

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 14 ฉบับที่ 80 ประจำเดือน กรกฎาคม-สิงหาคม 2561



เจาะสถานการณ์
ตลาดคอนโดฯ
เปิดขายใหม่
กทม.- ปริมณฑล - ภูมิภาค



Trade War

กระทบเศรษฐกิจไทยแค่ไหน ?





สารจากนายกฯ



สวัสดีค่ะ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย ทุกท่าน

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2561 หลังจากธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชีย (เอดีบี) ปรับตัวเลขทางเศรษฐกิจของไทย เพิ่มสูงขึ้น โดยคาดการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2561 จะขยายตัวถึงร้อยละ 4.2 จากเดิมที่คาดการณ์ไว้เพียงร้อยละ 4.0 เมื่อเดือน เม.ย. ที่ผ่านมา ซึ่งถือเป็นประเทศเดียวในภูมิภาคอาเซียนที่เอดีบีปรับตัวเลขเพิ่มขึ้น โดยปัจจัยที่สนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปีนี้ เป็นเพราะประเทศไทยมีการส่งออกที่แข็งแกร่ง โดยปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 5 ในช่วงไตรมาสแรกของปี เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนและการบริโภคภายในประเทศที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนความตึงเครียดทางการค้าระหว่างจีนและสหรัฐฯ ยังไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจเอเชียและประเทศไทย โดยเอดีบียังคงคาดการณ์การขยายตัวของกลุ่มประเทศกำลังพัฒนาในภูมิภาคเอเชียในปีนี้อยู่ที่ร้อยละ 6

สำหรับตัวเลขเศรษฐกิจของไทยไตรมาส 1 ปี 2561 ที่ผ่านมายาวตัวเกินกว่าที่หลายฝ่ายคาดการณ์ไว้ โดยเติบโตที่ 4.8% ส่งผลให้สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ชัยปรับตัวเลขคาดการณ์ทั้งปีนี้ใหม่เป็น 4.2-4.7% ขณะที่สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในไตรมาสที่ 1 ปี จะมีทิศทางที่สอดคล้องไปด้วยเช่นกัน โดยจากรายงานล่าสุดของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ระบุว่า ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 นับเป็นสัญญาณเริ่มต้นที่ดีของอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้

ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีจำนวนประมาณ 90 โครงการ มีหน่วย 24,619 หน่วย รวมมูลค่า 106,696 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2560 โดยจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 และมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 ส่วนราคาเฉลี่ยต่อหน่วยอยู่ที่ประมาณ 4.3 ล้านบาท สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ราคาเฉลี่ย อยู่ที่ประมาณ 3.9 ล้านบาท ด้านโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มีจำนวน 36 โครงการ 15,857 หน่วย รวมมูลค่า 65,333 ล้านบาท เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมีมากที่สุดร้อยละ 82.7 และส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.02-3.00 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ ยังต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ทั้งสถานการณ์เอ็นพีแอลที่สูงขึ้น ทำให้ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยที่อาจมีทิศทางที่จะปรับขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคได้ ดังนั้นท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้ประกอบการทั้งหลายคงต้องติดตามปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อย่างใกล้ชิด

อ.พ.

ดร.อาภา อรรถนุรณังค์
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



เจาะสถานการณ์ ตลาดคอนโดฯ เปิดขายใหม่ กทม.- ปริมณฑล - ภูมิภาค



ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ครึ่งหลังปี 2561 ความต้องการยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้า ถึงแม้ราคาจะมีการปรับสูงขึ้นจากราคาต้นทุนที่ดินที่ขยับขึ้น แต่ด้วยตัวเลขยอดขาย และยอดโอนที่มีอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงการเติบโตของตลาดได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ ด้วยปัจจัยบวกด้านเศรษฐกิจที่ขยายตัวกว่า 4% ดีกว่าที่คาดการณ์ แม้จะมีแนวโน้มเรื่องของการปรับอัตราดอกเบี้ย แต่เชื่อว่ายังไม่กระทบต่อภาพรวมของตลาด

จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2561 ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 1 ปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เป็นสัญญาณเริ่มต้นที่ดีของอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ในด้านประเภทที่อยู่อาศัย ตลาดทาวน์เฮาส์และอาคารชุดยังขยายตัวดีจากปี 2560 โดยสะท้อนจากโครงการสำรวจที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายและโครงการเปิดตัวใหม่ที่เปิดขายบ้านจัดสรรในประเภททาวน์เฮาส์ และอาคารชุดในสัดส่วนมากที่สุดจากหน่วยที่เปิดขายทั้งหมด ในมุมมองของผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นที่ดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มการลงทุนโดยการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง

โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 1,135 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวม 212,997 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 916,112 ล้านบาท และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 80,449 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.3 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด มูลค่าเหลือขายรวม 340,302 ล้านบาท ส่วนโครงการอาคารชุด มีจำนวน 449 โครงการ มีจำนวนหน่วย ในผังรวม 245,946 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 848,491 ล้านบาท และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 62,441 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.7 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด มูลค่าเหลือขายรวม 209,504 ล้านบาท

สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขาย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560 ผลการสำรวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายล่าสุด ณ สิ้นปี 2560 นับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยต่อโครงการ พบว่า มีจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างขายทั้งหมด 1,584 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวม 458,943 หน่วย และมูลค่าโครงการรวม 1,764,603 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นอุปทานเหลือขายจำนวน 142,860 หน่วย มูลค่ารวม 549,807 ล้านบาท

ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560

ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	หน่วยในผัง		มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)		หน่วยเหลือขาย		มูลค่าเหลือขาย (ล้านบาท)	
		หน่วย	สัดส่วน	มูลค่า	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	มูลค่า	สัดส่วน
บ้านจัดสรร	1,135	212,997	46.4%	916,112	51.9%	80,449	56.3%	340,302	61.9%
อาคารชุด	449	245,946	53.6%	848,491	48.1%	62,441	43.7%	209,504	38.1%
รวม	1,584	458,943	100.0%	1,764,603	100.0%	142,860	100.0%	549,807	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร พบว่า ณ สิ้นปี 2560 ทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนการขายมากที่สุด ร้อยละ 53.6 โดยส่วนใหญ่การขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวเฉลี่ยขายร้อยละ 31.5 โดยส่วนใหญ่การขายอยู่ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท บ้านแฝดเฉลี่ยขายร้อยละ 10.3 โดยเฉลี่ยขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด อาคารพาณิชย์พักอาศัยเฉลี่ยขายร้อยละ 4.3 โดยเฉลี่ยขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด และที่ดินเปล่าเฉลี่ยขายร้อยละ 0.2 โดยเฉลี่ยขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด ตามลำดับ

