

# THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 13 ฉบับที่ 76 ประจำเดือน พฤศจิกายน-ธันวาคม 2560

โค้งสุดท้ายคอนโดมิเนียม

ปี 2560

แนวโน้มตลาดบน-ล่าง

ปรับตัวดีขึ้น

เจาะ Area Market คอนโดฯ เมือง  
จับตาศักยภาพเด่นแนวโน้มยังรุ่งต่อ



# สารสันจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

สถานการณ์เศรษฐกิจไทยช่วงเข้าสู่ไตรมาส 4 สภาพแวดล้อมปรับตัวดีขึ้นกว่าในช่วงที่ผ่านมา จากตัวเลขเศรษฐกิจที่เริ่มส่งสัญญาณในทิศทางบวก ทำให้ช่วงเดือนสุดท้ายของไตรมาส 3 ภาวะเศรษฐกิจก็ดีกว่าปกติ แม้เหตุผลหลักจะเป็นเพราะช่วงเวลาทำตลาดที่บีบรัดขึ้น จากในช่วงเดือน ต.ค. ที่ทุกกิจกรรมการตลาดต้องหยุดนิ่ง แต่ภาวะเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยยิ่งขึ้น จึงช่วยสร้างความมั่นใจให้กับผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 จะเข้าสู่ภาวะปกติ โดยเฉพาะช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี ตลาดจะกลับมาฟื้นตัวได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งมีปัจจัยบวกจากเศรษฐกิจมีทิศทางที่ดีขึ้น ซึ่งในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีอัตราการเติบโตได้ดีกว่าช่วงครึ่งปีแรก โดยมีปัจจัยบวกจากการลงทุนของภาครัฐ การขยายการลงทุนของภาคเอกชน รวมไปถึงสถานการณ์ ภาคการส่งออกที่เชื่อว่ามีแนวโน้มเติบโตดีขึ้น โดยรวมจึงส่งผลต่อภาพรวมเศรษฐกิจ ทำให้ผู้บริโภคกล้าที่จะจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น ทั้งนี้หากเป็นไปตามคาดการณ์ จะทำให้สถาบันการเงิน ปลดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

สำหรับภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 ตลาดระดับกลางถึงบนยังไปได้ดี แต่ยอดขายที่ดิ่งนั้น ส่วนใหญ่มาจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากผู้ประกอบการเหล่านี้พัฒนาโครงการในทำเลย่านซีบีดี แต่เชื่อว่าทุกรายจะขายได้ดีทุกโครงการ ซึ่งจะเห็นได้ว่าในเดือนกันยายนของปีนี้ เพียงเดือนเดียวผู้ประกอบการเปิดโครงการใหม่มูลค่าหลายหมื่นล้านบาท โดยในช่วงไตรมาส 3 ของปีนี้จะเป็นเวลาที่มียอดขายสูงสุด เนื่องจากในช่วงไตรมาส 4 ของปีนี้จะเหลือเวลาในการทำตลาดเพียง 1 เดือนครึ่งเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม ท่านผู้ประกอบการ และท่านสมาชิกสมาคมฯ ยังต้องเผชิญความท้าทายหลายด้านในการพัฒนาโครงการใหม่ในระยะต่อไป ทั้งประเด็นความท้าทายด้านแรงงาน จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างในบางพื้นที่ที่ยังอยู่ในระดับสูง ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยที่อาจปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น ดังนั้นท่านผู้ประกอบการยังจำเป็นต้องปิดการขายโครงการที่อยู่อาศัยให้รวดเร็วขึ้น เพื่อรักษาสภาพคล่องของธุรกิจ และใช้ความระมัดระวัง อยากรอบคอบในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ต่อไป

ประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต  
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

สมัครสมาชิกสมาคม  
อาคารชุดไทย  
วันนี้



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

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

นอกจากนั้น ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในราคาสมาชิก อาทิเช่น การอบรม-สัมมนา, ส่วนลดพิเศษในการซื้ออุปกรณ์ตกแต่งบ้านและคอนโด 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

# โค้งสุดท้ายคอนโดมิเนียม

## ปี 2560

### แนวโน้มตลาดบน-ล่าง ปรับตัวดีขึ้น

เรื่องเด่นประเด็นร้อน

สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในครึ่งปีหลังมีทิศทางที่สดใสกว่าครึ่งปีแรกอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งหากตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถเร่งเครื่องได้ในอีก 2 เดือนที่เหลือ จะมีความเป็นไปได้ว่า มูลค่าการขายทั้งปีอาจจะแตะ 4 แสนล้านบาท จากครึ่งปีแรกที่สามารสร้างยอดขายได้กว่า 1.9 แสนล้านบาท มีอัตราเติบโตอยู่ในระดับ 15-16% โดยที่คอนโดมิเนียมยังมีอัตราการเติบโตที่โดดเด่น ด้วยมูลค่าตลาดในรอบครึ่งปีที่ถือว่าสูงที่สุดในรอบ 3 ปี และผู้ประกอบการต่างคาดการณ์ว่า ตลาดคอนโดมิเนียมในปีนี้มีสิทธิแตะ 2 แสนล้านบาท ซึ่งอาจจะเป็นสถิติใหม่ในรอบ 10 ปี

โดยมีปัจจัยบวกที่น่าสนใจ คือ ปัจจัยที่เป็นผลต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล โดยเฉพาะการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง และรถไฟฟ้ายาสสำคัญต่างๆ ที่คาดการณ์ว่าจะเปิดพื้นที่ใหม่ในปริมาณที่อีกทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภูมิภาคผ่านการส่งเสริมเขตเศรษฐกิจพิเศษคลัสเตอร์ และแผนการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก รวมถึงมาตรการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งรัฐบาลมุ่งเน้นผลักดันให้เกิดผลเป็นรูปธรรม จะช่วยสร้างตลาดใหม่ทดแทนยอดขายที่ชะลอลงตัวลง ประกอบกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงยังมีอยู่ในระบบ ปัจจัยบวกดังกล่าวนี้จะช่วยให้ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2560 ดีขึ้นหรือใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

