

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 14 ฉบับที่ 79 ประจำเดือน พฤษภาคม-มิถุนายน 2561

ส่องแนวโน้ม
ตลาดคอนโดมิเนียม
ครึ่งปีหลัง

กทม.
ประเมินทล
ภูมิภาค



“อสังหาฯ ในมุมมองนักวิเคราะห์
และสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย”



สารจากนายกฯ

สวัสดีค่ะ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

ภาวะเศรษฐกิจไทยในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2561 ยังคงขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง สำนักเศรษฐกิจการคลังคาดว่าภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2561 จะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 4.2 โดยมีการส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ การใช้จ่ายภาครัฐยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญตามกรอบรายจ่ายเพื่อการบริโภคและลงทุนวงเงิน 1.5 แสนล้านบาท รวมทั้งความคืบหน้าของโครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐที่สำคัญ และการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐ และภาคเอกชน คาดว่าจะมีส่วนช่วยเพิ่มความมั่นใจให้แก่ภาคธุรกิจ และกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น ทั้งนี้เศรษฐกิจไทยจำเป็นต้องระวังปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด อาทิ ความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจสหรัฐฯ และความผันผวนของตลาดการเงินโลก

สำหรับทิศทางการตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงครึ่งปีหลัง 2561 ยังสอดคล้องกับช่วงครึ่งปีแรกที่มีการซื้อขาย และการเปิดโครงการใหม่เป็นไปอย่างคึกคัก หลังจากมีมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่อยู่ที่ 1.2 แสนล้านบาท โดยเฉพาะ

กลุ่มคอนโดมิเนียมในตลาดกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการเติบโตประมาณ 27% เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2560 จำนวน 7.1 หมื่นล้านบาท ซึ่งมาจากสัดส่วนของโครงการระดับบนขนาดใหญ่ กลุ่มไฮเอนด์ ลักซ์วรี เป็นหลัก ซึ่งจำนวนหน่วยไม่มากอีกทั้งยังมาจากกลุ่มฟรีโฮลด์-ลีส์โฮลด์ด้วย ส่วนแนวโน้มรูปแบบโครงการเปิดใหม่ยังอยู่ในตลาดบนเป็นหลัก และยังคงอยู่บนทำเลย่านธุรกิจ หรือ CBD เช่น สุขุมวิท สาทร หลังสวน วิทยู ในราคา 2.5 แสนบาทขึ้นไปต่อตารางเมตร โดยลูกค้าเป็นทั้งกลุ่มคนไทยและกลุ่มนักลงทุนต่างชาติรายย่อย อาทิ จีน ญี่ปุ่นฮ่องกง

อย่างไรก็ตามปัจจัยเสี่ยงที่ผู้ประกอบการจะต้องจับตาหลักๆ คือ อัตราดอกเบี้ยที่มีผลผูกพันกับกำลังซื้อของผู้บริโภค และต้นทุนของผู้ประกอบการ เนื่องจากดอกเบี้ยอยู่ในอัตราต่ำมายาวนาน หากมีการปรับขึ้นมาอย่างรวดเร็ว แม้เพียง 1% จะมีผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงถึง 8% ขณะที่ต้นทุนของผู้ประกอบการอาจพุ่งถึง 50% ด้วยซ้ำ รวมทั้งราคาที่ดินที่ปรับตัวมาอยู่ในระดับที่สูงมาก ดังนั้นผู้ประกอบการยังคงต้องใช้ความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการให้มาก

อ.พ.

ดร.อาภา อรรถนุรณวงศ์
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 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

ส่องแนวโน้ม ตลาดคอนโดมิเนียม ครึ่งปีหลัง

กทม. ปริมณฑล ภูมิภาค



เรื่องเด่นประเด็นร้อน



สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียม ช่วงครึ่งปีแรก 2561 นี้ คาดว่าจะยังเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากสภาพเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มเติบโตสูง ส่งผลให้เกิดการลงทุนในฝั่งผู้ประกอบการทั้งชาวไทย และต่างชาติ อีกทั้งในอนาคตยังมีการปรับผังเมืองในกรุงเทพฯ ที่ทำให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้มากขึ้น นอกจากนี้ยังได้ปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนในโครงการโครงสร้างพื้นฐานส่งผลให้เกิดอุปทานใหม่ในตลาด จึงเป็นสัญญาณที่ดีของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยในอนาคตคาดว่าจะเกิดโครงการคอนโดมิเนียมในรูปแบบใหม่ เช่น โครงการมิกซ์ยูส, คอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุ รวมถึงมีการนำเทคโนโลยีเข้ามาปรับใช้กับโครงการมากขึ้นอีกด้วย

จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทยระบุ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงหัวเมืองใหญ่ขยายตัวต่อเนื่อง สะท้อนจากยอดขายที่อยู่อาศัยที่เติบโตดีทั้งประเภทแนวราบและแนวสูงจากกำลังซื้อของลูกค้าระดับกลาง-บนเป็นสำคัญขณะที่กำลังซื้อจากกลุ่มลูกค้า ระดับล่างยังไม่เข้มแข็ง ทั้งนี้ ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในเขตกรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้าทั้งที่กำลังก่อสร้างและจะสร้างใหม่ในอนาคตในระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อยูนิต ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมระดับล่างยังขยายตัวไม่มากนัก ในช่วงที่ผ่านมา ผู้ประกอบการหลายรายหันมาทำตลาดลูกค้าต่างชาติมากขึ้นโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าระดับราคา 2-10 ล้านบาท และเซกซ์เรสเรสซิเดนซ์หรู โดยลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่ต้องการอยู่อาศัยจริงหรือลงทุนปล่อยเช่า

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการประเมินว่าแนวโน้มดังกล่าวยังไม่ชี้ให้เห็นถึงสัญญาณการเก็งกำไร ส่วนหนึ่งเพราะได้ระมัดระวังในการขายให้กับลูกค้าต่างชาติ โดยจำกัดโควตาการซื้อของลูกค้า และกำหนดให้วงเงินดาวนค้อนข้างสูงเพื่อป้องกันไม่ให้นักค้าทั้งในและนอกจกนี้ ลูกค้าต่างชาติส่วนใหญ่จะซื้อด้วยเงินสด และสนใจซื้อโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคปรับดีขึ้นในโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบประเภททาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยวระดับกลาง จากผู้มีรายได้ประจำเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ยอดขายยังคงกระจุกอยู่ในหัวเมืองใหญ่ และเมืองท่องเที่ยว ทั้งนี้ ผู้ประกอบการหลายรายมีความกังวลเกี่ยวกับการเข้ามาแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางมากขึ้น ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่คาดว่าอสังหาริมทรัพย์ในเขตหัวเมืองใหญ่ของทุกภูมิภาคมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากโครงการลงทุนของภาครัฐ ดังจะเห็นได้จากแผนขยายการลงทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายราย ขณะที่คาดว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่อื่นที่ไม่ใช่หัวเมืองใหญ่โดยเฉพาะจังหวัดที่พึ่งพิงภาคเกษตรกรรมยังคงทรงตัว



ภาคอสังหาริมทรัพย์ปี 61 โตร้อยละ 7.9

คุณวิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในฐานะรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ภาพรวมคาดว่าขยายตัวด้านหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยร้อยละ 7.9 และขยายตัวด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 10.8 ด้านยอดปล่อยใหม่สินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวร้อยละ 2.8 นับว่าทิศทางการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินยังดีต่อเนื่อง

ขณะที่การขยายตัวที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนร้อยละ 10.9 เมื่อแยกเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดการณ์ว่าขยายตัวด้านหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยร้อยละ 8.9 สูงกว่าภาพรวมทั้งประเทศ มีอัตราการขยายตัวด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 13.9 และมีอัตราการขยายตัวด้านยอดปล่อยใหม่สินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ 2.8 และมีอัตราการขยายตัวที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนร้อยละ 15.3 โดยอาคารชุดยังเป็นตัวนำตลาด เพราะประชาชนยังต้องการสูง นับว่าภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล นับว่าการเป็นเติบโตของอาคารชุดเป็นหลัก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมราคาแพงในตลาดบน ซึ่งเป็นการเพิ่มลักษณะมูลค่ามากกว่าการเพิ่มจำนวนยูนิต