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เฉลี่ยขาย มากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นปี 2560 ได้แก่ 1) ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ 2) จังหวัดสมุทรปราการ 3) บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ซึ่งเป็นแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่เปิดให้บริการแล้ว 4) สมุทรสาคร และ 5) มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง โดยทั้ง 5 ทำเลนี้เฉลี่ยขายเป็นประเภททาวน์เฮาส์ ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด ยกเว้นทำเลสมุทรปราการ เฉลี่ยขายประเภททาวน์เฮาส์ในระดับราคา 1.51-2.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเฉลี่ยขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณ มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่ขาย	มูลค่าเฉลี่ยขาย (ลบ.)	ระดับราคาเฉลี่ยขายมากที่สุด	ประเภทที่เฉลี่ยขายมากที่สุด
1	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	15,248	50,943	2.01-3.00	ทาวน์เฮาส์
2	สมุทรปราการ	14,822	52,648	1.51-2.00	ทาวน์เฮาส์
3	บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	13,913	53,437	2.01-3.00	ทาวน์เฮาส์
4	สมุทรสาคร	7,328	24,171	2.01-3.00	ทาวน์เฮาส์
5	มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	4,814	20,582	2.01-3.00	ทาวน์เฮาส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์

ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุด พบว่า ณ สิ้นปี 2560 ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน เฉลี่ยขายมากที่สุดร้อยละ 66.2 โดยส่วนใหญ่การขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ เฉลี่ยขายร้อยละ 22.1 ซึ่งส่วนใหญ่การขายในระดับราคา 1.01-1.50 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนประเภทห้องชุดแบบ 2 ห้องนอนมีสัดส่วนการขายร้อยละ 10.7 ซึ่งส่วนใหญ่การขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด และห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเฉลี่ยขายร้อยละ 0.9 ซึ่งส่วนใหญ่การขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด

ทำเลของโครงการอาคารชุดที่เฉลี่ยขาย มากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นปี 2560 ได้แก่ 1) จังหวัด นนทบุรี 2) ธนบุรี ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว ดากลิ่น-บางหว้าที่เปิดให้บริการแล้ว 3) จังหวัดสมุทรปราการ 4) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง และ 5) จังหวัดปทุมธานี โดยทำเลจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ เฉลี่ยขายเป็นประเภท 1 ห้องนอน

ในระดับราคาตั้งแต่ 2.01-3.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด ส่วนทำเลธนบุรี และห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง เฉลี่ยขายเป็นประเภท 1 ห้องนอนในระดับราคาที่สูงกว่าทำเลอื่น คือ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด และทำเลจังหวัดปทุมธานีเฉลี่ยขายประเภทสตูดิโอ ในระดับราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดเฉลี่ยขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณ มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่ขาย	มูลค่าเฉลี่ยขาย (ลบ.)	ระดับราคาเฉลี่ยขายมากที่สุด	ประเภทที่เฉลี่ยขายมากที่สุด
1	นนทบุรี	11,385	26,925	2.01-3.00	1 ห้องนอน
2	ธนบุรี	10,100	27,452	3.01-5.00	1 ห้องนอน
3	สมุทรปราการ	6,882	14,142	2.01-3.00	1 ห้องนอน
4	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	5,729	22,216	3.01-5.00	1 ห้องนอน
5	ปทุมธานี	5,222	5,593	≤ 1.00	สตูดิโอ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีจำนวนประมาณ 90 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 24,619 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 106,696 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 และมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยมีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ 4.3 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ที่ราคาเฉลี่ยประมาณ 3.9 ล้านบาท

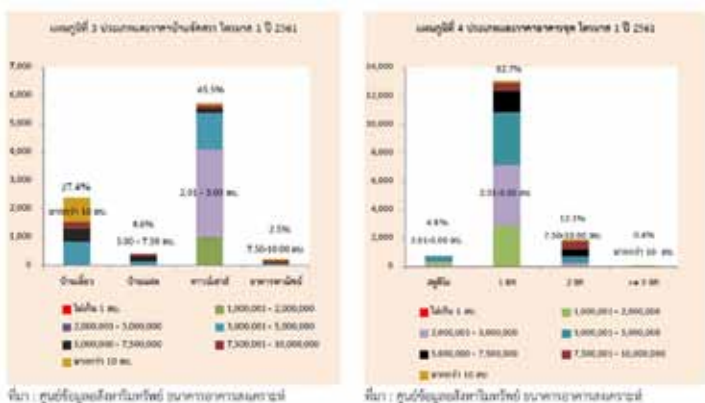
เมื่อพิจารณาประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 โครงการบ้านจัดสรรมีการเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 54 โครงการ 8,762 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 41,636 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 17.3 แต่มีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วนโครงการอาคารชุดมีการเปิดขายใหม่จำนวน 36 โครงการ 15,857 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 65,333 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2560 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ 16.1 17.4 และร้อยละ 16.9 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2561

ประเภทบ้าน	ไตรมาส 1			ไตรมาส 1			มูลค่า		
	Q1/2560	Q1/2561	YoY	Q1/2560	Q1/2561	YoY	Q1/2560	Q1/2561	YoY
บ้านจัดสรร	54	54	0.0%	10,601	8,762	-17.3%	36,750	41,636	7.4%
อาคารชุด	31	36	16.1%	13,502	15,857	17.4%	55,880	65,333	16.9%
รวม	85	90	5.9%	24,103	24,619	2.1%	94,630	106,969	13.0%

หมายเหตุ : P หมายถึงข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์

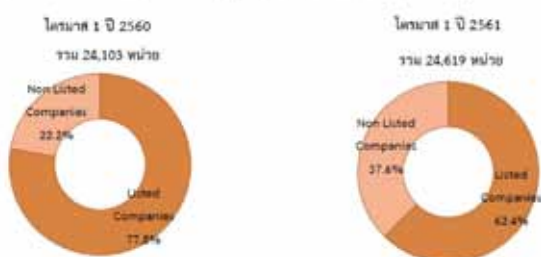
ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร ในไตรมาส 1 ปี 2561 พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 65.5 เป็นทาวน์เฮาส์ และส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 27.4 เป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 4.6 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 5.00-7.50 ล้านบาท ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่ร้อยละ 2.5 โดยเปิดขายในระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 3)



ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2561 เป็นห้องชุด แบบ 1 ห้องนอนมีมากที่สุดร้อยละ 82.7 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นประเภทห้องชุดแบบ 2 ห้องนอนร้อยละ 12.1 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 7.50-10.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนห้องชุดประเภทสตูดิโอมีสัดส่วนร้อยละ 4.8 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.4 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดขายจำนวน 49 โครงการ 15,369 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.4 ของจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด ลดลงร้อยละ 18.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายจำนวน 50 โครงการ 18,754 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 5)

แผนภูมิที่ 5 สัดส่วนจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ



ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีจำนวน 33,245 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 23,744 หน่วย และเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 29,477 หน่วย (ดูตารางที่ 5 และดูแผนภูมิที่ 6)

ประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2561 เป็นห้องชุดมากที่สุดมีจำนวน 20,453 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.5 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวน 8,103 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.4 ทาวน์เฮาส์มีจำนวน 3,125 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.4 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีจำนวน 1,163 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.5 และบ้านแฝดมีจำนวน 401 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.2 ตามลำดับ

ตารางที่ 5 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2561

ประเภท	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	QoQ	YoY
รวม	13,321	11,244	12,773	13,905	33,245	12.8%	40.0%
อาคารชุด	10,423	17,749	19,575	15,572	20,453	31.3%	96.2%
บ้านเดี่ยว	1,300	1,000	1,300	1,300	8,103	12.1%	51.5%
ทาวน์เฮาส์	1,000	1,000	1,000	1,000	3,125	9.4%	21.2%
อาคารพาณิชย์	1,000	1,000	1,000	1,000	1,163	3.5%	16.3%
บ้านแฝด	1,000	1,000	1,000	1,000	401	1.2%	4.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย อัตราดูดซับตลาดที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560 พบว่า มีอุปทานเหลือขายจำนวน 142,860 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรจำนวน 80,449 หน่วย อาคารชุดจำนวน 62,411 หน่วย โดยมียอดขายใหม่ในช่วงเดือนกรกฎาคม ถึงธันวาคม 2560 จำนวน 54,601 หน่วย มูลค่าขายได้ใหม่รวม 216,763 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านจัดสรรจำนวน 21,693 หน่วย มูลค่า 87,045 ล้านบาท อาคารชุดจำนวน 32,908 หน่วย มูลค่ารวม 129,718 ล้านบาท หากไม่มีการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มมา อุปทานเหลือขายดังกล่าวคาดว่าจะใช้ระยะเวลา ในการขายให้หมดได้ภายในระยะเวลาประมาณ 16 เดือน หรือมีอัตราดูดซับร้อยละ 4.6 โดยตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.5 หรือคาดว่าจะขายได้หมดภายในระยะเวลาประมาณ 22 เดือน และตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีอัตราดูดซับร้อยละ 5.8 หรือคาดว่าจะขายได้หมดภายในระยะเวลา ประมาณ 11 เดือน (ดูตารางที่ 8)

ตารางที่ 8 อัตราดูดซับของตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560

ประเภท	หน่วยเหลือขาย	หน่วยขายได้ใหม่ในช่วงเดือน ก.ค. - ธ.ค. 60	มูลค่าขายได้ใหม่ (ล้านบาท)	อัตราดูดซับเฉลี่ย	จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมด
บ้านจัดสรร	80,449	21,693	87,045	3.5%	22
อาคารชุด	62,411	32,908	129,718	5.8%	11
รวม	142,860	54,601	216,763	4.6%	16

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถานการณ์ด้านราคาที่อยู่อาศัย

ดัชนีราคาโครงการที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาส 1 ปี 2561 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2560 (YoY) และไตรมาส 4 ปี 2560 (QoQ) ทุกประเภท ดัชนีราคาห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรีและสมุทรปราการ) ในไตรมาส 1 ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 133.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 124.9 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2560 ร้อยละ 0.9 สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุด ในไตรมาส 1 ปี 2561 ส่วนใหญ่ร้อยละ 56.8 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 31.8 เป็นส่วนลดเงินสด และร้อยละ 11.5 เป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้กับลูกค้า

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ในจังหวัดภูมิภาค ไตรมาส 1 ปี 61

ในภาพรวมช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค 71 จังหวัด (ไม่รวมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล) มีการปรับตัวลดลงทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 เนื่องจากรายได้ของเกษตรกรที่ลดลงตามราคาสินค้าเกษตร ประกอบกับระดับหนี้ภาคครัวเรือนค่อนข้างสูง ส่งผลทำให้กำลังซื้อลดลง รวมทั้งสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อใหม่ ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ยังเป็นที่นิยมและมีแนวโน้มการก่อสร้างเพิ่มขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกที่ได้รับอานิสงส์จากนโยบายการส่งเสริมการลงทุนโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เติบโตกว่าภูมิภาคอื่น



ตารางที่ 11 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2561

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	QoQ	YoY
ทุกชุด	124.9	126.8	128.8	131.9	133.1	0.9%	6.6%
บ้านเดี่ยว	116.7	116.8	117.9	119.4	121.1	1.5%	3.8%
* บ้านเดี่ยว	114.9	115.1	116.4	117.1	119.4	2.0%	3.9%
* ทาวน์เฮาส์	118.5	118.8	119.4	121.8	123.0	0.9%	3.6%

หมายเหตุ : *ที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างขาย หมายถึง ที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป ในช่วงที่สำรวจ
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภูมิภาค

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 พบว่า ในภาพรวมมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย จำนวนประมาณ 37,880 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 แต่ลดลงร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แบ่งออกเป็น การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวนประมาณ 33,140 หน่วย และอาคารชุด จำนวนประมาณ 4,740 หน่วย (ทั้งนี้ จำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบจะนับรวมที่อยู่อาศัยที่ประชาชนปลูกสร้างเองและบ้านจัดสรรที่สร้างโดยผู้ประกอบการจัดสรรด้วย)

