จำเลยที่ 2 ทำการรักษาความปลอดภัยที่อาคารชุด มีกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ 18 พฤศจิกายน 2552 สิ้นสุดวันที่ 1 ธันวาคม 2553 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2553 เวลาประมาณ 2 นาฬิกา นาย ก ขับรถยนต์ของโจทก์ไปจอดไว้ที่ชั้น 5 ของอาคารจอดรถภายในอาคารชุด ต่อมาเวลา 11.30 นาฬิกา มีคนร้ายลักทรัพย์คันดังกล่าวไป โดยในช่วงเวลานั้นจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นลูกจ้างจำเลยที่ 2 ปฏิบัติหน้าที่ในทางการที่จ้างของจำเลยที่ 2 รักษาความปลอดภัยที่บริเวณทางเข้าออกของอาคารจอดรถด้วยความประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้คนร้ายลักทรัพย์ของโจทก์ไปได้อันเป็นการละเมิดต่อโจทก์ จำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงต้องร่วมกันรับผิดชอบโจทก์ในผลแห่งละเมิดนั้น

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยที่ 3 ต้องร่วมกับจำเลยที่ 1 และที่ 2 รับผิดชอบโจทก์หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 วรรคสี่ บัญญัติว่า ทรัพย์ส่วนกลางหมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ส่วนการจัดการทรัพย์ส่วนกลางต้องเป็นไปตามมาตรา 17, 33, 36 และ 37 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว คือ ต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดตามมติเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินั้นและตามข้อบังคับโดยมีผู้จัดการหรือคณะกรรมการเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ดังนี้ ย่อมเห็นได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่รักษาทรัพย์ส่วนบุคคลแต่ประการใด

จำเลยที่ 3 จึงมีเพียงหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดที่เกิดเหตุ รวมทั้งมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามข้อบังคับและมติของเจ้าของร่วมเท่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ระบุในข้อที่ 6. ว่า จำเลยที่ 3 มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สูงสุดในการพักอาศัยและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกันสัญญาที่จำเลยที่ 3 ว่าจ้างจำเลยที่ 2 รักษาความปลอดภัย ก็มีข้อความระบุชัดเจนในข้อ 1. ว่า จำเลยที่ 3 ว่าจ้างจำเลยที่ 2 รักษาความปลอดภัยให้แก่บรรดาทรัพย์สินของจำเลยที่ 3 ซึ่งย่อมหมายถึงทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดเท่านั้น ไม่รวมไปถึงรถยนต์ ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของโจทก์ในความครอบครองของนาย ก แต่อย่างใด





แม้จะได้ความตามคำเบิกความของผู้จัดการอาคารชุด จำเลยที่ 3 ภายหลังจากทำสัญญาว่าจ้างจำเลยที่ 2 แล้ว จำเลยที่ 3 ได้แจ้งระเบียบรักษาความปลอดภัยซึ่งได้มาจากการแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะแนวทางป้องกันการโจรกรรมทรัพย์สินจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม เช่น การตรวจสอบสติ๊กเกอร์ที่ติดรถยนต์ การรับบัตรอนุญาตจอดรถยนต์ และการตรวจสอบการขนของเข้าออกอาคารตามระเบียบรักษาความปลอดภัย แต่ก็เป็นเพียงมาตรการให้เกิดความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยในอาคารชุด ทั้งเป็นการควบคุมผู้ใช้สอยอาคารจอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด มิให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้เท่านั้น หาได้มีความหมายครอบคลุมไปถึงการรักษาความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ใดเพราะไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของจำเลยที่ 3 พฤติการณ์เช่นว่านั้นจึงไม่ก่อให้เกิดหน้าที่แก่จำเลยที่ 3 ในอันที่จะต้องดูแลรักษาความปลอดภัยแก่รถยนต์อันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้เป็นเจ้าของร่วมตั้งที่โจทก์อ้าง

นอกจากนี้การที่จำเลยที่ 3 ทำสัญญาว่าจ้างจำเลยที่ 2 รักษาความปลอดภัยยังมีลักษณะเป็นการทำแทนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดรวมทั้งนาย ก ผู้ครอบครองรถยนต์ของโจทก์ด้วย เงินที่ใช้ในการว่าจ้างจำเลยที่ 2 ก็มาจากเงินที่เจ้าของร่วมทุกคนชำระเป็นเงินกองทุนและเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั่นเอง ดังนั้นแม้จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบในผลแห่งละเมิดต่อโจทก์เนื่องจากจำเลยที่ 1 ลูกจ้างของจำเลยที่ 2 กระทำโดยประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จำเลยที่ 3 ซึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการว่าจ้างจำเลยที่ 2 รักษาความปลอดภัยก็ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น