ส่วนภูมิภาค คาดการณ์ว่าขยายตัวด้านหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยร้อยละ 6.8 มีอัตราการขยายตัวด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 5.5 และมีอัตราการขยายตัวด้านยอดปล่อยใหม่สินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ 2.8 และมีอัตราการขยายตัวที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนร้อยละ 4.3 ขณะที่ในภูมิภาคเป็นการเติบโตในตลาดทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวเป็นหลัก คาดการณ์ว่าปี 2561 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะมีหน่วยโครงการเปิดขายใหม่ประมาณ 117,100 หน่วย ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 2.8 มีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 107,800-128,800 หน่วย สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาคมีหน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขายรวม 111,300 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 79,900 หน่วย และโครงการอาคารชุด 31,400 หน่วย โดยมีมูลค่าการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ 29 บริษัท มีมูลค่ารวมไม่ต่ำกว่า 611,800 ล้านบาท นักลงทุนยังคงเป็นผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์เป็นหลัก โดยอาคารชุดยังคงอยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ากรุงเทพฯ ชั้นใน ขณะที่ 5 จังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพฯ เริ่มคอนโดมิเนียมเติบโตสูง คือ นนทบุรี และสมุทรปราการ บริษัทเอกชนเริ่มหันกลับมาลงทุนในกรุงเทพฯ และจังหวัดใกล้เคียงมากกว่าการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค สำหรับยอดเหลือขายร้อยละ 30 นับว่ามีภาวะเป็นระดับปกติของตลาด นับว่าไม่เหลือมากเกินไปสามารถขายออกไปได้

หลังจากภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2560 เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีแนวโน้มที่ดีกว่าตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาค คาดการณ์ว่าสถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในปี 2561 จะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 ขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะมีการขยายตัวร้อยละ 10.7 ส่วนตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค ขยายตัวร้อยละ 4.2 เมื่อพิจารณาประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่าปี 2560 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวม 385 โครงการ จำนวน 113,926 หน่วย มูลค่ารวม 491,878 ล้านบาท จำนวนโครงการลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 18.6 จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 ขณะที่มูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9 เมื่อแยกตามประเภทบ้านและระดับราคา พบว่า โครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ปี 2560 เป็นประเภททาวน์เฮาส์มากที่สุด ร้อยละ 67 ของจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด และส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ขณะที่โครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่เป็นประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุด ร้อยละ 74.8 ของหน่วยที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด และส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท โดยทำเลที่มีหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ประเภทบ้านจัดสรร ได้แก่ 1.สมุทรปราการ 2.ลำลูกกา - คลองหลวง - อัญบุรี - หนองเสือ 3.บางกรวย - บางใหญ่ - บางบัวทอง - ไทรน้อย 4.มีนบุรี - หนองจอก - คลองสามวา - ลาดกระบัง และ 5.เมืองนนทบุรี - ปากเกร็ด

ทั้งนี้ทิศทางอัตราดอกเบี้ยของตลาด แม้ว่าธนาคารกลางสหรัฐ(เฟด) มีท่าทีขยับเพิ่มดอกเบี้ยสูงขึ้น ในส่วนของไทยมองว่า ครึ่งปีแรกยังมีอัตราดอกเบี้ยเท่าเดิม เพราะเศรษฐกิจไทยยังคงค่อยๆ ฟื้นตัว จึงต้องใช้นโยบายดอกเบี้ยต่ำขับเคลื่อนเศรษฐกิจ แต่หากสหรัฐปรับเพิ่มดอกเบี้ยหลายครั้งสูงขึ้นมากอาจกดดันให้ไทยปรับเพิ่มตามไปด้วยอาจกระทบต่อการตัดสินใจกู้ซื้อบ้านครึ่งปีหลัง แต่คาดว่าไม่กระทบต่อการชำระหนี้ของประชาชนมากเกินไป เพราะคงใช้แผนรีไฟแนนซ์เข้ามาปรับพอร์ตสินเชื่อ

Q1 ปี 61 คอนโดฯ ใหม่ 12.5 หมื่นหน่วย

จากผลวิจัยไนท์แฟรงค์ประเทศไทย เผยว่าภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯยังคงสดใส จากอานิสงค์ของการขยายเส้นทางรถไฟฟ้าและไลฟ์สไตล์ของคนยุคใหม่ที่ต้องการความสะดวกสบายยิ่งขึ้นในการใช้ชีวิต โดยในปี 2560 มียูนิตใหม่เข้าสู่ตลาดทั้งหมด 62,751 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 19% ในขณะที่ยอดขายเฉลี่ยรวมทั้งปีอยู่ที่ประมาณ 76% ขยายตัวจาก 74% ในปี 2559 ทำเลที่ได้รับความนิยมสูงสุดยังคงเป็นแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะสายสีเขียวอ่อนและสายสีน้ำเงิน สำหรับ CBD สุขุมวิท ยังเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมสูงสุด มีคอนโดมิเนียมใหม่เข้ามาประมาณ 11,000 ยูนิต รองลงมาคือวิฑูร์ สีสมา สาทร์ 2,300 ยูนิต และพระราม 4 จำนวน 817 ยูนิต ส่วนทำเลนอกเขต CBD ที่ได้รับความนิยมสูงสุดจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ พระราม 9-รัชดาภิเษก, พหลโยธิน, ลาดพร้าว, และอ่อนนุช-แบริ่ง โดยมียูนิตใหม่เข้ามาในพื้นที่ข้างต้นประมาณ 19,000 หน่วย