เมื่อพิจารณาในแต่ละภูมิภาค พบว่า ภาคตะวันออก มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด จำนวนประมาณ 11,170 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 8,490 หน่วย และอาคารชุด ประมาณ 2,680 หน่วย รองลงมาคือ ภาคใต้ จำนวนประมาณ 7,610 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวนประมาณ 6,700 หน่วย และอาคารชุด จำนวนประมาณ 910 หน่วย ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวนประมาณ 7,360 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวนประมาณ 7,250 หน่วย และอาคารชุด จำนวนประมาณ 110 หน่วย ภาคเหนือ จำนวนประมาณ 6,980 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวนประมาณ 6,600 หน่วย และอาคารชุด จำนวนประมาณ 380 หน่วย ภาคตะวันตก จำนวนประมาณ 3,240 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวนประมาณ 2,760 หน่วย และอาคารชุด จำนวนประมาณ 480 หน่วย และภาคกลางจำนวนประมาณ 1,520 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวนประมาณ 1,340 หน่วย และอาคารชุด จำนวนประมาณ 180 หน่วย

จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดสูงสุด 10 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี (พบมากในอำเภอบางละมุง ศรีราชา และสัตหีบ) จังหวัดเพชรบุรี (พบมากในอำเภอชะอำ) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (พบมากในอำเภอหัวหิน) จังหวัดภูเก็ต (พบมากในอำเภอเมืองภูเก็ต) จังหวัดฉะเชิงเทรา (พบมากในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา) จังหวัดสงขลา (พบมากในอำเภอหาดใหญ่) จังหวัดเชียงใหม่ (พบมากในอำเภอเมืองเชียงใหม่) จังหวัดบุรีรัมย์ (มีเฉพาะในอำเภอเมืองบุรีรัมย์) จังหวัดมหาสารคาม (มีเฉพาะในอำเภอเมืองมหาสารคาม) และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (พบมากในอำเภอบางปะอิน)

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยอาคารชุดมากที่สุด 10 อันดับแรก

อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย
1	ชลบุรี	2,100
2	เพชรบุรี	1,150
3	ประจวบคีรีขันธ์	740
4	ภูเก็ต	600
5	ฉะเชิงเทรา	480
6	สงขลา	320
7	เชียงใหม่	280
8	บุรีรัมย์	230
9	มหาสารคาม	180
10	พระนครศรีอยุธยา	170
รวม		6,250

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค

ภาค/จังหวัด	2560				2561 ¹		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	QoQ	YoY
ภาคเหนือ	7,682	7,009	6,719	6,985	6,980	-0.1%	-9.1%
แนวราบ	7,167	6,870	6,372	6,505	6,600	1.5%	-7.9%
อาคารชุด ²	515	139	347	480	380	-20.8%	-26.2%
ภาคกลาง	1,838	1,553	1,693	1,273	1,520	19.4%	-17.3%
แนวราบ	1,773	1,482	1,611	915	1,340	41.8%	-24.4%
อาคารชุด ²	65	71	82	328	180	-45.1%	176.9%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	3,992	2,945	2,564	3,695	3,240	-12.3%	-18.8%
แนวราบ	2,761	2,787	2,568	2,898	2,760	-4.6%	0.0%
อาคารชุด ²	1,231	158	-	801	480	-60.1%	-61.0%
ภาคตะวันออก	9,434	9,688	13,692	10,451	11,170	6.9%	18.4%
แนวราบ	8,471	7,373	9,088	8,604	8,490	-1.3%	0.2%
อาคารชุด ²	963	2,315	4,604	1,847	2,680	45.1%	178.3%
ภาคตะวันตกเฉียงเหนือ	9,503	8,355	6,685	6,830	7,360	7.8%	-22.6%
แนวราบ	9,152	8,176	6,599	6,804	7,250	6.5%	-20.8%
อาคารชุด ²	351	179	86	26	110	323.1%	-68.7%
ภาคใต้	7,240	8,006	7,271	7,745	7,610	-1.7%	5.1%
แนวราบ	6,580	6,904	6,653	6,658	6,700	0.6%	1.8%
อาคารชุด ²	660	1,102	618	1,087	910	-16.3%	37.9%
รวมจังหวัดภูมิภาค	39,689	37,556	38,624	36,980	37,880	2.4%	-4.6%
แนวราบ	35,904	33,592	32,887	32,411	33,140	2.3%	-7.7%
อาคารชุด ²	3,785	3,964	5,737	4,569	4,740	3.7%	25.2%

หมายเหตุ : 1 หมายถึง ปริมาณการโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในภูมิภาค จำนวนประมาณ 39,820 หน่วย มีมูลค่าประมาณ 64,050 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 8.4 และมูลค่าลดลงร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 43,492 หน่วย และมูลค่า 69,510 ล้านบาท แต่เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน พบว่า จำนวนโครงการและจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.7 และ 18.9 ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม เป็นที่น่าสังเกตได้ว่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญในแต่ละภูมิภาค ซึ่งจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดสูงสุด 10 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดชลบุรี (โอนมากในอำเภอบางละมุง และศรีราชา) จังหวัดเชียงใหม่ (โอนมากในอำเภอเมืองเชียงใหม่) จังหวัดภูเก็ต (โอนมากในอำเภอเมืองภูเก็ต) จังหวัดเพชรบุรี (โอนมากในอำเภอชะอำ) จังหวัดระยอง (โอนมากในอำเภอเมืองระยอง) จังหวัดฉะเชิงเทรา (โอนมากในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา) จังหวัดสงขลา (โอนมากในอำเภอหาดใหญ่) จังหวัดนครราชสีมา (โอนมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (โอนมากในอำเภอหัวหิน) และจังหวัดขอนแก่น (โอนมากในอำเภอเมืองขอนแก่น)



Trade War

กระทบเศรษฐกิจไทยแค่ไหน ?