พิพากษาขึ้น ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ
นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่รักษาทรัพย์สินส่วนบุคคล (รถยนต์โจทก์) มีเพียงหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดให้ เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีวัตถุประสงค์เพื่อ **“จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สูงสุดในการพักอาศัยและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน”**

ส่วนสัญญาว่าจ้างรปภ. ที่ทางนิติฯ ว่าจ้างรักษาความปลอดภัย ก็มีข้อความระบุชัดเจนว่า **“รักษาความปลอดภัยให้แก่บรรดาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเท่านั้น”** จึงไม่รวมไปถึงรถยนต์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของโจทก์ด้วย เงินที่ว่าจ้างรปภ. ก็มาจากเงินค่าส่วนกลางที่จ่ายโดยเจ้าของร่วมทุกคน มิใช่เงินส่วนตัวของทางนิติบุคคล ซึ่งเป็นเพียงผู้บริหารจัดการแทนเจ้าของร่วมในการว่าจ้าง รปภ. ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่อโจทก์เจ้าของรถ

สรุปจากในกรณีนี้ก็คือ ผู้เสียหายหลักคือ บริษัทประกันภัย ที่ผู้เสียหายรอง (เจ้าของรถ) ได้ทำประกันไว้กับบริษัทประกันภัย บริษัทประกันภัยจ่ายผู้เสียหายรองไปตามอัตรากรมธรรม์ระบุว่ารถหายจะต้องจ่ายเท่าไร จากนั้นบริษัทประกันมาเรียกร้องให้นิติบุคคลคอนโดมิเนียม และบริษัทรปภ. กับคุณรปภ.กะวันนั้นรับผิดชอบแต่ทุกรายปฏิเสธไม่มีใครจ่ายให้

อีกทั้งบริษัทประกันภัยยื่นฟ้องคุณรปภ.บริษัท รปภ. และนิติบุคคลคอนโดมิเนียม ให้ร่วมกันรับผิดชอบ คู่กันทั้งหมดสามศาล ทั้งศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ยกฟ้องจำเลยหมด พอมาถึงศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะดูแลรักษาทรัพย์สินของบุคคลผู้พักอาศัยในอาคารชุดแต่อย่างใด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2369/2557
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ม.420, 797
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ม.4, 17, 33, 36, 37





ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

CD 29 พฤษภาคม 2560 • คุณภูมิภัทร พรหมมา กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมหารือเกี่ยวกับพระราชกำหนดการบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ.... ณ ห้องประชุมสมาคมอาหารเซ่เชิงไทย ชั้น 6 อาคารสารธรณี 2 กรุงเทพฯ **จัดโดย** หอการค้าไทย และสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

CD 30 พฤษภาคม 2560 • คุณอนงค์ลักษณ์ แพทยานันท์ อุปนายกสมาคมฯ และคุณภูมิภัทร พรหมมา กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมการประชุมสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากผู้บริหาร ผู้ทรงคุณวุฒิ เจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมือง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ครั้งที่ 1 ในโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 3 โรงแรมดิออมเมอรัลด์ กรุงเทพฯ **จัดโดย** กรมโยธาธิการและผังเมือง



CD 6 มิถุนายน 2560 • คุณกอบเดช ตั้งไชยวงศ์ และคุณวรุณพร จันทร์กำเนิด กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมสัมมนา โครงการ ประชาพิจารณ์เพื่อรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับการทบทวน แก้ไข หรือยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2543 ณ โรงแรมที เค พาเลส แอนด์ คอนเวนชัน **จัดโดย** สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

CD 29 มิถุนายน 2560

• คุณประเสริฐ แต่ดุษยสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2560 ณ ห้องประชุมชั้น 10 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (สำนักงานใหญ่)

• สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2560 เรื่อง **“TREA TALKS : Real Estate 2017”** FUTURE THAILAND PEOPLE : PROPERTY : PROSPERITY ประเทศไทย 4.0 ก้าวไปข้างหน้าอย่างไร ไม่ต้องทิ้งใครไว้ข้างหลัง ณ Center Point Studio 1-3 ซอยลาซาล **จัดโดย** สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

CD 4 กรกฎาคม 2560 • คุณภูมิภัทร พรหมมา กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็น โครงการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) จ้างที่ปรึกษากำหนดมาตรการทางผังเมืองที่เหมาะสมในพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 3 : เขตคลองสามวา มีนบุรี ลาดกระบัง และหนองจอก ณ ห้องประชุมคอนเวนชันฮอลล์ สโม่สปอร์ต แอนด์ สปา รามคำแหง **จัดโดย** คณะกรรมการร่างรัฐธรรมนูญ

CD 31 พฤษภาคม 2560 • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมงานสัมมนาการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ใต้กรอบ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ ห้อง Ballroom ชั้น 4 โรงแรมพูลแมน แกรนด์ สุขุมวิท กรุงเทพฯ **จัดโดย** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

