

# THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 14 ฉบับที่ 78 ประจำเดือน มีนาคม-เมษายน 2561

ตลาดคอนโดมิเนียมปี 61  
โตต่อเนื่อง เปิดกลุ่มระดับ  
ราคาเด่น - ทำเลมาแรง

“อสังหาริมทรัพย์  
ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ  
ปี 2018”



## สารสันจากนายกฯ

สวัสดีครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2561 จากรายงานของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.2 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.7-4.7) จากการใช้จ่ายภาครัฐเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ตามกรอบรายจ่ายลงทุนของภาครัฐประจำปีงบประมาณ 2561 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่า การบริโภคภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 3.4 และการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวสูงถึงร้อยละ 11.8 รวมทั้งความคืบหน้าของโครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐที่สำคัญ โดยเฉพาะโครงการลงทุนขนาดใหญ่ภายใต้แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่งระยะเร่งด่วนปี 2559 และปี 2560 ที่คาดว่าจะมีโครงการขนาดใหญ่เริ่มเข้าสู่กระบวนการก่อสร้างได้มากขึ้นในปี 2561 รวมทั้งสัญญาณเกี่ยวกับการจัดการเลือกตั้งยังจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ และช่วยสนับสนุนการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น โดยคาดว่า การลงทุนภาคเอกชนจะยังขยายตัวในอัตราเร่งที่ร้อยละ 3.8 สำหรับการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ร้อยละ 3.5 นอกจากนี้ ภาวะการเงินที่ผ่อนคลายจะยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวขึ้นของการใช้จ่ายภาครัฐเร็วขึ้น

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมย่านสุขุมวิทมีการเติบโตสูงถึง 55% ซึ่งในปี 2559 มีมูลค่าตลาดประมาณอยู่ที่ 30,000 ล้านบาท เติบโตเฉลี่ย 70% โดยคอนโดมิเนียมพรีเมียมมีการเติบโตมากที่สุด โดยภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ด้วยสภาพของการแข่งขันที่รุนแรง และมีผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากต่างประเทศเข้ามาร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการไทย ทำให้ต้องเร่งแผนพัฒนาโครงการที่วางไว้และต้องพิจารณาเลือกซื้อที่ดินในทำเลศักยภาพ อาทิ ที่ดินในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (ซีบีดี) เพื่อพัฒนาโครงการได้ตามเป้าหมาย ส่งผลให้ราคาที่ดินในซีบีดีปรับเพิ่มขึ้น 7-10% และมีผลต่อราคาขายโครงการคอนโดมิเนียมที่คาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 5-7%

อย่างไรก็ตามในปี 2561 ปัจจุบันที่ดินในเมืองมีค่อนข้างจำกัด หากเป็นแปลงใหญ่ๆ จะเป็นของหน่วยงานรัฐ ซึ่งจะปล่อยเช่าระยะยาว โดยในส่วนของที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยนั้น ขณะนี้มีผู้ประกอบการแสวงหาแสดงความสนใจที่จะเข้าร่วมพัฒนาที่ดินด้วยเช่นกัน เนื่องจากเป็นที่ดินแปลงใหญ่ โดยสรุปภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มูลค่าตลาดรวมจะเติบโตเฉลี่ยประมาณ 5% โดยคอนโดมิเนียมยังคงครองส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุดอยู่ที่ 55-60% ของตลาดรวม

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, ส่วนลดพิเศษในการซื้ออุปกรณ์การบ้านและคอนโด เป็นต้น



สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

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

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

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



# ตลาดคอนโดมิเนียมปี 61 โตต่อเนื่อง เปิดกลุ่มระดับ ราคาเด่น - กำเลมาแรง



จากภาพรวมเศรษฐกิจปี 2561 ที่มีทิศทางปรับตัวดีขึ้นจากปีที่ผ่านมาค่อนข้างมาก ส่งผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมให้ทิศทางปรับตัวดีขึ้นเช่นกัน สังกะโตได้จาก เหล่าบรรดา ผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ รายกลาง และรายเล็ก ต่างเปิดแผน พัฒนาโครงการ เพื่อหวังช่วงชิงส่วนแบ่งการตลาดกันอย่างคึกคัก

ปัจจุบันเส้นทางขนส่งมวลชนสายใหม่ๆ จะเป็นส่วนสำคัญต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอีกหลายปีข้างหน้า เนื่องจากกรุงเทพฯ กำลังมีการเปลี่ยนแปลงเส้นทางขนส่งสาธารณะที่สำคัญหลายๆ แห่งในอนาคต คาดการณ์ว่า จะเห็นการแข่งขันที่สูงมากขึ้นในบางพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน (หมอชิต-คูคต, แบริ่ง-ลำโพง), สายสีน้ำเงิน (เตาปูน-ท่าพระ-หัวลำโพง), สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี), สายสีส้ม (พระราม9-รามคำแหง) และสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-หัวหมาก) ราคาเช่า และราคาขายโครงการ คอนโดมิเนียมในพื้นที่บริเวณดังกล่าวถูกคาดการณ์ว่าจะปรับเพิ่มสูงขึ้นตามระยะห่างจากสถานีหรือความสะดวกสบายในการเดินทาง

จากรายงานผลการวิจัย โน้ตแฟรงค์ประเทศไทย ระบุว่า ในด้านอุปทาน จะมีโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ เปิดตัวขึ้นหลายแห่ง และนักพัฒนาโครงการรายใหญ่เป็นผู้เล่นสำคัญในตลาด เนื่องจากมีเงินทุนที่มั่นคง อีกทั้งยังมีอำนาจต่อรองสูง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ล้ำสมัย ในขณะที่ราคาขายในพื้นที่เขตชานเมืองคาดว่าจะคงตัวเนื่องจากมีปริมาณที่ดินเหลืออยู่มาก และราคาที่ดินที่ไม่สูงนัก สำหรับราคาขายของอุปทานย่านศูนย์กลางธุรกิจในอนาคต คาดว่าจะเพิ่มขึ้นตามความขาดแคลนของที่ดิน และราคาที่ดินที่พุ่งสูงขึ้น ในปีนี้จะเห็นโครงการที่มีราคาที่ไม่สูงนักเพิ่มเข้ามาในตลาดอยู่ในช่วงราคากระหว่าง 3-5 ล้านบาท ซึ่งจะดึงดูดความสนใจของกลุ่มผู้ซื้อระดับกลางในตลาด อย่างไรก็ตาม นักพัฒนาโครงการควรระมัดระวังในการสร้างโครงการใหม่ในราคาระดับล่าง-กลางตามแนวเส้นทางขนส่งมวลชนใหม่ในเขตชานเมืองเพื่อลดความเสี่ยงด้านอุปทานในตลาด ด้านอุปสงค์ของตลาดจะยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยกลุ่มผู้ซื้อชาวไทยและชาวต่างชาติ นอกจากนี้อีกหนึ่งแนวโน้มที่เป็นแรงผลักดันคือการเข้ามาของกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากชาวจีนที่กำลังมองหาการลงทุนที่ปลอดภัย

สำหรับตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ณ สิ้นปี 2560 มีผลลัพท์ที่ดี อัตราการครอบครองโดยรวมในครึ่งหลังของปี 2560 มีจำนวนอยู่ที่ร้อยละ 76.5 และราคาขายเฉลี่ยปรับตัวขึ้นในหลายพื้นที่ นอกจากนี้ยังคงมีโครงการพัฒนาใหม่เพิ่มเข้ามาอยู่ตลอด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่เขตชานเมืองที่ใกล้กับบริเวณส่วนต่อขยายเส้นทางขนส่งมวลชนสายใหม่ เนื่องจากปริมาณที่ดินย่านไพร่ที่มีจำกัด และราคาที่ดินในเขตศูนย์กลางธุรกิจที่สูง ทั้งนี้มีจำนวน 32,258 ยูนิตที่เปิดตัวไปในช่วงครึ่งหลังของปี 2560