ช่วงนี้ประเด็นข่าวร้อนแรงที่นักลงทุนทั่วโลกต่างจับตา และสอดคล้องของเศรษฐกิจไทยเห็นจะหนีไม่พ้นสงครามการค้า หรือ Trade War หลังจากทั่วโลกเห็นว่าสหรัฐฯและจีน ตั้งกำแพงภาษีการนำเข้าตอบโต้กันไปมา แน่แน่นอนว่าประเทศสหรัฐฯ ประเทศจีน ยุโรป และประเทศใหญ่ๆ ในโลกก็ได้รับผลกระทบไปหมด แต่ประเทศไทยเราจะได้รับผลกระทบไหม? จากอะไรบ้าง และที่น่าสนใจ คือ ทิศทางการตอบโต้และโอกาสการเกิดสงครามการค้าแบบเต็มรูปแบบ และขนาดความเสียหายด้านเศรษฐกิจจากสงครามการค้านี้

สงครามการค้า หรือ Trade War คือสถานการณ์เมื่อประเทศหนึ่งบังคับใช้มาตรการกีดกันทางการค้าเพื่อกีดกันการนำเข้าสินค้าจากประเทศหนึ่ง (หรือหลายๆ ประเทศ) และทำให้เกิดความเสียหายในทางเศรษฐกิจกับประเทศที่ถูกใช้มาตรการเหล่านั้น ซึ่งแน่นอนว่าเราในที่นี้เรากำลังพูดถึงมาตรการกำแพงภาษีนำเข้าที่สหรัฐฯ จะใช้กับสินค้านำเข้าจากประเทศจีน โดยเฉพาะกลุ่มเหล็กและเหล็กกล้า อะลูมิเนียม โดยประธานาธิบดี Trump อ้างว่าเป็นการโต้ตอบตามมาตรา 301 ของกฎหมายการค้าสหรัฐฯ เมื่อพบว่าจีนละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

การที่สหรัฐฯ ขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าจากจีนมีเหตุผลเชิงนโยบายในแง่เศรษฐกิจและการเมือง ในด้านเศรษฐกิจ ทรัมป์ต้องการลดการขาดดุลการค้ากับจีนให้ได้มากที่สุด เพราะในปีที่ผ่านมา จีนมียอดเกินดุลการค้ากับสหรัฐฯ สูงถึงราว 3.7 แสนล้านเหรียญ ส่วนเหตุผลด้านการเมืองคือ ทรัมป์ต้องการแสดงให้เห็นว่ารักษาคำมั่นสัญญาที่เคยให้ไว้กับประชาชนในช่วงหาเสียงเลือกตั้งเมื่อปี 2016 ประกอบกับการเลือกตั้งกลางเทอมกำลังจะมีขึ้นในเดือนพฤศจิกายนปีนี้ ดังนั้นทรัมป์จึงต้องพยายามรักษาฐานเสียงของตนเพื่อรับประกันจำนวนที่นั่งของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรและวุฒิสภาในสภาองเกรสต่อไป นอกจากการเมืองในประเทศแล้ว มาตรการภาษีของทรัมป์ยังถือเป็นกลยุทธ์ของทรัมป์ในเกมการเมืองระหว่างชาติมหาอำนาจ เนื่องจากการขึ้นภาษีนำเข้าครั้งนี้จะจูงใจจีนโดยเฉพาะ มีหน้าที่ทรัมป์ยังบอกว่าเป็นเพียงจุดเริ่มต้น และมีแนวโน้มที่จะออกมาตราการเพิ่มอีกในอนาคต

เริ่มต้นจากสหรัฐฯ เปิดฉากมาตรการขึ้นภาษีสินค้าจำพวกต่างๆ เพื่อลดการขาดดุลการค้าของสหรัฐฯ กับประเทศคู่ค้า ต่อมาสหรัฐฯ ได้ตั้งเป้าหมายที่ชัดเจนมากขึ้นโดยขึ้นภาษีร้อยละ 25 และ 10 กับสินค้าจำพวกเหล็กและอลูมิเนียม โดยล่าสุดสหรัฐฯ ออกมาประกาศว่าจะตั้งกำแพงภาษีเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 25 ต่อสินค้าส่งออกของจีนเป็นผลจากการที่จีนละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา พร้อมระบุรายการสินค้าเป้าหมายที่ทางสหรัฐฯ ตั้งใจจะเก็บภาษีจากประเทศจีน ยกตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องจักรกล ดาวเทียม และสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นสินค้าส่งออกอันดับหนึ่งของจีนไปยังสหรัฐฯ ประกอบด้วย เครื่องใช้ไฟฟ้า แผงวงจรไฟฟ้า และชิ้นส่วนคอมพิวเตอร์ การออกมาประกาศถึงสินค้าเป้าหมายนั้นเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับที่นายโดนัลด์ ทรัมป์ กล่าวว่าการที่ต้องการที่จะลดการขาดดุลการค้าระหว่างจีนจากที่เคยขาดดุลถึง 375,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ให้เหลือเพียง 100,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ ภายในหนึ่งเดือน ซึ่งหมายความว่าทางสหรัฐฯ ต้องการที่จะลดอัตราการขาดดุลการค้ากว่าร้อยละ 70 ภายในระยะเวลาเพียงหนึ่งเดือนเท่านั้น

รัฐบาลสหรัฐฯ เปิดบัญชีรายชื่อสินค้านำเข้า 1,300 รายการที่สหรัฐฯ เตรียมเรียกเก็บภาษีจากจีนเพิ่มในอัตรา 25% ส่วนใหญ่เป็นสินค้าหมวดเทคโนโลยี รวมมูลค่า 5 หมื่นล้านเหรียญสหรัฐฯ เพื่อลงโทษจีนที่ไม่สามารถแก้ปัญหาการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของสหรัฐฯ ความเคลื่อนไหวล่าสุดมีขึ้นหลังจากที่กระทรวงพาณิชย์จีนประกาศเก็บภาษีสินค้านำเข้าจากสหรัฐฯ รวมทั้งสิ้น 148 รายการ คิดเป็นมูลค่า 3 พันล้านเหรียญ โดยแบ่งเป็นภาษีอัตรา 25% สำหรับเนื้อหมูแช่แข็งและอะลูมิเนียม และ 15% สำหรับสินค้าเกษตรอื่นๆ เช่น ผลไม้สด ผลไม้แห้ง และไวน์ไทยอาจได้รับผลกระทบหากสหรัฐฯ ทำสงครามการค้ากับจีน โดยเฉพาะสินค้าในห่วงโซ่อุปทานของ 2 ประเทศ โดยไทยอาจเผชิญปัญหาสินค้าบางชนิดไหลทะลักเข้า เนื่องจากประเทศต้นทางต้องการระบายสินค้า แต่ไทยก็อาจได้ประโยชน์จากการปรับเปลี่ยนแผนการลงทุนของจีน หรือได้ประโยชน์ในกรณีที่สหรัฐฯ นำเข้าสินค้าจากไทยมากขึ้น