**คุณวิชัย วิรตกพันธ์** รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่า แนวโน้มสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 4 ปี 2560 จากการประมวลผลข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ประกอบกับตัวเลขทางเศรษฐกิจมหภาค ซึ่งมีทิศทางที่ดีขึ้นในไตรมาส 3 และดีต่อเนื่องไปในไตรมาส 4 โดยคาดการณ์ว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2560 อาจมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ประมาณ 1.54 แสนหน่วย และมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 4.16 แสนล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ประมาณ 12% และ 6.3% ตามลำดับ โดยยอดจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์อาจปรับตัวดีขึ้นได้ถึง 1.7 แสนหน่วย ซึ่งจะทำให้จำนวนหน่วยลดลงเพียง 3% และมูลค่าอาจจะสูงถึง 4.57 แสนล้านบาท หรือเติบโตได้ 3% หากภาวะเศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้นมากในไตรมาส 4

ขณะที่ตลาดสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศในปี 2560 คาดว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 5.66 แสนล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ประมาณ 3.4% แต่อาจปรับตัวสูงขึ้นได้ถึง 6.02 แสนล้านบาท ส่งผลให้แนวโน้มสินเชื่อบุคคลทั่วไปทั้งระบบทั่วประเทศ คาดว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 3.44-3.46 ล้านล้านบาท ทั้งนี้ ข้อมูลการคาดการณ์การโอนกรรมสิทธิ์และรายงานข้อมูลด้านสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ เป็นการชี้ให้เห็นทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยได้ในปี 2560 ซึ่งยังมีกรอบซื้อขายที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการผ่อนชำระเงินดาวน์ หรืออยู่ระหว่างการก่อสร้างเพื่อส่งมอบให้ลูกค้า หรือที่เรียกว่าแบ็กล็อกนั้น ยังคงมีอีกจำนวนไม่น้อย โดยคาดการณ์ว่าจะมีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ปี 2560 ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (จ.นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) จะมีอยู่ประมาณ 1.11-1.22 แสนหน่วย นำไปสู่การโอนกรรมสิทธิ์ หรือขอสินเชื่อในช่วงต่อไป

นอกจากนี้ โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงที่ผ่านมาได้สะท้อนภาพตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งเสนอขายอยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2560 คาดว่าจะมีหน่วยโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ประมาณ 1.08 แสนหน่วย โดยจะเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ประมาณ 2.9% ถึง 1.19 แสนหน่วย

## ราคาขายห้องชุดใหม่กรุงเทพฯ- ปริมาณ Q3 คอนโดฯ ระดับราคาล่างปรับเพิ่มสูงที่สุด 13.7 %

จากการสำรวจราคาขายห้องชุดใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขายของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า พื้นที่ซึ่งราคาห้องชุดปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด 5 ลำดับแรกในไตรมาส 3 ปี 2560 เมื่อเทียบกับเวลาเดียวกันของปีก่อน ได้แก่

1. พื้นที่ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง (เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร และเขตดินแดง) มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณ 14.4-16.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และพบว่ามีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณ 5.9-7.9% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

2. พื้นที่สุขุมวิทตอนต้น (เขตวัฒนา เฉพาะแขวงคลองเตยเหนือ คลองตันเหนือ และเขตคลองเตย เฉพาะแขวงคลองเตย แขวงคลองตัน) มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณ 13.5-15.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และพบว่ามีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณ 8.4-10.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

3. พื้นที่บางซื่อ-ดุสิต (เขตบางซื่อ เขตดุสิต เขตพระนคร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์) มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณ 10.2-12.2% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่พบว่ามีการปรับราคาลดลงประมาณ 0.3-0.9% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

4. พื้นที่สุขุมวิทตอนกลาง (เขตวัฒนา เฉพาะแขวงพระโขนงเหนือ และเขตคลองเตย เฉพาะแขวงพระโขนง) มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณ 9.2-12.2% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่พบว่ามีการปรับราคาลดลงประมาณ 0.5-1.5% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

5. พื้นที่สมุทรปราการ มีการปรับราคาสูงขึ้นประมาณ 9.1-11.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่พบว่ามีการปรับราคาลดลงประมาณ 0.4 -1.2% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

ทั้งนี้ในไตรมาส 3 ปี 2560 ภาพรวมดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.8 จุด เพิ่มขึ้นจาก 121.6 จุด หรือ 5.9% และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปีนี้ โดยเพิ่มขึ้นจาก 126.8 จุด หรือ 1.6% เมื่อจำแนกตามพื้นที่ กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.7 จุด เพิ่มขึ้นจาก 121.5 จุด หรือ 5.9% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ 126.9 จุด หรือ 1.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปีนี้ ขณะที่ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.3 จุด เพิ่มขึ้นจาก 122.6 จุด หรือ 4.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 126.2 จุดหรือ 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ของปีนี้

การเปลี่ยนแปลงราคาห้องชุดในกลุ่มระดับราคาต่างๆ (ราคาต่อตารางเมตร) นั้น พบว่า

1. กลุ่มระดับราคาล่าง (ราคาไม่เกิน 50,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดประมาณร้อยละ 11.7-13.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 4.9-6.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2560 เนื่องจากคู่แข่งในตลาดมีน้อยทำให้ผู้ประกอบการสามารถทำราคาได้ดี

2. กลุ่มระดับลักซ์ชวรี (ราคาสูงกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น ประมาณ ร้อยละ 9.7-11.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.7-4.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2

3. กลุ่มระดับราคาสูง (ราคา 120,001-200,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.1-5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีการปรับราคาลดลงประมาณร้อยละ 0.4-2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ของปีนี้

4. กลุ่มระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง (ราคา 80,000-120,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.1-2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่มีการปรับราคา ลดลงประมาณร้อยละ 4.1-6.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2560

5. กลุ่มระดับกลาง หรือ (ราคา 50,000-80,000 บาท ต่อตารางเมตร) มีการปรับราคาลดลงร้อยละ 0.7-0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และปรับราคาลดลงประมาณร้อยละ 0.6-0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2560



## ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลง อาคารชุดยังครองแชมป์มากที่ 49.5%

ด้านตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ปริมาณลดจากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในไตรมาส 2 ปี 2560 พบว่า มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์รวม ทั้งสิ้น 39,597 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 103,560 ล้านบาท ในแง่จำนวนหน่วยลดลง 25.3% มูลค่าลดลง 16.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 53,030 หน่วย และมูลค่า 123,766 ล้านบาท