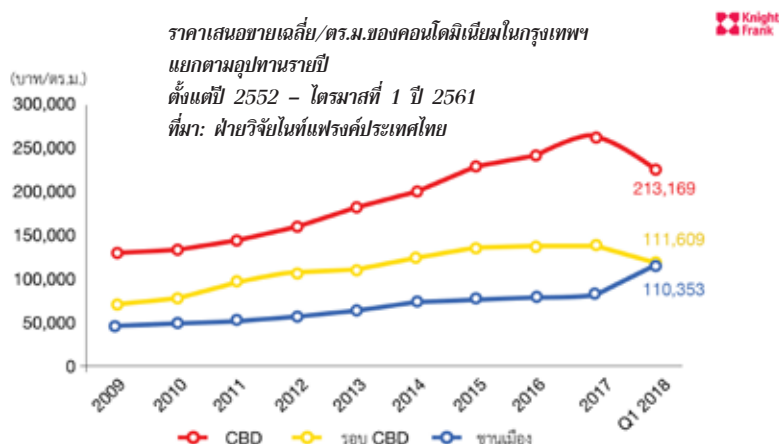
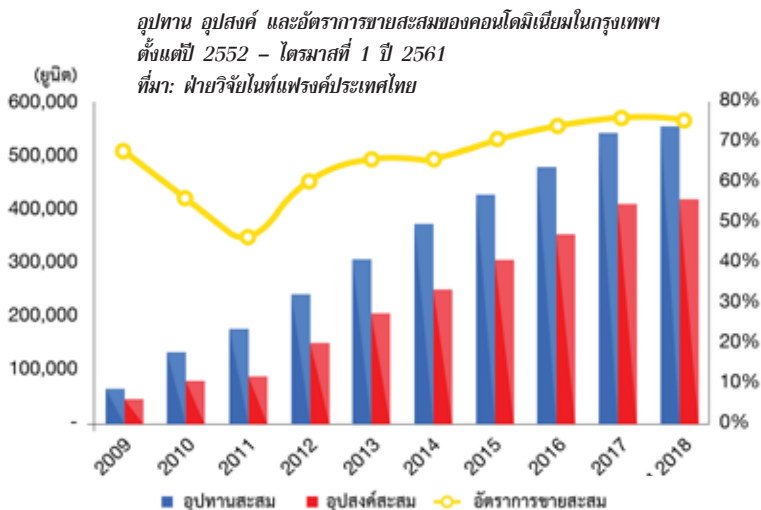
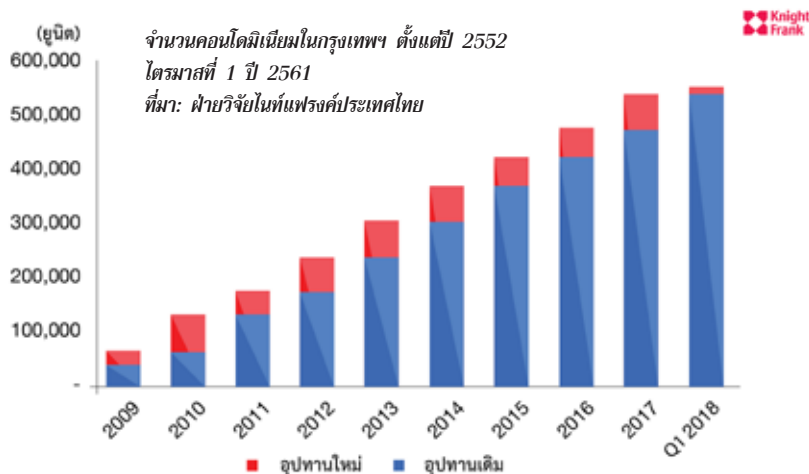
เมื่อสำรวจยอดขายในปี 2560 ของแต่ละทำเลพบว่า CBD และพื้นที่โดยรอบ มียอดขายเฉลี่ย 78% และ 71% ตามลำดับ ในขณะที่โครงการใหม่ย่านชานเมืองสามารถทำยอดขายเฉลี่ยทั้งปีได้ประมาณ 80% สะท้อนความมั่นใจของผู้บริโภคที่มีต่อตลาดเป็นอย่างดี ส่วนราคาขายต่อตารางเมตรปรับตัวสูงขึ้นในทุกทำเล โดยเฉพาะ CBD ซึ่งมีแปลงที่ดินที่เหมาะสมสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ๆ เหลืออยู่จำกัด ส่งผลให้ราคาที่ดินพุ่งสูงขึ้น และสะท้อนออกมาในราคาขาย โดยโครงการใหม่ใจกลางเมืองทำเล CBD มีราคาขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม. อยู่ที่ 248,267 บาท รอบเขต CBD เฉลี่ย 131,521 บาทต่อ ตร.ม. และราคาขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม. ของโครงการใหม่ย่านชานเมืองอยู่ที่ 79,871 บาท ราคาเพิ่มจากปี 2559 คิดเป็น 8.6%, 1.2% และ 6.5% ตามลำดับ



สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 มีคอนโดมิเนียมใหม่เข้าสู่ตลาดทั้งสิ้น 12,563 หน่วย เฉพาะยูนิตที่เข้ามาใหม่นี้มียอดขายเฉลี่ยประมาณ 55% โดยกว่าครึ่งหนึ่งเปิดตัวในเดือนมีนาคม 2561 ส่วนราคาเสนอขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม. ใน CBD และพื้นที่โดยรอบ หดตัวจากไตรมาส 1 ปีที่แล้วอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากโครงการที่เปิดตัวใหม่ไตรมาสนี้ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่นน้อยกว่า และจัดอยู่ในเกรดต่ำกว่า อย่างไรก็ตามราคาเสนอขายเฉลี่ยของโครงการใหม่ย่านชานเมืองมีอัตราการเติบโตสูงเป็นประวัติการณ์ อยู่ที่ 110,353 บาท/ตร.ม. เพิ่มขึ้น 61% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 และเพิ่มขึ้น 38% เมื่อเทียบกับปี 2560 ทั้งปี ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินในเมืองเหลือน้อยบวกกับราคาที่ดินมีแนวโน้มทะยานขึ้นเรื่อยๆ ผู้ประกอบการหลายรายจึงหันไปให้ความสนใจทำเลอบนนอกมากขึ้น โดยในไตรมาสนี้มีโครงการระดับบนซึ่งราคาเสนอขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม.มากกว่า 110,000 บาทขึ้นไป เปิดตัว

ในทำเลชานเมืองถึง 6 โครงการ ส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม. ในพื้นที่นี้สูงขึ้นกว่าทุกปีที่ผ่านมา

แนวโน้มตลาดปีนี้คาดว่าย่านชานเมืองและพื้นที่รอบ CBD ยังมีโอกาสเติบโตอีกมาก ทั้งในด้านราคาอสังหาฯ และการตอบรับจากผู้บริโภค โดยเฉพาะโครงการทำเลติดแนวรถไฟฟ้า หรืออยู่ห่างรถไฟฟ้าในระยะทางไม่เกิน 1 กิโลเมตร ซึ่งยังคงได้รับความนิยมเป็นอย่างสูงจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งขนาดใหญ่และขนาดกลางในตลาด ทั้งนี้ยังพบว่ายังมีอีกหลายโครงการจากผู้พัฒนาโครงการ ชี้นำเตรียมทยอยเปิดตัวใน CBD ในไตรมาสที่เหลือของปี 2561 นี้ ซึ่งต้องจับตามองว่าราคาของโครงการใหม่จะทำให้ราคาเสนอขายเฉลี่ย/ตร.ม.ของคอนโดมิเนียมใน CBD กลับมาอยู่ที่จุดใกล้เคียงหรือสูงกว่าปี 2560 หรือไม่



เปิดภาวะตลาดคอนโดฯ ภาคตะวันออก

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก ปี 2560 แนวโน้ม ปี 2561 จากรายงานผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เฉพาะในพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ระบุว่า

จังหวัดชลบุรี มีหน่วยที่อยู่อาศัยในผังโครงการของผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในระหว่างการขายในประเภทอาคารชุด มีโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขาย 210 โครงการ มีหน่วยในผังรวมกันมากถึง 84,677 หน่วย จำนวนหน่วยมากเป็นที่สองรองจากกรุงเทพฯ มูลค่าโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 238,023 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 12,296 หน่วย มูลค่าหน่วยเหลือขายรวมประมาณ 39,536 ล้านบาท แบ่งตามพื้นที่ พบว่าจากหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด อยู่ในอำเภอบางละมุงมากถึงร้อยละ 61 อีกร้อยละ 17 อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี อยู่ในอำเภอศรีราชาอีกร้อยละ 15 และในอำเภอสัตหีบร้อยละ 6 จากโครงการอาคารชุดทั้งหมด 210 โครงการ โดยมีโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น 151 โครงการ ส่วนโครงการที่สูงมากตั้งแต่ 30 ชั้นขึ้นไปมี 29 โครงการ หน่วยห้องชุดที่มีขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตรอีกร้อยละ 47 ของหน่วยทั้งหมดในผังโครงการ เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 45 เล็กน้อย จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมด เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอนมากถึงร้อยละ 69 เป็นห้องชุดแบบสตูดิโออีกร้อยละ 22 เป็นแบบสองห้องนอนอีกร้อยละ 9 และที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป

โดยภาพรวมจะเห็นว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะหนาแน่นกระจายทุกประเภท ในทุกอำเภอที่สำรวจยกเว้นอำเภอพนัสนิคมจะไม่มีการพัฒนาโครงการอาคารชุด ซึ่งในปี 2561 โครงการขายได้มีสัดส่วนร้อยละ 76.3 มีมูลค่าโครงการขายได้รวม 321,829 ล้านบาท และอาคารชุดมีสัดส่วนขายได้มากที่สุดอีกร้อยละ 85.5 (ต่อหน่วยทั้งหมด 84,677 หน่วย) สำหรับหน่วยเหลือขายประมาณร้อยละ 23.7 มีมูลค่าเหลือขาย 106,944 ล้านบาท ซึ่งที่ดินเปล่าเหลือขายมากที่สุดประมาณร้อยละ 70.7 (ต่อหน่วยทั้งหมด 181 แปลง) ด้านอัตราการดูดซับ โดยเฉลี่ยร้อยละ 4.3 ซึ่งอาคารชุด มีอัตราดูดซับสูงสุดร้อยละ 5.6 ต่อเดือน

