

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 14 ฉบับที่ 77 ประจำเดือน มกราคม-กุมภาพันธ์ 2561

เจาะแนวโน้ม
ตลาดคอนโดฯ ปี 61
แจງปัจจัยบวกกลับ
ส่งผลกระทบต่อธุรกิจ

ส่องปรับกฎหมายผังเมืองกทม.ใหม่
ปรับเพิ่ม FAR รับโครงข่ายรถไฟฟ้า



สารสั้นจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2560 จากรายงานของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่าจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 3.8 เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 3.2 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักจากการส่งออกสินค้าและบริการที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี ซึ่งเป็นไปตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย และจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มขยายตัวขึ้น ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างชัดเจนในช่วงปีหลัง ส่วนภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2561 คาดว่าจะมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 3.8 โดยมีการใช้จ่ายภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ตามกรอบการลงทุนภาครัฐที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงความชัดเจนเกี่ยวกับการจัดการเลือกตั้งยังจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ และช่วยกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระบุว่า ชัยพलयที่อยู่อาศัยปี 2561 ทั่วประเทศ คาดว่าจะมีจำนวน 276,100 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 154,200 หน่วย สัดส่วน 55.8% แนวสูง 121,900 หน่วย สัดส่วน 44.2% คาดว่าตลาดจะขยายตัว 8-15% ส่วนแนวโน้มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 74,300 หน่วย คอนโดมิเนียม จำนวน 79,900 หน่วย

ทั้งนี้จากสภาพการแข่งขันที่รุนแรง และมีผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากต่างประเทศเข้ามาร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการไทย โดยเฉพาะเงินทุนบริษัทอสังหาริมทรัพย์จากประเทศญี่ปุ่น รวมทั้งกลุ่มทุนขนาดใหญ่จากธุรกิจอื่นๆ ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งแผนพัฒนาโครงการที่วางไว้ และต้องพิจารณาเลือกซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ อาทิ ที่ดินในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ(ซีบีดี) เพื่อพัฒนาโครงการให้ได้ตามเป้าหมาย ส่งผลให้ราคาที่ดินในซีบีดีปรับเพิ่มขึ้น 7-10% และมีผลต่อราคาขายโครงการคอนโดมิเนียม ที่คาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 5-7% ในปี 2561 ในส่วนของภาพรวมตลาดอสังหาฯ ในปีนี้ คาดว่ามูลค่าตลาดรวมเติบโตประมาณ 10% ส่วนยูนิตาจอยู่ที่ประมาณ 5% เนื่องจากโครงการที่พัฒนาส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวในตลาดบน

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 และต่อเนื่องไปอีก 2-3 ปี ยังคงเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่อย่างต่อเนื่อง จากต้นทุนที่ดินที่แต่ละรายถือครองนั้นมีค่อนข้างสูง ทำให้มูลค่าการลงทุนในแต่ละโครงการอยู่ในระดับหมื่นล้านบาท เป็นการพัฒนาในรูปแบบ มิกซ์ยูส ซึ่งโดยรวมแล้วมูลค่าการลงทุนในปี2561น่าจะไม่ต่ำกว่า 400,000 ล้านบาท

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, ส่วนลดพิเศษในการซื้อประกันภัยบ้านและคอนโด เป็นต้น



สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

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

77/146 Sinn Sathorn Tower, 34th Fl., Krungthornburi Rd., Klongtongsoi, Klongsan, Bangkok 10600

Tel: 0-2862-3344, 0-2862-3341 Fax: 0-2862-3340 E-mail: contact@thaicondo.or.th www.thaicondo.or.th



เจาะแนวโน้ม ตลาดคอนโดฯ ปี 61 แจ่มปัจจัยบวกลบ ส่งผลกระทบต่อธุรกิจ



ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปี 2561 จะมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ไตรมาส 1/2561 จากหลายปัจจัยเข้ามาสนับสนุน ทั้งเรื่องอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับคงที่ และดัชนีตลาดหุ้นน่าจะมีโอกาสที่จะปรับขึ้น เนื่องจากมีสภาพคล่องจากต่างประเทศไหลเข้าสู่ตลาดหุ้นไทย แต่ต้องพิจารณาให้รอบคอบ เนื่องจากกังวลกันว่าจะเป็นการแค่ช่วงระยะเวลาสั้นๆ อีกทั้งสถาบันการเงินเริ่มเพิ่มปริมาณการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ขณะเดียวกันอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่สูงถึง 40% ปรับลดลงมาเหลือประมาณ 30% รวมทั้งรัฐบาลสร้างความมั่นใจด้วยการปรับอัตราภาษีที่ 3.8% 10 ปี

ดร.วิชัย วิรัตน์ภักดิ์ รักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 คาดว่าจะเติบโตประมาณ 6-8% จากปีที่เติบโต 2-3% โดยปัจจัยจากทิศทางตลาดในไตรมาส 3-4 ปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้ตลาดรวมเติบโต ส่วนอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีแนวโน้มจะปรับขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ ยังเชื่อว่าจะปรับขึ้นไม่ถึง 0.5% เนื่องจากรัฐบาลจำเป็นต้องใช้มาตรการดอกเบี้ยต่ำเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจ นอกจากนี้คาดการณ์ว่า ชัฟฟลายที่อยู่อาศัยในตลาด กทม.-ปริมณฑล ปี 2561 จะมีจำนวนหน่วยประมาณ 154,200 หน่วย แบ่งเป็นโครงการแนวราบประมาณ 74,300 หน่วย คิดเป็น 48.2% ขณะที่อาคารชุดมีประมาณ 79,900 หน่วย คิดเป็น 51.8% โดยหน่วยที่มีมากที่สุดคือ อาคารชุด 51.8% รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 29.1% และบ้านเดี่ยว 13.6% ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์

โดยคาดว่าในปี 2561 การโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจะขยายตัว 6.1% ขณะที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลการโอนกรรมสิทธิ์จะขยายตัวกว่า 8.6% ส่วนภูมิภาคขยายตัวประมาณ 2% ซึ่งเป็นผลจากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั่วประเทศที่ขยายตัวมากถึง 17% ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มสูงขึ้นตามราคาที่อยู่อาศัยที่ 12.6% ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ขยายตัว 3.9% หรือ 6.1 แสนล้านบาท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2561 คาดจะมีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายประมาณ 2.7 แสนยูนิต โดยกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้นจากจำนวนอาคารชุดและที่อยู่อาศัยแนวราบเท่าๆ กัน แต่ในภูมิภาคจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นเป็นหลัก มีอาคารชุดบ้างใน จ.ภูเก็ต และเชียงใหม่ ซึ่งการระบายชัฟฟลายอยู่ในระดับเดียวกับค่าเฉลี่ยปีที่ผ่านๆ มา จึงมั่นใจ

ชัฟฟลายระดับนี้ไม่เกิดภาวะโอเวอร์ซัพพลายและเพียงพอต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่เติบโตต่อเนื่อง ภาคอสังหาฯ จะปรับตัวดีขึ้นอย่างแน่นอน

นอกจากนี้ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 พบห้องชุดปรับขึ้น 5.9% คอนโดมิเนียม ราคาไม่เกิน 50,000 บาทต่อ ตารางเมตร ปรับขึ้นมากที่สุด 11.7-13.7% ขณะที่ราคา 50,000-80,000 บาทต่อตารางเมตร ราคาลดลง 0.7-0.9% ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ราคาปรับขึ้นมากที่สุด 14.4-16.4% โดยศูนย์ข้อมูลฯ ได้จัดทำดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาดเป็นรายไตรมาส โดยทำการสำรวจราคาขายของโครงการอาคารชุดสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วย ขึ้นไป) ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 2 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี และสมุทรปราการ ไม่นับรวมห้องชุดมือสอง โดยใช้ราคาปี 2555 เป็นปีฐานในการเปรียบเทียบ

ส่วนในไตรมาส 3/2560 ภาพรวมดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในตลาดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.8 จุด โดยเพิ่มขึ้น 5.9% จาก 121.6 จุดในไตรมาส 2/2560 โดยเพิ่มขึ้นจาก 126.8 จุด หรือเพิ่มขึ้น 1.6% เมื่อแยกตามพื้นที่พบว่า พื้นที่กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.7 จุด โดยเพิ่มขึ้นจาก 121.5 จุด หรือร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และ 126.9 จุด หรือ 1.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 พื้นที่ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.3 จุด เพิ่มขึ้นจาก 122.6 จุด หรือ 4.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 126.2 จุด หรือ 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2

คุณพนม กาญจนเทียมเท่า กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ จะเป็นหนึ่งในตลาดที่มีแนวโน้มเติบโตมากที่สุด โดยโอกาสที่จะเติบโตอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 5-7% ในด้านจำนวนยูนิตและมูลค่าของโครงการ สอดคล้องกับผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ซึ่งส่วนใหญ่ยังเห็นว่าตลาดมีโอกาที่จะเติบโตจึงมีการวางแผนผลักดันธุรกิจจากภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพ ในขณะที่ตัวสินค้าและผลิตภัณฑ์ในปี 2561 น่าจะยังไม่มียุโรปเปลี่ยนแปลงมากนัก เช่น การวางผังห้องชุด ขนาดของยูนิต แต่ผู้พัฒนาโครงการจะมองหาการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างของโครงการ และช่วยสนับสนุนการขาย โครงการส่วนใหญ่จะหันมาใช้ระบบที่จอดรถอัตโนมัติ เพื่อเพิ่มปริมาณที่จอดรถภายในโครงการ ซึ่งสามารถเพิ่มเนื้อที่ได้ประมาณ 20-30% จากระบบที่จอดรถแบบเดิม รวมถึงการใช้ระบบ home automation มากขึ้น

สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในปีหน้าจะยังเน้นไปตามแนวรถไฟฟ้าโดยเฉพาะ รถไฟฟ้าสายสีส้ม สายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายสายสีเขียวที่กำลังก่อสร้างอยู่ ตลาดจะขยายตัวไปยังบริเวณพื้นที่ชานเมืองช่วยให้ผู้อยู่อาศัยเดินทางเข้าเมืองสะดวก คำนวณระยะเวลาถึงจุดหมายปลายทางได้ตลาดคอนโด มีสถานะที่ได้เปรียบเนื่องจากอยู่ใกล้รถไฟฟ้า และยังมีที่ดินเพื่อก่อสร้างไม่มาก โดยตลาดผู้ซื้อคอนโดเกรด B-C ยังคงเป็นคนไทยเป็นหลัก สำหรับคอนโดในพื้นที่บริเวณสุขุมวิท รถไฟฟ้าสายสีเขียว-แบร็ง รถไฟฟ้าใต้ดิน-บางซื่อ ลาดพร้าว จะมีชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนมากขึ้น เช่น จีน ฮองกง มาเลเซีย สิงคโปร์ และได้หวัน ในขณะที่นักลงทุนจากประเทศแถบอื่นๆ มีบ้างแต่ไม่มาก ปัจจัยที่ทำให้กลุ่มเป้าหมายตัดสินใจซื้อคอนโด ผู้ซื้อจะคำนึงถึงทำเลเป็นหลัก เนื่องจากการเดินทางเข้าสู่เมืองเป็นปัจจัยสำคัญ นอกจากนี้ ตัวโครงการ ขนาดของยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวก และราคาก็จะถูกนำมาพิจารณาเช่นกัน



คอนโดเกาะแนวรถไฟฟ้าบูม แห่พัฒนาโครงการใหม่เพิ่ม

คุณสุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย กล่าวว่า แนวโน้มของตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างในอนาคต คาดว่าจะมีการขยายตัวมากขึ้นกว่าปัจจุบัน เพราะผู้ประกอบการยังคงต้องการที่ดินราคาไม่สูงเกินไปเพื่อพัฒนาโครงการที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของคนไทย อีกทั้งยังต้องการทำเลที่มีการขยายตัวต่อเนื่องในระยะยาวเพื่อโครงการจะได้เป็นที่สนใจของกลุ่มนักลงทุน ส่งผลให้มีการพัฒนาโครงการใหม่ขยายตัวต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ในอนาคตยังมีเส้นทางรถไฟฟ้าที่จะเริ่มการก่อสร้างอีก 3 เส้นทางใหม่ คือ สายสีส้ม สีชมพู และสีเหลือง ถึงแม้ว่าบางสายจะเป็นระบบรถไฟฟ้ารางเบา ซึ่งคาดว่าพื้นที่ตามแนวเส้นทาง จะเป็นที่น่าสนใจของผู้ประกอบการมากขึ้นอย่างแน่นอนในอนาคต ส่วนพื้นที่เมืองชั้นในอาจจะเหลือแต่โครงการที่มีราคาขายมากกว่า 200,000 บาทต่อตารางเมตร หรือมากกว่านี้ รวมไปถึงอาจจะมีโครงการที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเปิดขายมากขึ้นในอนาคต เมื่อราคาที่ดินสูงเกินกว่าจะซื้อมาพัฒนาโครงการให้เหมาะกับกำลังซื้อของคนไทย

สำหรับราคาที่ดินในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และรถไฟฟ้าใต้ดิน มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในพื้นที่เมืองชั้นในที่ราคาที่ดินไม่ต่ำกว่า 1.5 ล้านบาทต่อตารางวา ส่วนที่ดินในทำเลที่อยู่รอบๆ เมืองชั้นในราคาอาจจะต่ำกว่า แต่มีผลต่อการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ส่งผลให้ผู้ประกอบการที่ซื้อที่ดินในราคาสูงไปจำเป็นต้องพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงกว่า 180,000 บาทต่อตารางเมตร หรือยูนิตละ 5 ล้านบาทขึ้นไป อย่างไรก็ตาม คาดว่าพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างจะมีการปรับราคาขึ้นกันที่ประมาณ 8-15% ต่อปี



ภาพรวมตลาดคอนโดกรุงเทพฯ 60 คุณสมบัติเปิดตัวสูงสุดในรอบ 10 ปี

คุณณลินรัตน์ เจริญสุพงษ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กล่าวว่า ในปี 2560 เป็นปีที่ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ มีการแข่งขันที่ดุเดือด มีอุปทานเสนอขายใหม่จากผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ และรายย่อยถึง 62,700 ยูนิต จาก 128 โครงการ ซึ่งเป็นปีที่มีจำนวนห้องชุดออกสู่ตลาดมากที่สุดในรอบ 10 ปี สาเหตุที่ทำให้อุปทานของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างมากรุนแรงนั้น เนื่องจากจากทั้งผู้ประกอบการขนาดใหญ่ และรายใหม่ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ทั้งยังมีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งตลาดถึง 550,000 หน่วย โดยมีห้องชุดเปิดตัวใหม่ สูงกว่าอัตราเฉลี่ยห้องชุดที่เปิดตัวในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาถึง 15% (ห้องชุดที่เปิดตัวใหม่ในปี 2556-2560 มีอัตราเฉลี่ย 53,600 หน่วยต่อปี) และโครงการต่างๆ ยังคงขยายตัวออกไปยังทำเลรอบใจกลางเมือง สำหรับทำเลที่มีอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุด 3 อันดับแรก คือ 1. พระโขนง-สวนหลวง จำนวน 14,400 หน่วย หรือ 23% 2. ญาไท-รัชดาภิเษก จำนวน 13,200 หน่วย หรือ 21% และ 3. ธนบุรี-เพชรเกษม จำนวน 8,900 หน่วย หรือ 14% โดยทั้งหมดคิดเป็นจำนวนหน่วยมากกว่า 58% ของคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวทั้งหมด