สาเหตุหลักที่ทำให้จำนวนและมูลค่าการโอนที่อยู่อาศัยในไตรมาส 2 ปีนี้ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว มาจากมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเดือนเม.ย. ของไตรมาส 2 ปี 2559 ซึ่งเป็นเดือนสุดท้ายของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้มีการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากทั้งนี้ หากแยกประเภทที่อยู่อาศัยจะพบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมากที่สุดจำนวน 19,600 หน่วย คิดเป็น 49.5% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 11,980 หน่วย คิดเป็น 30.3% ส่วนบ้านเดี่ยวมีการโอน 5,174 หน่วย คิดเป็น 13.1% ขณะที่บ้านแฝดมีการโอน 1,472 หน่วย คิดเป็น 3.7% และอาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอน 1,371 หน่วย คิดเป็น 3.5%

ทั้งนี้แนวโน้มยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2560 คาดว่าจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ประมาณ 154,500 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ประมาณ 11.9% มีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 416,000 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ประมาณ 6.3%

## คอนโดฯ เปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล Q 2/60 หน่วยเพิ่ม 91.6% - มูลค่าเพิ่ม 111.6%

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ ปริมณฑล ไตรมาส 2/60 มี 73 โครงการ หน่วยในผังรวม 28,051 หน่วย เพิ่มขึ้น 52.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มี 97 โครงการ 18,421 หน่วย โดยมีมูลค่าโครงการรวม 106,073 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61.9% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีมูลค่ารวม 65,530 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าโครงการเปิดขายใหม่ในปีนี้เป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่าและราคาต่อหน่วยสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อน

แบ่งเป็น บ้านจัดสรร จำนวน 40 โครงการ 11,371 หน่วย มูลค่ารวม 43,937 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 17.0% มูลค่าโครงการเพิ่มขึ้น 21.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ที่เปิดขาย 72 โครงการ 9,717 หน่วย มูลค่ารวม 36,230 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ 33 โครงการ 10,180 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 89.5% เพิ่มขึ้น 71.8%



สำหรับโครงการอาคารชุดมี 33 โครงการ 16,680 หน่วย มูลค่ารวม 62,011 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 91.6% และมูลค่าเพิ่มขึ้นถึง 111.6% จากช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมี 25 โครงการ 8,704 หน่วย มูลค่า 29,300 ล้านบาทในจำนวนนี้เป็นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ 14 โครงการ 7,477 หน่วย สัดส่วน 88.5% เพิ่มขึ้น 20.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559

ทั้งนี้ ภาพรวมไตรมาส 2/60 บริษัทจดทะเบียนเปิดขายรวม 55 โครงการ 23,163 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 82.4% ของหน่วยเปิดขายใหม่ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 90.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีสถิติเปิดขาย 41 โครงการ 12,138 หน่วย

ส่วนแนวโน้มโครงการเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลของปีนี้ คาดว่ามีหน่วยรวม 108,709 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 2.9% โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 97,900-119,700 หน่วย ขณะเดียวกันที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ พื้นที่กรุงเทพฯปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) มีจำนวนรวม 27,151 หน่วย เพิ่มขึ้น 40.2% เทียบกับไตรมาส 2/59 มีจำนวน 19,366 หน่วย แบ่งเป็น ห้องชุดมากที่สุด 15,805 หน่วย คิดเป็น 58.2% รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 6,727 หน่วย คิดเป็น 24.8% ทาวน์เฮาส์ 3,180 หน่วย คิดเป็น 11.7% อาคารพาณิชย์พักอาศัย 885 หน่วย คิดเป็น 3.3% และบ้านแฝด 554 หน่วย คิดเป็น 2.0% แนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2560 คาดว่าอยู่ที่ 111,300 หน่วย ลดลงจากปีก่อน 12.0% โดยมีช่วงคาดการณ์ 100,200-122,500 หน่วย

## ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการอสังหาฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 อยู่ที่ระดับ 54.8

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการอสังหาฯ ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3/60 อยู่ที่ระดับ 54.8 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ที่ระดับ 53.1 จุด ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าปรับลดลงจาก 67.0 จุด ในไตรมาส 2 เหลือ 61.0 จุด เนื่องจากผู้ประกอบการระมัดระวังการลงทุน สำหรับภาพรวมของดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2560 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 54.8 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ที่ระดับ 53.1 จุด ซึ่งสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ดัชนีที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการลงทุน และต้นทุนการประกอบการ แต่ในด้านยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่มีการปรับลดลง

ผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี โดยให้น้ำหนักในการคำนวณดัชนี บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) ต่อบริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลัก ทรัพย์ (Non-listed Companies) เป็น 60 : 40

ส่วนดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าในไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 61.0 จุด ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2560 อยู่บ้าง ซึ่งมีค่าเท่ากับ 67.0 จุด ดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่ ซึ่งอาจได้รับอิทธิพลจากการคาดการณ์ผลกระทบจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่อาจลดลงในช่วงต้นไตรมาส 3 ปี 2560 ประกอบกับปัจจัยในด้านต้นทุนการประกอบการที่มีการปรับเพิ่มขึ้น



ทั้งนี้ ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในมุมมองด้านอุปสงค์ในตลาด คือ ในไตรมาส 3 ปี 2560 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ ด้านยอดขายมีค่าเท่ากับ 53.1 จุด ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2560 แต่ยังคงใกล้เคียงเดิมและอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด สะท้อนในทิศทางเดียวกันกับผลจากดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่มากนัก ในไตรมาส 3 ปี 2560 ประกอบกับผู้บริโภคมีความตระหนักในการใช้จ่ายมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคมีความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ในด้านผลประกอบการไตรมาส 3 ปี 2560 ที่มีค่าเท่ากับ 53.4 จุด ซึ่งมีการปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2560 ที่มีค่า 45.4 จุด สะท้อนว่าการปรับตัวของผู้ประกอบการดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการมีการลงทุนเปิดโครงการใหม่ในกลุ่มระดับราคาที่สูงขึ้น

นอกจากนี้ ผลการสำรวจยังได้สะท้อนให้เห็นความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในมุมมองด้านอุปทานในตลาด ด้านการลงทุนเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน ขณะที่ดัชนีในด้านการเปิดโครงการใหม่ไตรมาส 3 ปี 2560 ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2560 ประกอบกับยังส่งผลให้การจ้างงานลดลงด้วย