สำหรับประเทศจีนนั้นได้มีการโต้กลับมาตรการของสหรัฐฯ ด้วยการประกาศว่าจะเก็บภาษีร้อยละ 25 กับสินค้าของสหรัฐฯ 128 ชนิด คิดเป็นมูลค่าประมาณ 50,000 ล้านดอลลาร์ โดยรายชื่อสินค้าที่จีนตั้งเป้าหมายนั้น ล้วนเป็นสินค้าสำคัญที่สหรัฐฯ ส่งออกไปยังนานาประเทศ ยกตัวอย่างเช่น พืชตระกูลถั่ว ผลไม้ ไวน์ ยา เหล็ก รถยนต์ และเครื่องบิน เป็นต้น ทางรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังของจีน ระบุว่า รายการสินค้าเป้าหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างการเจรจาตกลงกันระหว่างสองประเทศ อาจไม่มีผลบังคับใช้หากทุกฝ่ายเคารพซึ่งกันและกัน พร้อมตั้งเงื่อนไขข้อตกลงต่างๆ อย่างมีเหตุผล

สงครามการค้า หรือ Trade War มีการตั้งกำแพงภาษีการนำเข้าระหว่างสหรัฐฯ และหลายประเทศโดยเฉพาะจีน ซึ่งได้รับส่งผลกระทบโดยตรง โดยการตั้งภาษีของสหรัฐฯสามารถแบ่งเป็น 3 แบบ ได้แก่ ในรอบแรก ทางสหรัฐฯ ตั้งกำแพงภาษีนำเข้ากับจีน มีมูลค่ารวม 3.4 หมื่นล้านเหรียญสหรัฐฯ ซึ่งภาษีก่อนนี้กระทบต่อประเทศไทยไม่มากนัก เนื่องจากเรายังเป็น supply chain ของจีน แต่ถ้าจะมีผลกระทบจะเกิดขึ้นในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ส่วนเดือน ก.ค. นี้ในสหรัฐฯ มีการตัดสินว่าจะจัดเก็บภาษีจากจีนอีก 1.6 หมื่นล้านเหรียญสหรัฐฯเมื่อไร ซึ่งแม้ว่าเม็ดเงินจะน้อยกว่า แต่ส่งผลกระทบต่อไทยในส่วนแผงวงจรรวม (Integrated Circuit: IC) ที่สัดส่วนการส่งออกไปจีน 0.5% ของการส่งออกทั้งหมดในไทย ในขณะที่ทั้งตลาดจับตามองภาษีที่สหรัฐฯจะตั้งกับจีนอีก 2 แสนล้านเหรียญสหรัฐฯ แต่เรามองว่าจะส่งผลกระทบต่อไทยน้อยมาก

ทั้งนี้ประเมินว่า เงื่อนไขในการตั้งภาษีของสหรัฐฯ หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงคาดว่าจะเริ่มใช้ในเดือน ก.ย.-ต.ค.ปี 2561 ขณะเดียวกันมองว่าความผันผวนและความกดดันเรื่อง Trade War ยังเป็นความเสี่ยงต่อเศรษฐกิจทั่วโลก จนถึงช่วงสิ้นปีที่จะมีการเลือกตั้ง Mid Term ในสหรัฐฯ

ประเทศไทยจะได้รับผลกระทบแค่ไหน ?

ประเทศมหาอำนาจทั้งสหรัฐฯ และจีน ต่างก็เป็นคู่ค้าที่สำคัญของประเทศไทย โดยมีสัดส่วนราว 1 ใน 4 ของมูลค่าการส่งออกทั้งหมด ดังนั้น หากสงครามการค้าปะทุขึ้น แน่นอนว่าเศรษฐกิจไทยจะได้รับผลกระทบทางอ้อม โดยหากจีนส่งออกไปยังสหรัฐฯ ได้ลดลง ก็จะส่งผลกระทบต่อไทยซึ่งเป็นหนึ่งในประเทศที่มีความสัมพันธ์ทางการค้าของจีน มีแนวโน้มที่จะส่งสินค้าขึ้นต้นหรือขึ้นกลางไปยังจีนได้ลดลงเช่นกัน

ทั้งนี้เบื้องต้นประเมินว่า การตั้งกำแพงภาษีนำเข้าสินค้าจากจีนมูลค่า 5 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ จะส่งผลให้มูลค่าส่งออกของไทยลดลง 0.24% และทำให้อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (จีดีพี) ลดลง 0.05% อย่างไรก็ตาม ไทยอาจได้ประโยชน์จากการส่งออกสินค้าไปยังจีนเพิ่มขึ้นในกลุ่มผลไม้ ถั่ว ถั่วพีช และเนื้อหมู ซึ่งเป็นสินค้าเป้าหมายที่จีนจะขึ้นภาษีเพื่อตอบโต้สหรัฐฯ

เศรษฐกิจไทยน่าจะได้รับผลกระทบจาก Trade War ไม่มาก แต่อาจจะกระทบในกลุ่มที่ส่งออกแผงวงจร (ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์) แต่มองว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยจะเติบโตต่อเนื่องทั้งปีจีดีพีอยู่ที่ 4.5% โตต่อเนื่องไปถึงปีหน้า 4.2%

ผลกระทบทางลบ

ประเมินผลกระทบต่อส่งออกของไทยไปยังจีน โดยพิจารณาจากกลุ่มสินค้าเป้าหมายซึ่งสหรัฐฯ จะขึ้นภาษีนำเข้าจากจีน ได้แก่ แผงวงจรไฟฟ้า ชิ้นส่วนคอมพิวเตอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและส่วนประกอบ ซึ่งมีมูลค่าส่งออกรวมประมาณ 3,600 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือคิดเป็นสัดส่วนราว 1.5% ของมูลค่าส่งออกรวมของไทย

จากนั้นเราจึงทำการลดทอนผลกระทบด้วยการหักสินค้าส่วนที่จีนนำเข้าเพื่อใช้ในประเทศ และสินค้าที่จีนส่งออกไปยังประเทศอื่น ซึ่งจะทำให้ได้สินค้ากลุ่มเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯที่ประมาณ 560 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือคิดเป็นราว 0.24% ของมูลค่าส่งออกรวมของไทย ส่วนในด้านผลกระทบต่อจีดีพี เมื่อประเมินโดยใช้อัตรามูลค่าเพิ่มของสินค้าส่งออกในแต่ละรายการ ซึ่งจะคำนวณได้ผลกระทบต่อจีดีพีที่น้อยมาก เพียงประมาณ 0.05%