จังหวัดระยอง ในประเภทอาคารชุด มีห้องชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 33 โครงการ รวมประมาณ 5,187 หน่วย มีมูลค่าโครงการการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 9,367 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 1,257 หน่วย มูลค่าเหลือขายรวมกันประมาณ 2,339 ล้านบาทจากหน่วยห้องชุดทั้งหมด 5,187 หน่วย ส่วนใหญ่หรือร้อยละ 78 อยู่ในอำเภอเมืองระยอง ร้อยละ 16 อยู่ในอำเภอปลวกแดง และอีกร้อยละ 5 อยู่ในอำเภอแกลง จากโครงการอาคารชุดทั้งหมด 33 โครงการ โดยเกือบทั้งหมดเป็นโครงการที่สูง ไม่เกิน 8 ชั้น มี 31 โครงการ และหน่วยห้องชุดที่มีขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตรอีกร้อยละ 49 ของหน่วยทั้งหมดในผังโครงการ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 41 ในปีก่อนหน้า

จังหวัดฉะเชิงเทรา ในประเภทอาคารชุด มีห้องชุดซึ่งอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 4 โครงการ รวมประมาณ 1,308 หน่วยอยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทราทั้งสิ้น มีเหลือขายประมาณ 412 หน่วย ภาพโดยรวมสัดส่วนหน่วยที่ขายได้สะสมในพื้นที่ฉะเชิงเทราอยู่ในอัตราร้อยละ 66.3 โดยคอนโดมิเนียมมีอัตราขายได้สะสมสูงสุดถึงร้อยละ 73.6 ขณะที่มีอัตราดูดซับโดยเฉลี่ยร้อยละ 4.6 ซึ่งอาคารชุดมีอัตราดูดซับสูงสุดร้อยละ 5.4 ต่อเดือน การที่อัตราดูดซับโดยเฉลี่ยสูงกว่าของจังหวัดชลบุรีปัจจัยสำคัญเกิดจากสินค้าใหม่หรือโครงการใหม่เข้ามาสู่ตลาดน้อยกว่าจังหวัดชลบุรีจนกลับขึ้นไปอยู่ในระดับใกล้เคียงกับความต้องการซื้อ ซึ่งหากรัฐบาลสนับสนุนให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทราเป็นทำเลเพื่อการอยู่อาศัยรองรับการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ

พัทยาและหวัหีนพบว่า เติบโตขึ้นอย่างน่าสนใจ

คุณอนุกุล รัฐพิทักษ์สันติ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กล่าวว่ อสังหาริมทรัพย์ในทำเลเมืองท่องเที่ยวมีแนวโน้มเติบโตดี โดยเฉพาะเมืองที่อยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ เช่นในพื้นที่พัทยาและหวัหีน เนื่องจากภาครัฐได้พัฒนาระบบคมนาคมเชื่อมการเดินทางทั้งการลงทุนในโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินสู่ภาคตะวันออก ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-ภูเก็ต โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงกรุงเทพฯ-หวัหีน และโครงการทางพิเศษสายพระราม3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอกด้านตะวันตก ทั้งยังมีการเชื่อมโยงเมืองท่องเที่ยว 2 ฝั่งอ่าวไทยเข้าด้วยกันโดยได้เปิดบริการเรือเฟอร์รี่จากหวัหีน-พัทยา ตั้งแต่ต้นปี 2560 สามารถลดระยะเวลาการเดินทางจาก 5-6 ชั่วโมงทางรถยนต์ ให้เหลือเพียง 1 ชั่วโมง 40 นาที เท่านั้น ซึ่งในอนาคตจะมีการขยายการเชื่อมโยงมายังท่าเรือกรุงเทพฯ นับเป็นการกระตุ้นทั้งด้านการท่องเที่ยว และดึงดูดการลงทุนไปในตัว น่าจะให้นักท่องเที่ยวกระจายตัวมากขึ้น ส่งผลให้เกิดอุปสงค์ด้านการท่องเที่ยว และความต้องการบ้านพักหลังที่ 2 เพิ่มมากขึ้น

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ของพัทยาและหวัหีนปัจจุบันพบว่าเติบโตขึ้นอย่างน่าสนใจ โดยในส่วนของพัทยา ปี 2560 พบอุปทานเสนอขายคอนโดมิเนียมถึง 55,641 ยูนิต ได้รับการตอบรับแล้วสูงถึง 85% เพิ่มขึ้น 5% จากช่วงเดียวกันในปีก่อน จึงเหลือยูนิตคงค้างเพียง 8,496 ยูนิต ซึ่งคาดว่าจะขายหมดในเวลา 15 เดือน โดยราคาเฉลี่ยที่เสนอขายในทุกโซนพัทยาอยู่ที่ 95,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร และมีแนวโน้มเติบโตขึ้นทุกปี ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาพบว่าราคาเสนอขายเติบโตสูงถึง 28% ซึ่งคาดว่าหากมีโครงการใหม่ราคาจะเติบโตไปได้ถึง 100,000-150,000 บาทต่อตารางเมตร มีอุปสงค์ขยายตัวสูงขึ้นทุกปี จากปี 2556-2560 โดยสูงขึ้นถึง 159% และยังมีโครงการระดับบนที่มีราคาขายสูงถึง 180,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยรวมทั้งตลาด

การตอบรับในช่วงเปิดตัวของโครงการเหล่านี้เคยสูงถึง 10 ยูนิตต่อเดือนต่อโครงการ ซึ่งคาดว่าราคาเสนอขายยังคงเติบโตขึ้นได้อีก โดยเฉพาะพื้นที่แถวพญาภิบาลที่เหลือพื้นที่พัฒนาโครงการน้อยและยังเป็นแหล่งรวมสีสันของเมืองพญาภิบาลและมีราคาที่ดินสูงถึงตารางวาละ 400,000 บาท จึงเป็นไปได้ว่าในอนาคตทำเลนี้ จะกลายเป็นทำเลทอง ไม่เพียงเท่านี้ผลตอบแทนจากการขายต่อในแต่ละปีมีการเติบโตสูงราว 21-36% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา สำหรับตลาดปล่อยเช่ายังเติบโตดี ห้องชุดปล่อยเช่าให้ต่างชาติมีราคาเฉลี่ย 600-700 บาทต่อตารางเมตร โครงการแนวสูงจะได้รับความนิยม ผลตอบแทนการเช่าเฉลี่ย 4-5% ต่อปี โดยผู้เช่ายังทำสัญญาเช่าระยะยาวต่อเนื่อง ซึ่งอย่างน้อยนิยมเช่าพักราว 2-3 เดือนต่อครั้งในปี 2560 จำนวนผู้เช่าเติบโตขึ้นถึง 54% ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่พญาภิบาลเติบโตมาจากการท่องเที่ยวเป็นตัวผลักดันที่สำคัญ ข้อมูลจากเดือนพฤศจิกายนปีที่ผ่านมาปริมาณนักท่องเที่ยวในสหรัฐกว่า 15 ล้านคนเพิ่มขึ้น 8% จากปีก่อน รายได้จากการท่องเที่ยวเติบโตขึ้นโดยเฉลี่ย 17% หรืออยู่ที่กว่า 2 แสนล้านบาท พื้นที่พญาภิบาลจึงเป็นอีกทำเลที่น่าลงทุน