ด้านความเชื่อมั่นต่อด้านต้นทุนการประกอบการ ในไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าเท่ากับ 45.0 จุด เพิ่มขึ้น ซึ่งน่าจะเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง 2 ที่ปรับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะหมวดซีเมนต์ที่มีความต้องการใช้เพิ่มขึ้น และผลิตภัณฑ์เหล็กที่ราคาปรับเพิ่มขึ้นตามราคาในตลาดโลกและต้นทุนวัตถุดิบที่สูงขึ้น ประกอบกับค่าแรงที่ปรับเพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นอัตราค่าแรงขั้นต่ำ

ทั้งนี้ในภาพรวมแนวโน้มในช่วง 6 เดือนข้างหน้าได้สะท้อนมุมมองของผู้ประกอบการที่ยังมีความคาดหวังในเชิงบวกต่อทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย โดยดัชนีในแต่ละด้านยังอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังในการลงทุนและจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่มาก จากสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจได้รับอิทธิพลจากการคาดการณ์ผลกระทบจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่อาจลดลงในช่วงต้นไตรมาส 3 ปี 2560



## กระแสความนิยมพัฒนาอิกซ์ยูส กระจายความเสี่ยงผลตอบแทนสูงขึ้น

กระแสความนิยมในการพัฒนาโครงการอิกซ์ยูสขนาดใหญ่และซับซ้อนที่เกิดขึ้นในเมืองใหญ่ทั่วโลก และกำลังทวีความร้อนแรงขึ้นในไทย ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (EIC) ธนาคารไทยพาณิชย์ มองว่าโครงการอิกซ์ยูสขนาดใหญ่จะผลักดันให้การแข่งขันในตลาดอสังหาฯ เข้มข้นยิ่งขึ้น เนื่องจากสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคและผู้ประกอบการได้ดีกว่าและยังให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้น

ทั้งนี้ผู้ประกอบการอสังหาฯ ควรปรับตัวโดยการหันมาลงทุนพัฒนาโครงการอิกซ์ยูสขนาดใหญ่แทนโครงการรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง เพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ โดยต้องผสมผสานอสังหาฯ ที่ส่งเสริมกัน และควรผสมผสานอสังหาฯ ในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับทำเลที่ตั้ง โดยทำเลตามแนวรถไฟฟ้าย่าน CBD

โดยเน้นส่วนผสมของพื้นที่สำนักงานให้เข้า ขณะที่ทำเลริมแม่น้ำควรมีการผสมผสานโรงแรมเข้ามา นอกจากนี้ควรมีพื้นที่สีเขียว และสนับสนุนให้เกิดคอมมูนิตี้อื่นๆในโครงการ และที่สำคัญต้องออกแบบสถาปัตยกรรมอาคาร และตกแต่งภายในอย่างสร้างสรรค์

ขณะที่ภาครัฐควรเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์จากที่ดินด้วยการพัฒนาโครงการอิกซ์ยูสขนาดใหญ่ เนื่องจากภาครัฐมีที่ดินจำนวนมาก ดังนั้นรัฐบาลสามารถนำ การพัฒนาในรูปแบบอิกซ์ยูสมาประยุกต์ใช้ เช่น การพัฒนา TOD (Transit-Oriented Development) ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาอสังหาฯ และจัดการเมืองบริเวณรอบสถานีขนส่งมวลชนเพื่อประโยชน์สูงสุด ในการพัฒนาโครงการคมนาคมบนพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน ซึ่งจะช่วยสร้างรายได้แก่ภาครัฐ และส่งเสริมให้เกิดการใช้ระบบขนส่งมวลชนมากขึ้น

## จับตาโค้งสุดท้ายผู้ประกอบการ คอนโดฯ เปิดใหม่ปี 2560 สูงกว่า 5 หมื่น

คุณสุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย กล่าวว่า ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 ในกรุงเทพฯ จะมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ไม่ต่ำกว่า 1.5 หมื่นยูนิต เพิ่มจากไตรมาส 2 ที่มียูนิตเปิดขายใหม่ 1.36 หมื่นยูนิต และไตรมาสแรกมีจำนวนยูนิตเปิดขายใหม่ประมาณ 1 หมื่นยูนิต

โดยในช่วงไตรมาส 3 โดยเฉพาะในเดือน ก.ย. ผู้ประกอบการต่างเร่งเปิดตัวโครงการใหม่เนื่องจากในเดือน ต.ค.นั้น กิจกรรมทางการตลาดจะไม่สามารถดำเนินการได้ หากประเมินตลาดในขณะนี้จะพบว่า แม้จะผ่านช่วงเดือน ต.ค.ไปแล้ว แต่ภาพรวมตลาดยังมีแนวโน้มที่ดี เชื่อว่าในช่วง 1 เดือนครึ่งที่เหลือนับจากเดือน พ.ย. ผู้ประกอบการต่างอาศัยช่วงเวลาดังกล่าวเร่งเปิดตัวโครงการใหม่

ทั้งนี้ประเมินว่า ผู้ประกอบการหลายรายชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ในไตรมาส 4 แต่ก็มีบางรายที่เริ่มประชาสัมพันธ์ถึงโครงการใหม่ที่จะเปิดขายในไตรมาส 4 แล้วในช่วงปลายไตรมาส 3 เพื่อจะได้ให้คนรับรู้ก่อนจะหยุดกิจกรรมทางการตลาดในเดือน ต.ค. ในช่วงไตรมาส 4 ผู้ประกอบการหลายรายมุ่งเน้นไปที่การระบายยูนิตที่สร้างเสร็จแล้ว และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่สร้างเสร็จเพื่อจะได้เพิ่มรายได้ของตนเองให้เป็นไปตามเป้า หรือต่ำกว่าเป้าไม่มากเกินไป ขณะที่คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครในปี 2560 มีมากกว่า 5 หมื่นยูนิต และมากกว่าที่คาดการณ์ไว้ช่วงกลางปี แต่ต้องอยู่ที่ผู้ประกอบการว่าจะเดินหน้าเปิดตัวโครงการใหม่ต่อเนื่องหรือไม่ในไตรมาส 4