ผลกระทบทางบวก

หากจีนตอบโต้สหรัฐฯ ด้วยการขึ้นภาษีนำเข้าในกลุ่มเนื้อหมู ผลไม้ ถั่ว ไวน์ และท่อเหล็ก จีนมีแนวโน้มที่จะนำเข้าสินค้าจากประเทศอื่นๆ เพื่อทดแทนการนำเข้าจากสหรัฐฯ ทั้งนี้ สินค้าในกลุ่มผลไม้ ถั่วและถั่วพีชเป็นสินค้าที่ไทยมีศักยภาพในการผลิต และสินค้าของไทยก็เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภคชาวจีน สะท้อนได้จากสัดส่วนการนำเข้าที่สูงถึง 7.7% ของมูลค่านำเข้าทั้งหมดของจีน



ผลกระทบอาเซียน

การเติบโตทางเศรษฐกิจของชาติเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ที่เน้นการค้ากับจีน จะช่วยป้องกันภูมิภาคจากมาตรการต่างๆ ของสหรัฐฯ ที่มุ่งปกป้องการค้าของสหรัฐฯ เองและผลที่จะตามมาคือ บทบาททางเศรษฐกิจของจีน ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้ รวมทั้งออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ อาจจะได้รับแรงกระตุ้นมากขึ้นจากการตัดสินใจของผู้นำสหรัฐฯ ครึ่งนี้

บรรดานักเศรษฐศาสตร์กล่าวว่า การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก อาจจะได้รับผลกระทบจากสงครามการค้า โดยธนาคารโลกเปิดเผยในรายงานผลการประเมินในเดือนมกราคมที่ผ่านมา คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และแปซิฟิกจะโตที่ 6.2 เปอร์เซ็นต์ในปีนี้ ซึ่งลดลงไปเล็กน้อยจาก 6.4 เปอร์เซ็นต์เมื่อปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้จีน ซึ่งเป็นเป้าหมายสำคัญของมาตรการเพิ่มภาษีนำเข้าเหล็กกล้า และอะลูมิเนียมของสหรัฐฯ ซึ่งจีน “คัดค้านอย่างแข็งขัน” ต่อการตัดสินใจของผู้นำสหรัฐฯ ขณะที่ญี่ปุ่นเตือนว่า มาตรการของสหรัฐฯ จะมีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ทวิภาคี ส่วนเกาหลีใต้บอกว่า อาจจะร้องเรียนไปยังคณะกรรมการความขัดแย้งด้านการค้านานาชาติ ที่องค์การการค้าโลก หรือ WTO โดยเกาหลีใต้เป็นผู้ส่งออกเหล็กกล้าไปยังสหรัฐฯ รายใหญ่ที่สุดเป็นอันดับที่ 3 ตามหลังแคนาดา และบราซิล

ประธานาธิบดี โดนัลด์ ทรัมป์ ไม่ใส่ใจคำเตือนของบรรดานักเศรษฐศาสตร์ และสมาชิกพรรครีพับลิกัน โดยได้ลงนามในคำสั่งพิเศษเมื่อวันพฤหัสบดีที่ผ่านมา ปรับภาษีนำเข้าเหล็กกล้าขึ้นไปที่ 25 เปอร์เซ็นต์ และ 10 เปอร์เซ็นต์สำหรับอะลูมิเนียมที่นำเข้ามาสหรัฐฯ โดยกล่าวว่า จำเป็นต้องใช้มาตรการดังกล่าว เพื่อปกป้องอุตสาหกรรมเหล็กกล้า และอะลูมิเนียมของสหรัฐฯ



ผลกระทบสินค้าไทย

สินค้าไทยที่อยู่ในห่วงโซ่อุปทานของสหรัฐฯ และจีน อาจได้รับผลกระทบ หากสหรัฐฯ เรียกเก็บภาษีสินค้านำเข้าจากจีนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะสินค้าที่ไทยส่งออกไปจีนเพื่อใช้เป็นส่วนประกอบในการผลิต และจีนได้ส่งออกไปยังสหรัฐฯ ข้อมูลจาก EIC ระบุว่า สินค้าที่มีสัดส่วนสำคัญของการส่งออกไทยอยู่ในห่วงโซ่อุปทานดังกล่าว และมีความเสี่ยงจะถูกเรียกเก็บภาษีด้วย ได้แก่

1. สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ อาทิ แผงวงจรไฟฟ้า กล้องถ่ายรูป จอ LCD อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และ CPU (มีสัดส่วนรวม 23% ของการส่งออกจากไทยไปจีนทั้งหมด) ซึ่งจีนใช้สินค้านี้ในการผลิตโทรศัพท์มือถือ ชิ้นส่วนคอมพิวเตอร์ และ CPU เพื่อส่งออกไปยังสหรัฐฯ

2. พลาสติกขั้นพื้นฐาน (สัดส่วน 10% ของการส่งออกจากไทยไปจีนทั้งหมด) เป็นสินค้าที่จีนใช้ผลิตของเล่น และผลิตภัณฑ์พลาสติกเพื่อส่งออกไปยังสหรัฐฯ ทั้งนี้ จีนอาจนำเข้าสินค้านี้จากไทยน้อยลงเนื่องจากจีนส่งออกไปยังสหรัฐฯ ได้น้อยลง

ทั้งนี้ ไทยอาจได้ประโยชน์จากการปรับเปลี่ยนแผนการลงทุนของจีน หรือได้ประโยชน์ในกรณีที่สหรัฐฯ นำเข้าสินค้าจากไทยมากขึ้น ถึงแม้ยังไม่มีรายละเอียดเกี่ยวกับสินค้าจีนที่จะถูกเก็บภาษีอย่างชัดเจน แต่ทำเนียบขาวระบุว่า จะพยายามจำกัดผลกระทบโดยตรงที่จะเกิดขึ้นกับผู้บริโภคสหรัฐฯ ให้ให้น้อยที่สุด

ดังนั้นจึงมีแนวโน้มที่สหรัฐฯ จะเลือกเก็บภาษีในสินค้าที่สามารถนำเข้ามาจากประเทศอื่นทดแทนได้ ทำให้สินค้าจากไทยบางชนิดอาจส่งออกไปสหรัฐฯ ได้เพิ่มขึ้น อาทิ สินค้าอิเล็กทรอนิกส์และอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ไทยส่งไปให้สหรัฐฯ ในสัดส่วนกว่า 48% ของยอดการส่งออกไปยังสหรัฐฯ ทั้งหมด

อย่างไรก็ตามสงครามการค้าระหว่างประเทศมหาอำนาจ สหรัฐฯ-จีน อาจส่งแรงกระตุ้นถึงไทยบ้าง แต่อีกมุมหนึ่งก็มีประโยชน์ต่อเราเช่นกัน