ขณะที่ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ทำเลหัวหินล่าสุด พบว่า อุปทานเสนอขายคอนโดมิเนียมในพื้นที่หัวหินและชะอำอยู่ที่ 11,641 ยูนิต มียอดตอบรับแล้ว 78% โดยในพื้นที่หัวหิน ราคาเสนอขายเฉลี่ยประมาณ 90,000 บาทต่อตารางเมตร แต่หากเป็นโซนใกล้เคียง ราคาเสนอขายจะอยู่ในช่วง 91,000-96,000 บาทต่อตารางเมตร โดยพบราคาเสนอขายโครงการสูงถึง 140,000 บาทต่อตารางเมตร ในโครงการเลียบริมชายหาด สำหรับพื้นที่ศักยภาพอย่างโซนตัวเมืองหัวหินและโซนใกล้เคียง รวมถึงโซนเขาตะเกียบ ปัจจุบันพบอุปทาน อยู่ที่ 4,274 ยูนิต มียอดตอบรับแล้ว 77% ทำให้ปัจจุบันเหลือยูนิตคงค้างเพียง 967 ยูนิตเท่านั้น โดยราคาเฉลี่ยของโซนนี้ที่เพิ่มสูงขึ้นถึง 15% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับพื้นที่หัวหินในภาพรวม ตลาด Resale ช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมาพบว่าราคาเติบโตต่อเนื่อง ทำให้ผลตอบแทนการขายต่อสูงถึงราว 59% ส่วนการปล่อยเช่าก็ยังคงสร้างผลตอบแทนสูงราว 4-5% ต่อปี และมีผู้สนใจเช่าพักอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะช่วงเทศกาลหรือวันหยุดยาวที่ต่างชาตินิยมมาพักอาศัยเฉลี่ยครั้งละ 1.5-3 เดือน และคนไทยที่ทำงานในหัวหินนิยมทำสัญญาเช่าระยะยาว อัตราการพักอาศัยสูงถึง 86% ซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกปี ปัจจัยที่สนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ของหัวหินจะมาจากภาคการท่องเที่ยวซึ่งหัวหินเป็นเมืองท่องเที่ยวอันดับต้นๆ ของชาวไทย และต่างประเทศ และยังคงมีความปลอดภัยสูง เป็นเมืองคลาสสิกที่รวมเอาเอกลักษณ์ของยุคตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 มาผสานกับยุคปัจจุบันที่หอมล้อมด้วยความเจริญได้อย่างลงตัว นอกจากนี้แล้วยังมีแลนด์มาร์คแห่งใหม่อย่างศูนย์การค้าบรูว์พอร์ตหัวหิน ที่ช่วยยกระดับการท่องเที่ยวขึ้นอีก โดยปีที่ผ่านมาปริมาณนักท่องเที่ยวในประจวบฯ จำนวนกว่า 4.4 ล้านคน เพิ่มขึ้น 6% จากปีก่อน

อย่างไรก็ตาม การลงทุนในอสังหาฯ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในพญาภิบาลและหัวหินนับว่ามีแนวโน้มดีและน่าจับตามองมากขึ้น เพราะเป็นทำเลที่มีโอกาสเติบโตอย่างน่าสนใจจากการเชื่อมโยงเมืองหลวงกับเมืองท่องเที่ยวฝั่งอ่าวไทย ตลอดจนเชื่อมเมืองท่องเที่ยวสำคัญในฝั่งอ่าวไทยเข้าด้วยกัน น่าจะทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวไหลเวียนระหว่างกันได้มากขึ้น คาดว่าจะทำให้เกิดความต้องการซื้อมากขึ้น ทั้งซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 และซื้อเพื่อการลงทุน เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าเพิ่มสูงในอนาคต ซึ่งน่าจะเป็นสัญญาณที่ดีที่ทำให้การลงทุนในตลาดคอนโดคึกคักมากขึ้น

จับตาค้างปีหลังตลาดต่างชาติโต

นางนลินรัตน์ เจริญสุพงษ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด กล่าวว่า ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2561 ตลาดอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ ยังคงคึกคักต่อเนื่อง และมีประเด็นสำคัญในตลาดที่น่าจับตามองอยู่หลายประเด็น ทั้งในแง่ของการลงทุน ราคาที่ดิน และแนวโน้มช่วงครึ่งปีหลัง และตลาดปี 2562

ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2561 มีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดใหม่โดยผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ และรายย่อย จำนวน 14,094 หน่วยจาก 31 โครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับที่ประมาณการไว้ก่อนหน้านี้ ทำให้มีจำนวนห้องชุดทั้งหมดในตลาดอยู่ที่ 564,000 หน่วย และจากการที่ที่ดินในใจกลางเมือง มีราคาปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้พัฒนาไม่สามารถหาที่ดินพัฒนาโครงการได้เหมาะสม โดยสัดส่วนโครงการที่อยู่ย่านรอบใจกลางเมืองมีสัดส่วนถึง 76% ห้องชุดที่เกิดขึ้นจึงเกิดขึ้นบริเวณโซนสุขุมวิทตอนปลาย (29%) โซนพญาไท-รัชดาภิเษก-พระราม 9 (23%) โซนตากสิน เพชรเกษม (17%) เป็นหลัก

ส่วนพื้นที่ชานเมืองจะมีสัดส่วน 20% โดยทำเลที่น่าสนใจในครึ่งปีหลังนี้จะเป็นบริเวณแจ้งวัฒนะ และรามอินทรามากขึ้น จากแผนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพู ที่เป็นรูปธรรมมากขึ้น และพื้นที่ใจกลางเมือง หรือมีสัดส่วน 4% อาทิ สาทร, สีลม, หลังสวน, เพลินจิต, สยาม และสุขุมวิทไม่เกินทองหล่อ

อย่างไรก็ตาม โอกาสทางการตลาดสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในครึ่งปีหลัง ยังคงเห็นความเติบโตในตลาดต่างชาติ ขณะที่ราคาก็ยังคงปรับตัวสูงขึ้นจากต้นทุนที่สูงขึ้น คอนโดมิเนียม 7-8 ชั้นขนาดโครงการเล็กจากผู้พัฒนารายใหม่ยังคงเห็นต่อเนื่อง รวมถึงบ้านลักซ์วิริยะระดับราคาสูงก็ยังคงมีความต้องการต่อเนื่อง และยังมีผู้ให้ความสนใจ ทำเลการพัฒนาโครงการถ้าเป็นโครงการกลางเมือง จะขยับจากทองหล่อไปเอukumมากขึ้น สุขุมวิท 31-49 ก็เริ่มเข้าไปในซอยที่ลึกขึ้น เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีต่างชาติเข้ามาซื้อและมาลงทุนมากขึ้น ดังนั้น สถานการณ์เศรษฐกิจ การเมือง และการลงทุน รวมทั้งค่าเงินของประเทศเหล่านั้น ก็จะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาฯ ประเทศไทยมากกว่าแต่ก่อน

“อสังหาฯ ในมุมมองนักวิเคราะห์ และสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย”



สมาคมอาคารชุดไทย จัดการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2560 เพื่อรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2560-2561 พร้อมจัดให้มีการบรรยายพิเศษ (Dinner Talk) เรื่อง “สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในมุมมองนักวิเคราะห์ และสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย” โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ คุณเทิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานวิจัย บริษัท หลักทรัพย์ (บล.) เอเชียพลัส จำกัด และคุณณัฐพล ลือพร้อมชัย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ให้เกียรติมาเป็นวิทยากรร่วมกับคุณประเสริฐ แต่ดลยสาธิต นายกสมสมาคมอาคารชุดไทย เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 18.00 น. ณ ห้องลาดพร้าว ชั้น M โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลลาดพร้าว

คุณเทิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการสายงานวิจัย บริษัท หลักทรัพย์ (บล.) เอเชียพลัส จำกัด กล่าวว่า ปัจจุบันสต็อกอสังหาริมทรัพย์เหลือขายในตลาดที่เป็นโครงการเปิดขายมียอดสะสมของ 16 บริษัท อสังหาฯ ขนาดใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งถือครองส่วนแบ่งตลาดกว่า 80% โดยมีสต็อกโครงการขายในตลาดกว่า 5 แสนล้านบาท จำนวน 405,424 ยูนิต โดยบริษัทอสังหาฯรายใหญ่ อันดับหนึ่งในตลาดมีสต็อกเหลือขายมากที่สุด โดย 5 อันดับแรก ประกอบด้วยอันดับ 1 บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีสต็อกอสังหาฯ จำนวน 63,791 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วน 15.73% อันดับ 2 บริษัท คุภาลัย จำกัด (มหาชน) จำนวน 49,510 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 12.21%



อันดับ 3 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 48,198 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 11.89% อันดับ 4 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) จำนวน 43,384 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 10.70% และอันดับ 5 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) จำนวน 35,425 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 8.74% ส่วนที่เหลือเป็นบริษัทระดับกลาง มีจำนวนสต็อกเหลือขายตั้งแต่ 4,678-28,236 ล้านบาท โดยภาพรวมของสต็อกดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า บริษัทขนาดใหญ่ที่เปิดโครงการออกสู่ตลาดมากที่สุด คือ ผู้ถือครองสต็อกอสังหาริมทรัพย์เหลือขายมากที่สุด รวมถึงกำลังซื้อในตลาดยังดีอย่างที่คาดการณ์กันไว้

สำหรับจำนวนสต็อกที่เหลือค้างในตลาด เป็นตัวเลขที่ซ่อนอยู่ภายใต้ภาพการเติบโตของธุรกิจ ซึ่งบริษัทผู้ประกอบการเหล่านี้ เป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ต้องมีแผนการขยายการลงทุนสร้างยอดขาย และรายได้ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีโอกาสที่จำนวนสต็อกอสังหาฯ จะเพิ่มขึ้นสะสมอย่างต่อเนื่องอีกในอนาคต

ทั้งนี้สัดส่วนสต็อกอสังหาฯ ที่พบในปัจจุบันมีสัดส่วนกว่า 30% ของสินค้าที่เปิดขายในตลาดทั้งหมด แสดงให้เห็นว่ายอดขายที่ผ่านมาทำได้ไม่ดีนัก ในขณะที่เดียวกันบริษัทก็ต้องพัฒนาโครงการใหม่เพื่อเป็นการขยายธุรกิจตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งภาพรวมสต็อกกว่า 5 แสนล้านบาทนี้เป็นตัวเลขที่ค่อนข้างสูง หากพิจารณาจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มต้นทุนผู้ประกอบการ และสต็อกจำนวนมากเหล่านี้จะกลายเป็นปัญหาให้กับผู้ประกอบการได้

ส่วนอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของผู้ถือหุ้น ของ 16 บริษัทอันดับต้นๆ อยู่ที่ 1 เท่า และมีแนวโน้มที่จะลดลง เนื่องจากมีรูปแบบการระดมทุนแบบใหม่ๆ โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่มีการรวมทุนกับทุนต่างชาติมูลค่ารวมกว่า 1.2 แสนล้านบาท ในจำนวนนี้ยังขายไม่ได้อีก กว่า 5 แสนล้านบาทถือเป็นการขยายตัวในแบบไม่ก่อหนี้เพิ่มทำให้ภาระการลงทุนหายไปครึ่งหนึ่ง เนื่องจากหนี้จากการรวมทุนหรือ เจวี ไม่ต้องนำมารวมหรือคอนโซลิดेट จึงทำให้อัตราหนี้สินต่อทุนของผู้ถือหุ้นต่ำ โดยโครงสร้างทางการเงินเปลี่ยนไป จากเดิมจะต้องกู้กับสถาบันการเงิน แต่ปัจจุบันใช้หุ้นกู้และ Be มากขึ้น จะเห็นเหรียญที่ 1 เท่า และต่ำสุด 0.4 เท่า ประเมินว่าทุกคนมีการระมัดระวังในการเปิดโครงการหากมีหนี้เพิ่ม ความกังวลภาวะฟองสบู่หากมองจากการเงินยังอีกไกล

ทั้งนี้ 16 บริษัทอสังหาฯ มียอดฟรีเซลกว่า 3.2 แสนล้าน ปีที่ผ่านมา 2 ใน 3 ของตลาดอยู่กับรายใหญ่ เนื่องจากมีความได้เปรียบทางการเงินและ จะเห็นเทรนด์การปรับโครงสร้างรายได้ เช่น แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ คิวเฮ้าส์ เครื่องหนึ่งของกำไรบริษัทมาจากบริษัทลูกที่เน้นสร้างรายได้ระยะยาวจากการเช่า เพื่อช่วยลดความผันผวนของรายได้



สำหรับตัวเลขยอดขายรอโอนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในตลาด ณ สิ้นปี 2560 มีตัวเลขยอดรวมอยู่ที่ 2.94 แสนล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นสินค้าแนวราบกลุ่มบ้านจัดสรรกว่า 2.5 หมื่นล้านบาท ที่เหลือเป็นสินค้าคอนโดมิเนียมทั้งหมดกว่า 2.6 แสนล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1.23 แสนล้านบาท เป็นโครงการของบริษัทร่วมทุนไทยต่างชาติ และอีก 1.4 แสนล้านบาท จากบริษัทผู้ประกอบการไทย

หากประเมินเป็นยอดขายสินค้าอสังหาริมทรัพย์ ที่เปิดขายสะสมในตลาดทั้งหมด ณ สิ้นไตรมาสแรก มีรวม 8 แสน-1 ล้านล้านบาท ในจำนวนนี้หากการขายยังคงเติบโตต่อเนื่องจะไม่มีปัญหา แต่ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่กำลังขยายตัว และแนวโน้มดอกเบี้ยในช่วงขาขึ้น ซึ่งหากดอกเบี้ยปรับขึ้น สต็อกอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากอาจเป็นปัญหาได้ ส่งผลกระทบทำให้เกิดการโอนได้ยากขึ้น ซึ่งผู้ประกอบการอสังหาฯ หากจะขยายการลงทุนใหม่ จำเป็นต้องพิจารณาเรื่องการเคลียร์สต็อกเก่าที่เหลือค้างอยู่ด้วย

อย่างไรก็ตาม สิ่งที่จะต้องจับตาคืออัตราดอกเบี้ยสหรัฐอเมริกาในช่วง 2 ปีขึ้น 4.25% ปัจจุบันสหรัฐประกาศขึ้นไปแล้ว 6 ครั้ง จึงทำให้ประมาทไม่ได้ ส่งผลให้กำลังซื้อที่เข้ามา คือ รูปแบบการลงทุน เมื่อกำลังซื้อถูกซื้อเพื่อการลงทุนและอัตราดอกเบี้ยขึ้นก็ต้องระมัดระวัง



คุณณัฐพล ลือพร้อมชัย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา กล่าวว่า ภาพรวมสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2561 มีปัจจัยหนุนจากเศรษฐกิจขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะการท่องเที่ยวและการส่งออก โดยสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2560 ถือว่าขยายตัว แต่เป็นการขยายตัวจากการรีไฟแนนซ์ของลูกค้าเพื่อหาอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า ซึ่งเท่ากับเป็นยอดขายตัวของสินเชื่อเก่าของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยพบว่าช่วงต้นปีสินเชื่อใหม่ติดลบ 9% แต่ในช่วงครึ่งปีหลังยอดขายสินเชื่อเติบโต 26% มาจากสินเชื่อ รีไฟแนนซ์และสินเชื่อใหม่ ส่งผลให้ภาพรวมเติบโตได้ 8% โดยที่สินเชื่อปล่อยใหม่โต 8% และคงค้างโต 6% ซึ่งผิดวิสัย สำหรับในปีนี้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ น่าจะมีจำนวนมากขึ้น

ปีที่ผ่านมามีเอ็นพีแอลอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวสูงสุดตั้งแต่ปี 2540 สิ้นไตรมาส 4 อยู่ที่ 3.23% เอ็นพีแอลขึ้นมามากต่อเนื่อง ธนาคารต้องมีการปล่อยสินเชื่อที่ดี เช่น ต้องยอมรับสินเชื่อรีไฟแนนซ์ เพราะสินเชื่อใหม่กลับมีความเสี่ยงมากกว่า ขณะนี้อัตราดอกเบี้ยยังไม่ปรับขึ้นและสถานการณ์ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ยังคงแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อใหม่ และอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อรายย่อย MRR ยังอยู่ในระดับต่ำและต่ำกว่าการเปลี่ยนแปลงราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงราคาคอนโดมิเนียมต่อปีอยู่ที่ 8% ต่อปี แต่อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่อยู่ที่ 3-4% ต่อปี จึงเป็นโอกาสในตลาดการลงทุนอสังหาฯ เพื่อปล่อยเช่า ซึ่งความต้องการซื้ออสังหาฯ เพื่อการลงทุนน่าจะยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า สต็อกอสังหาริมทรัพย์รอขายที่มีอยู่กว่า 5 แสนล้านบาท อาจดูว่าเป็นจำนวนมาก แต่ความต้องการในตลาดยังมีต่อเนื่อง และเชื่อว่าจำนวนสต็อกเหล่านี้จะได้รับการดูดซับ หรือทยอยขายสู่ตลาดได้หมดภายใน 2-3 ปี ซึ่งยังไม่น่าเป็นห่วง เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่มีที่ดินจำกัดในการพัฒนา เรื่องอัตราดอกเบี้ยก็ยังเชื่อว่ายังมีเวลาสำหรับการปรับขึ้นไม่น่าจะเกิดขึ้นภายใน 2 ปีนี้ ซึ่งการที่อัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำจะทำให้ตลาดอสังหาฯ ผ่อนคลายได้ในระดับหนึ่ง

นอกจากนี้ การที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับ 3-4% ถือเป็นระดับต่ำและต่ำกว่าราคาที่ดินซึ่งเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 8% เป็นอย่างน้อย ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายและนักลงทุนเลือกที่จะถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เพราะให้ผลตอบแทนที่ดีกว่า ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เติบโตต่อเนื่องได้

คดีซื้อห้องชุดพร้อมที่จอดรถ



โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 65/155 และ 65/158 ในอาคารชุด A พร้อมกับที่จอดรถ 5 ที่ หมายเลข 538, 539, 540, 547 และ 548 ซึ่งอยู่ที่ชั้น 6 และชั้น 7 ของอาคารจอดรถ ต่อมา วันที่ 1 กันยายน 2544 จำเลยออกกระเบื้องบวารถยนต์ทุกคันที่จะขึ้นไปยังที่จอดรถซึ่งรวมทั้งที่จอดรถของโจทก์จะต้องมี "สติ๊กเกอร์" ที่จำเลยออกให้ มิฉะนั้นต้องจอดรถในที่ที่จำเลยกำหนดและต้องเสียค่าจอดในอัตราชั่วโมงละ 20 บาท

หลังจากนั้นพนักงานลูกค้าและแขกของโจทก์ไม่สามารถขึ้นไปจอดรถในที่จอดรถของโจทก์ได้ และต้องเสียค่าจอดรถ การกระทำของจำเลยเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์ ทำให้ได้รับความเสียหาย โจทก์ขอคิดค่าเสียหายต่อที่จอดรถ 1 ที่ เป็นเงิน 3,000 บาทต่อเดือน ถึงวันฟ้องค่าเสียหายสำหรับที่จอดรถ 5 ที่ เป็นเงิน 14,000 บาท ขอให้บังคับจำเลยชำระเงิน 14,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงิน 14,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ในอัตราที่จอดรถที่ละ 3,000 บาทต่อเดือน รวมทั้งจอดรถ 5 ที่ เป็นเงินเดือนละ 15,000 บาท นับแต่วันฟ้องไปจนกว่าจะยุติการละเมิดต่อโจทก์ และให้จำเลยกับบริวารยุติการขัดขวางโจทก์ พนักงาน ลูกค้า และแขกของโจทก์เข้าไปจอดรถในที่จอดรถของโจทก์

จำเลยให้การว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และข้อบังคับของจำเลยได้กำหนดให้อำนาจจำเลย โดยนายอำนาจ เกิดผล ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่บริหารงานและมีอำนาจในการที่จะออกกฎระเบียบใดๆ ให้เจ้าของร่วมพึงปฏิบัติที่เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกคน

ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท

โจทก์อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความ 1,200 บาท ให้โจทก์ใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ 600 บาท แทนจำเลย นอกจากนี้แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติ โดยคู่ความไม่ได้แย้งกันว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสองห้องในอาคารชุด A ห้องเลขที่ 65/155 และ 65/158 พร้อมทั้งจอดรถยนต์ในอาคารจอดรถยนต์ชั้นที่ 6 ช่องหมายเลข 538 ถึง 540 และชั้นที่ 7 ช่องหมายเลข 547 และ 548 ปรากฏตามสำเนาสัญญาขาย เอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 2 แผ่นที่ 5 จำเลยเป็นนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

มูลเหตุคดีนี้สืบเนื่องจากจำเลยออกประกาศกำหนดให้รถยนต์ทุกคันที่จะเข้าจอดในอาคารจอดรถยนต์ต้องติดสติ๊กเกอร์ที่จำเลยออกให้ มิฉะนั้นต้องจอดในที่ที่จำเลยจัดให้และเสียค่าจอดเป็นรายชั่วโมง จากนั้นจำเลยออกกระเบื้องบวารถยนต์ทุกคันที่จะขึ้นไปยังที่จอดรถยนต์ฉบับลงวันที่ 20 ตุลาคม 2543 ขึ้นใช้บังคับ กำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่จะมีสิทธิขอรับสติ๊กเกอร์ดังกล่าว จะต้องค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เกิน 6 เดือน มิฉะนั้นไม่มีสิทธิเรียกร้องขอรับสติ๊กเกอร์ เพื่อนำรถยนต์เข้าจอดในที่จอดรถยนต์โดยเด็ดขาด ปรากฏตามเอกสารหมายเลข 9 โจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกินกว่า 6 เดือน จำเลยจึงไม่ออกสติ๊กเกอร์ให้ โจทก์ต้องเช่าที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคลของบริษัทคอนโดวิลส์ จำกัด จำนวน 2 ช่อง ในอาคารจอดรถยนต์เดียวกัน เพื่อใช้เป็นที่จอดรถยนต์ของลูกค้า พนักงาน และแขกของโจทก์

คดีมีปัญหาดังวินิจฉัยว่า จำเลยมีอำนาจออกระเบียบในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อบังคับเอาแก่โจทก์ตามที่โจทก์ฎีกาหรือไม่ เห็นว่า ตามสำเนานหนังสือสัญญาขายห้องชุด ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2536 ระหว่างบริษัทผู้ขายกับโจทก์ผู้ซื้อ ข้อ 4 ระบุข้อความไว้ชัดเจนว่าขาย (ห้องชุด) พร้อมทั้งจอดรถ หมายเลข 538-540, 547-548 จำนวน 5 คัน ชั้นที่ 6 และ 7 ให้แก่โจทก์เป็นเงิน 10,014,333 บาท ปรากฏตามสำเนาสัญญาขายห้องชุด เอกสารท้ายฟ้องหมายเลข 2 แผ่นที่ 5 ดังนี้ ถือได้ว่าโจทก์ยอมได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกันแล้ว ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 ซึ่งภายในบังคับแห่งกฎหมายโจทก์ในฐานะเป็นเจ้าของทรัพย์สิน มีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336

ปัญหาว่าที่จอดรถยนต์ตามที่จำเลยออกระเบียบมานั้น ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ให้ความหมายของคำว่า "ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และให้ความหมายคำว่า "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งโดยปกติแล้วที่จอดรถยนต์ในอาคารชุดโดยสภาพย่อมถือเป็นทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ข้างต้น แต่เมื่อกรณีตามสัญญาขายห้องชุดที่โจทก์ซื้อกรรมสิทธิ์มาจากบริษัทผู้ขาย ระบุข้อความ



ไว้ชัดเจนแล้วว่าชาย (ห้องชุด) พร้อมทั้งจอตรด จึงฟังได้ว่าที่จอตรดยนต์ตาม ที่ระบุไว้ในสัญญายอมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์พร้อมห้องชุดและไม่ถือเป็น "ทรัพย์สินส่วนกลาง" ของอาคารชุดอีกต่อไป แต่ถือเป็น "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" ของโจทก์ผู้ซื้อห้องชุดนั้นแล้ว

จำเลยจึงไม่อาจออกกระเปียบหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับที่จอต รดยนต์ดังกล่าวในภายหลังให้เป็นที่เสื่อมความสะดวกแก่โจทก์ผู้เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดและที่จอตรดยนต์ตามสัญญาขายดังกล่าวอีก แม้จะได้ ความว่าโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกินกว่า 6 เดือน จำเลยก็ชอบที่จะ ไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหาก หาข้อออกกระเปียบเพื่อมาบังคับแก่โจทก์ ใน เรื่องนี้ให้เป็นที่เสื่อมสิทธิแก่โจทก์ เมื่อจำเลยออกกระเปียบห้ามมิให้โจทก์นำ รดยนต์เข้ามาจอดในที่จอตรดยนต์ตามสัญญาขาย กระทั่งโจทก์ต้องนำรดยนต์ ไปจอดในสถานที่อื่น จนต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นโดยไม่จำเป็น อันถือเป็นการ ชัดขวางสิทธิใช้สอยทรัพย์สินตามสำเนาสัญญาขายห้องชุดของโจทก์ การกระทำของจำเลยจึงถือได้ว่าเป็นการจงใจกระทำละเมิดต่อโจทก์ ทำให้โจทก์ ได้รับความเสียหาย จำเลยจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ ในผล แห่งการละเมิดที่ตนกระทำไปนั้น

ส่วนปัญหาว่า การที่จำเลยออกกระเปียบกำหนดให้รดยนต์ที่จะเข้ามา จอดในอาคารจอตรดยนต์ของจำเลยจะต้องได้รับสติ๊กเกอร์ของจำเลยก่อนจะ สามารถกระทำได้หรือไม่นั้น เห็นว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 บัญญัติความไว้ชัดเจนว่านิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อ จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อ ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ การที่จำเลยออกกระเปียบกำหนดให้รดยนต์ที่จะ เข้ามาจอดในอาคารจอตรดยนต์ของจำเลยจะต้องได้รับสติ๊กเกอร์จากจำเลย เพื่อติดรดยนต์ก่อนเพื่อเป็นการแยกแยะให้เห็นว่ารดยนต์คันใดอยู่ในความ ครอบครองดูแลของอาคารชุด เท่ากับเป็นการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วน กลาง คือสถานที่จอตรดของอาคารชุดให้อยู่ในระเบียบเดียวกัน โดยทั่วไป จำเลยย่อมสามารถกระทำได้ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบว่าด้วยการขอรับ สติ๊กเกอร์จอตรดยนต์ในอาคารจอตรดยนต์ เอกสารหมาย ล.9 ข้อ 1

แต่การที่จำเลยกำหนดระเบียบดังกล่าวในข้อ 2 ว่าเจ้าของร่วมผู้มี สิทธิในการขอรับสติ๊กเกอร์ในช่องจอตรดยนต์ตามข้อ 1 จะต้องไม่ค้างชำระ ค่าส่วนกลางเกิน 6 เดือนนั้น เห็นว่า ไม่สามารถกระทำได้ เพราะเรื่องการ ค้างชำระค่าส่วนกลางถือเป็นหนี้ที่จะต้องมีการฟ้องร้องบังคับคดีตาม กฎหมาย การออกกระเปียบในกรณีเช่นนี้ถือเป็นการหลีกเลี่ยงที่จะไม่ใช้สิทธิ ฟ้องร้องให้ถูกต้อง แต่แสดงให้เห็นว่ามีเจตนาแอบแฝงที่จะหาทางบีบบังคับ

เอากับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยกำหนด การออกกระเปียบใน ข้อ 2 ดังกล่าว จึงไม่น่าจะชอบด้วยเจตนากรณีในการบังคับใช้กฎหมายตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้ คดีนี้ ที่โจทก์เรียกค่าเสียหายจากการมิได้ใช้ที่จอตรดยนต์ตามสัญญาขาย และ ต้องนำรดยนต์ไปจอดในสถานที่อื่น เป็นเงินเดือนละ 3,000 บาท ต่อที่จอต รดยนต์ 1 ที่ เท่ากับจำนวนค่าเช่าที่โจทก์ได้จ่ายไปจริง ตามใบเสร็จรับเงิน เอกสารหมาย จ.2 ถือเป็นอัตราที่เหมาะสมแล้ว

แต่ที่โจทก์เรียกค่าเสียหายในการมิได้ใช้ที่จอตรดยนต์รวม 5 ที่นั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยยินยอมให้โจทก์ใช้ที่จอตรดยนต์ 1 ที่ โจทก์จึง มิได้ใช้ที่จอตรดยนต์เพียง 4 ที่ และปรากฏข้อเท็จจริงตามใบเสร็จรับเงิน เอกสารหมาย จ.2 ด้วยว่า โจทก์เช่าที่จอตรดยนต์ของบุคคลอื่นเพื่อใช้แทน ที่จอตรดยนต์ของโจทก์เพียง 2 ที่ โจทก์จึงเสียหายจริงเป็นเงิน 6,000 บาท ต่อเดือน โจทก์มีสิทธิเรียกร้องได้นับแต่วันที่ 1 กันยายน 2544 ซึ่งเป็น วันที่ระเบียบว่าด้วยการขอรับสติ๊กเกอร์จอตรดยนต์ในอาคารจอตรดยนต์ตาม เอกสารหมาย จ.2 มีผลใช้บังคับ คิดถึงวันฟ้องเป็นเงิน 5,600 บาท ส่วน ที่จอตรดยนต์อีก 2 ที่ ที่โจทก์เรียกค่าเสียหายมาในอัตราเดียวกัน ทำนอง ว่าเป็นผลประโยชน์ที่โจทก์จะได้รับหากนำออกให้บุคคลอื่นเช่านั้น เห็นว่าเป็น เพียงการคาดคะเนของโจทก์ ซึ่งไม่แน่นอนว่าโจทก์จะได้รับผล ประโยชน์ตาม นั้นจริงหรือไม่ จึงเห็นควรไม่กำหนดค่าเสียหายในส่วนนี้ให้แก่โจทก์ ที่ศาล อุทธรณ์พิพากษามานั้น ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา"

พิพากษากลับ

ให้จำเลยงดการขัดขวางการใช้สิทธิในที่จอตรดยนต์ของโจทก์ตาม สำเนาหนังสือสัญญาขาย ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2536 และให้ใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นเงิน 5,600 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 29 กันยายน 2544) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระ เสร็จ กับให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ต่อไปอีกเดือนละ 6,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะยุติการกระทำละเมิดต่อโจทก์ ค่าขออื่น ให้อยก ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1013/2550





กิจกรรมสมาคม

ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

CD 26 เมษายน 2561 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2560 และการบรรยายพิเศษ (Dinner Talk) เรื่อง **“สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ในมุมมองนักวิเคราะห์ และสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย”** ณ ห้องลาดพร้าว ชั้น M โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร



CD 23 พฤษภาคม 2561 • คณะกรรมการสมาคมอาคารชุดไทย ร่วมแสดงความยินดีกับ ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์ ในฐานะดำรงตำแหน่งนายกสมาคมฯ ประจำปี 2561-2562 ณ ห้องสไมล์ 2 โรงแรมออลติเดียน สไมล์



CD 24 พฤษภาคม 2561 • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมโครงการรับฟังความคิดเห็นต่อการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๓๔) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ **จัดโดย** สำนักคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



CD 31 พฤษภาคม 2561 • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมสัมมนาสถานการณ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ห้องBallroom 2 ชั้น4 โรงแรม Radisson Blu Plaza Bangkok **จัดโดย** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