โดยมีปริมาณ อุปทานสูงที่สุดในรอบ 8 ไตรมาสที่ผ่านมา ส่งผลให้เกิดคอนโดมิเนียมสะสมในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นถึง 538,920 ยูนิต หรือเพิ่มร้อยละ 6.4 ครึ่งปีต่อครึ่งปี ในส่วนของราคาขายในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจและเขตชานเมืองยังคงไต่ระดับราคาสูงขึ้น ในขณะที่ราคาขายในเขตศูนย์กลางธุรกิจปรับลดลงเล็กน้อย โดยอยู่ที่ร้อยละ 5.2 ครึ่งปีต่อครึ่งปี ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงส่วนแบ่งการขายของตลาดจากย่านไพร่สุขุมวิทไปยังพื้นที่เขตอื่นๆ โดยราคาขายเฉลี่ยของอุปทานใหม่ทั่วกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลงเหลือ 154,068 บาท/ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2560

ในปี 2560 มีนักพัฒนาโครงการรายใหญ่หลายรายในประเทศไทย จับมือทำธุรกิจร่วมกับนักลงทุนต่างชาติมากขึ้น เช่น ญี่ปุ่น จีน และฮ่องกง ทั้งนี้เพื่อรองรับปริมาณอุปสงค์ที่เพิ่มมากขึ้นของกลุ่มผู้ซื้อต่างชาติ และการปรับปรุงเทคโนโลยีในการก่อสร้าง ทั้งนี้ทำเลพื้นที่ตามเส้นทางขนส่งมวลชนสายใหม่ จะได้รับความสนใจอย่างยิ่งเพราะที่ดินกลางเมืองขาดแคลน และราคาที่ดินที่สูง โดยนักพัฒนาโครงการหลายรายจึงกำลังหันไปสนใจพื้นที่เขตรามคำแหง รามอินทรา และธนบุรี เพิ่มมากขึ้น

## แนวโน้มอุปทาน

ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ยังคงมีแนวโน้มที่ดีในปี 2560 โดยมีจำนวนโครงการใหม่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 19 ปีต่อปี หรืออยู่ที่ 62,751 ยูนิต ในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 มีปริมาณอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 หรืออยู่ที่ 32,258 ยูนิต เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2559 อยู่ที่ 30,789 ยูนิต สำหรับในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 นั้นแสดงอัตราการเติบโตที่ดีเนื่องจากมีโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวในย่านศูนย์กลางธุรกิจมากขึ้น โดยส่วนใหญ่อยู่ในย่านสุขุมวิท มีจำนวนประมาณ 6,500 ยูนิตที่เปิดตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 51 อยู่ในย่านสุขุมวิท รองลงมาคิดเป็นร้อยละ 22 อยู่ในถนนวิทญ์-ชิดลม และคิดเป็นร้อยละ 12 อยู่ในย่านพระราม 4 ทั้งนี้โครงการคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียม 15 แห่งมียูนิตรวมทั้งสิ้น 4,777 ยูนิตที่เปิดตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 โดยมีปริมาณเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 22.8 จากในช่วงครึ่งหลังของปี 2559 อยู่ที่ 1,091 ยูนิต โดยโครงการใหม่ที่เปิดตัวไป ได้แก่ Life One Wireless, The Lofts Silom, Vittorio Sukhumvit 39, Maru Ekkamai 2, และ Ideo Rama 4

**Bangkok Condominium Supply 2009-2H2017**



ที่มา: ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

ในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 มีจำนวนอุปทานใหม่ในพื้นที่เขตชานเมืองรวมอยู่ที่ 18,732 ยูนิต คิดเป็นประมาณร้อยละ 58 ของจำนวนอุปทานทั้งหมดที่เปิดตัวไปในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 โดยโครงการพัฒนาคอนโดมิเนียมล่าสุดในบริเวณนี้ ได้แก่ Knightsbridge Prime Ratchayothin, Lumpini Park Phahol 32, The Nest Sukhumvit 64 และ Supalai Park Taladplu Station ในขณะเดียวกัน อุปทานใหม่ในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจคิดเป็นร้อยละ 22 ของโครงการที่เปิดตัวทั้งหมดในกรุงเทพฯ โดยทำเลที่ตั้งยอดนิยมของโครงการใหม่ที่เพิ่มเข้ามา ได้แก่ ลาดพร้าว รัชดาภิเษก และธนบุรี

## แนวโน้มอุปสงค์

โดยยอดขายตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นหลายไตรมาสติดต่อกัน ซึ่งเป็นผลมาจากกิจกรรมส่งเสริมการขายในตลาด ในปี 2560 อัตราการครอบครองโดยเฉลี่ยตลอดทั้งปี พุ่งสูงขึ้นถึงร้อยละ 75.8 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2 ปีต่อปี ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นของกลุ่มผู้ซื้อ สำหรับในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 ตลาดแสดงอัตราการครอบครองโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.5 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 ครึ่งปีต่อครึ่งปี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจยังคงทรงตัวดี โดยมีอัตราการครอบครองโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 77.4 ความต้องการยูนิตระดับสูงในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีคุณภาพสามารถทำยอดขายได้ดีกว่า โดยนักพัฒนาโครงการบางรายสามารถขายโครงการได้ถึงร้อยละ 80 ภายในวันเปิดตัวเพียงวันเดียว และจะสังเกตเห็นได้ว่าความต้องการโครงการคอนโดมิเนียมคุณภาพที่ดิบทนทำเลเด่นๆ นั้นจะได้รับความสนใจ โดยกลุ่มผู้ซื้อสั่งหาชนิดนี้มักซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัยเองหรือเพื่อเป็นการลงทุนระยะยาว

ช่วงครึ่งหลังของปี 2560 มีปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่ล้นตลาดในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ และเขตชานเมืองหลังได้รับการยืนยันเรื่องการสร้างส่วนต่อขยายเส้นทางขนส่งมวลชน โดยผู้ซื้อยังคงมีความสนใจโครงการในหลายพื้นที่ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตรัชดาภิเษก พหลโยธิน ลาดพร้าว และอ่อนนุช-แบริ่ง ด้านอัตราการครอบครองสำหรับโครงการในเขตพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจและเขตชานเมืองอยู่ที่ร้อยละ 72.5 และร้อยละ 79.6 ตามลำดับ

**Supply, Demand, and Take up rate 2012-1H2017**



ที่มา: ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย



## แนวโน้มด้านราคา

สำหรับราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมทุกประเภทที่เปิดตัวใน กรุงเทพฯ ปี 2560 อยู่ที่ 153,220 บาท/ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 ปีต่อปี สำหรับในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 152,371 บาท/ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 ครึ่งปีต่อครึ่งปี และราคาขายเฉลี่ยในย่านศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ 241,585 บาท/ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังของปี 2559 อย่างไรก็ตามราคาขายของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับลดลงเล็กน้อยหากเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2560 โดยมีราคาขายเฉลี่ยลดลงร้อยละ 5.24 เนื่องจากมีส่วนแบ่งการขายของตลาดไปจากย่านไพร่สมสุขุมวิทไปยังพื้นที่เขตอื่น เช่น ถนนวิฑูร์ สีลม สาทร และพระราม 4

ส่วนราคาขายเฉลี่ยของพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 อยู่ที่ 131,906 บาท/ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 0.6 ซึ่งสูงกว่าช่วงครึ่งแรกของปี 2560 ในขณะเดียวกัน ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในพื้นที่ย่านชานเมืองปรับเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 83,623 บาท/ตารางเมตร จากเดิมอยู่ที่ 74,591 บาท/ตารางเมตรในช่วงครึ่งหลังของปี 2559 และราคาขายทั้งในพื้นที่รอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่เขตชานเมืองเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะการขยายเส้นทางขนส่งมวลชนในเมือง