ด้านการขยายวงการพัฒนาโครงการ ในแต่ละพื้นที่นั้นเป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่า ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาตลาดคอนโดมิเนียมได้ขยายตัวออกไป จากกลางเมืองเป็นอย่างมาก โดยโซนที่มีอัตราการขยายตัวของคอนโดมิเนียมมากที่สุด คือ ธนบุรี-เพชรเกษม โตถึง 107% ตามมาด้วยติวานนท์-รัตนวิบูลย์ 76% และแจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด 68% เมื่อเทียบกับปี 2559

ภาพรวมของอุปสงค์ในปี 2560 นี้ ยังคงเติบโตได้ดี โดยอุปสงค์หรือยอดขายใหม่ในตลาดอยู่ที่ 57,300 หน่วย ซึ่งสูงกว่าอัตราเฉลี่ยห้องชุดในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาที่ 14% (อัตราเฉลี่ยห้องชุดในปี 2555-2559 มีอัตราเฉลี่ย 50,400 หน่วยต่อปี) อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงอัตราการขายรวมของคอนโดมิเนียมทั้งตลาด จะยังคงอยู่ที่ 90% (ยอดขายรวมของคอนโดมิเนียมสะสมเพิ่มเป็น 496,100 หน่วย) ซึ่งทำให้ ณ ปัจจุบันมีห้องชุดเหลือขายอยู่ในตลาดทั้งสิ้นประมาณ 53,900 หน่วย

โดยในปี 2560 คอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่ในตลาดมียอดขายเฉลี่ยอยู่ที่ 62% ทั้งนี้ ทำเลที่มีจำนวนห้องชุดที่ขายได้สูงสุด 3 อันดับแรก คือ 1. พระโขนง-สวนหลวง 2. ญาไท-รัชดาภิเษก 3. ปทุมวัน-ราชเทวี โดยพบว่าพระโขนง-สวนหลวง ยังคงเป็นทำเลยอดนิยม มีห้องชุดเปิดตัวใหม่จำนวนมากในทุกปี และยังคงมีอัตราการขายสูงอย่างต่อเนื่องเช่นกัน สำหรับทำเลปทุมวัน-ราชเทวี เป็นเขตที่ห้องชุดเปิดตัวใหม่มียอดขายสูงสุด คือ 88%

ราคาขายเฉลี่ยคอนโดฯ ปรับสูงขึ้นในอัตราที่ลดลง

ในปี 2560 ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปรับตัวสูงขึ้นในอัตราที่ลดลง โดยปรับตัวสูงขึ้น 8% จากเดิมเมื่อปี 2559 มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 121,000 บาทต่อตารางเมตร ปรับขึ้นเป็น 130,600 บาทต่อตารางเมตร ในปี 2560 ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นนี้ ก็ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ยของการเติบโตของราคาคอนโดมิเนียมในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาที่มีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 9% ต่อปี อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาในรายละเอียดจะพบว่า ทำเลที่มีการปรับขึ้นของราคาคอนโดมิเนียมสูงสุด คือ ในเขตปทุมวัน และราชเทวี โดยราคาคอนโดมิเนียม ปรับตัวสูงขึ้นถึง 16% หรือ 234,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งปัจจัยมาจากห้องชุดในทำเลนี้ ยังคงเป็นที่ต้องการเป็นอย่างมาก ราคาต้นทุนที่ดินเพิ่มสูงขึ้น และอุปทานใหม่ในเขตนี้ มีจำนวนไม่มากในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมกลางเมืองนั้น ราคาปรับตัวสูงขึ้นถึง 12% หรือ 210,700 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกัน เขตยานนาวาและเขตคลองสานที่มียอดขายดี ราคาปรับตัวสูงขึ้นถึง 12% เช่นเดียวกัน สำหรับโครงการในส่วนกรุงเทพฯ ชั้นนอก ราคาปรับขึ้นไม่มากนักอยู่ที่ประมาณ 5%

สำหรับการคาดการณ์แนวโน้มของตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2561 ในด้านของอุปทานคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกไม่ต่ำกว่า 55,000 หน่วย หรือ 10% โดยกรุงเทพฯ ชั้นใน และเขตรอบกรุงเทพฯ ชั้นใน จะเป็นทำเลที่มีอุปทานใหม่ เกิดขึ้นมาก ในขณะที่กรุงเทพฯ ชั้นนอกจะมีจำนวนโครงการที่เปิดใหม่ไม่มากนัก แต่จะมีจำนวนหน่วยต่อโครงการค่อนข้างมาก สำหรับความต้องการห้องชุด จะยังคงเติบโตขึ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกันกับอุปทาน ซึ่งจะส่งผลทำให้ห้องชุดในตลาดคงเหลือประมาณ 58,000-60,000 หน่วยในปี 2561

ส่วนระดับราคาคอนโดมิเนียมในตลาดกรุงเทพฯ ชั้นใน ปี 2561 คาดว่าจะปรับตัวขึ้นอีกอย่างน้อย 11% ในขณะที่ตลาดกรุงเทพฯ ชั้นนอก และตลาดรอบนอก ราคาจะปรับตัวขึ้นอีกประมาณ 5-6% ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยของตลาดปรับขึ้นอีกอย่างน้อย 8% ในปี 2561 จะเห็นแนวโน้มในการพัฒนาคอนโดมิเนียมทุก segment เข้าไปอยู่ในชอยเล็กเป็นดึก 7-8 ชั้นมากขึ้นอย่างแน่นอน เนื่องจากที่ดินริมถนนใหญ่หายาก และราคาจะยังคงขยับตัวสูงขึ้นอีกอย่างต่อเนื่อง เมื่อพิจารณาความเคลื่อนไหวของตลาดคอนโดมิเนียม โดยแบ่งตาม segment ราคาเป็น 5 segment คือ 1) ตลาดซูเปอร์ ลักซ์วรี 2) ตลาดลักซ์วรี 3) ตลาดไฮเอนด์ 4) ตลาดคอนโดระดับกลาง และ 5) ตลาดชิตตี้คอนโด

ที่มา: Nexus Research, ธันวาคม 2560



ตลาดซูเปอร์ลักซ์วรี และตลาดลักซ์วรี พบว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ และรายใหม่ฯ ยังคงให้ความสนใจกับตลาดนี้เช่นเดิม แนวโน้มด้านราคา คาดว่ายังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่กลุ่มผู้ซื้อจะขยายวงกว้างออกไปยังตลาดต่างชาติ โดยกลุ่มต่างชาตินี้จะมีทั้งที่ซื้อไว้ลงทุน และซื้อไว้เพื่อเป็นที่บ้านหลังที่สองเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการเข้ามาของต่างชาตินั้น นอกจากจะเข้ามาในฐานะผู้ซื้อแล้ว ยังเข้ามาในภาพของผู้ร่วมทุนอีกด้วย ซึ่งทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในตลาดระดับนี้ ช่วยทำให้ผู้ซื้อเกิดความเชื่อมั่นได้มากยิ่งขึ้นตามไปด้วย ตลาดไฮเอนด์ ผู้พัฒนาโครงการส่วนใหญ่ จะยังคงเป็นรายใหญ่ที่ทำซื้อที่ดินทำเลดีตรงใจกลางเมืองได้ แต่ทั้งนี้ ด้วยราคาคอนโดมิเนียมในตลาดนี้ จะมีผู้ซื้อในวงจำกัด

ส่วนตลาดคอนโดระดับกลาง ยังคงเป็นโครงการที่อยู่บริเวณรอบใจกลางเมือง อยู่ใกล้รถไฟฟ้า ซึ่งจะเป็ตลาดที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีรายได้ที่มั่นคง ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริง ทำให้ผู้พัฒนาสินค้ามีความจำเป็นที่จะต้องพัฒนาให้ตอบรับกับไลฟ์สไตล์ของคนกลุ่มนี้ได้อย่างแท้จริง สำหรับตลาดชิตตี้คอนโด เติบโตด้านราคา ยังคงเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจของผู้ซื้อ ดังนั้น ผู้ประกอบการควรต้องบริหารต้นทุนให้ดี เพื่อให้ได้ราคาขายที่ดี ทั้งยังต้องพิจารณาไปถึงเรื่องเงื่อนไขการจ่ายเงินของลูกค้า และการผ่อนชำระกับทางธนาคารที่ไม่กระทบกระเทือนค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อมากนัก

สำหรับเทรนด์ของอสังหาฯ ในอนาคต จากการประมาณการอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ (GDP) เป็นหลัก ซึ่งประมาณการ GDP ของรัฐบาลที่วางไว้ในปี 2560-2563 ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นว่าการเติบโตของเศรษฐกิจในภาคส่วนต่างๆ ในประเทศน่าจะเป็นไปได้ด้วยดี แต่เมื่อพิจารณาถึงลงมาที่ segment อสังหาฯ ยังคงต้องพิจารณาจากปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ ที่จะส่งผลกระทบต่ออัตราการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งปัจจัยดังกล่าว ได้แก่ พัฒนาการทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน เนื่องจากภายในอีก 10 ปีข้างหน้า ประเทศจาก CLMV เหล่านี้ อาจสามารถพัฒนาให้ทันประเทศไทยได้ เมื่อประเทศเหล่านี้พัฒนาและยังมีโอกาสที่จะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ย่อมส่งผลให้เม็ดเงินที่เคยเข้ามาลงทุนที่ประเทศไทย โดยกระจายออกไปยังประเทศเพื่อนบ้าน การเข้ามาซื้ออสังหาฯ ในไทยจากชาวต่างชาติอาจจะเริ่มน้อยลง เนื่องจากมีทางเลือกที่เพิ่มมากขึ้นของเพื่อนบ้าน หรือหากมองในด้านปัจจัยภายใน ซึ่งอีกไม่กี่ปีไทยจะเดินเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ อันจะส่งผลให้ที่อยู่อาศัยต้องปรับเปลี่ยนไปเพื่อรองรับวิถีชีวิตของคนสูงอายุ

สำหรับแนวโน้มเทรนด์การอยู่อาศัยในอนาคต คือ การลงทุนเทรนด์ของการอยู่อาศัย และทำเลที่ตั้ง โดยเทรนด์ที่ 1 ด้านการลงทุน จะพบว่าผู้ประกอบการจะหันมาพัฒนาโครงการสิทธิการเช่าระยะยาว (Lease hold) บนที่ดินขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพ และสามารถพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีการครอบครองโดยหน่วยงานรัฐบาล ผู้ประกอบการได้นำมาพัฒนาเป็นโครงการเมกะโปรเจกต์ (Mega Project) ที่ผสมผสานการใช้พื้นที่ในด้านของผู้ซื้อเอง และหันมาให้ความสนใจมากขึ้นเนื่องจากถูกกว่า

นอกจากนี้ จะเห็นการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-used) เพื่อกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ ทั้งในแง่การลงทุนขนาดใหญ่ และรายย่อย บริษัทต่างชาติจะให้ความสนใจร่วม ลงทุนกับผู้พัฒนาโครงการในไทย ทั้งรายใหญ่ และรายย่อย โดยกลุ่มร่วมทุนต่างชาติที่ให้ความสนใจนั้นมีมาจากหลายประเทศ อาทิ ญี่ปุ่น จีนฮ่องกง ในขณะที่เดียวกัน นักลงทุนรายย่อยต่างชาติที่ซื้อห้องเพื่อลงทุนระยะยาว และปล่อยเช่า ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เทรนด์ที่ 2 ด้านการอยู่อาศัยในอนาคต จะเห็นได้ว่าปัจจัยทางด้านประชากรศาสตร์ที่ประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะเป็นสังคมผู้สูงอายุมากขึ้น ดังนั้น การเกิดตลาดที่เป็นบ้านสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Home หรือ Elderly Care) จะเกิดขึ้นเพื่อตอบโจทย์สังคมไทย และจะเป็นสินค้าที่จะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การจะทำให้ผู้บริโภคชาวไทยยอมรับ และปรับเข้ากับไลฟ์สไตล์คนไทยได้นั้น เป็นความท้าทายหลักของสินค้าประเภทนี้ ในขณะเดียวกันเทคโนโลยีที่เข้าถึงไลฟ์สไตล์ของคนได้อย่างรวดเร็ว ผู้ประกอบการจึงยังต้องพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้ตอบโจทย์ให้ทันความเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ได้เช่นกัน คือ บ้านที่มาพร้อมกับเทคโนโลยี นอกจากนี้แนวคิดของการมีบ้านที่อยู่อาศัยได้จริง เช่น ห้องขนาดเล็กแต่มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่ บ้านที่อยู่อาศัยได้อย่างยั่งยืนด้วยคุณภาพของการก่อสร้าง สุดท้าย บ้านที่เป็นมิตรกับสังคมและสิ่งแวดล้อม ที่ทำให้ผู้อาศัยได้รู้สึกผ่อนคลาย และเป็นบ้านที่อยู่อาศัยได้ในระยะยาว

เทรนด์ที่ 3 ด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะชี้นำแนวโน้มการอยู่อาศัย โดยทำเลที่ตั้งที่น่าสนใจ สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลัก 1) กลุ่มทำเลใจกลางเมือง โดยใจกลางเมืองจะถูกกำหนดเป็นศูนย์กลางขนาดย่อม (Node) มากขึ้นเช่นพร้อมพงษ์ถึงทองหล่อเป็นแหล่งศูนย์กลาง luxury lifestyle ที่มีทั้งคอนโดมิเนียมและบ้านราคาสูง รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวและร้านอาหารชิคๆ มากมาย 2) ศูนย์กลางธุรกิจใหม่แถบแยกระดม พระราม 9 ท่าเล ศูนย์กลางของย่านเมืองเก่าเยาวราชเจริญกรุง และ 3) ศูนย์กลางที่อยู่อาศัยระดับลักซ์วรี อาทิ หลังสวน เพลินจิต กลุ่มทำเลที่สองกลุ่มทำเลดีตรงรถไฟฟ้า ซึ่งจะเป็นทำเลที่ควรต้องคำนึงถึงอย่างมากเพราะการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนสาธารณะที่ดีย่อมส่งผลถึงการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ตามไปด้วย

ทั้งนี้ทำเลที่น่าจับตามองมากที่สุด คือ บางซื่อ เนื่องจากทางภาครัฐกำลังพยายามที่จะผลักดันเป็น Transit Oriented Development (TOD) เป็นหนึ่งในทำเลที่น่าจับตามอง ส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างสายสีเขียว สีเหลือง และสีส้ม ยังคงมีความน่าสนใจและ สุดท้ายเป็นกลุ่มทำเลริมแม่น้ำ ไม่ว่าจะเป็นบริเวณเจริญนคร เจริญกรุงที่กำลังจะเป็นศูนย์กลางช้อปปิ้งและไลฟ์สไตล์ใหม่

อย่างไรก็ตาม การพัฒนาเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ คือ การเติบโตแบบลูกโซ่ เป็นวงจรที่เกี่ยวเนื่องกันไปทั้งระบบ เมื่อเห็นการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม เทคโนโลยีที่พัฒนาการอย่างรวดเร็ว ทั้งในระดับประเทศ และระดับโลก ล้วนเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการต้องให้ความสำคัญให้เพิ่มมากขึ้น



ส่องปรับกฎหมายผังเมืองกทม.ใหม่ ปรับเพิ่ม FAR รับโครงข่ายรถไฟฟ้า

จากแผนพัฒนากรุงเทพมหานครระยะ 20 ปี ได้กำหนดวิสัยทัศน์กรุงเทพฯ 2575 ให้เป็นมหานครแห่งเอเชีย ประกอบด้วยสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการพัฒนาเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นจำเป็นต้องมีการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครให้สอดคล้องกับการพัฒนาเมืองในอนาคต

โดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่างดำเนินโครงการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ภายใต้คอนเซ็ปต์ "กรุงเทพฯ เมืองสร้าง "สุข"... Bangkok for All" เพื่อสร้างการรับรู้และทำความเข้าใจกับประชาชนในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากทิศทางการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหนาแน่นสูงในพื้นที่ที่มีระบบขนส่งมวลชนระบบราง จากปัจจัยการขยายแนวรถไฟฟ้าและการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้ประชาชนสามารถเดินทางเข้าออกเมืองได้สะดวกขึ้น ทำให้ไม่จำเป็นต้องซื้อที่อยู่อาศัยในเมือง หรือพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน หรือชั้นกลางที่ราคาสูงมาก ทิศทางการพัฒนาดังกล่าวทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของเมืองในทุกๆ ด้าน

หลังจากกรุงเทพมหานครได้มีการประเมินผลกฎกระทรวงผังเมืองรวม กทม. ฉบับปัจจุบัน พบว่ามีหลายประเด็นที่ต้องนำมาทบทวนกันใหม่ เช่น ผังเมืองรวม กทม.ควรดำเนินการรวมกับผังเมืองรวมปริมณฑล 6 จังหวัด เพื่อบูรณาการและเชื่อมโยงผังอย่างเป็นระบบ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนการคมนาคมขนส่ง เพื่อเชื่อมโยงไปในทิศทางเดียวกันไร้รอยต่อ และประหยัดงบประมาณ นอกจากนี้ยังมีแผนพัฒนาระบบขนส่งที่ประสานกับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต กำหนดความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยแต่ละพื้นที่ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน อีกทั้งควรเพิ่มความละเอียดโครงสร้างพื้นฐานหลักของเมืองในแผนที่ผังเมืองรวม เช่น ขนาดและประเภทถนนระบบขนส่งมวลชนเพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาให้แก่ผู้ประกอบการภาคเอกชน

การปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครให้สอดคล้องกับการพัฒนาเมืองในอนาคต ด้วยการเปิดพื้นที่กระตุ้นการพัฒนาโดยมีการเสนอให้นำข้อกำหนดการควบคุมระยะถอยร่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อเปิดพื้นที่ถนน ก. (เขตทาง 12 เมตร) และถนน ข. (เขตทาง 16 เมตร) กระตุ้นให้มีการพัฒนาที่ดินให้เร็วขึ้น มีการกระจายความเจริญไปในถนนสายรองมากขึ้น แทนกระจุกตัวบนถนนสายหลัก เป็นการแบ่งซูเปอร์บล็อก ซึ่งที่ผ่านมาไม่มีความชัดเจนทั้งแนวเขตทางและงบประมาณ ทำให้เกิดปัญหาเมื่อมีการปลูกสร้างอาคารหรือทำพาณิชย์กรรมเกิดขึ้น รัฐต้องเสียค่าเวนคืนภายหลัง ที่ดินที่ถูกกำหนดให้เป็นถนนเดิมขยายและถนนโครงการในแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งจะได้รับค่าชดเชยและยกเว้นภาษีทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังมีการเสนอลดเกณฑ์ขั้นต่ำของการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในพื้นที่การให้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบริเวณย่านซีบีดีชั้นในลง 20% และให้ไปเพิ่ม FAR โบนัสเพิ่ม 20% จากฐานเดิมในสถานีรถไฟฟ้าชานเมือง เพื่อเพิ่มพื้นที่จอดรถและจรมมากขึ้น เช่น สถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานีตลิ่งชัน เป็นต้น อีกทั้งยังเสนอให้ใช้ข้อกำหนดการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เพื่อเปิดทางให้มีการพัฒนา และสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกัน การวางผังเมืองเฉพาะในบางพื้นที่เพื่อการพัฒนาพื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจร เช่น บริเวณบางซื่อ มักกะสัน ศูนย์ตากสิน ฯลฯ การวางแผนและจัดทำผังโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาย่านที่อยู่อาศัย เป็นต้น

สำหรับการปรับปรุงผังเมืองในครั้งนี้เพื่อให้กรุงเทพฯ มีผังเมืองรวมที่สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริง โดยที่ผ่านมามีได้จัดประชุมกลุ่มย่อยกับประชาชนจากทุกภาคส่วน ทั้งภาคธุรกิจและภาคประชาชนเพื่อให้ได้ข้อมูลและความคิดเห็นที่หลากหลายและรอบด้านนำมาปรับปรุงผัง รวมถึงมาตรการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นโดยเฉพาะบริเวณโดยรอบรัศมีสถานีรถไฟฟ้า นอกจากนี้ ยังได้บูรณาการความคิดและการดำเนินงานกับจังหวัดปริมณฑล โดยรอบเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่มีความต่อเนื่องและเชื่อมโยงกันให้เป็นเมืองไร้รอยต่อ ดังนั้นการวางผังเมืองรวมจึงนับเป็นจุดเริ่มต้นในการขับเคลื่อนเมืองแห่งอนาคตให้กรุงเทพฯ เป็นมหานครที่มีความสมดุล เสมอภาค ทุกคนสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข

ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยเฉพาะเมื่อมีการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานเช่นรถไฟฟ้า ส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเปลี่ยนแปลง โดยจากการประเมินผัง พบว่า มีหลายประเด็นที่ต้องนำมาทบทวน เช่น FAR โบนัสที่ผ่านมามีการยื่นขอใช้สิทธิกันน้อยมาก เกิดจากความไม่เข้าใจหรือเข้าใจผิด เป็นเรื่องที่หน่วยงานภาครัฐต้องเร่งสร้างความรู้ความเข้าใจอย่างถูกต้องเพราะเรื่องนี้เป็นเครื่องมือที่สำคัญที่จะทำให้ผู้มีรายได้อาศัยอยู่อย่างแออัดในเมืองได้ เช่น ราคาที่อยู่อาศัย 1 แสนบาท/ตารางเมตร (ตร.ม.) จะลดลง 20% เป็นต้น รวมทั้งเป็นการส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสม และคุ้มค่า นอกจากนี้สิ่งที่จะเห็นในผังเมืองฉบับปรับปรุงใหม่คือ

1. การนำเอาเรื่องของการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right : TDR) ซึ่งจะช่วยสร้างความเป็นธรรมให้กับเจ้าของที่ดินที่ถูกลดรอนสิทธิจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง เช่น พื้นที่อนุรักษ์เกษตรกรรม หรือพื้นที่อนุรักษ์เกษตรกรรม ที่ถูกควบคุมประเภทและความสูงอาคาร ให้สามารถขายสิทธิทางอากาศที่มีให้กับพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาได้

สำหรับการโอนสิทธิการพัฒนา (TRD) เป็นเครื่องมือสร้างความเป็นธรรมที่อนุญาตให้เจ้าของที่ดินสามารถขายสิทธิในการพัฒนาให้กับผู้ประกอบการที่สามารถนำเอาสิทธิพัฒนานั้นไปเพิ่มพื้นที่อาคารในโครงการพัฒนาของตนเองซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่อื่นที่ได้กำหนดไว้ เมื่อได้ขายสิทธิการพัฒนาไปแล้ว เจ้าของที่ดินยังสามารถถือครองที่ดินและใช้ประโยชน์ต่อไป แต่ที่ดินแปลงนั้นจะมีข้อจำกัดการพัฒนาในอนาคตตามสิทธิที่ได้ถ่ายโอนไปแล้ว

ทั้งนี้มาตรการโอนสิทธิพัฒนาจะช่วยปกป้องพื้นที่เกษตรกรรมและสร้างความเป็นธรรม และสร้างรายได้ให้กับเจ้าของที่ดินจากการขายสิทธิได้ตามที่ต้องการ และยังสามารถทำการเกษตรได้ในที่ดินของตนเองเหมือนเดิม นอกจากนี้พื้นที่เกษตรกรรมแล้ว ยังสามารถใช้มาตรการโอนสิทธิพัฒนาในการอนุรักษ์พื้นที่ที่มีความสำคัญทางสิ่งแวดล้อม และทรัพยากรธรรมชาติ แหล่งพันธุ์พืชและสัตว์ พื้นที่ชุ่มน้ำ หรือพื้นที่ที่เป็นแหล่งน้ำของชุมชนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน รวมถึงพื้นที่อนุรักษ์อาคารเก่า และพื้นที่ประวัติศาสตร์ของเมือง และใช้เป็นเครื่องมือที่ชี้นำทิศทางการพัฒนาไปยังเขตพื้นที่ที่เหมาะสมและพึงประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม

โดยการโอนสิทธิในการพัฒนามีองค์ประกอบสำคัญ 4 ประการ ได้แก่

- 1) การกำหนดพื้นที่อนุรักษ์ (พื้นที่ขายสิทธิ) ซึ่งมีความสำคัญที่ควรได้รับการอนุรักษ์เพื่อประโยชน์สาธารณะ
- 2) การกำหนดพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนา (พื้นที่ซื้อสิทธิ) ซึ่งคาดหวังว่าจะเกิดการพัฒนานั้นเป็นไปตามเป้าหมายของผังเมืองรวมและมีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานที่จะรองรับการพัฒนาใหม่ได้



3) การวิเคราะห์ตลาดซื้อขายสิทธิการพัฒนา ซึ่งเป็นขั้นตอนสำคัญเพื่อให้ทราบว่ามีความต้องการที่จะซื้อสิทธิการพัฒนาเงื่อนไขที่สำคัญ คือ แนวโน้มการพัฒนาในพื้นที่ซื้อสิทธิ เพื่อแสดงให้เจ้าของที่ดินในพื้นที่ขายสิทธิเห็นว่าที่ดินของตนเองมีมูลค่า และต้องสร้างแรงจูงใจที่เพียงพอสำหรับเจ้าของที่ดินสำหรับการขายสิทธิในการพัฒนา

4) การกำหนดกระบวนการซื้อสิทธิและอัตราส่วนของสิทธิการพัฒนา มีขั้นตอนสำคัญ คือ การกำหนดเกณฑ์ที่จะใช้ในการคำนวณหน่วยมูลค่าการพัฒนา (Development Credits) เช่น มูลค่าที่ดิน ขนาดพื้นที่การเกษตรที่สามารถปกป้องได้ หรือปริมาณที่ดินที่อุดมสมบูรณ์ที่อนุรักษ์ได้ แล้วนำมาคำนวณแปลงเป็นพื้นที่อาคารหรือจำนวนที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อสิทธิการพัฒนาสามารถนำมาใช้เพิ่มในโครงการตนเองได้

สำหรับการโอนสิทธิพัฒนาที่ผ่านมาไม่สามารถทำได้ เนื่องจากยังไม่มีกระบวนการซื้อหรือขายและการบันทึกเพื่อป้องกันการซื้อขายซ้ำซ้อนเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ การโอนสิทธิจะโอนได้เท่าสิทธิที่มี เช่น อาคารเขียวได้ FAR 3 ใช้ไป 1.5 สามารถโอนสิทธิได้เพียง 1.5 เป็นต้น ซึ่งจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในหลายพื้นที่ เช่น สถานีรถไฟฟ้ารัศมี 500 เมตร (พ.3 พ.4 พ.5) พื้นที่ชั้นใน เช่น สุขุมวิท สีลม สาทร เป็นต้น ทั้งนี้จะมีการกำหนดโซนพื้นที่ และจะมีการกำหนดระเบียบไว้ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมด้วย

2. มาตรการควบคุมโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ (Planned Unit Development : PUD) เพื่อสนับสนุนส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาในเชิงพาณิชย์มากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้า ขณะเดียวกันยังเป็นการอนุรักษ์อาคารและพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เนื่องจากแนวโน้มจะเกิดการพัฒนายุคใหม่ที่ดินขนาดใหญ่ของรัฐและเอกชนมากขึ้น มาตรการดังกล่าวจะเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบโครงสร้าง พื้นฐาน และการออกแบบที่แตกต่างจากแผนผัง และข้อกำหนดที่มีอยู่เดิม เพื่อเปิดโอกาสให้มีการพัฒนาที่หลากหลายของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความหนาแน่นของอาคาร เป็นต้น

มาตรการ PUD จะอนุญาตพัฒนาในพื้นที่ขนาดใหญ่โดยภายในพื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยน FAR ได้ภายในพื้นที่ แต่ไม่เกิน FAR รวม อาทิ พื้นที่มักกะสันประมาณ 500 ไร่ ซึ่งได้ FAR 8:1 เจ้าของที่ดินสามารถแบ่งการพัฒนาได้โดยกำหนดว่า พื้นที่ไหนพัฒนาเป็นอะไรตรงไหน กรณีเป็นอาคารสูงก็เพิ่มเป็น 10:1 ได้แล้วไปลดพื้นที่บริเวณอื่นๆ ของพื้นที่รวมแต่ต้องไม่เกิน 8:1 จากที่ได้รับอนุญาตตามผังเมือง เป็นต้น

ขณะที่การควบคุมโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ (PUD) เป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบโครงสร้างพื้นฐาน และการออกแบบอาคารภายในโครงการพัฒนาที่ดินด้วยระเบียบและมาตรฐานที่ตั้งขึ้นมาเป็นพิเศษที่แตกต่างจากแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) ที่มีอยู่เดิม การกำหนดพื้นที่ควบคุมโครงการพัฒนาขนาดใหญ่นี้จะเปิดโอกาสให้นักพัฒนาเอกชนสามารถสร้างความหลากหลายของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Mixed Land Use) ความหนาแน่นอาคาร และการออกแบบพื้นที่ได้ โดยไม่ถูกจำกัดโดยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงเดี่ยวที่ควบคุมที่ดินแปลงนั้นอยู่ ซึ่งการควบคุมแผนผังโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ นิยมใช้เป็นส่วนหนึ่งของมาตรการฟื้นฟูเมือง

สำหรับประโยชน์ของมาตรการนี้ ได้แก่ การสร้างความหลากหลายของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การเพิ่มพื้นที่โล่งว่างสาธารณะ การส่งเสริมการคมนาคมขนส่งแบบไม่ใช้เครื่องยนต์ เช่น จักรยาน การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมเดิม หรือพื้นที่ Brownfield ที่ดินที่มีหรือเคยมีสิ่งขุดหรือทรัพยากรประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ถูกปล่อยปละละเลย ใช้งานไม่คุ้มค่าหรือถูกทิ้งร้างและเป็นเหตุให้การขยายการฟื้นฟูหรือการพัฒนาเมืองต้องประสบความยุ่งยาก เนื่องจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ใช้อยู่ทั่วไปไม่มีความยืดหยุ่นพอที่จะทำให้เกิดการพัฒนาที่เหมาะสมได้ทั้งหมดในพื้นที่เดียวกัน จึงต้องมีเครื่องมือที่เอื้อให้เกิดการผสมผสานของวิธีการวางแผนและการใช้กฎหมายข้อบังคับต่างๆ รวมกันในพื้นที่เดียวกันได้ เพื่อให้การฟื้นฟูเมืองเกิดขึ้น โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในโครงการที่มีความสอดคล้องและส่งเสริมซึ่งกันและกัน ซึ่งการดำเนินโครงการในพื้นที่ควบคุมแผนผังโครงการพัฒนาขนาดใหญ่จะเอื้อต่อการเกิดนวัตกรรมในการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร เพื่อบรรลุเป้าหมายการวางแผนที่กำหนดไว้ในระดับชุมชนหรือระดับเมือง

3. แนวทางการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (TOD) โดยการปรับผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับระบบขนส่งมวลชนทางรางในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งมีการเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ควรให้มีการส่งเสริมการพัฒนาโดยรอบสถานีให้มากกว่าระยะ 500 เมตร และควรกำหนดผังพื้นที่เฉพาะเพื่อส่งเสริมให้เอกชนลงทุน รวมทั้งเปิดทางให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่ อีกทั้งควรกำหนดระบบขนส่งสาธารณะลงไปพร้อมกับการก่อสร้างถนนสายใหม่ รวมทั้งควรสงวนและรักษาทางเท้าเพื่อลดปัญหาการจราจร รวมไปถึงจัดหาพื้นที่จอดรถสาธารณะตามสถานีรถไฟฟ้าและพัฒนาระบบขนส่งมวลชนให้มีประสิทธิภาพ ขณะเดียวกันยังส่งเสริมการพัฒนาพาณิชย์กรรม ตัวอย่าง เช่น พื้นที่รอบจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรรอบสถานีรถไฟฟ้า โดยการส่งเสริมการเดินเท้าและใช้รถจักรยานให้มากขึ้น

นอกจากนี้ แนวคิดและปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการปรับปรุงผังเมือง กทม.ครั้งที่ 4 ยังมีอีกหลายประเด็น อาทิ การวางและจัดทำผังเมืองรวมแบบไร้รอยต่อพื้นที่ อีกทั้งสามารถเชื่อมต่อกับนโยบายที่มาจากผังประเทศ/ภาค เพื่อให้การพัฒนาสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการส่งเสริมและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของหน่วยงานต่างๆ ร่วมกัน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ฯลฯ ความชัดเจนในเรื่องงานก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนทางราง คาดว่าทั้ง 10 สายจะแล้วเสร็จในปี 2572 ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดิน คักยภาพพื้นที่ที่เปลี่ยนไป อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ส่งผลกระทบต่อความเป็นเมืองของกรุงเทพฯ ในอนาคต ซึ่งเป็นเรื่องที่ต้องคำนึงและควรจัดทำมาตรการทางผังเมืองที่เหมาะสม เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของเมืองและช่วยลดภาวะวิกฤตจากภัยที่อาจจะเกิดขึ้น รวมถึงการที่ประเทศกำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ได้มีการเสนอแนวคิดเพื่อพัฒนาเมืองให้สามารถรองรับกลุ่มคน 2 วัย เช่น การจัดทำผังเมืองเฉพาะบริเวณสำคัญอย่างย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-ถนนโยธี เป็นพื้นที่พัฒนาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทาง การใช้ชีวิตประจำวันตามหลักการ Friendly Design การออกแบบบ้านเรือน ตึกอาคาร ระบบขนส่งมวลชน พื้นที่สาธารณะ รวมความถึงสิ่งของเครื่องใช้ต่างๆ ให้คนทุกวัย ทุกสภาพร่างกายสามารถใช้ประโยชน์ได้มากที่สุด คือการออกแบบที่เป็นมิตรกับคนทุกคน เพื่อให้ทุกคน ทุกเพศ ทุกวัย ทุกเชื้อชาติ ศาสนา ทุกสภาพร่างกาย สามารถเข้าถึง ใช้ประโยชน์ได้ โดยสะดวกปลอดภัย ทันสมัย เป็นธรรม ทั้งถึงเท่าเทียม

อย่างไรก็ตาม ยังต้องคำนึงถึงลักษณะการใช้ชีวิตหรือไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ด้วย และมีการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดเศรษฐกิจเชิงสร้างสรรค์ พื้นที่สาธารณะ เช่น ย่านทองหล่อ-เอกมัย เป็นต้น โดยการปรับปรุงผังเมือง กทม. ครั้งที่ 4 คาดว่าจะใช้ระยะเวลาดำเนินการ 2 ปี จากนั้นเดินหน้าตามขั้นตอน คาดว่าจะประกาศผังเมืองกรุงเทพมหานครใหม่ได้ในปี 2563



ผู้ซื้อไม่รับโอน กรณีไม่ก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้



โจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่าจำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขาย โจทก์ไปตรวจสอบสภาพการก่อสร้างตามโครงการแล้ว ปรากฏว่าจำเลยยังไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้กล่าวคือ ยังไม่ได้ติดตั้งโทรศัพท์สายตรงที่ห้องชุด ระบบโทรศัพท์วงจรปิดเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และสระว่ายน้ำ

โจทก์ให้จำเลยดำเนินการจัดสร้างให้ครบถ้วนโดยเร็ว แต่จำเลยเพิกเฉยถือว่าจำเลยผิดสัญญา โจทก์จึงให้หมายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญา จำเลยไม่ได้ให้การปฏิเสธข้อกล่าวอ้างของโจทก์ดังกล่าว ถือได้ว่าจำเลยรับในข้อเท็จจริงว่า จำเลยไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้ตามฟ้องโจทก์ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 177 วรรคสอง

การที่จำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมทั้งชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญา ในขณะที่จำเลยยังไม่อยู่ในฐานะที่จะเรียกโจทก์มารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามที่จำเลยเสนอและไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือได้ โจทก์จึงไม่ใช่เป็นฝ่ายผิดสัญญา เมื่อโจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้แล้วเสร็จก่อนแล้วโจทก์พร้อมที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญาแต่ระยะเวลาผ่านไปนานถึง 2 ปี จำเลยก็มีได้ดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบถ้วนตามที่โฆษณาไว้ ถือได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ขอที่จะบอกเลิกสัญญาได้ และคู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำและเงินที่โจทก์ผ่อนชำระแก่จำเลยไว้พร้อมดอกเบี้ย ทั้งนี้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369, 387 และ 391 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง

เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว สิทธิเรียกร้องของโจทก์ที่จะเรียกเงินมัดจำ และเงินที่ผ่อนชำระคืนเกิดขึ้นเมื่อได้บอกเลิกสัญญาแก่จำเลย คือ วันอันเป็นวันที่จำเลยรับหนังสือบอกเลิกสัญญาจากโจทก์ อายุความจึงเริ่มนับแต่วันดังกล่าวซึ่งเป็นวันที่โจทก์อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้

สำหรับคดีก่อนโจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของจำเลยให้แก่บริษัท ส. โดยกล่าวอ้างว่าจำเลยโอนอาคารชุดของจำเลยให้แก่บริษัท ส. ทำให้จำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นใดเหลืออยู่พอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ในอันที่จะบังคับให้จำเลยชำระหนี้เงินมัดจำ

และเงินผ่อนชำระคืนแก่โจทก์ แต่คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระหนี้เงินมัดจำและเงินผ่อนชำระคืนแก่โจทก์ จึงเป็นกรณีคนละเรื่องกัน แม้โจทก์ฟ้องคดีทั้งสองสำนวนโดยอาศัยมูลคดีที่โจทก์กล่าวอ้างว่า จำเลยผิดสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดและโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยแล้วอย่างเดียวกัน แต่คดีก่อนโจทก์ยังต้องนำสืบให้เห็นว่าจำเลยโอนอาคารชุดให้แก่ผู้อื่นทำให้จำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นเหลือพอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ ทำให้โจทก์เสียเปรียบไม่อาจบังคับจำเลยชำระหนี้แก่โจทก์ได้ อันเป็นข้อสำคัญในคดีที่แตกต่างไปจากคดีนี้ คดีทั้งสองสำนวนของโจทก์จึงไม่ เป็นการฟ้องซ้อน

ทั้งนี้โจทก์ฟ้องว่า จำเลยออกประกาศโฆษณาขายห้องชุดแก่ประชาชนทั่วไปว่า จำเลยเป็นผู้ก่อสร้างห้องชุดโครงการ ผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารและโครงการจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทั้งโทรศัพท์สายตรง สระว่ายน้ำ เมื่อวันที่ 21 มกราคม โจทก์ได้ทำสัญญาจะซื้อห้องชุดโครงการดังกล่าวของจำเลยจำนวน 3 ห้องชุดโจทก์วางเงินมัดจำในวันทำสัญญา 30,000 บาท และได้ผ่อนชำระอีก 520,000 บาท รวมเป็น 550,000 บาท จำเลยสร้างอาคารโครงการไปได้ระยะหนึ่งก็มีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโจทก์ตรวจดูแล้วปรากฏว่าจำเลยมิได้ทำตามสัญญาและตามที่โฆษณาไว้ โจทก์จึงบอกเลิกสัญญา ให้จำเลยคืนเงินมัดจำและเงินที่ผ่อนชำระให้จำเลยไปแล้ว พร้อมดอกเบี้ย แต่จำเลยเพิกเฉย โจทก์ขอคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตั้งแต่วันบอกกล่าวถึงวันฟ้องเป็นเงิน 336,893.83 บาท รวมทั้งสิ้น 886,893.83 บาท ขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 886,893.83 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีในต้นเงิน 550,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

จำเลยให้การว่า โจทก์ไม่สามารถหาเงินชำระค่าโอนให้แก่จำเลยได้ โจทก์จึงไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ภายในเวลาที่จำเลยกำหนดโจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ฟ้องคดีนี้ขึ้นก่อนคดีหมายเลขแดงที่ 23586/2534 ของศาลแพ่ง ทั้งฟ้องโจทก์ขาดอายุความ ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยคืนเงิน 886,893.83 บาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ในต้นเงิน 550,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์

จำเลยอุทธรณ์
ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน



จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลย ประการแรกว่า จำเลยผิดสัญญาหรือไม่ โจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่าจำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาจะซื้อขาย โจทก์ไปตรวจสอบสภาพการก่อสร้างตามโครงการแล้ว ปรากฏว่าจำเลยยังไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาไว้กล่าวคือ ยังไม่ได้ติดตั้งโทรศัพท์สายตรงที่ห้องชุด ระบบโทรทัศน์วงจรปิด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และสระว่ายน้ำ โจทก์ให้จำเลยดำเนินการจัดสร้างให้ครบถ้วนโดยเร็ว แต่จำเลยเพิกเฉย ถือว่าจำเลยผิดสัญญา โจทก์จึงให้หมายควมมีหนังสือบอกเลิกสัญญา จำเลยไม่ได้ให้การปฏิเสธข้อกล่าวอ้างของโจทก์ดังกล่าว ถือได้ว่าจำเลยรับในข้อเท็จจริงว่า จำเลยไม่ได้สร้างสิ่งอำนวยความสะดวกที่โฆษณาไว้ ตามฟ้องโจทก์ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 177 วรรคสอง คดีจึงฟังได้ว่า

การที่จำเลยมีหนังสือให้โจทก์ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมทั้งชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญานั้น จำเลยจึงยังไม่อยู่ในฐานะที่จะเรียกโจทก์มารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามที่จำเลยเสนอและไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือได้ โจทก์จึงไม่ใช่เป็นฝ่ายผิดสัญญาตามที่จำเลยให้การต่อสู้ไว้เมื่อโจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โฆษณาให้แล้วเสร็จก่อน แล้วโจทก์พร้อมที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพร้อมชำระราคาส่วนที่เหลือตามสัญญาแต่ระยะเวลาผ่านไปนานถึง 2 ปี จำเลยก็ได้ดำเนินการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบถ้วนตามที่โฆษณาไว้ ถือได้ว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ชอบที่จะบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้วคู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม จำเลยจึงต้องคืนเงินมัดจำและเงินที่โจทก์ผ่อนชำระแก่จำเลยไว้พร้อมดอกเบี้ยตามฟ้อง ทั้งนี้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 369, 387 และ 391 วรรคหนึ่ง และวรรคสอง

ปัญหาประการที่สองมีว่า ฟ้องโจทก์ขาดอายุความ 10 ปีหรือไม่ จำเลยฎีกาว่า สิทธิเรียกร้องของโจทก์ต้องเริ่มนับแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2528 โจทก์ฟ้องคดีเมื่อเดือนเมษายน 2538 คดีโจทก์จึงขาดอายุความ เห็นว่า สิทธิเรียกร้องของโจทก์ที่จะเรียกเงินมัดจำและเงินที่ผ่อนชำระคืนเกิดขึ้นเมื่อได้บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2530 อันเป็นวันที่จำเลยรับหนังสือบอกเลิกสัญญาจากโจทก์ อายุความจึงเริ่มนับแต่วันดังกล่าวซึ่งเป็นวันที่โจทก์อาจบังคับตามสิทธิเรียกร้องได้ คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ 10 ปี

ปัญหาประการสุดท้ายมีว่า ฟ้องโจทก์คดีนี้ซ้อนกับคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 23586/2534 ของศาลแพ่งหรือไม่ เห็นว่า คดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 23586/2534 โจทก์ฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของจำเลยให้แก่บริษัทสุตวิมล จำกัดโดยโจทก์กล่าวอ้างว่า จำเลยโอนอาคารชุดของจำเลยให้แก่บริษัทสุตวิมล จำกัด ทำให้จำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นใดเหลืออยู่พอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ในอันที่จะบังคับให้จำเลยชำระหนี้เงินมัดจำและเงินผ่อนชำระคืนแก่โจทก์ แต่คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระหนี้เงินมัดจำ และเงินผ่อนชำระคืนแก่โจทก์ จึงเป็นกรณีคนละเรื่องกัน แม้โจทก์ฟ้องคดีทั้งสองสำนวนโดยอาศัยมูลคดีที่โจทก์กล่าวอ้างว่า จำเลยผิดสัญญาจะซื้อขายอาคารชุดและโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยแล้วอย่างเดียวกัน แต่คดีแพ่งหมายเลขแดงที่ 23586/2534 จำเลยโอนอาคารชุดให้แก่ผู้อื่นทำให้จำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นเหลือพอที่จะชำระหนี้แก่โจทก์ ทำให้โจทก์เสียเปรียบไม่อาจบังคับจำเลยชำระหนี้แก่โจทก์ได้ อันเป็นข้อสำคัญในคดีที่แตกต่างไปจากคดีนี้คดีทั้งสองสำนวนของโจทก์จึงไม่เป็นการฟ้องซ้อน

พิพากษายืน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5093/2541





กิจกรรมสมาคม

ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

CD 4-5 พฤศจิกายน 2560 • สมาคมอาคารชุดไทยจัดกิจกรรมสานสัมพันธ์ ครั้งที่ 1/2560 : การทัศนศึกษาดูงานการพัฒนาระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก(Eastern Economic Corridor : EEC) และภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออก พร้อมเยี่ยมชมกิจการฯ ฟาร์มของสมาชิกสมาคม ณ จังหวัดระยอง



CD 30 พฤศจิกายน - 5 ธันวาคม 2560 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดกิจกรรมสานสัมพันธ์ ครั้งที่ 2/2560 : การทัศนศึกษาดูงานด้านอสังหาริมทรัพย์และนวัตกรรมใหม่ๆ ของ Panasonic, Lixil และ Toto ณ โอซาก้า-โตเกียว ประเทศญี่ปุ่น



CD 21 ธันวาคม 2560 • สมาคมอาคารชุดไทยจัดกิจกรรมสานสัมพันธ์ ครั้งที่ 3/2560 : การทัศนศึกษาเยี่ยมชมโครงการสัง 1919 แลนด์มาร์คแห่งใหม่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งธนบุรี แหล่งท่องเที่ยวเชิงศิลปวัฒนธรรมที่มีประวัติศาสตร์ยาวนานกว่า 167 ปี ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 ซึ่งมีจุดเด่นอยู่ที่ศาลเจ้าแม่มา้วโจ้ว สังกัดลัทธิ และศูนย์รวมจิตใจชาวจีนในแผ่นดินไทย, จิตรกรรมฝาผนังจากปลายฟู่กันนายช่างจีนสมัยโบราณ