อย่างไรก็ตามในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปี 2560 แม้จะมีบางบริษัทชะลอการเปิดตัวโครงการ เพราะยังไม่มั่นใจในอารมณ์ความรู้สึกของผู้บริโภคหลังเดือน ต.ค. จะออกมาในรูปแบบใด การทุ่มงบการตลาดจะคุ้มหรือไม่ แต่เชื่อว่ายังมีผู้ประกอบการรายใหญ่ อีกหลายรายยังเดินหน้ารุกตลาดในช่วงโค้งสุดท้าย เพราะเห็นโอกาสที่จะเติมยอดขายให้บรรลุตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยเฉพาะที่ออปโหมของตลาดในแต่ละเช็กเมนต์ ซึ่งคงต้องจับตาดูกันต่อไปว่า ในช่วงโค้งสุดท้ายของปี 2560 ผู้ประกอบการจะสามารถสร้างยอดขายให้บรรลุตามเป้าหมายที่วางไว้ได้หรือไม่

# เจาะ Area Market คอนโดฯ เมือง จัปตาศักยภาพเด่น แนวโน้มยังรุ่งต่อ

ในปัจจุบันการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในเมืองหลวงอย่าง กรุงเทพมหานครมีการแข่งขันที่สูง โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ ผู้ประกอบการต่างช่วงชิงที่ดินผืนงามที่หาได้ยากในทำเลที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ ดังนั้นการที่จะพัฒนาโครงการคอนโดฯ ให้ประสบความสำเร็จ ปัจจัยเรื่องของทำเลที่ตั้งจึงถือว่ามีค่ามาก นอกจากนั้นตัวสินค้าอย่างรูปแบบของคอนโดฯ ที่จะเปิดโครงการยังต้องเหมาะสมกับความต้องการของผู้ซื้อในทำเลนั้นๆ ด้วยถึงจะประสบความสำเร็จได้ การเจาะ Area Market จึงไม่ใช่เรื่องง่ายที่ผู้ประกอบการจะสามารถพัฒนาโครงการให้ตอบโจทย์พื้นที่นั้นๆ

สำหรับทำเลทองที่โดดเด่นในการพัฒนาโครงการคอนโดฯ ศักยภาพในอนาคต ทั้งโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นมีส่วนสำคัญมิใช่น้อย การพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกให้เกิดขึ้นในทำเลนั้นๆ ก็ช่วยเพิ่มศักยภาพทำเลนั้นมีศักยภาพที่ดีขึ้นอีกด้วย รวมถึงกลุ่มเป้าหมายที่จะมาอาศัยในทำเลนั้นๆ เป็นกลุ่มใดมีกำลังซื้อและความต้องการในทำเลนั้นๆ มากน้อยเพียงรูปแบบและระดับราคาสอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อและศักยภาพของทำเลแห่งนั้นหรือไม่ กลายเป็นความท้าทายให้กับผู้ประกอบการในยุคนี้



## เมกะโปรเจกต์ พลิกโฉม เพชรบุรี-อโศก-รัชดา-พระราม9

นายพนม กาญจนเทียมเท่า กรรมการผู้จัดการ บริษัท โน้ตแฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า อนาคตของพื้นที่เพชรบุรี-อโศก-รัชดา-พระราม 9 จะมีการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่จากเมกะโปรเจกต์ หลายโครงการกล่าวคือ บริเวณรัชดา-พระราม9 ซึ่งเป็น New CBD ของกรุงเทพมหานคร มีโครงการ Grand Rama 9 Square ซึ่งเป็นโครงการ Mixed-use ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนรัชดา-พระราม 9 บนเนื้อที่ 73 ไร่ โดยจะมีโครงการ Super Tower อาคารสูง 125 ชั้นหรือประมาณ 615 เมตร ซึ่งจะกลายเป็นอาคารที่สูงที่สุดในประเทศไทย มีพื้นที่อาคารรวม 320,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ในโครงการ Grand Rama 9 Square ยังประกอบด้วยอาคาร G Tower, The 9th towers, Unilever house, Belle Grand Rama 9 และ Central Plaza Grand Rama 9 ซึ่งนับว่าเป็นโครงการ Mixed-used ขนาดใหญ่มากโครงการหนึ่งของกรุงเทพฯ

ขณะที่แยกอโศก-เพชรบุรี จะเป็นที่ตั้งโครงการ Singha Complex ซึ่งเป็นโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่มีพื้นที่อาคารสำนักงานและร้านค้าพื้นที่ค้าปลีกรวม 120,000 ตร.ม.และคอนโดพักอาศัย The Esse ซึ่งมีราคาขายเฉลี่ย 275,000 บาทต่อตร.ม. นอกจากนี้ในบริเวณสถานีแอร์พอร์ตลิงค์ยังมีโครงการในขนาดขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพฯ ชั้นใน คือ มังกะสันคอมเพล็กซ์ บนเนื้อที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ประมาณ 300 กว่าไร่ ซึ่งจะเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม โรงแรม 3-5 ดาว พื้นที่ค้าปลีก ศูนย์ประชุม โรงพยาบาล โรงเรียนนานาชาติ พิพิธภัณฑ์รถไฟประมาณ 50 ไร่ สวนสาธารณะประมาณ 150 ไร่ และสถานีแอร์พอร์ตลิงค์ยังถูกกำหนดให้เป็นเกตเวย์ของ "อีอีซี-ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก" โดยจะเป็นจุดเชื่อมต่อรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ดอนเมือง สุวรรณภูมิและอู่ตะเภา

ในขณะที่บริเวณตรงข้ามพื้นที่มังกะสันคอมเพล็กซ์จะเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานแห่งใหม่ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ถนนรัชดาภิเษกยังเป็นที่ตั้งของอาคาร AIA Tower และอาคารสำนักงานใหญ่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และในบริเวณรัชดา-พระราม9-อโศก-ดินแดง ยังเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน และอาคารชุดพักอาศัยอีกหลายโครงการ

ย่านเพชรบุรี-อโศก-รัชดา-พระราม 9 จึงเป็นพื้นที่ที่น่าจับตามองถึงทิศทางแนวโน้มการพัฒนาที่ดินทั้งเพื่อการพาณิชย์กรรมและอาคารชุดพักอาศัย เนื่องจากอยู่ใกล้กับสุขุมวิท มีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) และมีโครงการพัฒนาขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก ราคาห้องชุดในพื้นที่หลายโครงการมีระดับราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตร.ม. เช่น Q Asoke, The Esse at Singha Complex, Ashton อโศก-พระราม9 (หัวมุมถนนอโศก-ดินแดงตัดรัชดาภิเษก) เป็นต้น





## สุขุมวิทตอนปลายแบร์ริงศักยภาพขยายตัว

การพัฒนาคอนโดมิเนียมพักอาศัยในย่านสุขุมวิทตอนปลายแบร์ริงมีศักยภาพในการขยายตัวและเติบโตได้ ทั้งตอบสนองความต้องการของคนทำงานในเมืองและคนทำงานในย่านสมุทรปราการ โดยบริเวณดังกล่าวจะได้ประโยชน์จาก

1. ความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้ง กล่าวคือ ได้ประโยชน์จากเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว บีทีเอส ซึ่งเชื่อมต่อกับศูนย์กลางธุรกิจสำคัญย่านสุขุมวิท เฟลิจิตี สีลม และย่านการค้าสยาม โดยช่วยให้คนทำงานกลางเมืองเดินทางเข้าถึงแหล่งงานและแหล่งช้อปปิ้งสำคัญย่านทองหล่อและสยามได้อย่างสะดวกรวดเร็ว เพียง 15-25 นาทีจากสถานีแบร์ริงโดยไม่ต้องเปลี่ยนสาย ในขณะที่เดียวกันส่วนต่อขยายซึ่งจะเชื่อมต่อไปยังจังหวัดสมุทรปราการถึงบางปูก็จะช่วยให้คนที่ทำงานในย่านอุตสาหกรรมย่านบางปูก็ได้รับความสะดวกเช่นเดียวกันจากรถไฟฟ้าสายนี้

2. ดันทุนที่ดิน สิ่งที่สำคัญในการพัฒนาโครงการก็คือดันทุนที่ดินในย่านนี้ ยังมีราคาที่สามารถจับต้องได้ ราคาไม่แพงจนเกินไป ซึ่งจะทำให้ราคาขายคอนโดในย่านนี้ ยังมีราคาขายที่ไม่สูงมากเกินไป โดยคอนโดในละแวกนี้ราคาต่อหน่วยอยู่ที่ประมาณ 1.5 ล้านถึง 3.5 ล้าน ในขณะที่ทำเลตามแนวสุขุมวิทตั้งแต่บางนาถึงอโศก คอนโดใหม่ในพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าในราคา 1.5 ล้านถึง 2.5 ล้านไม่สามารถหาได้แล้ว ด้วยราคาต่อหน่วยที่สูงทำให้ยอดพ่นชำระกับธนาคารเดือนละประมาณหมื่นต้นๆตอบโจทย์ความต้องการของพนักงานออฟฟิศใจกลางเมือง

3. เป็นย่านที่พัฒนาแล้ว มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะครบถ้วน มีโครงการพัฒนาเชิงพาณิชย์หลายโครงการ เช่นศูนย์แสดงสินค้าไบเทค โครงการอาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ โครงการบางกอกมอลล์ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ พัฒนาโดยกลุ่มเดอะมอลล์ เป็นโครงการ mixed-use ขนาดใหญ่ บริเวณจุดตัดถนนบางนาตราด-สุขุมวิท บนเนื้อที่ 100 กว่าไร่ โดยจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้า โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้ปี 2561

4. ผลตอบแทนการลงทุนดี เงินลงทุนต่ำ ด้วยราคาต่อหน่วยที่ไม่สูงและผลตอบแทนจากค่าเช่าอยู่ที่ 5.5%-6.5% ขึ้นอยู่กับโครงการ สำหรับโครงการที่เป็น low-rise คอนโดมิเนียม 1 ห้องนอนขนาด 28-30 ตารางเมตร ราคาขายประมาณ 2-2.3 ล้านบาท อัตราค่าเช่าเดือนละประมาณ 10,000-12,000 บาท สำหรับโครงการที่เป็นอาคาร High-rise คอนโดมิเนียม ที่ขนาดเท่ากัน ราคาขายประมาณ 2.5-2.8 ล้าน อัตราค่าเช่าประมาณ 13,000-15,000 โดยมีผู้เช่าทั้งไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะคนจีนและเกาหลีที่ทำงานอยู่ในโรงงานย่านสมุทรปราการ นอกจากนี้ย่านแบร์ริงยังมีโรงเรียนนานาชาติ เช่น โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูว์ส โรงเรียนนานาชาติบางกอกพัฒนา

## พระโขนง-อ่อนนุชโดดเด่นด้วยศักยภาพทำเล

นายอนุช ราชพิทักษ์สันติ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กล่าวว่ ปัจจัยที่สนับสนุน ทำเลพระโขนง-อ่อนนุช ไม่เพียงแต่ราคาที่ถูกกว่าย่านทองหล่อ-เอกมัยเท่านั้น แต่ยังมีปัจจัยสนับสนุนที่โดดเด่นในด้านการคมนาคมที่สะดวก ทั้งถนนสายหลักเส้นสุขุมวิท ใกล้ทางขึ้นทางด่วน รวมถึงแนวเส้นทางของโครงการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (BTS) ส่วนต่อขยายสายสุขุมวิท จึงทำให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบใหม่ๆ อย่างครบครัน ทั้งโรงเรียนนานาชาติ ร้านอาหารที่เหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย แหล่งแฮงค์เอาท์ และคอมมูนิตี้มอลล์ที่หลากหลาย แต่ก็ยังมีสถานที่ที่ตอบสนองความต้องการของคนพื้นที่ เช่น ตลาดแบบดั้งเดิมในย่านพระโขนง หรือร้านอาหารเก่าแก่เจ้าดัง ทำให้ทำเลนี้มีสีสัน และสามารถเอื้อผลประโยชน์ต่อการลงทุนขายต่อหรือปล่อยเช่าคอนโดมิเนียมอีกด้วย และในอนาคตเมื่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีเทาพร้อมเปิดให้บริการ บริเวณนี้จะกลายเป็นจุดอินเตอร์เซกซ์ระหว่างรถไฟฟ้าสายสีเขียวและสายสีเทา ปัจจัยเหล่านี้จึงสนับสนุนให้อสังหาริมทรัพย์ในทำเลพระโขนง-อ่อนนุช ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคเพิ่มขึ้น



## ลาดพร้าว จตุจักร เกษตร พลโยธิน แนวโน้มพัฒนาที่ดินและขยายตัวเชิงพาณิชย์

ศักยภาพของทำเลที่มีแนวโน้มการพัฒนาที่ดินและการขยายตัวในเชิงพาณิชย์ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายที่กำลังก่อสร้าง นอกจากนี้ ยังมีโครงการพัฒนาที่ดินของการรถไฟบริเวณนิคมรถไฟ กม. 11 ซึ่งเป็นการพัฒนาแบบผสมผสาน ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์ประชุม และจัดแสดงสินค้านานาชาติขนาดใหญ่ที่สุดแห่งใหม่ของประเทศไทย โครงการพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์บริเวณสถานีรถไฟฟ้าหมอชิตของกรมธนารักษ์ซึ่งอยู่ในระหว่างการเจรจาต่อสัญญากับผู้รับสัมปทานโครงการ และกลับมาพัฒนาโครงการต่อได้อีก การพัฒนาพื้นที่ 30 ไร่บริเวณตรงข้ามแดนเนรมิตของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ทั้งหมดนี้ส่งผลให้บริเวณนี้มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการเพื่ออยู่อาศัยสูงชันอย่างมาก

# บอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ห้องชุดโดยมิชอบ



โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด กับจำเลยที่ 1 โดยให้ถือเอาเงินจองที่โจทก์ได้ชำระแล้ว เป็นส่วนหนึ่งของราคาห้องชุด และได้ชำระเงินในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายบางส่วนกับตกลงชำระส่วนที่เหลือเป็นงวดรายเดือน รวม 30 งวด เริ่มตั้งแต่งวดเดือนพฤศจิกายน 2537 เป็นต้นไป ส่วนราคาห้องชุดส่วนที่เหลือ โจทก์ตกลงชำระในวันจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อเท็จจริงคดีนี้ จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งโจทก์ให้ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแก่โจทก์โดยมิชอบกรณีจึงไม่มีผลตามกฎหมายและไม่อาจถือว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อจำเลยที่ 1 ขายห้องชุดพิพาทให้แก่บุคคลภายนอกไปแล้ว จำเลยที่ 1 จึงไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้แก่โจทก์ได้ จึงถือว่าจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ 1 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่วันที่ได้รับไว้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 391

โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยทั้งสามร่วมกันชำระเงิน 2,804,105.30 บาท ให้แก่โจทก์พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 1,761,070 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

จำเลยทั้งสามให้การขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 2,282,587.65 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 1,761,070 บาท นับแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2542 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 15,000 บาท ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 และที่ 3

จำเลยที่ 1 อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 1 ด้วย ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนจำเลยที่ 1 โดยกำหนดค่าทนายความรวม 20,000 บาท สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 และที่ 3 ให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2537 โจทก์ทำสัญญาของห้องชุดในโครงการกับจำเลยที่ 1 ต่อมาวันที่ 31 ตุลาคม 2537 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ชั้นที่ 9 กับจำเลยที่ 1 ในราคา 5,870,200 บาท โดยให้ถือเอาเงินจองที่โจทก์ได้ชำระแล้ว 50,000 บาท เป็นส่วนหนึ่งของราคาห้องชุด และได้ชำระเงินในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย 537,020 บาท กับตกลงชำระส่วนที่เหลือเป็นงวดรายเดือน เดือนละ 39,135 บาท รวม 30 งวด เริ่มตั้งแต่งวดเดือนพฤศจิกายน 2537 เป็นต้นไป ส่วนราคาห้องชุดส่วนที่เหลือ 4,109,130 บาท โจทก์ตกลงชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยจำเลยที่ 1 จะก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายใน 33 เดือน นับตั้งแต่เดือนมกราคม 2538 โจทก์ชำระเงินให้แก่จำเลยที่ 1 ครบ 30 งวดแล้ว เป็นเงิน 1,000,000 บาทเศษ

มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแก่โจทก์โดยชอบหรือไม่เห็นเห็นว่า แม้โจทก์โดยจะเป็นผู้ทำสัญญาจองซื้อห้องชุด และมีการระบุสถานที่ติดต่อลูกค้าไว้ 2 แห่ง แต่ต่อมาเมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับจำเลยที่ 1 โจทก์ได้ระบุที่อยู่ติดต่อได้ของโจทก์เพียงแห่งเดียว คือ บ้านเลขที่ ...จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งในสัญญาดังกล่าวข้อ 20 มีข้อกำหนดไว้ว่า

**“การติดต่อหรือส่งคำบอกกล่าวใดๆ ระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตามสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้กระทำโดยผู้ส่งเอกสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ส่งไปยังที่อยู่ติดต่อได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญานฉบับนี้ หรือที่อื่นซึ่งจะได้แจ้งเปลี่ยนแปลงต่อไป ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้น ให้มีผลเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับหนังสือแจ้งเช่นนั้นแล้ว”**

แต่ข้อเท็จจริงก็ไม่ได้ความว่าโจทก์ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ใหม่แก่จำเลยที่ 1 แต่ประการใด จึงเห็นได้ว่าในการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดทั้งโจทก์และจำเลยที่ 1 มีเจตนาถือเอาที่อยู่ของโจทก์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวเป็นสำคัญ การที่จำเลยที่ 1 มีหนังสือบอกกล่าวแจ้งวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ไปยังโจทก์ ณ บ้านเลขที่...ซอยสวนพลู 2 จึงไม่ถูกต้อง เพราะมิใช่ที่อยู่ของโจทก์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ประกอบกับการส่งเอกสารไปยังบ้านเลขที่ ...ซอยสวนพลู 2 ดังกล่าวก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับโจทก์ได้รับเอกสารดังกล่าวแต่อย่างใด การชำระเงินค้างงวดของห้องชุดก็ได้ความว่า นาย...ได้รับมอบหมายจากโจทก์ให้นำเงินไปชำระ ณ ที่ว่าการของจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 1 ออกใบรับเงินชั่วคราวให้ไว้ โดยไม่ปรากฏหลักฐานว่า ในระหว่างที่โจทก์ชำระเงินค้างงวดของห้องชุด จำเลยที่ 1 ได้เคยติดต่อกับโจทก์ ณ บ้านเลขที่ ...ซอยสวนพลู 2 และสามารถติดต่อกับโจทก์ได้



ส่วนที่นาย...พยานจำเลยทั้งสามเบิกความว่า จำเลยที่ 1 ได้ออกใบเสร็จรับเงินต้นฉบับให้แก่โจทก์อีกครั้งหลังจากที่ออกไปรับเงินชั่วคราว โดยจำเลยที่ 1 ได้ส่งต้นฉบับใบเสร็จรับเงิน 30 ฉบับ ไปให้แก่โจทก์ ณ บ้านเลขที่ ... ขอยสวนพยาน 2 ก็เป็นเพียงคำเบิกความลอยๆ ของนาย...ที่ตอบทนายจำเลยทั้งสามถามถึงเท่านั้น ไม่มีพยานเอกสารของจำเลยที่ 1 มาสนับสนุนซึ่งไม่ปรากฏว่าทนายจำเลยที่ 1 ได้ถามค้านพยานโจทก์ในเรื่องการส่งต้นฉบับใบเสร็จรับเงินให้โจทก์ไว้แต่อย่างใด คำเบิกความดังกล่าวของนาย...จึงไม่มีน้ำหนักให้เชื่อถือ

ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่า จำเลยที่ 1 มีหนังสือแจ้งโจทก์ให้ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแก่โจทก์โดยมิชอบ กรณีจึงไม่มีผลตามกฎหมายและไม่อาจถือว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญาเมื่อจำเลยที่ 1 ขายห้องชุดพิพาทให้แก่บุคคลภายนอกไปแล้ว จำเลยที่ 1 จึงไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้แก่โจทก์ได้ จึงถือว่าจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ 1 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่วันที่ได้รับไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 391 ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 1 ด้วยนั้น ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น

อนึ่งคดีนี้ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้คำพิพากษาศาลชั้นต้นให้ยกฟ้องโจทก์สำหรับจำเลยที่ 1 ที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ชำระเงินจำนวน 2,282,587.65 บาท ให้แก่โจทก์พร้อมด้วยดอกเบี้ยนับแต่วันถัดจากวันฟ้อง จนกว่าจะชำระเสร็จทุนทรัพย์ที่พิพาท ในชั้นฎีการะหว่างโจทก์และจำเลยที่ 1 จึงเป็นจำนวน 2,282,587.65 บาท ซึ่งโจทก์ต้องเสียค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาเป็นเงิน 57,065 บาท แต่โจทก์เสียค่าขึ้นศาลชั้นฎีกามาจำนวน 70,102.50 บาท จึงให้คืนค่าขึ้นศาลส่วนที่โจทก์เสียเกินมาจำนวน 13,037.50 บาท แก่โจทก์

พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บังคับคดีตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น คืนค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาจำนวน 13,037.50 บาท ให้แก่โจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลนอกจากที่สั่งคืนให้เป็นพับ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7022/2552





# ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

**6 กันยายน 2560** • คุณชัยรัตน์ ธรรมพิธ กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมโครงการประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อปรับปรุงหรือยกเลิกกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการทำมาหากินของประชาชน (ด้านการจดทะเบียนทรัพย์สิน Registering Property) ครั้งที่ 3 ณ สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย ชั้น 16 ห้องประชุม 16/2 อาคารซอฟต์แวร์ ปาร์ค จ.นนทบุรี **จัดโดย** คณะอนุกรรมการพิจารณาปรับปรุงหรือยกเลิกกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการประกอบอาชีพและการดำเนินธุรกิจของประชาชน

**15 กันยายน 2560** • คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4/2560 ณ ห้องห้องประชุม ชั้น 11 อาคาร 1 **จัดโดย** ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**16 ตุลาคม 2560** • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมงานสัมมนาสมาคมการค้าประจำปี 2560 Together is Power 2017 หัวข้อ **“แนวทางการพัฒนากลุ่มธุรกิจให้สอดคล้อง กับ S-Curve เพื่อมุ่งสู่ Thailand 4.0”** ณ (ห้อง Lotus Suite) และพิธีมอบรางวัลสมาคมการค้าดีเด่น โดย คุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต นายกสมาคมฯ ขึ้นรับ **รางวัลสมาคมการค้าดีเด่น ด้านผลสำเร็จตามพันธกิจ** **รางวัลสมาคมการค้าดีเด่น ด้านพัฒนาองค์กร** ณ (ห้อง Convention) โรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์



**26 กันยายน 2560**

• คุณประเสริฐ แต่ดลยสาริต นายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2560 ณ ห้องประชุม ชั้น 10 อาคาร 1 **จัดโดย** ธนาคารอาคารสงเคราะห์

• คุณภูมิภัทร พรหมมา กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมหารือเพื่อรับฟังความคิดเห็นการจัดทำกฎหมายลำดับรองเกี่ยวกับการกำหนดงานที่ห้ามคนต่างด้าวทำ ณ ห้องประชุมจอมพล ป. พิบูลสงคราม ชั้น 5 อาคารกระทรวงแรงงาน **จัดโดย** กรมการจัดหางาน

**27 กันยายน 2560** • คุณภูมิภัทร พรหมมา กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมการประชุมร่วมคณะกรรมการแรงงานและพัฒนาฝีมือแรงงาน และคณะกรรมการธุรกิจประมงและอุตสาหกรรมต่อเนื่อง ครั้งที่ 2/2560 ณ ห้องประชุม 3201 อาคารบรรณกิจ ชลวิจารณ์ **จัดโดย** สภาหอการค้าแห่งประเทศไทยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI)

**28 กันยายน 2560**

• คุณปีติพัฒน์ ปรีดานนท์ กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการโครงการวางผังภาคกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ครั้งที่ 2 ณ ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ

• สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดเสวนาประจำไตรมาส ครั้งที่ 1/2560 และบรรยายพิเศษหัวข้อเรื่อง **“ภาวะเศรษฐกิจและนโยบายภาครัฐที่มีผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์”** ได้รับเกียรติจาก ดร.กอบศักดิ์ ภูตระกูล ผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี เป็นผู้บรรยาย ณ ห้องมณฑาทิพย์ 1 ชั้น 1 โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ



**12 ตุลาคม 2560** • คุณกอบเดช ตั้งไชยวงศ์ และคุณวรุณพร จันทรกำเนิด กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาวิชาการวันที่อยู่อาศัยโลก ปี 2560 หัวข้อ **“ที่อยู่อาศัยสีเขียวสำหรับผู้มีรายได้น้อย”** ณ ห้องแกรนด์บอลรูม ชั้น 3 โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์ กรุงเทพฯ **จัดโดย** การเคหะแห่งชาติ