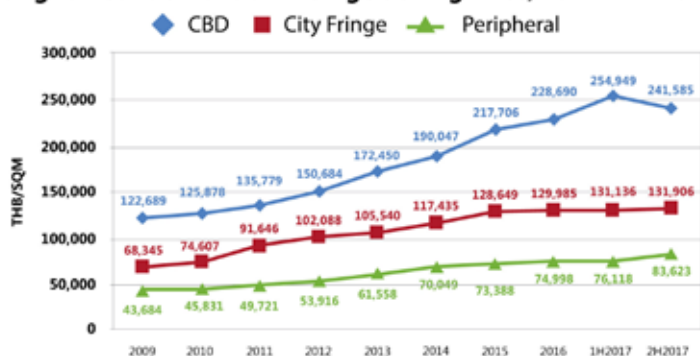


## แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียม ชูเปอร์ไพร์มและไพร์มปี 2561

มร.แฟรงค์ ช่าน กรรมการบริหาร และหัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาด้านโครงการที่พักอาศัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า ปี 2561 จะเป็นปีที่มีความท้าทายสำหรับตลาดคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์ม เนื่องจากยังมีอุปทานว่างอยู่ในตลาด ส่วนในทำเลที่ตั้งที่มีความโดดเด่นของโครงการที่อยู่อาศัยระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มจะรวมอยู่ บนถนนสุขุมวิทตอนต้นถึงตอนกลาง ตั้งแต่โคกไปจนถึงทองหล่อ และยังรวมถึงเพลินจิต, ซิดลม, ศาลาแดง, ราชดำริ, หลังสวน, วิฑูร์, และสาทร พื้นที่บริเวณเหล่านี้จะยังคงเป็นพื้นที่พัฒนาหลักสำหรับอุปทานระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์ม เพราะมีความสะดวกสบาย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สำหรับด้านขนาดของยูนิตในปีนี้นั้นเน้นไปที่แบบ 2 ห้องนอนและ 3 ห้องนอน โดยมีราคาขายอยู่ที่ 300,000 บาท/ตร.ม. หรือสูงกว่านั้น ราคาที่ปรับเพิ่มขึ้นนี้สะท้อนให้เห็นถึงอุปทานที่ดินที่มีจำกัดในย่านศูนย์กลางธุรกิจและใจกลางย่านสุขุมวิท นอกจากนี้ที่น่าสนใจคือ โครงการที่อยู่อาศัยระดับซูเปอร์ไพร์มและไพร์มที่เป็นแบรนด์ส่วนใหญ่เลือกที่จะใช้สถาปนิก, นักออกแบบภายใน, นักออกแบบเฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกระดับไฮเอน์ที่มีชื่อเสียง

นางสาวอัญชลี เกษมสุขธวัช ผู้อำนวยการฝ่ายที่ปรึกษาด้านที่พักอาศัย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวเสริมว่า “นักพัฒนาโครงการหลายแห่งเลือกที่จะปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์และเน้นตลาดต่างประเทศ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกลุ่มผู้ซื้อต่างประเทศในปี 2560 ส่งผลที่ดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามกลุ่มผู้ซื้อจากต่างประเทศส่วนใหญ่จะเน้นไปที่โครงการที่พักอาศัยที่เป็นแบรนด์โดยยึดปัจจัยดังต่อไปนี้ คุณภาพด้านการก่อสร้าง, การออกแบบ, บริการ, สิ่งอำนวยความสะดวก "แบรนด์" ที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์, ผลตอบแทนการลงทุนจากการปล่อยเช่า หรือการดำเนินงานการปล่อยเช่าของแบรนด์โรงแรม, ความเชื่อมั่นของการลงทุนที่ปลอดภัย, นวัตกรรมใหม่ของโครงการ

**Bangkok Condominium Average Selling Price, 2012 - 2H 2017**



ที่มา: ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย





## คอนโดทรูออกฟูร์ปี 61

รายงานผลการวิจัยของซีบีอาร์อี ประเทศไทย ระบุว่า ปี 2561 แนวโน้มคอนโดทรูยังดีต่อเนื่อง เริ่มต้นด้วยยอดขายคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในย่านใจกลางกรุงเทพมหานครที่พุ่งสูงทะลุเป้า ผู้พัฒนาโครงการต่างกำลังมองหาที่ดินในทำเลชั้นดีและวางแผนพัฒนาโครงการใหม่ ขณะที่ผู้ซื้อก็มีความมั่นใจเพิ่มมากขึ้นจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้น ทำให้เห็นถึงแนวโน้มการเติบโตอย่างชัดเจนจากโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทเป็นตัวแทนในกาขายที่เปิดตัวในเดือนมกราคมที่ผ่านมา อาทิ คูเปอร์ สยาม ซึ่งปิดการขายหมดภายในวันเดียว และเดอะ รีซิเอร์ สุขุมวิท 61 ที่สามารถสร้างยอดขายได้ถึง 85% อย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีคาดการณ์ว่า มิวนิค หลังสวนคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวร์ี่ที่จะเปิดการขายในช่วงสุดสัปดาห์นี้ก็จะได้รับการตอบรับที่ดีเช่นเดียวกัน โดยเห็นได้จากยอดลงทะเบียนจำนวนมากจากผู้สนใจในโครงการ

ในปี 2560 ซีบีอาร์อีสามารถปิดการขายคอนโดมิเนียม และบ้านเดี่ยวในประเทศไทยมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1.77 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ถึง 12% โดยเชื่อว่าการทำการตลาดทั้งในประเทศ และต่างประเทศได้ทำให้โครงการคอนโดมิเนียมคุณภาพระดับลักซ์ซัวร์ี่ในกรุงเทพฯ เป็นที่สนใจ เพราะยังอยู่ในระดับราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเมืองใหญ่อื่นๆ อย่างฮ่องกงหรือสิงคโปร์

ทั้งนี้คาดการณ์ว่า ผู้ซื้อทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติจะให้ความสนใจซื้อที่พักอาศัยในย่านใจกลางกรุงเทพฯ เพิ่มมากขึ้นอีก ผู้ซื้อชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูงจำนวนมากที่มีบ้านพักอาศัยขนาดใหญ่ในย่านชานเมืองของกรุงเทพฯ หันมาซื้อที่พักอาศัยใจกลางเมืองมากขึ้นเพราะเป็นทั้งสถานที่ทำงานและสะดวกสบาย อีกเหตุผลหนึ่งของการซื้อคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง คือเพื่อเป็นบ้านหลังที่สองสำหรับลูกที่กำลังศึกษาในโรงเรียนหรือมหาวิทยาลัย หรือทำงานในเมือง นอกจากนี้ผู้ซื้อชาวไทย และชาวต่างชาติต่างเลือกซื้อคอนโดมิเนียมหรูในทำเลชั้นนำของกรุงเทพฯ ในฐานะที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพราะจากสถิติที่ผ่านมาแสดงให้เห็นว่าราคาปรับเพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด เป็นที่เห็นได้ชัดว่า ราคาที่ดินและราคาคอนโดมิเนียมที่เปิดตัวใหม่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพราะที่ดินในทำเลชั้นดีที่มีศักยภาพในการนำมาพัฒนาโครงการนั้นหายากมากขึ้นทุกที ผู้ซื้อจึงตัดสินใจซื้อตอนนี้ดีกว่ารอซื้อในอนาคตที่มีแนวโน้มว่าราคาจะขยับขึ้นไปอีก



## ทำเลเด่นมาแรงตลาดคอนโดฯ

ปัจจุบันคอนโดฯ แนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว-น้ำเงิน ส่วนต่อขยายได้แม่เหล็กจาก บีทีเอส-เอ็มอาร์ทีที่เปิดใช้ปัจจุบัน 1,065 โครงการ ทะลักเกือบ 2 แสนหน่วย เผยส่วนต่อขยายสายสีเขียวเบรจิ่ง-สำโรง เปิดขายเกือบ 50 โครงการ ขณะที่สีเขียวเหนือ มี 45 โครงการ ดีเวลอปเปอร์มั่นใจไมเอเวอร์ซัพพลาย คอนโดมิเนียมยังเคลื่อนไหวต่อเนื่องบริเวณแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวและสายสีน้ำเงินทั้งส่วนที่เปิดให้บริการปัจจุบันและส่วนต่อขยายประเมินว่าไม่เกิดโอเวอร์ซัพพลาย เพราะดูจากการขายทุกโครงการมีการดูดซับซัพพลายดี เนื่องจากเป็นเส้นทางผ่ากลางเมืองเชื่อมการเดินทางที่ดีที่สุด

รายงานจากสำนักวิจัยบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระบุว่า ภาพรวมแนวรถไฟฟ้าทั้ง 2 สายและส่วนต่อขยายถือว่าเป็นทำเลที่ดี จากการคาดการณ์คอนโดมิเนียมส่วนต่อขยายสายสีเขียวเหนือช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต ยังไม่สูงมาก หากเทียบจากที่เคยคาดการณ์ไว้ในปี 2559 อย่างไรก็ตามแนวโน้มจะมีโครงการเปิดตัวใหม่ ตลอดเส้นทางถือว่าไมเอเวอร์ซัพพลายเพราะสามารถขายได้ต่อเนื่อง

โดยที่ผ่านมา ดีเวลลอปเปอร์ เน้นพัฒนาโครงการตลาดบนเกือบทั้งหมด ทำให้คอนโดมิเนียมตลาดล่างเหลือไม่มาก และมีกลุ่มคนมีเงินซื้อเพื่อปล่อยเช่า เช่น โครงการลุมพินีที่รังสิต 2 เฟส จำนวนเฟสละ 2,500 หน่วย รวม 5,000 หน่วย ซึ่งเฟสแรกขาย 70% ส่วนโครงการลุมพินีวิลล์เบรจิ่งและสุขุมวิท 76 รวม 1,000 หน่วยขณะนี้ปิดการขายแล้ว

ทั้งนี้คอนโด มิเนียมแนวรถไฟฟ้าทั้ง 2 สาย ยังมีความต้องการต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นเส้นทางเชื่อมกลางเมืองทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งงาน แหล่งช้อปปิ้งที่ต่างจากเส้นทางอื่น โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมไฮเอนด์ที่เปิดขายก่อนจะได้เปรียบ คอนโดมิเนียมไฮเอนด์รุ่นใหม่ที่จะออกมาซึ่งราคาขายต่อตารางเมตรจะสูงกว่า เพราะต้นทุนที่ดิน

ผู้ประกอบการยังเปิดตัวโครงการต่อเนื่องเนื่องจากตลาดยังมีความต้องการ จากการสำรวจทำเลที่คึกคักมาก จะเป็นส่วนต่อขยายสายสีเขียวหมอชิตลำลูกกา ที่ขณะนี้เปิดตัวค่อนข้างมาก และมีการดูดซับพลาายดีต่อเนื่อง ขณะที่ ส่วนต่อขยายสายสีเขียวโซนตะวันออกบริเวณ สำโรง สมุทรปราการ การขายยังช้า ขณะที่โซนเหนือ จะกระจุกตัวอยู่ทำเลตั้งแต่หมอชิตไปจนถึงสะพานใหม่ ส่วนปลายทางคือลำลูกกา ยังมีคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นไม่มาก

โดยเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายที่เป็นที่สนใจของผู้ประกอบการมากที่สุดในปัจจุบันคือ ส่วนต่อขยายสายสีเขียวตอนเหนือ (หมอชิต-คูคต) เพราะในช่วงที่ผ่านมา 1-2 ปี ปรากฏว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่กันมาต่อเนื่องและยังมีอีก 4-5 โครงการที่เปิดตัวออกมาแล้วว่าจะเปิดขายในช่วงต้นปีนี้ในพื้นที่รวมแล้วไม่ต่ำกว่า 2,200 หน่วย ในขณะที่พื้นที่อื่นๆ อาจจะไม่มีความเคลื่อนไหวน้อยกว่าพื้นที่นี้แบบเห็นได้ชัด แม้ว่าจำนวนหน่วยรวมในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินที่กำลังก่อสร้างจะมีจำนวนหน่วยรวมมากกว่าก็ตาม เพราะหลายโครงการตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินที่กำลังก่อสร้างมีจำนวนหน่วยรวมมากกว่า 1,000 หน่วย

โดยมีหลายหลายประเด็นที่วิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิได้สะท้อน  
มุมมองทิศทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไว้อย่าง  
น่าสนใจ ไม่เพียงเฉพาะผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และ  
ผู้ที่เกี่ยวข้องเพียงเท่านั้น ในมิติของผู้บริโภคหรือผู้ซื้อบ้าน  
ยังมีหลายประเด็นที่จ่าะส่งผล กระบถต่อตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้

## “อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลัก ชี้เศรษฐกิจปี 2018”



### แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจ ตลาดเงิน และตลาดทุนของโลก และของไทย ผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561

**คุณวิษณุยุทธ บุญชิต รองเลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการ  
เศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ (สศช.)** กล่าวว่า เศรษฐกิจไทย ปี 2560  
ขยายตัว 3.8% แนวโน้มปีนี้คาดการณ์จีดีพี 4.1% ซึ่งหมายถึงเป็นการปรับ  
ตัวในรอบ 6 ปี โดยยอมรับว่ามีผลกระทบจากตัวพอสสมควร โดยมีการกระจาย  
ตัวของการเติบโต ทั้งระดับสาขาภาคการผลิต หากมองย้อนกลับปี 2557  
เครื่องยนต์ขับเคลื่อนเศรษฐกิจเป็นตัวแดง โดยมีภาคการท่องเกี่ยวกับการ  
ลงทุนภาครัฐเป็นตัวหลัก ปี 2558 ภาคเกษตรราคาพืชผลย่ำแย่ ต่อมาปี  
2559 เริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวจากภาคส่งออก ภาคเกษตรเริ่มฟื้นจากปัญหา  
ภัยแล้ง ส่วนการลงทุนภาคเอกชนยังไม่ฟื้นตัว กระทั่งครึ่งหลังปี 2560 ภาค  
อุตสาหกรรมเริ่มกลับมาขยายตัว ควบคู่การลงทุนภาคเอกชนเริ่มมีสัญญาณ  
ที่ดี กราฟเป็นขาขึ้นตามลำดับ สิ่งที่เราคอยคือ **“การจ้างงาน”** จากติดลบ  
ในภาพรวมช่วงปลายปีที่แล้ว เริ่มเห็นการจ้างงานเป็นบวกมากขึ้น โดยเฉพาะ  
ภาคอุตสาหกรรม และภาคเกษตร

สำหรับผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เรื่องแรก รายได้ประชาชน  
ด้านหนึ่งรายได้ปรับตัวดีขึ้น อีกด้านดอกเบี้ยปรับขึ้น แต่ยิ่งเชื่อว่าแม้ดอก-  
เบี้ยระดับโลกอยู่ระดับต่ำ อสังหาฯ ปรับไปตามภาวะในประเทศ อีกเรื่องคือ  
การลงทุนภาครัฐที่เป็นตัวกระตุ้นอย่างดีมาก

**ดร.ดอน นาครทรรพ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายเศรษฐกิจมหภาค  
ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)** กล่าวว่า จากตัวเลขเศรษฐกิจไทยในปี  
ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่าจีดีพีจะอยู่ที่ 3.9% ขณะที่สภาพัฒน์  
คาดการณ์ไว้ที่ 4.1% ภาพรวมน่าจะมีการขยายตัวที่ดีขึ้น ทั้งการท่องเที  
ยวการส่งออกมีแนวโน้มดีต่อเนื่อง การลงทุนภาครัฐยังเป็นตัวหลัก หากมอง  
ย้อนปีที่แล้วถือว่าน่าผิดหวัง เพราะมีการเลื่อนลงทุนภาครัฐหลายโครงการ  
ปีนี้จะกลับมามีบทบาทอย่างสูง บวกกับการที่บกลางปี 2562 ออกมาด้วย  
การลงทุนภาคเอกชนถือว่ามีความหวังที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน ส่วนตลาดเงินและสินเชื่อ  
อัตราดอกเบี้ยเป็นต้นทุนสำคัญของผู้ประกอบการ ทิศทางดอกเบี้ยยังต้อง  
ผ่อนคลายเป็นระยะหนึ่ง ปีนี้จีดีพี 3.9-4% ถือว่าใช้ได้ แต่ภาพรวมยังดีขึ้น  
จากการส่งออกเป็นสำคัญ การบริโภคในประเทศไม่เห็นชัดเจน และการลงทุน  
ภาครัฐที่ชะลอตัวในปีที่แล้ว



สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ ปีที่ผ่านมาไม่ได้ดีมากนัก ตลาดเริ่มฟื้น  
มีการปรับขึ้นของราคาอสังหาฯ ยอดการโอน 11 เดือนแรกของปี 2560  
มองว่าใกล้เคียงปี 2559 ในขณะที่อุปทานโดยรวม ปี 2559-2560 ใกล้เคียงกัน  
แต่สิ่งที่เห็นคือ อสังหาฯ แนวราบตัวเลขหายไปพอสสมควร มาปรับ  
ตัวก้าวกระโดดในตัวเลขของคอนโดมิเนียม ทำให้ตัวเลขสมดุลสินเชื่อผู้ประ-  
กอบการ ถือว่ามีการระดมทุนค่อนข้างดี การระดมผ่านธนาคารพาณิชย์ทำได้  
ค่อนข้างดี ในด้านหนี้เสีย (NPL) ถือว่าดีเพราะทรงตัวในรอบ 4-5 ปี โดย  
สินเชื่อรายย่อยมีเทรนด์หนี้เสียภาคอสังหาฯ กลับมาสูงสุดในกลุ่มสินเชื่อ  
บุคคล เทียบกับสินเชื่อรถยนต์ สินเชื่อบริโภค มีข้อกังวลจะเกิดซบไฟรั่ม  
ในประเทศไทยหรือไม่ ข้อเท็จจริงไม่น่ากังวลเพราะการผ่อนเงินกู้สินเชื่อบ้าน  
แบ่งจ่ายงวดละเท่าๆ กัน ไม่เหมือนซบไฟรั่มที่ผ่อนไปตามภาวะดอกเบี้ย  
ในประเทศไทย แบงก์เอกชนมีการป้องกันระดับหนึ่งในการคำนวณภาวะค้าง  
และอายุสินเชื่อ ดังนั้น หากดอกเบี้ย MLR ไม่ปรับเพิ่ม ปัญหาซบไฟรั่มยัง  
ไม่มีข้อน่าเป็นห่วงแต่อย่างใด

**ดร.บุญจรงค์ สุวรรณศิริ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคาร  
ทหารไทย จำกัด(มหาชน) หรือ TMB** กล่าวว่า ภาพรวมสินเชื่อรวมระบบปีนี้  
จะเติบโต 5-6% จากปีก่อนเติบโต 4% ซึ่งใกล้เคียงกับจีดีพี โดยปีนี้สินเชื่อ  
ที่จะมีการเติบโตที่ดีคือสินเชื่อเอสเอ็มอี และสินเชื่อรายใหญ่ที่ได้รับอนุมัติ  
จากการส่งออกที่เติบโตได้ดี และการลงทุนโครงสร้างขนาดใหญ่ของภาครัฐ  
ส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้(NPL) ของระบบธนาคารได้ผ่านจุดสูงสุดไปแล้ว  
เมื่อไตรมาส 3/2560 แต่ก็ยังพบ NPL ที่เพิ่มขึ้น แต่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะ  
ลอลง โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเห็นธนาคารมีความระมัดระวังใน  
การปล่อยสินเชื่อมากขึ้น



สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปีนี้คาดว่าจะเติบโต 5-6% จากปีที่ผ่านมาเติบโต 2.5% โดยมีปัจจัยจากเศรษฐกิจฟื้นตัว ซึ่งคาดว่าจะเติบโต 4.2% เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาโต 4% มองว่าตลาดระดับกลาง และบนยังเติบโตได้ดี โดยเฉพาะที่ติดแนวรถไฟฟ้า ทำเล กทม. และปริมณฑล ในส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบยังมีอัตราการขายที่ดี เพราะอยู่ในกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง แต่ตลาดระดับล่างยังไม่ฟื้นตัว โดยเฉพาะตลาดต่างจังหวัด

ส่วนอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject) มีแนวโน้มลดลงที่ประมาณ 30% จากปีก่อนหน้าอยู่ที่ 40% และยังมีสินค้าคงเหลือที่เป็นสินค้าราคาต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท ตลอดจนการขยายตัวของรถไฟฟ้าสายต่างๆ รวมไปถึงการพัฒนาโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เติบโตได้

ทั้งนี้ด้านปัจจัยลบ ประกอบด้วย ทิศทางดอกเบี้ยที่คาดว่าจะอยู่ในช่วงขาขึ้น โดยมองว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะเพิ่มมาอยู่ที่ 2% จากปัจจุบันอยู่ที่ 1.5% ส่วนราคาสินค้าเกษตรก็ยังคงทรงตัวในระดับต่ำ หนี้ภาคครัวเรือนลดลงแต่ยังอยู่ในระดับสูงที่ 78.4% ต่อจีดีพี และที่ดินในทำเลซีบีดี หรือทำเลใจกลางเมืองมีราคาที่ดินสูงขึ้นไปประมาณ 6.4% ซึ่งจะส่งผลให้ราคาขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย สุดท้าย คือ ปัญหาค่าแรง เพราะจะส่งผลต่อต้นทุนของผู้ประกอบการ

## นโยบาย กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ ที่ มีผลต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2561

**ดร.พรชัย วีระเวช ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง** กล่าวว่า ความตีความกฎหมายใหม่ “ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” อยู่ในขั้นตอนพิจารณาของสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) โดยมีเป้าหมายบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2562 เพื่อให้การบริหารจัดการภาษีทรัพย์สินมีความทันสมัย รายได้จัดเก็บเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยฐานภาษีในการคำนวณจัดเก็บใช้ฐานเดียวคือมูลค่าทรัพย์สิน จากเดิมหากสิ่งปลูกสร้างมีเครื่องจักรการคำนวณ มักมีปัญหาค่าประเมินต่างกัน ทั้งนี้แบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ ใช้ประโยชน์ที่ดินกับไม่ใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยใช้ประโยชน์ในที่ดินแบ่งได้ 3 ประเภท คือ เพื่อการเกษตรกรรม บ้านพักอาศัย และอื่นๆ การพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม กับไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดิน คือที่ดินรกร้างว่างเปล่า

สำหรับที่ดินเกษตรกรรม เช่น มีที่ดิน 10 ไร่ ต้องเสียภาษีเต็มแปลงหรือไม่ คำตอบคือต้องมาดูการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อน เช่นเดียวกับตึกแถวพักอาศัยด้านบน ชั้นล่างทำร้านก๋วยเตี๋ยว วัดกันซึ่งๆ หน้าโดยสำรวจการใช้ประโยชน์ก่อนเก็บภาษีว่าการใช้ประโยชน์อะไรบ้าง เพื่อลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่รัฐ สามารถตรวจสอบได้ นำบ้านพักอาศัยมาทำเป็นบริษัท ต้องพิจารณาว่าทะเบียนบ้านยังอยู่หรือไม่ การเก็บภาษีจะคำนวณตามสัดส่วน สำหรับบ้านพักอาศัย ประเด็นสำคัญ คือ ต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน กับมีชื่อโฉนดที่ดินด้วย ไม่ใช่มีชื่อในทะเบียนบ้านต้องเป็นเจ้าของบ้าน แต่เป็นผู้อาศัยได้ เพราะเป็นปัจจัยสี่ โดยสำรวจพบว่า 90% ราคาที่อยู่



อาศัยไม่เกิน 20 ล้านบาท สำหรับหลังที่สองเป็นต้นไปจะต้องเสียภาษีประเภทอื่นๆ (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม) เช่น ขายก๋วยเตี๋ยว ตัดเลื้อยผ้า โรงเรียน องค์กรท้องถิ่นจะเข้าไปสำรวจอย่างชัดเจน

**คุณพจน์ อรรถโรจน์ภิญโญ รองเลขาธิการคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)** กล่าวว่า นโยบาย EEC เป็นการทำให้พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด หากไทยไม่ทำอะไรจะเสียเปรียบการแข่งขันโดยเฉพาะกับประเทศจีน แนวคิดการพัฒนาเป็นกรอบพัฒนาพื้นที่ไปสู่ไทยแลนด์ 4.0 นำเทคโนโลยีกับการพัฒนาบุคลากร รวมทั้งนำ 10 อุตสาหกรรมพัฒนาสูง โดยทำในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเดิม ปัจจุบันมีการพัฒนาเมืองทั้งเขตเมืองใหม่และเมืองเก่า ใน 3 จังหวัดคือ ระยอง ชลบุรี ฉะเชิงเทรา จำนวน 8 แผนงานด้วยกัน โดยโครงสร้างพื้นฐานเดิมคืออยู่แล้วแต่ไม่ได้ใช้เต็มที่ เช่น สนามบินอู่ตะเภา รถไฟความเร็วสูงเดิมไม่ได้เชื่อมสามสนามบิน ต้องเชื่อมต่อให้ประโยชน์เต็มที่มากขึ้น กระทรวงวิทย์ฯ ทำเขตส่งเสริมดิจิทัล เขตส่งเสริมการท่องเที่ยว ONE STOP SERVICE ภาครัฐ ฯลฯ

ในอนาคต เมื่อพัฒนาเต็มรูปแบบ มีรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน นิคมอุตสาหกรรม ฯลฯ การทำงานมีคณะกรรมการนโยบายที่มีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน และมีผู้บริหารหน่วยงานรัฐร่วมเป็นกรรมการสำหรับ 8 แผนงาน ได้แก่ ปี 2561 ภายในเดือนกรกฎาคมเป้าหมายมี 6 โครงการ คือ โครงสร้างพื้นฐาน ประกอบด้วยรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน มีการพัฒนาเมืองโดยรอบสถานีรถไฟความเร็วสูง ในระหว่างทางจอดเฉพาะสถานีใหญ่ ชลบุรี ศรีราชา พัทยา อู่ตะเภาเป็นเฟสแรก ที่เหลือเป็นเฟสถัดไป ตั้งเป้า 15 ปีรองรับผู้โดยสาร 60 ล้านคน เปิดบริการในปี 2566 ตั้งเป้ารองรับก่อน 15 ล้านคน ซึ่งทำให้พื้นที่กลายเป็นเมืองใหญ่รองจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาเดินทางจากอู่ตะเภา-สุวรรณภูมิ ประมาณ 1 ชั่วโมง





## แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และกลยุทธ์ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561

**คุณวิชัย วิตถพัทธ์ รักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์** กล่าวว่า อุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังเติบโตทุกปี และปี 2561 คาดการณ์เติบโตราว 3.4% โดยการเติบโตมากที่สุดยังอยู่ที่กรุงเทพฯ ประมาณ 4.2% เป็นพื้นที่หลักในการขับเคลื่อน ขณะที่ตลาดภูมิภาคเติบโต 2% ทั้งนี้ในภาพรวมกรุงเทพฯ ยังเป็นพื้นที่หลักที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยด้วยจำนวน 1.54 แสนหน่วย ที่พร้อมเสนอขายในปี 2561 รองมาคือนนทบุรีและปทุมธานี ประเมินว่าอสังหาฯ ยังเติบโต เพราะภายใต้อุปทานทั้งหมดนี้ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ยังมีการเติบโตรองรับการขยายตัวได้ดี อย่างไรก็ตามสิ่งเปลี่ยนแปลงในปีที่ผ่านมาคือขณะที่ในกรุงเทพฯ ยังเติบโตในประเภทอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมค่อนข้างดี มีสัดส่วน 40% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในกรุงเทพฯ และปริมาณมากกว่ากลุ่มบ้านที่มีสัดส่วน 20-25% แต่ตลาดคอนโดในต่างจังหวัดเติบโตลดลง ดังนั้นจึงอาจยังไม่ใช่เป้าหมายที่ควรพิจารณาลงทุนในขณะนี้

**คุณอธิป พีชานนท์ นายกษมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร** กล่าวว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้จะเติบโตประมาณ 5-10% เนื่องจากกำลังซื้อยังคงแข็งแกร่ง โดยเฉพาะผู้บริโภคในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในขณะที่ธนาคารเริ่มปล่อยกู้ให้กับผู้ซื้อบ้านมากขึ้น ซึ่งส่งสัญญาณมาตั้งแต่ปลายปีที่ผ่านมา โดยคาดการณ์ว่าตลาดคอนโดในปีนี้จะเติบโตสูงกว่าการเติบโตของตลาดรวม จากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ปีนี้จะเป็นปีที่มีจำนวนคอนโดมิเนียมใหม่สร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากที่สุดอีกปี ทั้งนี้คอนโดยังไม่โอเวอร์ซัพพลายเพียงแต่ว่าผู้ประกอบการอาจมีความกังวลในเรื่องยอดขาย ซึ่งเป็นผลดีที่ทำให้ผู้ประกอบการไม่ลงทุนเกินตัวสำหรับปัจจัยบวกในปี มีทั้งการที่ธนาคารเริ่มกลับมาปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านมากขึ้นหลังจากระมัดระวังในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ขณะที่ดอกเบี้ยใน 3 ไตรมาสแรกของปีไม่น่าจะมีการปรับขึ้น อย่างไรก็ตาม มีประเด็นเรื่องการโอนเงินจากต่างประเทศเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมในกลุ่มผู้ซื้อต่างชาติ ซึ่งยังเป็นอุปสรรคและปัญหาอยู่

**คุณประเสริฐ แต่ดลยสาธิต นายกษมาคมอาคารชุดไทย** กล่าวว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ยังคงเป็นเวทีของผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดคอนโดมิเนียม เนื่องจากเป็นการลงทุนที่ใช้ทุนสูงตามราคาที่ดินที่พุ่งขึ้นทุกปี ทั้งนี้ ปี 2561 ยังเป็นตลาดของบิกแบรนด์ ข้อมูลย้อนหลัง 5 ปี แต่ละเช็กเมนต์ เริ่มจากคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ซึ่งมีมูลค่า 2.49 แสนล้านบาท หรือ 28% เป็นของผู้ประกอบการรายเล็ก เปรียบเทียบกับ 5 ปีย้อนหลัง รายกลาง-เล็ก เคยมีส่วนแบ่ง 60% ลดเหลือ 28% ในปัจจุบัน ขณะที่ราคา 10-15 ล้าน/ยูนิต รายกลางเล็กไม่เคยแทรกตลาดเข้ามาได้เลย จากสาเหตุราคาที่ดินแพงตารางวาละ 1.4-1.5 ล้านบาท เริ่มต้น 500 ตารางวา ต้องมีต้นทุนที่ดิน 1,000 ล้านบาท

ด้านบ้านเดี่ยวมูลค่ากว่า 1 แสนล้านบาท ส่วนแบ่งรายกลาง-เล็กเคยอยู่ถึง 60% กว่า ตอนนี้เหลือ 30% กว่า ในขณะที่ตลาดบนเป็นส่วนแบ่งของรายกลาง-เล็ก เพียง 18% ตลาดทาวน์เฮาส์ ปีที่ผ่านมามีมูลค่า 7.7 หมื่นล้านบาทแบรนด์ใหญ่สิบรายแรก 60% ที่เหลือของรายกลาง-เล็ก จาก 51% ลดเหลือ 40% ล่าสุดปีที่แล้วกลุ่มราคา 2-5 ล้านบาท รายใหญ่ลงมาแข่งขันเยอะมาก ในด้านการเงิน เครดิตเรตติ้ง B+ ปีที่แล้วหุ้นกู้ 3 ปี ดอกเบี้ย 2.2% ทำให้รายใหญ่ได้เปรียบกว่ารายกลาง-เล็ก

ทั้งนี้ ปีที่ผ่านมา จนถึงปีนี้มีมีการเปลี่ยนแปลงมากมาย อาทิ การควบรวมกิจการ รายใหญ่ร่วมลงทุนกัน มีการปรับโครงสร้างธุรกิจ และมีโครงการมิกซ์ยูส เฉพาะที่ประกาศตัวแล้ว 29 โครงการ 7.2 แสนล้านบาท เป็นของรายใหญ่ 74% จากในอดีตที่เห็นแค่ท่าเลสยามพารากอน เซ็นทรัลเอ็มมาบาสซี ปัจจุบันมีการลงทุนสูงมาก ในขณะเดียวกันเช็กเมนต์ตลาดลักซ์ชัวร์ยังมีเอกลักษณ์ต้องการความเป็นส่วนตัวขนาดใหญ่ยังเป็นเทรนด์อีก 2-3 ปีหน้า เทรนด์ต่อมาราคาที่ดินมีผลกระทบหลัก 2 เรื่อง คือ

1. ตลาดกลาง-ล่าง การลดพนักงานจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยี ย่อมมองข้าม เพราะขายคอนโดปีนี้แต่โอนอีกสองปีหน้า ในขณะที่ธนาคารไทยพาณิชย์ประกาศจำนวน 1,400 สาขา ลดเหลือ 400 กว่าสาขา คนรุ่นใหม่จบการศึกษาปีละ 2 แสนคน เรียนจบไฟแนนซ์แต่ไม่มีใครเรียนจบข้าง เป็นสิ่งที่ต้องระวังเพราะความก้าวหน้าเทคโนโลยีทำให้การลดคนทำรวดเร็วมากในด้านสินเชื่อ แม้ตัวบุคคลมีความเก่ง แต่ถ้าหากอยู่ในอุตสาหกรรมขาลง ก็มีโอกาสนี้แบงก์เข้มงวดไม่ปล่อยสินเชื่อได้
2. หนี้ครัวเรือนระดับสูง ซึ่งค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักของโครงการ 40% ค่าที่ดิน 20% เวลาน้ำมันปรับตัวจะมีผลต่อต้นทุนตลาดกลาง-ล่างทันที เทียบโครงการไฮเอนด์ตารางเมตรละ 3 แสนบาท ต้นทุนก่อสร้างเท่ากับตลาดกลาง-ล่าง นั่นคือโลกโซเชี่ยลเร็วมาก คำถาม คือ มีสตาร์อัพสักกี่คนที่ประสบความสำเร็จ ขณะที่การเทรนนิ่งคนจบใหม่ 2 แสนคน ไม่มีวิชาชีพเรียลเช็กเตอร์ และเป็นอาชีพที่ไม่มีช่องว่างให้คนเข้าไปแทนที่เพราะอุตสาหกรรมกำลังลดคน

**คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา อุปนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย** กล่าวว่า ธุรกิจโรงแรมในปีที่ผ่านมาถือว่าสดใส ด้วยแรงหนุนจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในกรุงเทพฯ ในปีที่ผ่านมาค่อนข้างสูงถึง 80% แม้ว่าจะมีการแข่งขันกันสูงในตลาด ค่าเงินบาทแข็งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดการท่องเที่ยว แต่จะส่งผลกระทบต่อเฉพาะกลุ่มราคาถูกเท่านั้น โดยในอนาคตจะมีจำนวนห้องพักโรงแรมใหม่เข้าสู่ตลาดอีก ซึ่งมีประมาณ 20% ของอุปทานทั้งหมด แต่การเติบโตของภาคการท่องเที่ยวจะทำให้ธุรกิจโรงแรมยังไม่น่ากังวล

อย่างไรก็ตาม กลุ่มโรงแรมนับว่ามีความน่าสนใจ เพราะอัตรานักท่องเที่ยวต่างชาติเติบโตสูง 6-7% จากยอดรวม 35 ล้านคนในปีที่ผ่านมา หากสนใจด้านการทำเงินได้ดีที่สุดโรงแรมระดับกลางลงไปยังมีความน่าสนใจสูงสุด เพราะสามารถลดการใช้พนักงานและนำเทคโนโลยีมาแทนได้ เชื่อว่าอุปทานโรงแรมยังขยายตัวได้อีก 20% ใน 3 ปีข้างหน้า โดยเฉพาะโรงแรมขนาดเล็กและกลางยังมีช่องว่างในการลงทุนและขยายธุรกิจที่ดี

# ระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จ เงื่อนไขประการสำคัญของสัญญา



โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทโดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอย และยืนยันมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุเอาไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและตามคำโฆษณาของจำเลย ฉะนั้น กำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา การที่จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญาเนื่องมาจากผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการล่าช้าจนต้องจัดหาผู้รับเหมารายใหม่มาดำเนินการแทนนั้น จำเลยในฐานะเจ้าของโครงการ และเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างย่อมจะต้องจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสามารถและควบคุมงวดขั้นให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ต่อโจทก์

การที่จำเลยทราบว่า ผู้รับเหมาก่อสร้างล่าช้า แต่จำเลยกลับไม่รีบดำเนินการแก้ไขเพื่อให้อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จทันภายในกำหนด และสามารถส่งมอบห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ผู้ซื้อได้ ความล่าช้าในการก่อสร้างจึงถือว่าเป็นความบกพร่องของจำเลยเอง หากใช้กรณีมีเหตุจำเป็นที่จะเป็นเหตุให้จำเลยขยายกำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปได้

ที่จำเลยอ้างว่า แม้จำเลยก่อสร้างแล้วเสร็จตามกำหนด โจทก์ก็ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ และเข้าครอบครองห้องชุดพิพาทได้ เนื่องจากต้องรอการจดทะเบียนอาคารชุด และโอนกรรมสิทธิ์ก่อนนั้น การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ดี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ดี ล้วนเป็นข้อกำหนดในสัญญาอีกชั้นตอนหนึ่งแยกออกจากกันกับกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา จะนำมาเกี่ยวพันกันหาได้ไม่ การที่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดจำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยไม่ต้องคำนึงถึงกำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาท

เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จจนเลยระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายจึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยมีผลต้องบอกกล่าวก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 388

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ได้จองซื้อห้องชุดของจำเลยราคา 5,502,670 บาทชำระเงินมัดจำเพื่อเป็นการจองเป็นเงิน 50,000 บาท ต่อมาโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าวกับจำเลย โดยได้ชำระเงินในวันทำสัญญาจำนวน 225,134 บาท และตกลงชำระเงินแก่จำเลยอีกจำนวน 1,100,540 บาท โดยแบ่งชำระออกเป็นงวด งวดละ 45,856 บาท ทุกวันที่ 27 ของทุกเดือนรวม 14 งวด เว้นแต่งวดประจำวันที่ 27 มิถุนายน 2539 และวันที่ 27 ธันวาคม 2539 โจทก์ต้องชำระเงินแก่จำเลยงวดละ 275,134 บาท ส่วนราคาที่เหลือทั้งหมดให้ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยจำเลยสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 20 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 27 มีนาคม 2538 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ภายหลังจากที่ทำสัญญา โจทก์ชำระค่างวดจำนวน 11 งวด แก่จำเลยแล้ว นอกจากนี้ โจทก์ยังได้ชำระเงินค่าอุปกรณ์ตกแต่งห้องชุดและค่าโทรศัพท์ เมื่อรวมกับเงินค่าจอง ค่าทำสัญญา และค่างวดแล้ว เป็นเงินที่โจทก์ชำระแก่จำเลยทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท แต่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างห้องชุดให้แล้วเสร็จตามกำหนดในสัญญา โจทก์ได้มีหนังสือขอยกเลิกสัญญา และขอเงินที่ชำระไปแล้วคืน จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยชำระเงินที่โจทก์ได้ชำระไปพร้อมทั้งดอกเบี้ยในต้นเงินดังกล่าว นับตั้งแต่วันที่โจทก์ได้ชำระแก่จำเลยรวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 1,364,212.08 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงิน 1,282,518.14 บาท นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ

จำเลยให้การว่า จำเลยรับจองห้องชุด และทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดรวมทั้งได้รับชำระค่างวดจำนวน 11 งวด ค่าโทรศัพท์ ค่ามุงสวด และค่าเครื่องทำน้ำร้อนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท จากโจทก์ตามฟ้องจริง แต่จำเลยมิได้ผิดสัญญาเนื่องจากตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โจทก์และจำเลยไม่ได้ยึดถือระยะเวลา 20 เดือน นับจากเดือนมีนาคม 2538 เป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้ โดยสัญญายังมีข้อกำหนดเพิ่มเติมให้ ผู้จะขายต้องดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อน จึงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ อันเป็นระยะเวลาที่ยาวนานกว่าระยะเวลาดังกล่าว ทั้งกำหนดระยะเวลา 20 เดือนอาจขยายออกไปอีกในกรณีมีเหตุจำเป็นต่อจำเลย และมีใช้ความผิดของจำเลย การก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนดไม่เป็นเงื่อนไขที่โจทก์สามารถบอกเลิกสัญญาได้

โจทก์เองมิได้ยึดถือระยะเวลาก่อสร้างเป็นสาระสำคัญ โดยโจทก์ได้มีการชำระเงินอีกหลายครั้งต่อเนื่องมาจนถึงเดือนเมษายน 2540 รวมทั้งค่าโทรศัพท์ ค่ามุงสวด และค่าเครื่องทำความร้อนด้วย ซึ่งโจทก์สามารถบอกเลิกสัญญากับจำเลยได้ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2539 แล้ว หากโจทก์เห็นว่าการก่อสร้างล่าช้า และประสงค์จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา จะต้อง มีหนังสือบอกกล่าวโดยกำหนดระยะเวลาตามสมควรให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อน ถ้าจำเลยไม่ดำเนินการ โจทก์จึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกเงินพร้อมดอกเบี้ยคืนได้ การบอกเลิกสัญญาของโจทก์ดังกล่าวจึงไม่ชอบ ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นพิเคราะห์แล้ว พิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 1,364,212.08 บาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 1,282,518.14 บาท นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 31 กรกฎาคม 2540) เป็นต้น ไปจนกว่าจะชำระเสร็จ

จำเลยอุทธรณ์  
ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน  
จำเลยฎีกา





ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "พิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงรับฟังได้ในเบื้องต้นว่า โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทในโครงการ ราคา 5,502,670 บาท กับจำเลยตามสัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมายเลข จ.3 โจทก์ได้ชำระเงินในวันจอง ชำระเงินในวันทำสัญญา ชำระค่างวดรวม 11 งวด และชำระค่าโทรศัพท์ ค่ามุงสวด และค่าเครื่องทำน้ำร้อนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,282,518.14 บาท ให้แก่จำเลยแล้ว แต่จำเลยไม่สามารถก่อสร้างห้องชุดพิพาทให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาแก่จำเลย

ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยมีว่า โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทหรือไม่ เห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเอกสารหมายเลข จ.3 มีข้อตกลงว่า ผู้จะซื้อต้องชำระราคา ผู้จะขายมีหน้าที่จะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จ และออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด พร้อมทั้งจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่ผู้ซื้อ ทั้งยังได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้จะซื้อ และผู้จะขาย ว่าจะต้องปฏิบัติต่อกันอย่างไร สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนโดยที่ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเอกสารหมายเลข จ.3 ข้อที่ 7 ระบุว่าผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างอาคารชุด จนแล้วเสร็จโดยคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ 20 เดือน นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2538 ซึ่งกำหนดเวลาดังกล่าวจะถือว่าขยายออกไปได้ในกรณีมีเหตุจำเป็นต่อผู้จะขาย ซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัย ภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการหรือกฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการหรือเหตุอันมิใช่เกิดจากความผิดของผู้จะขายหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง

โดยผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายขยายเวลาออกไปได้เท่ากับระยะเวลาล่าช้าดังกล่าวโดยไม่ถือว่าผู้จะขายผิดสัญญา ทั้งยังปรากฏในคำโฆษณาของจำเลยในเอกสารเผยแพร่แก่ลูกค้าตามเอกสารหมายเลข จ.7 ระบุว่ากำหนดเวลาก่อสร้าง เริ่มเดือนพฤษภาคม 2538 คาดว่าจะแล้วเสร็จเดือนกันยายน 2539 เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพิพาทเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2539 ย่อมแสดงว่าโจทก์ผู้จะซื้อเชื่อถือคำโฆษณาของจำเลยเจ้าของโครงการก่อสร้าง โดยมุ่งหมายจะได้รับประโยชน์จากการใช้สอย และยังมีมั่นใจว่าโครงการจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามที่ระบุเอาไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เอกสารหมายเลข จ.3 และตามคำโฆษณาของจำเลยตามเอกสารหมายเลข จ.7 ด้วย

ฉะนั้นกำหนดระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จจึงเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งของสัญญา ซึ่งข้อความที่ระบุไว้ในเอกสารหมายเลข จ.3 ข้อ 7 มีความหมายว่า ระยะเวลา 20 เดือน นับแต่เดือนมีนาคม 2538 เป็นกำหนดเวลาต้องก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นหลัก เว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นจึงจะสามารถขยายระยะเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จออกไปได้ ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่า จำเลยก่อสร้างห้องชุดพิพาทไม่แล้วเสร็จภายใน

กำหนดตามสัญญา เนื่องมาจากผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการล่าช้า จนต้องจัดหาผู้รับเหมารายใหม่มาดำเนินการแทน เห็นว่าจำเลยในฐานะเจ้าของโครงการขนาดใหญ่ และเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ย่อมจะต้องจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความสามารถและควบคุมงวดขั้นให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ต่อโจทก์

การที่จำเลยทราบว่ามีผู้รับเหมาก่อสร้างทำการก่อสร้างอาคารชุดล่าช้ากว่ากำหนดเวลา แต่จำเลยกลับไม่รีบดำเนินการแก้ไข เพื่อให้อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จทันภายในกำหนด และสามารถส่งมอบห้องชุดพิพาทให้แก่โจทก์ผู้จะซื้อ ได้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง จึงถือว่าเป็นความบกพร่องของจำเลยเอง หากใช้กรณีมีเหตุจำเป็นที่จะเป็นเหตุให้ผู้จะขายกำหนดเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปได้ และที่จำเลยฎีกาว่า แม้หากจำเลยดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จตามกำหนด แต่โจทก์เองก็ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ และเข้าครอบครองห้องชุดพิพาทได้ เนื่องจากจะต้องรอให้จำเลยดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดิน และต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่โจทก์อีกครั้ง

ดังนั้น จำเลยจึงยังมีเวลาปฏิบัติตามสัญญาได้ เห็นว่าการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดที่ดี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์ก็ดีแล้ว แต่เป็นข้อกำหนดในสัญญาอีกชั้นตอนหนึ่งแยกออกจากกัน ได้กำหนดระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา จะนำมาเกี่ยวพันกันหาได้ไม่ การที่จำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดตามสัญญา จะซื้อจะขาย จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โดยไม่ต้องคำนึงถึงกำหนดระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพาทอีก การที่เมื่อครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่โจทก์ไม่ได้บอกเลิกสัญญาในขณะนั้น เพิ่งมาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาภายหลังในวันที่ 22 พฤษภาคม 2540 ตามเอกสารหมายเลข จ.11 ก็มีใช้กรณีที่คู่สัญญาผู้จะขายมิได้ถือเอาระยะเวลาเป็นสาระสำคัญในการชำระหนี้แต่อย่างใด

อย่างไรก็ตามเมื่อจำเลยไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ จนเลยระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย จึงเป็นการละเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยมีพักต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาไปถึงจำเลยตามเอกสารหมายเลข จ.11 สัญญาจะซื้อจะขายจึงเลิกกันที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยชำระคืนแก่โจทก์ตามฟ้องนั้นศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยทุกข้อฟังไม่ขึ้น"

พิพากษายืน  
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2544







# ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

**18 มกราคม 2561** • สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานสังสรรค์ปีใหม่ 3 สมาคม ภายใต้ธีมงาน **“ชวนชิมอาหารเลิศรส บนถนนเยาวราช”** ณ Kohler Experience Center in Bangkok (KEC BKK) By DP Ceramic ชั้น 1 อาคารนิเวล รัชภักดิ์ (ติดสถานี BTS ทองหล่อ)



**30 มกราคม 2561** • สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี **“อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2018”** โดยได้รับเกียรติจาก คุณอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานในพิธีกล่าวเปิดงานสัมมนา พร้อมกล่าวปาฐกถาพิเศษ หัวข้อเรื่อง **“นโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2561”** เวลา 08.00-17.30 น. ณ ห้องบอลรูม ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ กรุงเทพฯ



**17 กุมภาพันธ์ 2561** • สมาคมอาคารชุดไทยเข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นเรื่อง **“ร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ.....”** ณ ห้องประชุมป๊อว อิงกากรณ์ ชั้น 7 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง จัดโดย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