คนต่างด้าวไม่มีอำนาจ ร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

คนต่างด้าวที่ไม่ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไม่อาจขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หากประสงค์ที่จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ก็ชอบที่จะดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ.2522 จะยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 เพื่อไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติดังกล่าวหาได้ไม่

นายอลัน เจมส์ ฯ ผู้ร้อง โดยผู้ร้องยื่นคำร้องขอว่า เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2531 ผู้ร้องทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่ 357/90 ชั้นที่ 9 อาคารชุด A เนื้อที่ 36.8 ตารางเมตร กับบริษัท ก ในราคา 450,000 บาท และได้ชำระราคาครบถ้วนแล้วในวันที่ 8 กันยายน 2531 แต่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ เนื่องจากในขณะนั้นกฎหมายยังไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ได้ ต่อมาวันที่ 21 มีนาคม 2533 บริษัท ก โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนี้ให้แก่ นาย ข โดยมีข้อขัดแย้งด้วยกฎหมาย เพื่อหลีกเลี่ยงมิให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทได้รับชำระหนี้ ผู้ร้องได้ครอบครองห้องชุดด้วยความสงบ และโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของต่อเนื่องกันเป็นเวลากว่าสิบปี ขอให้มีคำสั่งว่า ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวโดยการครอบครองปรปักษ์

ศาลชั้นต้นประกาศนัดไต่สวนแล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้าน

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ยกคำร้องขอ คำคำร้องขอให้เป็นพับ

ผู้ร้องอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษายืน คำอุทธรณ์ธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ

ผู้ร้องฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงเบื้องต้นฟังได้ว่า ผู้ร้องเป็นคนสัญชาติอังกฤษ เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2531 ผู้ร้องทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่ 812 ชั้นที่ 8 อาคารชุด A ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จากบริษัท ก จำกัด ในราคา 450,000 บาท โดยชำระเงินมัดจำในวันทำสัญญา 45,000 บาท บริษัท ก มอบกุญแจห้องดังกล่าวให้แก่ผู้ร้องและผู้ร้องได้พักอาศัยในห้องดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2531 ถึงปัจจุบัน โดยได้ชำระค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายส่วนกลางตลอดมา แต่บริษัท ก จำกัด มิได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้แก่ผู้ร้อง

มีปัญหาต่อวินิจฉัยตามฎีกาของผู้ร้องว่า ผู้ร้องมีอำนาจร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือไม่ โดยผู้ร้องฎีกาว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันต้องไม่เกินร้อยละ สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุด ผู้ร้องไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าสัดส่วนที่กฎหมายกำหนด และได้ครอบครองห้องชุดติดต่อกันเป็นเวลาสิบปีย่อมได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ผู้ร้องจึงมีอำนาจยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งว่าผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้น เห็นว่า คนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้โดยต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 19 (1) (2) หรือ (5) กล่าวคือ ต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วย

คนเข้าเมือง หรือเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ และต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือหลักฐานการเป็นผู้ได้รับ อนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหรือหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอน เงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่ซื้อต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 19 ตรี ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวตามมาตรา 19 หากเป็นเอกสารที่ถูกต้อง ตามมาตรา 19 ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองและวรรคสาม อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

ทั้งนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวผู้ขอรับโอนได้ และคนต่างด้าวที่มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ.2522 มาตรา 41 คือ จะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี และตามวรรคสองของมาตราดังกล่าว บัญญัติว่า

คณะกรรมการจะกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับคุณสมบัติของคนต่างด้าวโดยคำนึงถึงรายได้ สินทรัพย์ ความรู้ ความสามารถในด้านวิชาชีพ และฐานะในครอบครัวของคนต่างด้าวดังกล่าวกับบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยเงื่อนไขเกี่ยวกับความมั่นคงของชาติหรือเงื่อนไขอื่นตามความเหมาะสมเพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการพิจารณาอนุญาตให้คนต่างด้าวเข้ามามีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร โดยมีข้อห้ามมิให้คนต่างด้าวเข้ามามีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามมาตรา 44 ถ้าปรากฏว่า เป็นผู้เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาของศาลไทยหรือคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือคำพิพากษาของศาลต่างประเทศหรือเป็นผู้ไม่สามารถประกอบการหาเลี้ยงชีพได้ เพราะกายพิการหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ หรือมีโรคอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จะเห็นได้ว่าคนต่างด้าวที่ไม่ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไม่อาจขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ หากผู้ร้องประสงค์ที่จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้ร้องชอบที่จะดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ.2522 ผู้ร้องจะยื่นคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 เพื่อไม่ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวหาได้ไม่ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 วินิจฉัยว่า ผู้ร้องไม่มีอำนาจร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของผู้ร้องฟังไม่ขึ้น"

พิพากษายืน คำอุทธรณ์ธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7500/2552



กิจกรรมสมาคม

ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

CD 4 มิถุนายน 2561 • สมาคมอาคารชุดไทย เข้าประชุมร่วมกับคณะกรรมการธุรกิจประมง และอุตสาหกรรมต่อเนื่อง และคณะกรรมการแรงงาน และพัฒนาฝีมือแรงงาน หอการค้าไทย และสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 5-2/2561 ณ ห้องประชุม 3201 อาคารบรรณกิจ ชลวิจารณ์ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

CD 4 กรกฎาคม 2561 • สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) กระทรวงพลังงาน จัดการสัมมนาเรื่อง **“การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน”** ขึ้นในวันพุธที่ 4 กรกฎาคม 2561 ณ ห้องสีลม 3 ชั้นใต้ดิน โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ สีลม



• สมาคมอาคารชุดไทย ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดงานเสวนาประจำไตรมาสขึ้นในวันพุธที่ 4 กรกฎาคม 2561 ณ ห้องสีลม 2 ชั้นใต้ดิน โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ สีลม เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อมูลข่าวสารให้แก่คณะกรรมการสมาคมฯ



CD 7 สิงหาคม 2561 • สมาคมอาคารชุดไทย จัดสัมมนาประจำปี หัวข้อเรื่อง **“ผ่ากลยุทธ์ธุรกิจคอนโดมิเนียม.....ยุค 4.0”** ในวันอังคารที่ 7 สิงหาคม 2561 ณ ห้อง Ballroom ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นตลาดคอนโดมิเนียม และตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย

