



### บทที่ 3

#### ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ในที่ดินทุกแปลงไม่ว่าจะเล็กหรือใหญ่ ผลกระทบจากการปกครอง (Political), สังคม (Social), และเศรษฐกิจ (Economic) จะมีอิทธิพลต่อมูลค่าของที่ดิน ซึ่งไม่เพียงแต่ 3 ประการที่มีอิทธิพลต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ขนบธรรมเนียม ประเพณีท้องถิ่น (Traditional) ก็จะมีอิทธิพลต่อความต้องการ (Demand) และมูลค่า (Value) ของอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน<sup>1</sup>

สำหรับผู้ประเมินราคาจะต้องคำนึงถึงผลกระทบที่ทำให้มูลค่าเปลี่ยนแปลงไป ผู้ประเมินราคาจะต้องพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ประกอบด้วย<sup>2</sup>

- 1) ทางกายภาพของทรัพย์สิน สถานที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง ลักษณะทางภูมิประเทศ ถนนด้านหน้า การเข้าถึง สาธารณูปโภค
- 2) ทางด้านเศรษฐศาสตร์ สภาวะเศรษฐกิจ รายได้ประชากร อัตราดอกเบี้ย สภาพคล่องทางการเงิน ซึ่งผลสุดท้ายจะต้องคำนึงถึงอุปสงค์ และอุปทานของที่ดินด้วย

---

<sup>1</sup> Alfred A. Ring and James H. Boykin, The Valuation of Real Estate, 3th ed. (New Jersey : Prentice Hall, 1986), P.69

<sup>2</sup>ไพโรจน์ ชิงศิลป์, “ปัญหาในการประเมินราคา” เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 เสนอที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พฤศจิกายน 2534, หน้า 17.

3) ทางด้านสังคม ต้องมีการจัดเก็บสถิติตัวเลขต่าง ๆ เช่น แนวโน้มของประชากร จำนวนประชากร สถานภาพการสมรส ของท้องถิ่นและประเทศ

4) ด้านกฎหมาย มูลค่าของทรัพย์สินจะมีผลกระทบอย่างแน่นอน เช่น กฎหมายผังเมืองกำหนดการใช้ที่ดิน, กฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคาร เป็นต้น

จากวิธีการประเมินราคาที่ดินตามวิธี Residual of Hypothetical Valuation จะคล้ายคลึงกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Fesibility Study) ในแปลงที่ดิน ซึ่งความเป็นไปได้ของโครงการ หรือการตั้งสมมุติฐานในการพัฒนาโครงการนั้น จะมีปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยดังนี้คือ

- 1) ปัจจัยด้านกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ (Law and Regulation)
- 2) ปัจจัยทางสังคมและประชากร (Social and Population)
- 3) ปัจจัยทางเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing)
- 4) ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political and Government Policy)
- 5) ปัจจัยทางกายภาพ (Physical)

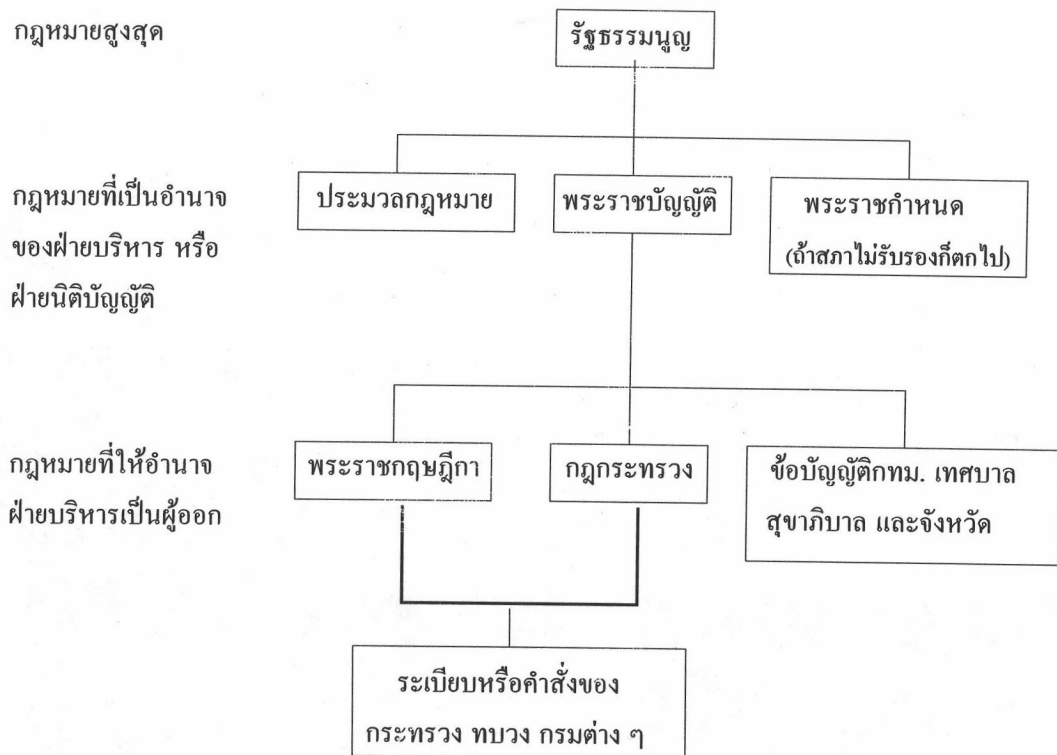
#### ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ (Law and Regulation)

การประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัย ปัจจัยสำคัญที่บ่งบอกว่าจะสามารถดำเนินกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างไร และประเภทใดได้บ้าง คือกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของทางราชการ เกี่ยวกับการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งถ้าไม่ได้ทำความเข้าใจอย่างถ่องแท้แล้ว จะไม่สามารถกำหนดรูปแบบในการพัฒนาใช้ประโยชน์เพื่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดในแปลงที่ดินนั้นได้

ในประเทศไทยมีกฎหมายอยู่หลายประเภท ได้แก่ กฎหมายรัฐธรรมนูญ ประมวลกฎหมายพระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และข้อบัญญัติ เป็นต้น ซึ่งในแต่ละประเภทมีวิธีการออกกฎหมาย และกำหนดอำนาจการใช้บังคับ รวมทั้งความรุนแรงของบทลงโทษแตกต่างกัน บางประเภทมีอำนาจสูงสุดหรือสูงกว่ากฎหมายประเภทอื่น ซึ่งถ้าจะขัดหรือ

แย้งแล้วมีผลให้เป็นโมฆะไปทันที กฎหมายเหล่านี้สามารถจัดลำดับขั้นตอนความสำคัญได้ตาม แผนภูมิดังแนบ<sup>3</sup>

แผนภูมิที่ 3.1 : แสดงลำดับความสำคัญของกฎหมาย<sup>4</sup>



<sup>3</sup> สมาคมสินเชื่อบุคคล, “ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดิน และการก่อสร้างอาคาร”, ตุลาคม 2535, หน้า 2.

<sup>4</sup> เรื่องเดียวกัน

## กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่

### 1. กฎหมายผังเมือง (Zoning Law)

การผังเมือง คือ การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือแบ่งชุมชนออกเป็นเขตหรือย่านตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน หรือแนวโน้มถ้าจะเป็นไปได้ของที่ดินเพื่อจุดประสงค์ที่จะควบคุมและกำหนดแนวทางในการใช้ประโยชน์และการพัฒนาของที่ดินเหล่านั้น

การผังเมืองในประเทศไทย ได้มีการดำเนินการงานผังเมืองในรูปแบบสาขา “งานผังเมือง” มาตั้งแต่ พ.ศ.2465 เป็นต้นมา โดยเริ่มจากในงานด้านที่ทำให้ประชาชนปลอดภัย จากเครื่องบิน ทอนสุภาพอนามัยภายใต้ความรับผิดชอบของกรมสุขาภิบาล สังกัดกระทรวงมหาดไทย ต่อมาได้มีการปรับเปลี่ยนงานไปฝากอยู่หลายหน่วยงาน เช่น กองสถาปัตยกรรม กองช่าง กองถนน และ กองทางบ้ำง จนกระทั่งเมื่อปี พ.ศ.2480 ได้ร่วมงานด้านนี้ขึ้นเป็นกองผังเมือง สังกัดกรมโยธาเทศบาล กระทรวงมหาดไทย แต่ถูกยุบไปอีกในปี พ.ศ.2485 และกลับมาตั้งใหม่ในปี พ.ศ.2487 ต่อมาผังเมืองได้รับความสนใจมากขึ้นในปี พ.ศ.2495 โดยรัฐบาลได้ออกพระราชบัญญัติการผังเมืองและชนบท พ.ศ.2495 ขึ้นใช้บังคับ และนับว่าเป็นกฎหมายผังเมืองฉบับแรกของเมืองไทย และมีผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศเข้ามาช่วยเหลือจัดทำผังเมืองกรุงเทพ-ธนบุรี ในปี พ.ศ.2510 โดยมีการจัดทำแผนผัง GREATER BANGKOK PLAN 2533 หรือผังลิซซ์ฟีลด์ขึ้นเป็นแผนผังสมบูรณ์แบบในทุกด้าน และแสดงรายการขยายตัวของเมืองในอนาคต 30 ปี (พ.ศ.2504-2533) ซึ่งรัฐบาลได้นำมาใช้กำหนดนโยบายสำคัญ ๆ หลายด้าน เช่น โครงการถนนวิภาวดี-รังสิต โครงการจัดระบบจราจรกรุงเทพฯ เป็นต้น และสิ่งสำคัญก็คือ จัดตั้งสำนักผังเมืองขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2505 เป็นต้นมา ต่อมา มีการจัดทำผังเมืองขึ้นในอีกหลายเมือง แต่เป็นผลงานทางวิชาการมากกว่าการนำไปใช้ปฏิบัติจริง<sup>5</sup>

<sup>5</sup> เรื่องเดียวกัน



ผังเมืองในปัจจุบัน ได้มีมติคณะรัฐมนตรีให้เปลี่ยนชื่อของสำนักงานผังเมืองเป็น กรมการผังเมือง ตั้งแต่ 1 มกราคม 2538 เป็นต้นไป และพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 ถือว่าเป็นต้นกำเนิดของการใช้ผังเมืองให้เกิดผลในทางปฏิบัติมากกว่าในอดีต การวางผังมีหลายประเภทหลายระดับ แต่มีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย คือ “ผังเมืองรวม” กับ “ผังเมืองเฉพาะ” เพื่อเป็นเครื่องมือในการกำกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารให้สอดคล้องกับระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ แต่ผังเมืองรวมกับผังเมืองเฉพาะก็ยังคงมีความแตกต่างกันอีกดังนี้

1.1 ผังเมืองรวม เป็นผังเค้าโครงของการพัฒนาและการควบคุมอย่างกว้าง ๆ ในทุกด้าน และครอบคลุมพื้นที่ทั้งเมือง โดยมีการควบคุมเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ว่าในปัจจุบันใช้ทำอะไรอยู่บ้าง และมีคนอยู่อาศัยเท่าใด ในอนาคตจะมีคนจำนวนเท่าใด และมีกิจกรรมอะไรบ้างที่เกิดขึ้นในพื้นที่นี้ แล้วจึงจัดแบ่งพื้นที่ว่าจะมีการใช้ประโยชน์ประเภทใดบ้าง ขอบเขตพื้นที่เป็นเท่าไร และมีกิจกรรมอะไรบ้างที่ทำได้ กิจกรรมที่ห้ามทำ และกิจกรรมที่ผ่อนผันหรือมีโควตาเป็นร้อยละของพื้นที่ นอกจากนี้ ยังกำหนดโครงข่ายถนน และระบบสาธารณูปโภคที่ควรจะทำในผังเมืองรวม ทั้งนี้ สำนักผังเมืองจะเป็นผู้จัดทำผังเมืองรวมนี้ โดยการออกเป็นกฎกระทรวงใช้บังคับ 5 ปี แต่ไม่มีผลย้อนหลังแก่ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์ไปแล้ว ส่วนในเรื่องของการควบคุมให้บังเกิดผลในทางปฏิบัติเป็นหน้าที่ของหน่วยงานระดับท้องถิ่น ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เทศบาล สุขาภิบาล และองค์การบริหารส่วนจังหวัด ในปัจจุบัน สำนักผังเมืองได้จัดทำผังเมืองรวมบังคับใช้ในเมืองต่าง ๆ ประมาณร้อยกว่าฉบับ

1.2 ผังเมืองเฉพาะ มีเจตนารมณ์ที่จะให้มีการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบมีมาตรฐานและบังเกิดผลในทางปฏิบัติอย่างจริงจัง ซึ่งหน่วยงานท้องถิ่น หรือสำนักผังเมือง จะเป็นผู้จัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น ในพื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งของเมืองเป็นบางบริเวณ และบรรยายละเอียดของการใช้ที่ดินและอาคารประเภทใดประเภทหนึ่ง พร้อมทั้งระบบถนนหนทางอย่างชัดเจน ซึ่งอาจจะมีการเวนคืนที่ดินและอาคารให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ ทั้งนี้ ผังเมืองเฉพาะจะต้องออกเป็นพระราชบัญญัติใช้บังคับ และมีอายุตลอดไป ทำให้เกิดความยากในการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะนี้

อย่างไรก็ดี ถ้าสรุปสาระสำคัญหรือประโยชน์ของการวางผังเมืองโดยละเอียดแล้ว มีหลายประการด้วยกันคือ<sup>6</sup>

- 1) ทำให้เมืองหรือชุมชนมีความสวยงาม เจริญเติบโตอย่างมีระเบียบแบบแผนและถูกสุขลักษณะ โดยการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตออกเป็นย่านต่าง ๆ อย่างเหมาะสมและสัมพันธ์กัน เช่น ย่านพักอาศัย ย่านพาณิชยกรรม ย่านที่โล่ง เพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นต้น
- 2) เพื่อวางแผนการพัฒนาเมืองหรือชุมชนให้มีระเบียบ โดยวางผังโครงการคมนาคมและขนส่งให้สัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต
- 3) ทำให้ประชาชนมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยโดยห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภทในย่านพักอาศัย หรือย่านพาณิชยกรรม เช่น ห้ามคลังน้ำมันเชื้อเพลิง คลังวัตถุ ระเบิด อุตสาหกรรมที่มีมลพิษ
- 4) ส่งเสริมเศรษฐกิจของเมืองหรือชุมชน โดยกำหนดให้มีย่านพาณิชยกรรม และย่านอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นแหล่งธุรกิจ และจ้างงานไว้ในที่ที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ใช้บริการและคนงานได้รับความสะดวกในการเดินทาง การขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ
- 5) ส่งเสริมสภาพสังคมของคนในเมืองหรือชุมชน โดยพิจารณาถึงที่ตั้งสถาบันการศึกษา โรงพยาบาล ศูนย์สาธารณสุข ฯลฯ ให้อยู่ในที่เหมาะสม สามารถให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

<sup>6</sup> กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์, กรมการผังเมือง “สารานุกรมเกี่ยวกับการวางผังเมือง” วัฏจักรอาคารที่ดิน (7 มีนาคม 2538) : 48.

6) ส่งเสริมสภาพแวดล้อมของเมืองหรือชุมชนให้มีที่โล่งเว้นว่าง มีสวนสาธารณะ มีที่พักผ่อนหย่อนใจ

7) ดำรงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี โดยกำหนดเป็นบริเวณอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

8) บำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและภูมิประเทศที่งดงามในเขตเมืองและชนบท

นอกจากนี้ ประชาชนยังมีส่วนเกี่ยวข้องกับผังเมืองในการพัฒนาผังเมืองร่วมกัน โดยกฎหมายเปิดโอกาสให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการดำเนินงานสำคัญ ๆ เช่น เมื่อจะมีการวางผังเมืองรวม ณ ท้องที่ใดนั้น กฎหมายจะระบุให้มีการปิดประกาศเพื่อแจ้งให้ประชาชนได้ทราบว่า จะมีการวางและจัดทำผังเมือง ณ ท้องที่นั้น ประชาชนในท้องที่ดังกล่าวสามารถมีส่วนร่วมในการดำเนินการได้ โดยการให้ข้อมูลและแสดงความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการวางและจัดทำผัง

## 2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

2.1 ความเป็นมา<sup>7</sup> เดิมก่อน พ.ศ.2476 ยังไม่มีกฎหมายหรือพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร หรือควบคุมการก่อสร้างอาคารโดยตรง แต่อย่างไรก็ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งประมวลกฎหมายอาญาบางมาตราได้ระบุเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร และมีกฎหมายอื่นบางมาตราที่ระบุไว้ เช่น พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย ได้ระบุห้ามมิให้ผู้ใดสร้างอาคาร หรือสิ่งใดล่วงล้ำลำน้ำเป็นการรักษาแนวอาคารที่ต่อเนื่องกับแม่น้ำ ลำคลอง นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายอื่น ๆ ที่ระบุขอบเขตการกระทำบางอย่างที่เป็นการควบคุมอาคารทางอ้อม

<sup>7</sup> นิคม ประชาพันธ์นคร, “กฎหมายและระเบียบว่าด้วยควบคุมอาคาร พร้อมด้วยกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง” ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : หจก.โรงพิมพ์อักษรไทย, 2528) หน้า 4-11.

พระราชบัญญัติป้องกันอันตรายเกิดแต่การเล่นมหรสพ พ.ศ.2469 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารทางอ้อม ซึ่งออกมาโดยมีจุดประสงค์ที่บัญญัติระเบียบการตรวจตราอาคารที่เป็นโรงมหรสพ เพื่อป้องกันมิให้มีอัคคีภัยหรือการระเบิดอันตรายเกิดขึ้น และเพื่อจัดสถานที่ให้ต้องด้วยลักษณะอันพึงป้องกันประชาชนให้เกิดความปลอดภัย

## 2.2 พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ.2476

เมื่อ พ.ศ.2476 ได้ประกาศใช้กฎหมายควบคุมอาคารในเขตเพลิงไหม้ขึ้น จุดประสงค์ในขณะนั้นเพื่อสถานที่บางแห่งเมื่อเกิดเพลิงไหม้ขึ้นแล้ว เป็นการสมควรในการควบคุมการก่อสร้างอาคารบริเวณนั้น เพื่อจะได้ป้องกันและระงับอัคคีภัย นับเป็นกฎหมายแม่บทฉบับแรกที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร

## 2.3 พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479

ในปี พ.ศ.2479 ได้มีประกาศพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมอาคารโดยตรง มีจุดประสงค์เห็นสมควรที่จะควบคุมการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง การอนามัย การสุขาภิบาล การป้องกันอัคคีภัย และการผังเมือง จากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้มีการแก้ไขรวม 2 ครั้ง โดยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2504 และประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ.2479 นับว่าเป็นแม่บทใหญ่ในการออกเทศบัญญัติฯ กฎกระทรวง และข้อบัญญัติ เพื่อกำหนดรายละเอียดขึ้นใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตชุมชน หรือบริเวณที่เห็นสมควร ซึ่งได้ออกพระราชกฤษฎีกาใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร อันได้แก่ กรุงเทพมหานคร เทศบาลต่าง ๆ ทั่วประเทศ สุขาภิบาล หรือบริเวณที่เห็นสมควร และนอกจากนี้ ยังได้กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างมิได้ เป็นเทศบัญญัติ, กฎกระทรวงฯ และข้อบัญญัติต่าง ๆ



#### 2.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ในปี พ.ศ.2522 ได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ ด้วยเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ.2476 ได้ประกาศใช้มานานแล้ว แม้ว่าจะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกันอยู่ตลอดมา แต่บ้านเมืองได้มีความเจริญก้าวหน้าและขยายตัวมากขึ้น ฉะนั้น เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร สมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้เสียใหม่ และสมควรรวมกฎหมายทั้งสองฉบับเข้าเป็นฉบับเดียวกัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2522 เป็นผลให้กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารที่มีมาก่อนต้องถูกยกเลิก แต่อย่างไรก็ตาม ได้มีการระบุไว้ว่า บรรดากฎหมายกระทรวง ทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายเดิมให้คงใช้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับพระราชบัญญัติฉบับใหม่ และต้องที่ใดมีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้บังคับตามกฎหมายเดิม อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติฉบับใหม่ใช้บังคับ ถือว่าพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติฉบับนี้ในท้องที่นั้นแล้ว

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 นี้เป็นผังแม่บทของกฎหมายที่ให้อำนาจรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อควบคุมอาคารในสาระดังนี้คือ

1) ลักษณะรูปแบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้

- 2) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทนของอาคาร ตลอดจนวัสดุที่ใช้ และพื้นดินที่รองรับอาคาร
- 3) แบบและวิธีการ เกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย
- 4) แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- 5) ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- 6) ลักษณะระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร
- 7) ระยะหรือระดับระหว่างอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระยะระหว่างอาคารกับแนวถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ
- 8) พื้นทีหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรตและทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่ที่สร้างขึ้นดังกล่าว
- 9) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด
- 10) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
- 11) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การต่อใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้
- 12) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการทำแบบแปลนราชการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณของผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม
- 13) การกำหนดประเภทอื่น ๆ นอกจากอาคารคลังสินค้า โรงแรม โรงงาน สถานพยาบาล อาคารพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข เพื่อให้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
- 14) วิธีการและเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะยึดและเก็บรักษาวัสดุก่อสร้างอาคาร รื้อถอนอาคารที่สร้างไม่ถูกต้อง และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ซึ่งอาจขายหรือถือเงินไว้แทนตัวทรัพย์สิน
- 15) ข้อกำหนดในการควบคุมอาคารบางประเภท เช่น ศูนย์การค้า เป็นต้น

นอกจากการออกกฎกระทรวงตามสาระสำคัญ รวม 15 ประการดังกล่าวแล้ว  
 ท้องถิ่นต่าง ๆ เช่น กรุงเทพมหานคร และเทศบาลต่าง ๆ อาจออกข้อบัญญัติกำหนดเรื่องราวต่าง ๆ  
 ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขในการขออนุญาต การต่อใบอนุญาต การออกไปรับรอง การออกไป  
 แทนได้เท่านั้น โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง แต่ถ้ามีความจำเป็นหรือเหตุผลพิเศษ เฉพาะ  
 ส่วนท้องถิ่นที่ต้องขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงก็อาจออกข้อบัญญัติได้ โดยได้รับความเห็นชอบจาก  
 คณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

## 2.5 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2535

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควร  
 ปรับปรุงบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารปี 2522 ว่าด้วยการออกอนุญาตตามพระ  
 ราชบัญญัตินี้ให้เหมาะสมคล่องตัวมากขึ้นเพิ่มเติมบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น  
 ทราบก่อนการดำเนินงานก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารแทนการขออนุญาต  
 เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงอำนาจหน้าที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น  
 ในการบังคับการตามพระราชบัญญัติให้มีประสิทธิภาพเพิ่มมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงบทกำหนดโทษ  
 อัตราโทษ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานเปรียบเทียบคดีให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจ  
 และลักษณะของการกระทำความผิด และปรับปรุงบทบัญญัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับ  
 การปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าว หรือให้เหมาะสมชัดเจนยิ่งขึ้น<sup>8</sup>

## 2.6 กฎหมายย่อยที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้แก่

### 2.6.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522

<sup>8</sup> อัครวิณ พิชญโยธิน, “กฎระเบียบเกี่ยวกับการก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์” เอกสารประกอบ  
 การบรรยาย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2538, หน้า 104

- 2.6.2 กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479
- 2.6.3 กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 ฉบับที่ 33 เรื่อง การควบคุมการก่อสร้างอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 2.6.4 เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้
- 2.6.5 ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การขออนุญาตปลูกสร้าง
- 2.6.6 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามปลูกสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
- 2.6.7 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดปลูกสร้างมิได้
- 2.6.8 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ห้ามก่อสร้างอาคารในบางพื้นที่เป็นต้น

### 3. กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการมักนิยมลงทุนจัดทำโครงการในรูปแบบของการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพื่อจำหน่ายพื้นที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ เป็นต้น ธุรกิจนี้ส่วนหนึ่งมุ่งด้านค้าหากำไรแก่ตัวผู้ประกอบการเอง แต่อีกส่วนหนึ่งเป็นธุรกิจที่สนองนโยบายของรัฐบาลในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนทั่วไป<sup>9</sup>

<sup>9</sup> สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ, “ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน” มีนาคม 2533.

เดิมการประกอบธุรกิจที่ดินหรือที่อยู่อาศัยอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเรื่องของการแบ่งแยกและการถือครองที่ดิน มากกว่าการควบคุมดูแลการประกอบกิจการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะ จึงทำให้ผู้ประกอบการเอาเปรียบผู้ซื้อได้หลายประการ เช่น ผู้ซื้อผ่อนส่งเงินงวดชำระค่าที่ดินแล้วไม่ได้โฉนด ผู้ประกอบการรับเงินค่างแล้วหายตัวไป หรือสร้างถนน หรือบริการพื้นฐาน หรือบริการพื้นฐานต่าง ๆ ไว้ต่ำกว่าที่โฆษณา หรือบางโครงการไม่สร้างเลย เป็นต้น ผู้ซื้อเกิดความเดือดร้อนต่าง ๆ นานา รัฐบาลจึงออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ.2515 เป็นกฎหมายใช้บังคับควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค และเพื่อให้เกิดการสร้างที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระเบียบสวยงาม และมีมาตรฐานเดียวกัน ต่อมาก็มีกฎกระทรวง ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องออกมาอีกหลายฉบับ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจัดสรรนี้ยังคงอยู่ภายใต้กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นต้น<sup>10</sup>

### 3.1 สาระสำคัญของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

3.1.1 ที่ดินที่ต้องขออนุญาต คือ “การจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าโดยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกันหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม” แต่ไม่รวมถึงที่ดินของรัฐ และรัฐวิสาหกิจ ซึ่งได้การยกเว้นโดยไม่ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์, การเคหะแห่งชาติ และองค์การของรัฐบาลตามกฎหมาย เป็นต้น

<sup>10</sup> สยามคสินเชื้อที่อยู่อาศัย, “ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างอาคาร” ตุลาคม 2535, หน้า 9-21.

3.1.2 ผู้ดูแลการจัดสรรที่ดินอยู่ภายใต้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน และมีหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยวางข้อกำหนด การพิจารณาคำขอ การออกใบอนุญาต และการตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน

3.1.3 การจัดสรรที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก่อนในกรณีที่จะทำการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับอนุญาตได้ (ประกาศขายและแบ่งแยกโฉนด) ได้ก็ต่อเมื่อมีธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินเป็นผู้ทำสัญญาค้ำประกันว่าจะจัดให้มีการปรับปรุงที่ดิน หรือสาธารณูปโภคตามที่ยื่นคำขอไว้ (แต่จะพิจารณาผ่อนผันเป็นราย ๆ ไป โดยให้สร้างระบบน้ำเสียเสร็จภายใน 6 เดือน และให้สร้างระบบสาธารณูปการเสร็จภายใน 1 ปี)

3.1.4 หลักฐานการขออนุญาต ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน แผนผังแปลงที่ดิน รายละเอียดโครงการและค่าใช้จ่าย วิธีการขาย และชำระค่าตอบแทนภาระผูกพัน (ถ้ามี) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการเห็นสมควร

#### 3.1.5 วิธีการออกกรรมสิทธิ์ที่ดิน

- การจดทะเบียนสิทธินิติกรรม จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตแล้วเท่านั้น
- ผู้ซื้อและผู้ขายต้องทำสัญญาซื้อขายต่อกัน และต้องจดทะเบียนไว้ โดยถือว่าที่ดินแปลงย่อยนั้นโอนไปยังผู้ซื้อแล้ว และผู้ขายมีกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนที่ราคาที่ดินยังค้างอยู่
- ในกรณีที่ที่ดินนั้นยังไม่แบ่งแยกโฉนดแปลงย่อย ก็ให้จดทะเบียนไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานก่อน
- ในกรณีที่ผ่อนชำระค่าที่ดินเป็นงวด ๆ ถ้าผู้ซื้อไม่ชำระเงินติดต่อกัน 2 งวดขึ้นไป ผู้ขายอาจจะบังคับให้ชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดก็ได้
- หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะให้คงสภาพดีตลอดไป เว้นแต่จะยกให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือโอนให้แก่หน่วยงานท้องถิ่นแล้ว
- บทลงโทษ
  - กรณีจัดสรรโดยไม่ได้รับอนุญาต มีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี และปรับไม่เกิน 10,000.- บาท
  - กรณีไม่อำนวยความสะดวก หรือไม่ส่งหลักฐานให้คณะกรรมการ มีโทษปรับไม่เกิน 1,000.- บาท



กรณีแจ้งหลักฐานการขออนุญาตเป็นเท็จ มีโทษปรับไม่เกิน 5,000.- บาท  
จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

กรณีไม่ติดใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผย มีโทษปรับไม่เกิน 1,000.- บาท  
กรณีไม่ทำบัญชีแสดงรายการรับชำระค่าผ่อนส่ง มีโทษปรับไม่เกิน  
50,000.- บาท

กรณีโฆษณาผิดจากที่ได้รับอนุญาต มีโทษปรับไม่เกิน 5,000.- บาท  
จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

กรณีโฆษณาก่อนได้รับใบอนุญาต มีโทษปรับไม่เกิน 5,000.- บาท  
จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

3.2 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้มีการออกข้อกำหนดในการจัดสรรที่ดินขึ้นเพื่อให้มีความชัดเจนในทางปฏิบัติ และเพื่อปรับปรุงข้อกำหนดให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริง และสภาพบ้านเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วตามความเจริญเติบโตของประเทศ ซึ่งข้อกำหนดนี้ได้มีการปรับปรุงแก้ไขมาแล้วหลายครั้งหลายหน เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530 ในปัจจุบัน ได้มีการเปลี่ยนมาใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 โดยประกาศใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 19 กันยายน 2535 เป็นต้นมา

### 3.3 ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

3.3.1 การยื่นคำขออนุญาต จะต้องยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ โดยจะต้องแสดงหลักฐานต่าง ๆ ประกอบการพิจารณา อันได้แก่ หลักฐานแสดงตัวตนของผู้ยื่นคำขอ หลักฐานของที่ดินที่จะจัดสรร แผนผังสังเขป แผนผังบริเวณรวม แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน แผนผังระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ รายละเอียดโครงการและวิธีในการจัดสรรที่ดิน ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แผนผังระบบถนนและทางเท้า แผนผังอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.3.2 การพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จะเป็นผู้พิจารณากลับกรองเบื้องต้นเท่านั้น โดยจะส่งมติความเห็นและเรื่องราว

ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณา หากรายได้ที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดท้องที่พิจารณาแล้ว มีมติเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้แล้วก็ตาม แต่ผู้ขอก็ยังไม่มียื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ตามแผนผังที่คณะกรรมการฯ พิจารณาเห็นชอบได้ จนกว่าคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาเห็นชอบ และมีมติอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วเท่านั้น จึงผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยได้ โดยไม่ต้องรอนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน หากคำขอรายใดผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดท้องที่แล้ว ไม่ว่าจะคณะกรรมการฯจะมีมติเป็นควรอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ก็ตาม กองควบคุมธุรกิจที่ดินจะนำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณามีมติเสมอไป หากคณะกรรมการฯ พิจารณาแล้ว มีมติอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ก็ผ่อนผันให้ผู้จัดสรรทำการขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยได้ และสามารถนำหลักฐานไปยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นไปตามแผนที่ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบได้ แล้วดำเนินการตามขั้นตอนของการออกใบอนุญาตต่อไป แต่ถ้ารายได้ กรรมการฯ มีมติไม่อนุญาต ผู้จัดสรรรายนั้นต้องรีบยื่นคำขออุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายใน 30 วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง และคำสั่งของรัฐมนตรีเป็นที่สิ้นสุด จะอุทธรณ์ฎีกาต่อผู้ใดอีกไม่ได้

3.3.3 การออกใบอนุญาต เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติอนุญาตให้รายใดทำการจัดสรรที่ดินได้ ผู้จัดสรรที่ดินรายนั้นต้องดำเนินการเพื่อออกใบอนุญาตเพิ่มเติมอีก ดังนี้

- 1) แสดงหลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ ผู้จัดสรรที่ดินมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขออนุญาต
- 2) ผู้จัดสรรต้องจัดการให้ที่ดินที่ขออนุญาตปราศจากภาระผูกพันใด ๆ อาทิเช่น ภาระจำนอง (ถ้ามี) เป็นต้น เสียก่อนออกใบอนุญาต
- 3) การจัดทำสาธารณูปโภคก่อนออกใบอนุญาต ผู้ขอต้องเลือกเอาเองว่าจะจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรในที่ดินจัดสรร อาทิเช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ระบบการระบายน้ำให้แล้วเสร็จก่อนออกใบอนุญาตหรือไม่ ถ้าต้องการออกใบอนุญาตก่อน ก็ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกัน การจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร ส่วนที่ยังจัดทำไม่เสร็จหรือยังไม่จัดทำเลยต่อคณะกรรมการฯ ภายในวงเงิน และตามแบบของสัญญา



คำประกันที่คณะกรรมการกำหนด แต่คณะกรรมการจะพิจารณาอนุมัติให้เป็นราย ๆ ไป โดยกำหนดให้สร้างระบบน้ำเสียให้เสร็จภายใน 6 เดือน และจะต้องให้สร้างระบบสาธารณสุขการให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี

4) การเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน และการก่อภาระผูกพันในที่ดินจัดสรร เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้แล้ว หากผู้จัดสรรต้องการเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน หรือก่อภาระผูกพันในที่ดินจัดสรร เช่น จำนอง หรือจดทะเบียนภาระจำยอม ก็ต้องยื่นคำขอ และรอนจนกว่าได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ เสียก่อน จึงดำเนินการได้ แม้จะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจนสามารถจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ได้แล้ว ภาระหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินยังไม่หมดไป กล่าวคือ ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรตลอดไป จะหลุดพ้นภาระหน้าที่ก็ต่อเมื่อได้โอนที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคนี้ให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือโอนให้แก่ทางราชการท้องถิ่น เช่น เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด ดังนั้น เจ้าของโครงการจัดสรร จึงมีภาระหน้าที่ความรับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้ใช้การได้คืออยู่เสมอ มิใช่สร้างเสร็จแล้วปล่อยให้ไว้เหมือนปัจจุบัน ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิด และอาจถูกเจ้าหน้าที่กรมที่ดินมาตรวจสอบและลงโทษได้

5) การโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจะทำการโอนได้เฉพาะที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก่อนเท่านั้น โดยการโอนนั้นจะต้องไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีด้วย

#### 4. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

เพื่อให้ประชาชนได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ดิน ให้สิทธิในการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน กำหนดสิทธิในที่ดิน เพื่อการศาสนา กำหนดสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว กำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท และมาตราที่สำคัญของประมวลกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวกับธุรกิจที่อยู่อาศัย คือ มาตรา 101 และ 102 เกี่ยวกับการค้าที่ดิน คือ การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรโดยวิธีขายแลกเปลี่ยนหรือให้เช่าซื้อที่ดิน ที่ดินแปลงนั้นจำเป็นจะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินจากกรมที่ดินก่อน เพื่อให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 101 และ 102

การได้มาซึ่งที่ดินที่เข้าข่ายการค้าที่ดิน กรณีนี้จะต้องปรากฏว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และการได้มาเป็นไปในลักษณะที่จะจำหน่ายที่ดินนั้นต่อไปเพื่อค้าหากำไร โดยพิจารณาถึงเจตนาของผู้จดทะเบียนเป็นสำคัญ เช่น พิจารณาจากวัตถุประสงค์ที่จดทะเบียน ประกอบกับเจตนาในการที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น

การได้มาซึ่งที่ดินที่ไม่เข้าข่ายการค้าที่ดิน พิจารณาจากเจตนาผู้ขอเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ขอมีเจตนาที่จะนำที่ดินมาเพื่อค้าหากำไรหรือไม่ เช่น บุคคลธรรมดาซื้อที่ดินนั้นไว้เพื่อปลูกบ้านใช้เป็นที่อยู่อาศัย นิติบุคคลซื้อที่ดินไว้เป็นที่ตั้งสำนักงาน บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ซื้อที่ดินไว้เพื่อปลูกสร้างอาคารชุด แล้วขายเฉพาะห้องชุดโดยดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บุคคลธรรมดารับที่ดินมาโดยการรับให้ หรือรับมรดก หรือครอบครองปรปักษ์ หรือทิ้งอก เป็นต้น สิ่งเหล่านี้แม้จะจำหน่ายไปในลักษณะใด ก็ไม่ถือว่าเป็นการค้าที่ดิน

4.1) การยื่นคำขออนุญาตค้าที่ดิน ผู้ประสงค์ทำการค้าที่ดิน ให้ยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินสาขาในท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และต้องได้รับเป็นการอนุญาตเฉพาะรายที่ดินจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งที่ประชุมคณะรัฐมนตรีได้ลงมติไปเมื่อ 23 กันยายน 2523 ทั้งนี้ การขออนุญาตทำการค้าที่ดิน แบ่งออกได้ 2 ประเภท คือ

ประเภทแรก การขออนุญาตค้าที่ดินย้อนหลัง คือส่วนที่ผู้ทำการค้าที่ดินดำเนินการค้าที่ดินไปแล้ว โดยไม่ได้รับอนุญาตให้ถูกต้องตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ไปทำการขออนุญาตย้อนหลัง ให้นับระยะเวลาตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ จนถึงวันที่ 22 กันยายน 2523

ประเภทที่สอง การขออนุญาตค้าที่ดินรายใหม่ คือ การได้มาซึ่งที่ดินในลักษณะที่จะจำหน่ายต่อไป เพื่อการค้าหากำไร โดยเริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่ 23 กันยายน 2523 เป็นต้นไป

4.2 การยื่นคำขออนุญาตค้าที่ดิน แบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

ประเภทแรก บุคคลธรรมดา จะต้องมีหลักฐานประกอบการยื่นขออนุญาตค้าที่ดิน ได้แก่

1) สำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3 แล้วแต่กรณีของที่ดินที่จะขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

2) หลักฐานแสดงถึงการได้มาสำหรับที่ดิน เช่น สัญญาซื้อขาย หรือสัญญาจะซื้อจะขาย

3) ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นมา

4) แผนผังของที่ดินที่จะขายหรือจะแบ่งขาย หรือจะให้เช่าซื้อ แต่กรณีที่ขออนุญาตทำการค้าที่ดินเพียงบางส่วนไม่เต็มแปลง ให้หมายเหตุในโครงการที่จะดำเนินการค้าที่ดินเพื่อให้ทราบว่าที่ดินที่ขออนุญาตนั้นอยู่ในทิศทางใดของแผนที่ เนื้อที่เท่าไร พร้อมทั้งหมายเหตุแสดงปริมาณของที่ดิน ส่วนที่ขออนุญาตให้ชัดเจนในแผนผังด้วย และลงลายมือชื่อรับรองไว้ในแผนผังเป็นหลักฐาน

5) โครงการที่จะดำเนินการค้าที่ดิน ให้ผู้ขอแสดงให้ปรากฏว่าจะดำเนินการค้าที่ดินด้วยวิธีใด ได้แก่ จำหน่ายที่ดินโดยขายยกแปลง หรือจะแบ่งแยกที่ดินจำหน่ายเป็นแปลงย่อย ๆ หรือจะจำหน่ายในระบบเงินสดหรือเงินผ่อน ในราคาตารางวาละเท่าใด หรือจำหน่ายบ้านพร้อมที่ดินในราคาหลังละเท่าใด โดยผู้ขอจะจำหน่ายที่ดินให้หมดภายในกี่ปี แต่ต้องไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย กรณีที่จำหน่ายที่ดินหมดแล้ว ให้ระบุในโครงการให้ชัดเจนว่าได้จำหน่ายไปหมดแล้ว ถ้าจำหน่ายยังไม่หมด ให้ระบุว่าจำหน่ายไปแล้วแปลงใดบ้าง เนื้อที่เท่าไร ส่วนที่ยังไม่จำหน่ายแปลงใดบ้าง เนื้อที่เท่าไร และถ้าผู้ขอได้จดทะเบียนการค้าที่ดิน และได้รับอนุญาตให้ทำการค้าแล้ว ให้ส่งสำเนาแบบคำขอจดทะเบียนการค้า (ภ.ค.1) และใบทะเบียนการค้า (ภ.ค.13 หรือ ภ.ค. (พ) 13) ประกอบคำขอในโครงการ

6) บัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอ และ/หรือตัวแทนของผู้ขอ

7) หนังสือมอบอำนาจในกรณีที่ผู้ขอมิได้ดำเนินการยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินด้วยตนเอง

ประเภทที่สอง นิติบุคคล นอกจากเอกสารที่จะต้องนำไปประกอบคำขออนุญาตค้าที่ดินตามที่กล่าวในบุคคลธรรมดาแล้ว จะต้องนำหลักฐานเพิ่มเติม คือ

1) หนังสือบริคณห์สนธิของนิติบุคคล

2) หนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนนิติบุคคล

4.3 บทลงโทษ ในกรณีที่ไม่ได้ขออนุญาตค่าที่ดิน จะมีโทษปรับไม่เกิน 20,000.- บาท (นิตินุคคล 50,000.- บาท) หรือจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ ดังนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจที่ดิน และที่อยู่อาศัยนี้จึงต้องคำนึงถึงกฎหมายฉบับนี้ และควรจะขออนุญาตทำการค้าที่ดินด้วย

## 5. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในเขตเมืองได้ทวีเพิ่มมากขึ้นอันเป็นผลเนื่องจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพจากชนบทสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำ ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร รวมทั้งปัญหาที่ดินในเมืองมีราคาแพง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกให้สูงขึ้นเพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่า ทั้งรัฐบาลเองก็ได้เล็งเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุด เพื่อใช้ได้และประสบผลสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศ จึงได้คิดริเริ่มนำกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยมีประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป<sup>11</sup> และตามกฎหมายอาคารชุด มีสาระพอสรุปได้ดังนี้คือ<sup>12</sup>

5.1 การจดทะเบียนอาคารชุด โดยแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (ห้องชุด) และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ที่ดิน โครงสร้างอาคาร ส่วนประกอบอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้เกี่ยวกับอาคาร รวมทั้งกำหนดให้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และต่อมารวมที่ดินได้มีการออกกฎกระทรวงและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกหลายฉบับ เพื่อวางขั้นตอนวิธีดำเนินงานให้ชัดเจน โดยมีสาระสำคัญพอสรุปได้ดังนี้

<sup>11</sup> ไชยยศ เหมะรัชตะ, “กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม”, คู่มือคอนโดมิเนียม (เอกสารทางวิชาการ ดี.เอส.แลนด์, ชุดที่ 1.) หน้า 53

<sup>12</sup> สยามสินเชื่อบริษัท, “ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างอาคาร” ตุลาคม 2535, หน้า 22-25.

### 5.1.1 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

- 1) ห้องชุดหนึ่งห้องถือกรรมสิทธิ์ได้คนเดียว
- 2) ห้ามก่อสร้างต่อเติมที่จะกระทบกระเทือนถึงโครงสร้าง และความมั่นคงของอาคารชุด

### 5.1.2 การจดทะเบียน

- 1) ยื่นคำขอต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา อาคารชุดนั้นตั้งอยู่
- 2) ที่ดินต้องปลอดภาระผูกพัน หรือถ้าที่ดินติดงานองก็ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองก่อน แต่ถ้าติดงานองเฉพาะตัวอาคารโดยไม่รวมถึงที่ดินแล้ว ห้ามจดทะเบียนเป็นอันขาด
- 3) ต้องยื่นเอกสารประกอบการพิจารณา ได้แก่ โฉนดที่ดิน แผนผังแสดงเขตที่ดินและอาคาร แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น แผนผังแสดงรายการทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง บัญชีแสดงสัดส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และคำรับรองหรือคำยินยอมของผู้รับจำนอง

5.1.3 นิติบุคคลอาคารชุด อาคารชุดแต่ละอาคารจะต้องจัดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดนั้นขึ้น (อาจเป็นบุคคลหรือบริษัทก็ได้) และต้องขอจดทะเบียนเป็นหลักฐานไว้ เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง โดยจะต้องจัดให้มีการประชุมครั้งใหญ่ปีละครั้ง ในการนี้อาจจะจัดตั้งคณะกรรมการขึ้น ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ไม่เกิน 9 คน) ก็ได้

### 5.1.4 การเลิกอาคารชุด (ต้องขอจดทะเบียนเลิกด้วย)

- 1) ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดขอเลิกอาคารชุดโดยยังไม่ขอจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด
- 2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์
- 3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่

#### 4) ถูกเวนคืน

5.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด 2534 เนื่องจากในช่วงปี 2530-2533 คอนโดมิเนียมประเภทต่าง ๆ ได้มีการก่อสร้างจำนวนมากในพื้นที่หลายแห่งทั่วประเทศ จนเกิดภาวะล้นตลาดขึ้น ขณะเดียวกันผู้ประกอบการและหน่วยงานของรัฐเห็นว่า ถ้าเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวมีสิทธิในอาคารชุดได้เช่นเดียวกับอีกหลายประเทศทั่วโลกแล้ว ก็จะช่วยแก้ไขปัญหาคอนโดมิเนียมล้นตลาดได้ ขณะเดียวกันก็จะเป็นสิ่งจูงใจให้ชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนภายในประเทศ ทำให้เศรษฐกิจขยายตัวเพิ่มขึ้น รัฐบาลจึงออก พ.ร.บ.อาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ.2534 ขึ้น เพื่อเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้รวมกันไม่เกิน 40% ของพื้นที่ ตามรายละเอียดของกฎหมายที่กำหนด

#### 6. ภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันมีการเก็บภาษีจากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์, ภาษีเงินได้ฯ, อากรแสตมป์, ภาษีธุรกิจเฉพาะ, ภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่, ภาษีป้าย เป็นต้น สารสำคัญเกี่ยวกับภาษีต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปได้ดังนี้คือ

##### 6.1 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

###### 6.1.1 ประเภทมีทุนทรัพย์

1) เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ 2 ได้แก่ ขาย, ขายฝาก, ให้, แลกเปลี่ยน, กรรมสิทธิ์รวม, โอนชำระหนี้, โอน ชำระจำนอง, โอนชำระหนี้ค้ำหุ้น, แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วน ฯลฯ

2) เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ 0.5 ได้แก่ โอนมรดก ระหว่างบุพการีผู้สืบสันดาน, โอนมรดกระหว่างคู่สมรส, ให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน, ให้ระหว่างคู่สมรส

6.1.2 ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเป็นรายแปลง ๆ ละ 40.- บาท ได้แก่ ใถ่ถอนจากการขายฝาก, ใถ่ถอนจากจำนอง, ผ่อนผันจากจำนอง, ระงับจำนอง, จำนองเพิ่มหลักทรัพย์, แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน, ปลดจำนอง, ภาระจำยอม, สิทธิอาศัย, ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์, โอนให้ตัวการ, โอนเปลี่ยนนาม, โอนตามกฎหมาย, ผู้จัดการมรดก เป็นต้น

### 6.1.3 ประเภทที่ถือว่ามีทุนทรัพย์

1) การจำนอง และบุริมสิทธิ เรียกเก็บตามราคาที่ยานองหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียนร้อยละ 1 แต่อย่างสูงไม่เกิน 200,000.- บาท การจำนองหรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ร้อยละ 0.5 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000.- บาท

2) การเช่า เรียกเก็บตามค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่าทั้งสองรวมกัน ร้อยละ 1

6.2 ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่ไม่ใช่นิติบุคคล ไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน เป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ซึ่งการคำนวณแยกตามการได้มา ดังนี้คือ<sup>13</sup>

6.2.1 ได้มาจากการได้รับมรดก หรือมีผู้อื่นยกให้โดยเสน่หา การคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย คือ

<sup>13</sup> ชาญสิทธิ์ ตราชูธรรม “ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียภาษีอย่างไร”, วารสารศาลภาษีอากรกลาง : 28. (อค์สำเนา)

เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	XX
<u>หัก</u> เงินได้ที่ได้รับยกเว้น ไม่เกิน 200,000.- บาท	
ตลอดปีภาษีกรณีอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่นอกเขต	
กรุงเทพมหานคร เทศบาลสุขาภิบาลเมืองพัทยา	XX
คงเหลือ	XX
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา ร้อยละ 50	XX
เงินได้สุทธิ	XX
<u>หาร</u> จำนวนปีที่ถือครอง (นับตามปี พ.ศ. แต่ไม่เกิน 10)	XX
เงินได้สุทธิถัวเฉลี่ยต่อปีที่ถือครอง	XX
<u>คูณ</u> อัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	XX
<u>คูณ</u> จำนวนปีที่ถือครอง	XX
จำนวนภาษีเงินได้ที่ต้องหัก ณ ที่จ่าย	XX
(ไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาขาย)	

6.2.2 ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร และได้มาโดยมุ่งในทางการหรือหากำไร การคำนวณ คือ <sup>14</sup>

เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	XX
<u>หัก</u> ค่าใช้จ่ายตามปีที่ถือครอง	XX

จำนวนปีที่ถือครอง	1	2	3	4	5	6	7	8ปีขึ้นไป
อัตราค่าใช้จ่าย	92%	84%	77%	71%	65%	60%	55%	50%

ตารางที่ 3.1 : แสดงอัตราค่าใช้จ่ายตามจำนวนปีที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์

<sup>14</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 29.



เงินได้สุทธิ	XX
หาร จำนวนปีที่ถือครอง (นับตามปี พ.ศ.แต่ไม่เกิน 10 ปี)	XX
เงินได้ถ้วนเฉลี่ยต่อปีที่ถือครอง	XX
คูณ จำนวนปีที่ถือครอง	XX
ภาษีเงินได้ต้องหัก ณ ที่จ่าย	XX
(เฉพาะกรณีที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร	
จำนวนภาษีหัก ณ ที่จ่ายต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาขาย)	

กรณีที่ผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 1 ของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้าราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมินของกรมที่ดิน ก็ให้เสียจากราคาประเมิน ถ้าราคาซื้อขายสูงกว่าราคาประเมินก็ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในราคาที่สูงกว่า

### 6.3 อากรแสดมปี<sup>15</sup>

อากรแสดมปีเป็นภาษีที่เก็บจากการทำตราสารรวม 30 ลักษณะ มีอะไรบ้างนั้น ต้องตรวจสอบจากบัญชีอัตราอากรแสดมปีของประมวลรัษฎากร ซึ่งสัญญาซื้อขายไม่ใช่ 1 ใน 30 ลักษณะของบัญชีดังกล่าว สัญญาซื้อขายจึงต้องเสียอากรแสดมปี อย่งไรก็ดี เนื่องจากในลักษณะที่ 28 ของบัญชีดังกล่าวกำหนดให้ใบรับจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียอากรแสดมปี และคำว่า “ใบรับ” นั้น ประมวลรัษฎากร มาตรา 103 ให้หมายถึงบันทึกหรือหนังสือใด ๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าได้รับชำระเงิน เมื่อสัญญาซื้อขายนั้นมีข้อความระบุถึงการได้รับเงินไว้ สัญญาซื้อขายจึงเป็นใบรับที่จะต้องเสียอากรแสดมปี โดยให้ผู้ขายชำระเป็นตัวแทนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ใน

<sup>15</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 38.



ขณะที่มีการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ ส่วนจะต้องเสียเท่าไรนั้น ย่อมแล้วแต่ผู้ขายได้รับเงินจากการขายเท่าใด เพราะตามประมวลรัษฎากร การรับเงินค่าโอนขายอสังหาริมทรัพย์ทุก 200.- บาท หรือเศษของ 200.- บาท ต้องเสียอากรแสตมป์ 1 บาท หรือเท่ากับร้อยละ 0.5 ของจำนวนเงินที่ได้รับนั่นเอง

กรณีที่ราคาที่ตกลงซื้อขายกันไม่ตรงกับราคาประเมินของกรมที่ดิน หากราคาที่ตกลงซื้อขายกันสูงกว่าราคาประเมินของกรมที่ดิน ก็ให้ใช้ราคาที่สูงกว่าเป็นรากฐานในการเสียอากรแสตมป์ แต่ถ้าราคาที่ตกลงซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน ก็ให้ใช้ราคาประเมินเป็นฐานในการเสีย อย่างไรก็ตามก็ดี กรณีที่ผู้ขายต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ผู้ขายย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์

#### 6.4 ภาษีธุรกิจเฉพาะ

เดิมก่อนปี พ.ศ.2535 การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหากำไร ต้องเสียภาษีการค้า เมื่อภาษีการค้าถูกยกเลิกไป และนำระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะมาใช้แทนเมื่อ 1 มกราคม 2535 ซึ่งการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร จัดอยู่ในประเภทภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามประมวลรัษฎากรมาตรา 91/2 (6) ซึ่งได้แก่ กรณีดังนี้<sup>16</sup>

6.4.1 การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินจำนวน 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการขายที่ดินเปล่าหรือขายพร้อมบ้าน จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีส่วนท้องถิ่นในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายรับ โดยผู้ทำการจัดสรรไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ต้องยื่นคำขอจดทะเบียนภาษี

<sup>16</sup> “ปฏิบัติการเก็บค่าธรรมเนียมสรรพากรภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ต้นทุนมือสองฟุ้งพรวด” ประชาชาติธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 (ธันวาคม 2537) : 20-21.

ธุรกิจเฉพาะภายใน 30 วัน นับแต่วันเริ่มประกอบกิจการ ส่วนการยื่นแบบแสดงรายการและชำระภาษีนั้นให้กระทำภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ที่ที่ว่าการอำเภอท้องที่ที่สถานประกอบการตั้งอยู่

6.4.2 การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กระทำในแบบเดียวกับการทำการขายบ้านและที่ดิน

6.4.3 การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย หรือมีพฤติการณ์ของผู้ขายว่าปลูกสร้างเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว ไม่ว่าจะมีการแบ่งแยกหรือไม่ ทั้งนี้ แม้ไม่ถึง 10 ห้อง ก็ต้องเข้าข่ายจ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%

6.4.4 การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะ 3 ข้อข้างต้น แต่มีการแบ่งขายในลักษณะที่คล้ายคลึงกันกับการจัดสรรที่ดินหรือการขายอาคารชุด หรือการแบ่งขายอาคาร หรือขายโดยไม่มีมีการแบ่งแยก แต่มีพฤติการณ์ของผู้ขายแสดงให้เห็นชัดเจนว่ามีการแบ่งแยกภายหลังการขาย ก็ต้องจ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะเช่นเดียวกัน

6.4.5 การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในประกอบการประกอบกิจการ แต่ไม่รวมถึงที่ดินที่ผู้ขายใช้ในการเกษตรกรรม ก็ต้องจ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะเหมือนอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ทั้งนี้ โดยการขายที่ดินที่ใช้ในการเกษตรกรรมจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% หากถือครองใช้ประโยชน์ในการดังกล่าวเกิน 5 ปี ขณะที่อาคาร โรงเรือนที่ใช้ในการเกษตรกรรม แม้จะก็ปีก็ตาม หากขายต่อจะไม่ได้รับการยกเว้นแต่อย่างใด

6.4.6 การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะ 5 ข้อ ข้างต้น แต่กระทำการซื้อขายต่อภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ก็จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% เช่นกัน ยกเว้น

- การขายหรือถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดก

- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัย อันเป็นแหล่งสำคัญ

ที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร และได้อาศัยเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่ได้อาศัยซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

### 6.5 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2534 เป็นภาษีที่เรียกเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า คือ เงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดประกอบไปด้วยเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สินทั้งหมดซึ่งประกอบไปด้วย โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ต้องนำมาเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นรายปี ในอัตราร้อยละ 12.5 ของเงินได้ค่าเช่านั้น การยื่นเสียภาษีฯ ให้ยื่นเสียภาษีในเดือนกุมภาพันธ์ โดยยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินที่ให้เช่า (แบบ ภ.ร.ด.2) เมื่อข้อมูลในแบบฯ มีเพียงพอจะประเมินภาษีได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะกำหนดประเภทของทรัพย์สินค่ารายปี (ค่าเช่ารายปี) และค่าภาษีที่ต้องเสีย จากนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบแจ้งการประเมิน (แบบ ภ.ร.ด.8) ให้ผู้ประเมินทราบว่าจะต้องเสียภาษีเป็นจำนวนเท่าใด จากนั้นผู้รับประเมินมีหน้าที่ต้องชำระภาษีตามที่แจ้งประเมินภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันแจ้งการประเมิน

อนึ่ง ผู้มีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินและเสียภาษีนั้น คือ เจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนและที่ดินเท่านั้น หากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินเป็นของคนละเจ้าของกัน เช่นนี้ให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้มีหน้าที่ในการยื่นแบบและเสียภาษีฯ

### 6.6 ภาษีบำรุงท้องที่

พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 เป็นภาษีที่เก็บจากมูลค่าของที่ดินซึ่งอยู่ในความครอบครองของผู้เป็นเจ้าของโดยมูลค่าของที่ดินที่ใช้เป็นฐานภาษี จะใช้ราคาปานกลางของที่ดินที่ทางราชการกำหนดทุก 4 ปี ที่ดินที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีจะเป็นที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน และที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ผู้มีหน้าที่เสียภาษีต้องยื่นรายการที่ดินเพื่อประเมินภาษีทุกปี และจะต้องเสียภาษีภายในเดือนเมษายนของปีนั้น ๆ

การยกเว้นที่ดินบางประเภทที่ไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ เช่น ที่ดินของรัฐ หรือ ใช้ในกิจการของรัฐ หน่วยงานราชการ และที่ดินที่ได้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินก็ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือประกอบกิจกรรม มีสิทธิได้ลดหย่อน ไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามจำนวนเนื้อที่ดินที่ครอบครองตามจำนวนที่แต่ละท้องถื่นกำหนดขึ้นตามกฎหมาย เช่น ที่ดินนอกเขตเทศบาล สุขาภิบาล ได้รับลดหย่อนไม่เกิน 5 ไร่ ที่ดินในเขตเทศบาล สุขาภิบาล ได้รับลดหย่อนไม่เกิน 1 ไร่ ที่ดินในเขตเมืองพัทยา และ กรุงเทพมหานคร ได้รับลดหย่อนไม่เกิน 100 ตารางวา เป็นต้น

#### 6.7 พระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ.2510<sup>17</sup>

ป้าย หมายความว่า ป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ หรือโฆษณาการค้า หรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้ ไม่ว่าจะได้แสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใดๆ ด้วยอักษรภาพหรือเครื่องหมายเขียน แกะสลัก จารึก หรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่นใด

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย ก็คือ เจ้าของป้าย ในกรณีที่ไม่มีผู้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย และหาตัวผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการประเมินไปยังผู้ครอบครองป้ายนั้น และให้ผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย

การยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย เจ้าของป้ายต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายตามแบบและวิธีการที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ภายในเดือนมีนาคมของทุกปี

การยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายในเขตเทศบาล ให้ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานเทศบาลที่ป้ายแสดงอยู่ หรือยื่น ณ สถานที่อื่นที่นายกเทศมนตรีกำหนด

<sup>17</sup> “สาระสำคัญของภาษีป้าย” วัฏจักรอากรที่ดิน 4 (เมษายน-พฤษภาคม 2533) : 36-37.

ส่วนการยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายในเขตสุขาภิบาล ให้ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานสุขาภิบาลที่ป้ายแสดงอยู่ หรือ ณ สถานที่อื่นตามที่ประธานกรรมการสุขาภิบาลกำหนด

สำหรับการยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายนอกเขตเทศบาล หรือนอกเขตสุขาภิบาลให้ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ว่าการอำเภอที่ป้ายแสดงอยู่ หรือยื่น ณ สถานที่อื่นที่ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนด

เจ้าของป้ายผู้ใดมีป้ายอันต้องเสียภาษีภายหลังเดือนมีนาคมก็ดี แสดงป้ายใหม่แทนป้ายเดิมที่ได้เสียภาษีป้ายนั้นแล้ว หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขป้ายเดิมอันเป็นเหตุให้ต้องเสียภาษีป้าย หรือเสียภาษีป้ายเพิ่มขึ้น ตามบัญชีอัตราภาษีป้ายให้เจ้าของป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มิมีป้ายอันต้องเสียภาษี หรือนับแต่วันที่แสดงป้ายใหม่แทนป้ายเดิม หรือนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงแก้ไขป้ายเดิมแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มิมีการโอนป้าย ผู้รับโอนต้องแจ้งการรับโอนเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันรับโอน มิฉะนั้น ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100.- บาท

#### บัญชีอัตราภาษีป้าย

- (1) ป้ายที่มีอักษรไทยล้วน ให้คิดอัตรา 1 บาท ต่อ ห้าร้อยตารางเซนติเมตร เศษของห้าร้อยตารางเมตร ให้นับเป็นห้าร้อยตารางเซนติเมตร
- (2) ป้ายที่มีอักษรไทย ปนกับอักษรต่างประเทศ หรือเครื่องหมาย ให้คิดอัตรา 10.- บาท ต่อห้าร้อยตารางเซนติเมตร เศษของห้าร้อยตารางเซนติเมตร ให้นับเป็นห้าร้อยตารางเซนติเมตร
- (3) ป้ายที่ไม่มีอักษรไทย ให้คิดอัตรา 20.- บาท ต่อห้าร้อยตารางเซนติเมตร เศษของห้าร้อยตารางเซนติเมตร ให้นับเป็นห้าร้อยตารางเซนติเมตร
- (4) ป้ายตามข้อ 1,2 หรือ 3 เมื่อคำนวณเนื้อที่แล้วมีอัตราที่จะต้องเสียภาษีต่ำกว่าป้ายละ 20.- บาท ให้เสียภาษีป้ายละ 20.- บาท
- (5) ป้ายใหม่ที่แสดงแทนป้ายเดิม หรือป้ายเดิมที่เปลี่ยนแปลงแก้ไข ให้คิดอัตราตามข้อ 1,2 หรือ 3 แล้วแต่กรณี และให้เสียเฉพาะจำนวนเงินภาษีที่เพิ่มขึ้น

(6) พื้นที่ของป้ายไม่ว่าจะมีรูปร่างลักษณะอย่างไร ให้คำนวณ ดังนี้

ก. ถ้าเป็นป้ายมีขอบเขตกำหนดได้ ให้เอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุดของขอบเขตป้ายเป็นตารางเซนติเมตร

ข. ถ้าเป็นป้ายไม่มีขอบเขตกำหนดได้ ให้ถือว่าตัวอักษร ภาพ หรือเครื่องหมายที่อยู่ริมสุดเป็นขอบเขตสำหรับกำหนดส่วนกว้างที่สุดและยาวที่สุด แล้วคำนวณตาม ก.

7. กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

7.1 พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ.2497 เพื่อตรวจสอบเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามประกาศกระทรวงคมนาคม

7.2 ปว.295 กำหนดแนวทางปฏิบัติในการควบคุมอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินริมเขตทางหลวง

7.3 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

7.4 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530

7.5 พระราชบัญญัติของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ.2511 เกี่ยวกับแนวส่งสายไฟฟ้า

7.6 พระราชบัญญัติเขตปลอดภัยทางทหาร พ.ศ.2495 เป็นต้น

### ปัจจัยด้านสังคมและประชากร (Social and Population)

ตราบใดที่ประชากรยังคงเพิ่มขึ้น ตราบนั้นการผลิตที่อยู่อาศัยเพื่อสนองความต้องการของประชาชนก็จะเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาเช่นกัน การผลิตที่อยู่อาศัยจะขยายตัวสูงในเขตเมืองที่มีประชากรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเขตเมืองใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคต่าง ๆ <sup>18</sup>

<sup>18</sup> คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2536 และแนวโน้มปี 2537,” รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2536 (2537) : 19.

ดังนั้น ปัจจัยทางสังคมและประชากร จึงมีความสำคัญต่อโครงการที่อยู่อาศัย โดยผู้ประกอบการจะเลือกพัฒนารูปแบบของโครงการที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในแต่ละพื้นที่ รวมถึงการวางแผนทางการตลาด ซึ่งการประกอบกิจการด้านที่อยู่อาศัยจึงควรเลือกรูปแบบที่สอดคล้องกับความต้องการของคนในสังคม โดยมีปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประชากร (Population), เพศ (Sex), อายุ (Age), การศึกษา (Education), อาชีพ (Occupation), รายได้ (Income), ขนาดครอบครัว (Family size), สถานภาพการสมรส (Marriage), รูปแบบการดำรงชีพ (Life Style), ทักษะคติ (Attitude), ศาสนา (Religion), ค่านิยม (Goodwill), กิจกรรมในด้านต่าง ๆ (Activity), วัฒนธรรม (Culture) เป็นต้น

#### ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Marketing)

ทรัพยากรที่ดิน เริ่มมีความหมายทางเศรษฐกิจขึ้นมาเมื่อคนเริ่มใช้ที่ดินเพื่อทำประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง โดยทั่วไปจะทำประโยชน์ในที่ดินไปในทางที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่า ในกรณีที่มีการพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ด้านใดด้านหนึ่ง มูลค่าของที่ดินจะเพิ่มขึ้นอย่างน้อยก็เท่ากับต้นทุนที่ลงไป เนื่องจากที่ดินสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ จึงเกิดความต้องการ (Demand) ในที่ดินขึ้นมา ที่ดินก็จะมีค่าทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นมาทันที เมื่อที่ดินมีราคาสูงขึ้น อุปทาน (Supply) ของที่ดินก็จะเกิดขึ้น<sup>19</sup>

สิ่งสำคัญในการบริหารโครงการที่อยู่อาศัยนั้น อันดับแรก ต้องศึกษาศักยภาพของตลาด ดูว่าการตลาดช่วงนั้น ๆ เป็นอย่างไรบ้าง ซึ่งเรื่องนี้เกี่ยวพันถึงภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เพราะเป็นการเกี่ยวโยงถึงกำลังซื้อ อำนาจซื้อของประชาชน เกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศนั้นก็อาจจะเกี่ยวโยงถึงราคาพืชผลทางการเกษตร การส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นที่ทราบกันว่า

<sup>19</sup> ไกรสร คือประโคน, เศรษฐศาสตร์ที่ดิน (กรุงเทพมหานคร : หจก.กึ่งจันทร์การพิมพ์, 2531), หน้า 27.



ก่อให้เกิดรายได้ประชาชาติ และเกิดรายได้ต่อหัวของประชากร เพราะฉะนั้น เมื่อประชากรมีอำนาจซื้อเพิ่มขึ้น มีรายได้เพิ่มขึ้น ก็จะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ เพราะว่าที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ เป็นสิ่งจำเป็นเมื่อมีเงินแล้ว ก็พยายามชวนขายซื้อให้ได้ และเรื่องอัตราดอกเบี้ยนั้นก็มีส่วนสำคัญ เพราะเกี่ยวพันถึงการผ่อนส่งในแต่ละเดือนในระยะยาว และเกี่ยวกับเรื่องภาวะเศรษฐกิจต่างประเทศก็มีส่วนเกี่ยวพันอยู่ อันได้แก่ ราคาน้ำมันจะเกี่ยวพันถึงภาวะเงินเฟ้อที่มีผลต่อกำลังซื้อของคนในประเทศ และกำลังซื้อของต่างประเทศในด้านสินค้าอุตสาหกรรมซึ่งจะส่งผลต่อการค้าระหว่างประเทศของเรา อีกด้านหนึ่งก็เกี่ยวกับเรื่องนโยบายการค้าและการเงินของประเทศคู่ค้า ก็มีผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศเช่นเดียวกัน<sup>20</sup>

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจและภาวะการตลาดเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก จึงจำเป็นต้องนำมาพิจารณาประกอบในการตัดสินใจวิเคราะห์เพื่อการลงทุน หรือการจัดทำโครงการด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งมีประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องดังนี้คือ

### 1. รายได้ประชาชาติ (NATIONAL INCOME)

รายได้ประชาชาติเป็นยอดรวมของรายได้ที่ปัจจัยการผลิตได้รับจากการผลิตสินค้าและบริการในรอบระยะเวลา 1 ปี ซึ่งเป็นเครื่องวัดภาวะเศรษฐกิจเพื่อเปรียบเทียบกับภาวะเศรษฐกิจในปีที่ผ่านมา ปีใดรายได้ประชาชาติสูงขึ้น แสดงว่าปีนั้นประชาชนมีความเป็นอยู่ดีขึ้น ซึ่งองค์ประกอบของรายได้ประชาชาติอาจเขียนเป็นรูปสมการได้ดังนี้ คือ<sup>21</sup>

<sup>20</sup> ชวน ตั้งมิตรธรรม, “บริหารธุรกิจสังหาริมทรัพย์อย่างไรให้สำเร็จ”, (อัสสัมชัญ)

<sup>21</sup> เอนก เรียบถาวร, “เศรษฐศาสตร์มหภาค 1”, ครั้งที่ 7 (กรุงเทพมหานคร : หจก. กิ่งจันทร์การพิมพ์, 2530), หน้า

$$Y = C + I + G + F$$

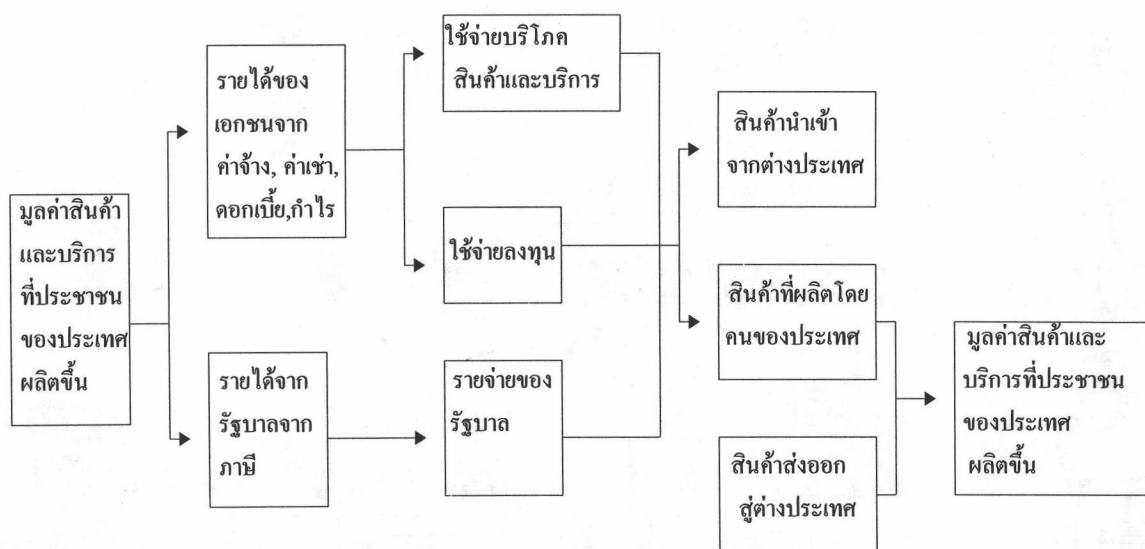
Y = รายได้ประชาชาติ (National Income)

C = ค่าใช้จ่ายในการบริโภคของเอกชน (Consumption Expenditures)

I = ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของเอกชน (Investment Expenditures)

G = การใช้จ่ายของรัฐบาล (Government Expenditures)

F = การส่งออกสุทธิ (Net export)



แผนภูมิที่ 3.2 : แสดงองค์ประกอบของรายได้ประชาชาติ

จากแผนภูมิเราจะเห็นได้ว่า ผลผลิตรวม (Gross National Product) จะเท่ากับ รายได้รวม (Gross National Income) และเท่ากับรายจ่ายรวม (Gross National Expenditure)

$$\text{สมการ : GNP} = \text{GNI} = \text{GNE}$$

ดังนั้น การคำนวณหารายได้ประชาชาติ จึงทำได้ 3 วิธี คือ จำนวนจากผลผลิตรวม, รายได้รวม หรือรายจ่ายรวม และเมื่อคำนวณหารายได้ประชาชาติได้แล้ว เราอาจจะนำมากำหนดเป็นรายได้ประชาชาติต่อประชากร 1 คน (PER CAPITAL INCOME) โดย

$$\text{PER CAPITAL INCOME} = \frac{\text{รายได้ประชาชาติ}}{\text{จำนวนประชากร}}$$

ตารางที่ 3.2 : แสดงเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจไทย

	2533	2534	2535p	2536e	2537e	2538e
1. อัตราการขยายตัวเศรษฐกิจ (%)	11.6	8.1	7.6	8.1	8.4	8.5
1.1 เกษตร	-3.7	5.0	4.0	2.3	3.2	3.3
1.2 อุตสาหกรรม	16.0	11.8	10.6	111.3	12.1	12.3
1.3 ก่อสร้าง	22.0	11.9	3.5	10.2	10.2	11.1
1.4 บริการและอื่น ๆ	12.9	6.4	7.3	7.4	8.2	8.5
2. ผลผลิตทั้งหมดของประเทศ (พันล้านบาท)	2,191	2,506	2,805	3,124	3,542	4,010
3. รายได้ต่อหัว (บาท/คน/ปี)	39,055	44,042	48,829	53,317	59,624	66,600
4. การใช้จ่าย (%)						
4.1 การบริโภค - เอกชน	12.3	7.2	7.5	7.7	7.9	7.8
- รัฐบาล	7.8	6.5	6.3	7.2	7.5	9.7
4.2 การลงทุน - เอกชน	30.3	8.9	0.6	7.8	8.0	9.6
- รัฐบาล	33.4	26.7	26.2	22.0	21.7	22.1
5. อัตราเงินเฟ้อ (%)	6.0	5.7	4.1	3.3	50.	4.8
6. การค้าระหว่างประเทศ						
6.1 การส่งออก (พันล้านบาท)	583.2	720.5	815.4	921.4	1070.0	1,245.0
อัตราเพิ่ม (%)	14.4	23.5	13.2	13.0	16.1	16.4
6.2 การนำเข้า (พันล้านบาท)	838.6	967.8	1,020.6	1,143.1	1,315.0	1,518.0
อัตราเพิ่ม (%)	29.0	15.4	5.5	12.0	15.0	15.4
6.3 ดุลการค้า (พันล้านบาท)	-225.4	-247.3	-205.2	-221.7	-245.0	-273.0
สัดส่วนต่อ GDP (%)	-11.7	-9.9	-7.3	-7.1	-6.9	-6.8
6.4 ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านบาท)	-186.2	-139.5	-161.3	-175.7	-180.0	-196.5
สัดส่วนต่อ GDP (%)	-8.5	-7.7	-5.8	-5.6	-5.1	-4.9

	2533	2534	2535p	2536e	2537e	2538e
7. การท่องเที่ยว *						
7.1 จำนวนนักท่องเที่ยว (ล้านคน)	5.3	5.08	5.14	5.5	6.0	6.5
7.2 รายได้จากการท่องเที่ยว (พันล้านบาท)	110.6	99.8	123.2	145.8	163.2	185.0
8. ฐานะการคลัง (ปีงบประมาณ)	103.8	123.3	75.8	64.5	81.3	58.0
8.1 รายได้สุทธิ (พันล้านบาท)	395.0	165.0	497.7	558.9	653.0	750.0
8.2 รายจ่ายจริง (พันล้านบาท)	291.2	341.7	421.9	494.4	571.7	692.0

หมายเหตุ : p = ตัวเลขเบื้องต้น, e = ประมาณการเบื้องต้น

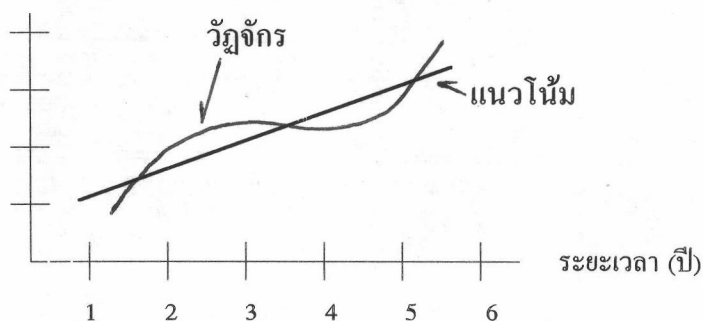
ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

\* การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

## 2. วัฏจักรเศรษฐกิจ (Economic Cycle)

หมายถึง การเปลี่ยนแปลงหมุนเวียนของภาวะเศรษฐกิจในรอบระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งช่วงเวลาจะสั้นหรือยาวตามวัฏจักร ปกติการเปลี่ยนแปลงในระยะยาวมักเป็นไปในแนวทางที่สูงขึ้น เรียกว่า ภาวะเศรษฐกิจ เจริญเติบโต (Economic Growth) สูงขึ้น หรือเป็นเรื่องของแนวโน้ม (Economic) ส่วนการเปลี่ยนแปลงในระยะสั้นเป็นเรื่องของวัฏจักร (Cycle) ซึ่งเราจะสังเกตลักษณะของแนวโน้มกับวัฏจักรได้ดังรูป คือ

กิจกรรมทางเศรษฐกิจ



แผนภูมิที่ 3.3 : แสดงแนวโน้มและวัฏจักรเศรษฐกิจ

เนื่องจากวัฏจักรเป็นวงจรของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีลักษณะขึ้น ๆ ลง ๆ ซ้ำ ๆ กัน เราสามารถแบ่งช่วง (Phases) ของวัฏจักรเศรษฐกิจเป็น 4 ช่วง คือ<sup>22</sup>

2.1 ระยะเวลาเศรษฐกิจรุ่งเรือง (Economic prosperity) เป็นระยะที่ภาวะเศรษฐกิจเจริญอย่างรวดเร็ว ประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น ผู้ผลิตมั่นใจในการขายสินค้าและบริการ จึงขยายการลงทุน การจ้างงานเพิ่มขึ้นรวดเร็ว ทุกคนมีรายได้สูงขึ้น มีความต้องการสินค้าและบริการมากขึ้น ถ้าการผลิตสินค้าและบริการมีไม่เพียงพอ อาจก่อให้เกิดภาวะเงินเฟ้อได้

2.2 ระยะเวลาเศรษฐกิจถดถอย (Economic Recession) เป็นระยะที่เกิดขึ้นภายหลังเศรษฐกิจขยายตัวเต็มที่แล้ว เมื่อมีผู้ประกอบการเข้ามาลงทุนแข่งขันผลิตสินค้ามากขึ้น เมื่อการผลิตมากขึ้นจะเกิดการขาดแคลนปัจจัยการผลิต เช่น การขาดแคลนวัสดุ, แรงงาน เป็นต้น และถ้าความต้องการของผู้บริโภคไม่เพิ่มขึ้น สินค้าที่ผลิตมากจะขายไม่ออก ทำให้ราคาลดต่ำลง ทำให้ภาวะเศรษฐกิจที่กำลังรุ่งเรืองถดถอยลงไป

2.3 ระยะเวลาเศรษฐกิจตกต่ำ (Economic Depression) เป็นระยะที่ผู้ประกอบการลงทุนจากการที่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย การจ้างงานน้อยลง ประชากรทั่วไปจะมีอำนาจการซื้อต่ำ ผู้ผลิตจะขายสินค้าราคาต่ำลง และอาจจะเกิดปัญหาการว่างงานเกิดขึ้นในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำมาก

2.4 ระยะเวลาเศรษฐกิจฟื้นตัว (Economic Recovery) เป็นระยะที่ระดับราคาสินค้าค่อย ๆ สูงขึ้น เนื่องจากสินค้าเก่าค้างสต็อกเริ่มขายหมดแล้ว ทำให้ผู้ลงทุนเริ่มมั่นใจในอนาคต หันกลับมาลงทุนผลิตสินค้าและบริการ มีความต้องการแรงงาน เมื่อประชากรมีงานทำ ก็จะมีอำนาจการซื้อเพิ่มขึ้น ระยะเวลาเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวจนเข้าสู่ระยะเศรษฐกิจรุ่งเรืองต่อไป

ในวัฏจักรเศรษฐกิจทั้ง 4 ระยะนี้ ไม่จำเป็นต้องมีระยะเวลาเท่ากันเสมอไป บางช่วงวัฏจักรอาจใช้เวลานาน 5-6 ปี บางช่วงเพียง 2-3 ปี แล้วแต่สถานการณ์ ซึ่งวัฏจักรเศรษฐกิจนี้เป็น

<sup>22</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 131-132

สิ่งที่เกิดขึ้นกับอุตสาหกรรมทุกประเภท แม้แต่การประกอบกิจกรรมด้าน โครงการที่อยู่อาศัยก็จะ เป็นวัฏจักรดังที่กล่าวมาแล้วเช่นเดียวกัน

### 3. ภาวะเงินเฟ้อ (Inflation)

เป็นภาวะที่ระดับราคาสินค้าทั่ว ๆ ไปเพิ่มสูงขึ้น<sup>23</sup> ซึ่งระดับราคาในที่นี้ไม่ได้หมายถึงสินค้าอย่างใดอย่างหนึ่ง แต่หมายถึงระดับราคาของสินค้าทุกประเภทที่มีความจำเป็นต่อการครองชีพของประชาชน ซึ่งจะดูได้จากดัชนีราคาผู้บริโภค (Consumer's Price Index) ซึ่งในกรณีของประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์ จะเป็นหน่วยงานจัดทำขึ้นเสนอต่อประชาชนทั่วไปเพื่อให้ประชาชนรู้ถึงระดับราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไป ในด้านที่อยู่อาศัยภาวะเงินเฟ้อจะทำให้ต้นทุนการผลิตและราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นทำให้อำนาจการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปลดลง

### 4. การจ้างงาน (Employment)

ทฤษฎีการจ้างงานของเคนส์ (J.M. KEYNES) อธิบายว่า การจ้างงานมีความสัมพันธ์กับการผลิตโดยตรง ถ้ามีการผลิตมากขึ้นก็มีการจ้างงานมาก ถ้ามีการผลิตน้อย ก็มีการจ้างงานน้อย และการผลิตจะมากหรือน้อย ผู้ประกอบการย่อมเปรียบเทียบราคาขายกับต้นทุนการผลิต คือ กรณีที่รายได้มาจากการขายสินค้าสูงกว่าต้นทุนการผลิต การจ้างงานก็ยังคงดำเนินต่อไป แต่ถ้ารายได้จากการขายสินค้าต่ำกว่าต้นทุนการผลิต การจ้างงานก็จะสะดุดหยุดลง<sup>24</sup>

ผลของการจ้างงานก่อให้เกิดรายได้ (Income) ของประชากรที่ใช้แรงงานเพื่อนำมาใช้จ่ายสำหรับการอุปโภค บริโภค สิ่งจำเป็นสำหรับการดำรงชีพ รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัจจัย 4 สำหรับคนทุกคน

<sup>23</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า

<sup>24</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 121



ผลของการจ้างงานก่อให้เกิดรายได้ (Income) ของประชากรที่ใช้แรงงานเพื่อนำมาใช้  
จ่ายสำหรับการอุปโภค บริโภค สิ่งจำเป็นสำหรับการดำรงชีพ รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็น  
ปัจจัย 4 สำหรับคนทุกคน

การที่ประชากรมีรายได้ในระดับใดระดับหนึ่ง ย่อมแสดงว่าจะสามารถซื้อบ้านใน  
ราคาเท่าใดด้วย จึงเป็นการวัดความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ (Purchasing Power) ที่อยู่อาศัย  
ความสามารถในการจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ยังขึ้นอยู่กับรายจ่ายอื่น ๆ สำหรับการดำรงชีพ ซึ่งส่วนที่  
เหลือจึงเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย

จากการทำวิจัยของ Agency for Real Estate Affairs ในงานมหกรรมที่อยู่อาศัย ปี  
2536 พบว่าผู้ซื้อบ้านในระดับราคาที่แตกต่างกัน มีความสามารถจ่ายเงินเพื่อการผ่อนบ้านจากราย  
ได้รายเดือนของตนในสัดส่วนที่แตกต่างกันตามตาราง <sup>25</sup>

ตารางที่ 3.3 : แสดงรายได้, ความสามารถในการผ่อนชำระ และราคาบ้านที่สามารถซื้อได้

รายได้ต่อเดือนของ ครอบครัว	% ของรายได้ที่ ผ่อน ชำระ	ค่าผ่อนชำระที่เป็น ไปได้	เงินกู้ที่ได้จากสถาบัน การเงิน 70% ของ ราคาบ้าน	ราคาบ้านที่ซื้อได้
15,000	24.50%	3,675	310,354	443,363
20,000	26.76%	5,353	452,059	645,799
25,000	29.15%	7,287	615,371	879,102
30,000	31.74%	9,522	793,429	1,133,470
35,000	33.74%	11,810	984,025	1,405,750
40,000	34.59%	13,838	1,152,997	1,647,750

<sup>25</sup> โสภณ พรโชคชัย, “คู่มือซื้อบ้าน-คอนโดฯ”, วัฏจักรอาคาร-ที่ดิน ฉบับพิเศษ (2537)

รายได้ต่อเดือนของ ครอบครัว	% ของรายได้ที่ ผ่อน ชำระ	ค่าผ่อนชำระที่เป็น ไปได้	เงินกู้ที่ได้จากสถาบัน การเงิน 70% ของ ราคาบ้าน	ราคาบ้านที่ซื้อได้
45,000	35.47%	15,961	1,329,876	1,899,823
50,000	36.36%	18,182	1,514,952	2,164,218
55,000	37.28%	20,505	1,708,527	2,440,754
60,000	38.22%	22,934	1,910,913	2,729,875
65,000	39.07%	25,397	2,116,094	3,022,991
70,000	39.46%	27,625	2,301,750	3,228,215
75,000	39.86%	29,895	2,409,921	3,558,459
80,000	40.26%	32,208	2,673,659	3,833,799
85,000	40.66%	34,565	2,880,016	4,114,309
90,000	41.07%	36,966	3,080,045	4,400,065
95,000	41.99%	39,411	3,283,801	4,691,144
100,000	41.90%	41,902	3,491,337	4,987,625
105,000	42.32%	44,439	3,702,710	5,298,586
110,000	42.75%	47,022	3,917,975	5,579,108
115,000	43.18%	49,653	4,137,190	5,910,272
120,000	43.61%	52,332	4,300,412	6,229,159

จากตาราง รายได้ที่ทดลองเสนอมีตั้งแต่เดือนละ 15,000 - 120,000 บาท และความสามารถในการจ่ายเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้สูงมีสัดส่วนความสามารถในการผ่อนชำระค่าบ้านสูงกว่าผู้มีรายได้น้อย โดยใช้อัตราดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ถ้ากู้ต่ำกว่า 750,000.- บาท อัตราดอกเบี้ย 11.75% ถ้ากู้เกินกว่านั้น อัตราดอกเบี้ย 12% และสถาบันการเงินสนับสนุนในการซื้อที่อยู่อาศัย 70% ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี

##### 5. การให้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การให้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน มีความหมายอย่างมากต่อการลงทุนของภาคเอกชน ที่จะส่งผลต่อการพัฒนาเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ ซึ่งในสาขาที่อยู่อาศัยนั้น มีความสำคัญมากกว่าสาขาอื่น ๆ เพราะว่าจะนอกจากจะเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับผู้ประกอบการลงทุนในโครงการจัด-



สรรที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ แล้ว ยังเป็นแหล่งเงินทุนให้แก่บุคคลทั่ว ๆ ไป ให้มีความสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ซึ่งทั้งผู้ประกอบการและบุคคลทั่วไป จำเป็นต้องได้รับความสนับสนุนสินเชื่อไปในทางเดียวกัน การพัฒนาสาขาที่อยู่อาศัยจึงประสบความสำเร็จตามเป้าหมายการพัฒนาได้

สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีทั้งองค์กรของรัฐบาลและองค์กรของเอกชน อันประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์ ในประเทศและต่างประเทศ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ บริษัทเงินทุน บริษัทประกันชีวิต บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บางองค์กรให้สินเชื่อบุคคลทั่วไปอย่างเดียว บางองค์กรให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการและบุคคลทั่วไปควบคู่กัน<sup>26</sup> ซึ่งการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยทั้งผู้ประกอบการและบุคคลทั่วไป มีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการที่อยู่อาศัยโดยตรง

## 6. อัตราดอกเบี้ย (Interest Rate)

อัตราดอกเบี้ยโดยทั่วไปมักจะเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจ และปริมาณเงินในระบบ ในช่วงที่มีปริมาณเงินฝากสถาบันการเงินจำนวนมาก สถาบันการเงินก็จะหาทางปล่อยกู้ให้มาก โดยการลดดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อจูงใจผู้กู้ยืมเงิน ขณะเดียวกันก็ลดดอกเบี้ยเงินฝากเนื่องจากปริมาณเงินฝากมีมากอยู่แล้ว

แต่ในเวลา เศรษฐกิจตกต่ำ การลงทุนใหม่ไม่น่าไว้วางใจ ปริมาณเงินในระบบเศรษฐกิจมีน้อย อัตราดอกเบี้ยก็จะเพิ่มสูงขึ้นเพื่อชลอการให้สินเชื่อ ในขณะที่ดอกเบี้ยเงินฝากก็จะสูงขึ้นเพื่อจูงใจในการรับฝากเงิน และเพิ่มปริมาณเงินในระบบ ก็จะเป็นไปตามวัฏจักรเศรษฐกิจ

<sup>26</sup> ฝ่ายวิจัยและวางแผนสินเชื่อ, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด, “สินเชื่อที่อยู่อาศัย ในปี 2534 และแนวโน้มปี 2535”, (อัคราเสนา)

สำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย<sup>27</sup> มักจะต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินกู้โดยทั่วไป เพราะส่วนหนึ่งเป็นนโยบายของรัฐบาลที่จะส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาในการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจะมีผลต่อความสามารถและการตัดสินใจเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ตามตารางแสดงค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาในการกู้ยืมรับซื้อที่อยู่อาศัย โดยนำมาคูณกับวงเงินกู้ยืมก็จะได้ค่าผ่อนชำระเป็นรายเดือน

ซึ่งสูตรในการคิดจำนวนเงินในการผ่อนชำระรายเดือน คือ

$$\text{ค่าผ่อนชำระรายเดือน} = \frac{\text{วงเงินกู้} \times \text{อัตราดอกเบี้ย}}{1 - 1/(1 + i)^t}$$

โดย  $i$  = อัตราดอกเบี้ยในอัตราเดือนละ %

$t$  = จำนวนเดือนในการผ่อนชำระ

ตัวอย่าง กู้ยืมเงิน 500,000.- บาท เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยผ่อนชำระรายเดือนเป็นเวลา 10 ปี อัตราดอกเบี้ย 12%

$$\begin{aligned} \text{เพราะฉะนั้น ค่าผ่อนชำระรายเดือน} &= 500,000 \times 0.0143 \text{ (ค่าสัมประสิทธิ์ตามตาราง)} \\ &= 7,150.- \text{ บาท} \end{aligned}$$

ส่วนในด้านอัตราดอกเบี้ยสำหรับผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยแล้ว จะหมายถึงต้นทุนของเงินลงทุนในโครงการ ถ้าอัตราดอกเบี้ยต่ำ ต้นทุนของโครงการก็จะน้อยกว่าการลงทุน ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูง

<sup>27</sup> โสภณ พรโชคชัย “คู่มือซื้อบ้าน-คอนโดฯ”, วัฏจักรอาคารที่ดินฉบับพิเศษ (2537) : 68-69.

ในปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยในฐานะที่เป็นหน่วยงานควบคุมดูแลภาวะการเงินและภาวะเศรษฐกิจของประเทศ จึงมีหน้าที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยให้กับสถาบันการเงินเพื่อยึดถือปฏิบัติให้เหมาะสมต่อไป<sup>28</sup>

ตารางที่ 3.4 : แสดงค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาในการผ่อนชำระ

อัตราดอกเบี้ย	5 ปี	10 ปี	15 ปี	20 ปี
11.00%	0.0217	0.0138	0.0144	0.0103
11.25%	0.0219	0.1139	0.0115	0.0105
11.50%	0.0220	0.0141	0.0117	0.0107
11.75%	0.0221	0.0142	0.0118	0.0108
12.00%	0.0222	0.0143	0.0120	0.0110
12.25%	0.0224	0.0145	0.0122	0.0112
12.50%	0.0225	0.0146	0.0123	0.0114
12.75%	0.0226	0.0148	0.0125	0.0115
13.00%	0.0228	0.0149	0.0127	0.0117
13.25%	0.0229	0.0151	0.0128	0.0119
13.50%	0.0230	0.0152	0.0130	0.0121
13.75%	0.0231	0.0154	0.0131	0.0123
14.00%	0.0233	0.0155	0.0133	0.0124
14.25%	0.0234	0.0157	0.0135	0.0126
14.50%	0.0235	0.0158	0.0137	0.0128

<sup>28</sup> วิรัช สงวนวงศ์วาน, การเงินและการธนาคาร, ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์, 2529) หน้า 212.

อัตราดอกเบี้ย	5 ปี	10 ปี	15 ปี	20 ปี
14.75%	0.0237	0.0160	0.0138	0.0130
15.00%	0.0238	0.0161	0.0140	0.0132
15.25%	0.0239	0.0163	0.0142	0.0134
15.50%	0.0241	0.0164	0.0143	0.1335
15.75%	0.0242	0.0166	0.0145	0.0137
16.00%	0.0243	0.0168	0.0147	0.0139
16.25%	0.0245	0.0169	0.0149	0.0141
16.50%	0.0246	0.0171	0.0150	0.0143
16.75%	0.0247	0.0172	0.0152	0.0145
17.00%	0.0249	0.0174	0.0154	0.0147

### 7. อุปสงค์และอุปทาน (Demand and Supply)

อุปสงค์ (Demand) คือ ปริมาณของสินค้าที่ผู้บริโภคเต็มใจจะซื้อในระดับราคาต่าง ๆ ส่วนอุปทาน (Supply) คือ ปริมาณของสินค้าที่ผู้ผลิตเต็มใจจะเสนอขายในระดับราคาต่าง ๆ<sup>29</sup>

ในด้านธุรกิจที่อยู่อาศัย อุปสงค์ คือ ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (Housing Demand) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลักด้านประชากร รวมถึง ปัจจัยด้านอื่น ๆ อีกหลายด้าน เช่น รายได้ เงินออม

<sup>29</sup> วัชรภรณ์ ชิวโคภิชฐ์, บัญญัติ จุลนาพันธุ์, พรรณพิมล ก้านกนก, สมจิตร ล้วนจำเริญ, อุไรวรรณ แยมเนียม, หลักการตลาด,

อัตราดอกเบี้ย การให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เป็นต้น สำหรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 พ.ศ.2535-2539 คณะทำงานศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย คณะทำงานศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย คณะอนุกรรมการที่อยู่อาศัย ได้ประมาณการว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 376,520 หน่วย ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เฉลี่ยความต้องการที่อยู่อาศัยปีละ 75,304 หน่วย ตามตาราง<sup>30</sup>

ตารางที่ 3.5 : แสดงประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539)

ปี พ.ศ.	ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย (หน่วย)
2535	72,514
2536	72,418
2537	76,046
2538	75,835
2539	79,707
<b>รวม</b>	<b>376,520</b>

อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ของที่อยู่อาศัย (Housing Demand) ที่แท้จริงในแต่ละช่วงเวลาจะผันผวนอยู่เสมอ โดยนอกจากจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลักด้านประชากรแล้ว ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ อีกหลาย ๆ ด้านประกอบกันด้วย

ส่วนด้านอุปทานของที่อยู่อาศัย (Housing Stock) คือ การลงทุน จัดสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมีมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลาย ๆ ด้าน เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย สภาพการแข่งขันในตลาด ราคาสินค้า ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนค่าที่ดิน อัตราดอกเบี้ย และการเก็งกำไร เป็นต้น

<sup>30</sup> คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, “รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2536 และแนวโน้มปี 2537”, (กรุงเทพมหานคร : 2537) หน้า 20.

จากการประมวลข้อมูลการเปิดตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในปี 2536 ของบริษัท 910 MANAGEMENT จำกัด โดยการรวบรวมข้อมูลของ หนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน พบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่กว่า 300 โครงการ คิดเป็น จำนวนหน่วยทั้งสิ้น 113,159 หน่วย เป็นบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวน 48,998 หน่วย คิด เป็นร้อยละ 43.3 ของจำนวนทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด มีจำนวน 47,222 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 41.73 ตามตาราง<sup>31</sup>

ตารางที่ 3.6 : แสดงอุปทานของที่อยู่อาศัย

ประเภท	ปี 2534		ปี 2535		ปี 2536		อัตราการขยายตัว ปี 2535/2536
	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	
บ้านเดี่ยว	11,205	13.72	5,400	9.23	11,194	9.89	107.30
ทาวน์เฮ้าส์	20,660	25.30	15,393	26.25	48,998	43.30	219.14
อาคารพาณิชย์	3,233	3.96	2,345	4.01	4,136	3.66	76.38
บ้านแฝด	244	0.03	410	0.70	664	0.59	61.95
อาคารชุด	43,185	52.89	34,220	58.50	47,222	41.73	38.00
ที่ดินเปล่า	3,130	3.83	769	1.31	623	0.55	-18.99
อื่น ๆ	0	0.00	0	0.00	313	0.28	
<b>รวม</b>	<b>81,657</b>	<b>100.00</b>	<b>58,497</b>	<b>100.00</b>	<b>113,150</b>	<b>100.00</b>	

#### 8. การแข่งขัน และภาวะการตลาด (Competition and Market Situation)

การแข่งขันและภาวะการตลาด จะส่งผลต่อผู้ประกอบการในการตัดสินใจลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย รวมถึงการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค จึงมีผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการด้านที่อยู่อาศัยโดยตรง

<sup>31</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 23.

จากรายงานความต้องการด้านที่อยู่อาศัย และการตอบสนองในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในระหว่างเดือนมกราคม-พฤศจิกายน 2536 ของบริษัท Agency for Real Estate Arrais ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย จำนวน 1,072 โครงการที่เปิดขายอยู่ในตลาด รวมจำนวนทั้งสิ้น 193,321 หน่วย (ประมาณร้อยละ 90 ของทั้งหมด) ในจำนวนหน่วยดังกล่าวขายไปแล้ว 121,588 หน่วย หรือร้อยละ 62.9 คงเหลือจำนวน 71,733 หน่วย หรือร้อยละ 37.1 ของจำนวนทั้งหมด ตามตาราง<sup>32</sup>

ตารางที่ 3.7 : แสดงสถานการณ์การขายที่อยู่อาศัยตามประเภทของที่อยู่อาศัย ปี 2536

ประเภทโครงการ	จำนวน ที่เปิดขาย	สัดส่วนที่ เปิดขาย	จำนวนที่ ขายได้	สัดส่วนที่ ขายได้	จำนวน ที่เหลือ	สัดส่วน ที่เหลือ
บ้านเดี่ยว	22,524	11.7%	13,789	11.3%	8,735	12.1%
ทาวน์เฮ้าส์	65,273	33.8%	41,578	34.2%	23,695	33.0%
บ้านแฝด	1,823	0.9%	1,108	0.9%	715	1.0%
อาคารชุด	87,768	45.4%	55,454	45.6%	32,314	45.0%
อาคารพาณิชย์	9,326	4.8%	5,922	4.9%	3,406	0.5%
ที่ดินจัดสรร	6,605	3.4%	3,737	3.1%	2,868	0.4%
<b>รวม</b>	<b>193,321</b>	<b>100%</b>	<b>121,588</b>	<b>100%</b>	<b>71,733</b>	<b>100%</b>

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์จากข้อมูลของ AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

จากตารางในปี 2536 อาจกล่าวได้ว่า ที่อยู่อาศัยในภาพรวม ยังคงเป็นตลาดของผู้ซื้อ เนื่องจากมีที่อยู่อาศัยที่ผู้ลงทุนเสนอขายจำนวนมากเกินกว่าความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้ประกอบการต้องแข่งขันชิงตลาดกันอย่างรุนแรง มีการโหมโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขายภายในรูปแบบต่าง ๆ กันมากขึ้น

<sup>32</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 24.

และทิศทางที่อยู่อาศัยในปี 2537 อาจสรุปได้ว่า ตลาดยังคงเป็นของผู้ซื้อเหมือนเดิม การแข่งขันยังคงสูง ผู้ประกอบการจำเป็นต้องศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อกำหนดทำเลที่ตั้ง ระดับราคา และรูปแบบโครงการอย่างรอบคอบ และชัดเจนยิ่งขึ้น โดยให้ความสำคัญต่อการศึกษาด้านการตลาด และกำหนดกลุ่มเป้าหมายอย่างชัดเจนก่อนการตัดสินใจลงทุน การตลาดควรใช้การเจาะกลุ่มลูกค้าโดยตรง มากกว่าการโฆษณาอย่างช่วงที่ผ่านมา เนื่องจากปริมาณที่อยู่อาศัยยังคงเหลืออยู่อีกเป็นจำนวนมาก<sup>33</sup>

#### 9. ราคาและเงื่อนไขการขาย (Price and Sale Condition)

ราคา หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อจ่ายสำหรับสินค้าและบริการ โดยราคาจะถูกกำหนดจากมูลค่าของสินค้านั้น ถ้าผู้ซื้อและผู้ขายกำหนดมูลค่าของสินค้าใกล้เคียงกัน การซื้อ การขายก็จะเกิดขึ้น ราคาจึงเป็นตัวกลางที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของ ทำให้กิจการเกิดรายได้ และทำให้ผู้ซื้อได้รับอรรถประโยชน์จากความเป็นเจ้าของสินค้าหรือบริการนั้น<sup>34</sup>

ราคาของที่อยู่อาศัยนั้น แปรผันโดยตรงกับราคาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้าง รวมทั้งปริมาณที่อยู่อาศัยที่เสนอขายในตลาด และบรรยากาศการเก็งกำไร ซึ่งการขายที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการมักจะมีเงื่อนไขในการขาย ที่นิยมกันมาก คือ การชำระบางส่วนในการจองซื้อที่อยู่อาศัย และผ่อนชำระเงินค่างวดเป็นงวด ๆ ภายในกำหนดเวลาจนโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยจนเสร็จเรียบร้อย จึงให้ชำระส่วนที่เหลือพร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ ราคาส่วนที่ชำระในการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นจำนวนประมาณ 70% ของราคาที่อยู่อาศัย โดยผู้ซื้ออาจจะขอสินเชื่อระยะยาว สำหรับที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน หรือโดยวิธีอื่นตามความสามารถในการซื้อ ซึ่งราคา

<sup>33</sup> มนูญ เนตรระควสนะ “ทิศทางธุรกิจที่อยู่อาศัย ปี 2537”. (อัคราเสนา)

<sup>34</sup> มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, การบริหารการตลาด หน่วยที่ 1-8, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ชวนพิมพ์, 2526)



และเงื่อนไขการขายจะส่งผลต่อการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก เนื่องจากต้องขึ้นอยู่กับความสามารถในการซื้อของแต่ละบุคคล และยังส่งผลกระทบต่อตัวผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยเองด้วย เพราะการชำระเงินจองและเงินค่างานส่วนแรก หมายถึง เงินทุนหมุนเวียนบางส่วนของผู้ประกอบการที่จะนำมาใช้ในการบริหารโครงการ ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการเสียดอกเบี้ยน้อยลงในกรณีที่ต้องใช้เงินทุนสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงิน

### ปัจจัยด้านการเมือง และนโยบายของรัฐ (Political and Government Policy)

ความต้องการของผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่เสมอ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งที่ทุกคนควรต้องมี ในการพัฒนาโครงการด้านที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจัยสำคัญที่จะมองข้ามไม่ได้ คือ ความมีเสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายของรัฐบาล รวมถึงโครงการพัฒนาสาธารณูปโภค ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการ โดยมีปัจจัยที่สำคัญ ๆ ดังนี้

#### 1. ความมีเสถียรภาพทางการเมือง

ตัวอย่างในประเทศไทย ที่ผ่านมามีเคยได้รับผลกระทบจากการยึดอำนาจของคณะ รสช. ในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2534 และตามด้วยเหตุการณ์พฤษภาทมิฬ ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2535 ทำให้การประกอบการจัดสรรที่อยู่อาศัยลดลงเป็นลำดับ กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลลดลงจาก 129,668 หน่วย ในปี พ.ศ.2534 เหลือเพียง 108,001 หน่วย ในปี พ.ศ.2535 หรือลดลงร้อยละ 16.7 อย่างไรก็ตาม หลังจากนั้นรัฐบาลเฉพาะกิจของ นายกรัฐมนตรี นายอานันท์ ปันยารชุน ได้พยายามฟื้นฟูสภาวะเศรษฐกิจ และมีรัฐบาลจากการเลือกตั้งในปลายปี พ.ศ.2535 สภาวะเศรษฐกิจก็เริ่มฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยลดต่ำลงมา จึงทำให้ภาวะของการประกอบธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยดีขึ้นเป็นลำดับ<sup>35</sup>

<sup>35</sup>“สรุปผลการส่งเสริมที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ)” Property Guide. 1 (กรกฎาคม 2537) : 29.



## 2. นโยบายของรัฐบาล<sup>36</sup>

รัฐบาลทุกรัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชากรมีที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยได้ดำเนินการไปแล้ว ดังนี้ คือ

2.1 จัดตั้งการเคหะแห่งชาติให้เป็นผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่ ประชาชนทั่วไป ที่ผ่านมาที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติจัดสร้างร้อยละ 80 อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่ในปัจจุบัน ขยายการดำเนินการไปยังภูมิภาคมากขึ้น ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 พ.ศ.2535-2539 มีเป้าหมายจัดสร้างที่อยู่อาศัย 112,000 หน่วย แบ่งเป็น สำหรับกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 65,000 หน่วย และในภูมิภาค 47,000 หน่วย

ตารางที่ 3.8 : แสดงการจัดตั้งที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

การจัดสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ	จำนวนหน่วย
เขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	65,000
ภูมิภาค	47,000
<b>รวม</b>	<b>112,000</b>

2.2 การจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้สินเชื่อสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับประชาชนทั่วไป ปัจจุบันวงเงินกู้ไม่เกิน 100,000.- บาท อัตราดอกเบี้ย 10.5% สำหรับวงเงินกู้ไม่เกิน 200,000.- บาท อัตราดอกเบี้ย 11.25% สำหรับวงเงินกู้ไม่เกิน 750,000.- บาท คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 11.5 ต่อปี และวงเงินกู้เกิน 750,000.- บาท คิดอัตราดอกเบี้ย

<sup>36</sup> เล่มเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

เบี้ยร้อยละ 12.5 ต่อปี และให้วงเงินสมทบในโครงการเงินกู้สวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ อีก 4,800 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าเงินกู้สำหรับประชาชนทั่วไป

2.3 นโยบายด้านการเงินโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ได้กำหนดระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยแก่การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น การกำหนดวิธีการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

2.4 นโยบายด้านการคลัง สำหรับการนำดอกเบี้ยเงินกู้ด้านที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ 10,000.- บาท เป็นต้น

2.5 การส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) ได้กำหนดให้กิจการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาจำหน่ายพร้อมที่ดินไม่เกิน 600,000.- บาทต่อหน่วย เป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน โดยได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการจำหน่ายที่อยู่อาศัย ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2536 ในรอบหนึ่งปีของการให้การส่งเสริมการลงทุน (เมษายน 2536 - มีนาคม 2537) มีผู้ยื่นคำขอรับการส่งเสริมการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งสิ้น 132 โครงการ จำนวน 67,649 หน่วย รวมมูลค่าของโครงการ 31,807.8 ล้านบาท ดังนี้

ตารางที่ 3.9 : แสดงโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ที่ตั้ง	จำนวนโครงการ	คน/โครงการ	รวมเช่า	บ้าน	รวม (หน่วย)
เขต 1	81	20,014	29,341	-	49,355
เขต 2	22	1,005	6,820	173	7,998
เขต 3	29	5,578	2,681	1,037	10,296
<b>รวม</b>	<b>132</b>	<b>26,597</b>	<b>39,842</b>	<b>1,210</b>	<b>67,649</b>

ในเขต 1 จะอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เขต 2 ได้แก่ จังหวัดใกล้เคียงในรัศมี 100 กิโลเมตร จากกรุงเทพมหานคร เช่น พระนครศรีอยุธยา ชลบุรี ราชบุรี สระบุรี เป็นต้น ส่วนเขต 3 คือ จังหวัดที่ห่างกรุงเทพมหานครเกินรัศมี 100 กิโลเมตร

### 3. โครงการพัฒนาสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539) ได้ระบุ  
แนวทางการพัฒนาประเทศไว้ 3 ประการ คือ

- 1) จะพัฒนาประเทศไทยเป็นเมืองเศรษฐกิจด่านหน้าในภูมิภาคนี้
- 2) กระจายการพัฒนาความเจริญไปสู่ภูมิภาค
- 3) รักษาสภาพแวดล้อม พัฒนาคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ของคนไทยให้ดีขึ้น

แนวทางต่าง ๆ จะดำเนินการไปได้ด้วยดี ขึ้นอยู่กับความพร้อมของปัจจัยในด้านต่าง ๆ หลายด้าน ซึ่งปัจจัยหนึ่งที่สำคัญ ก็คือ การตอบสนองความต้องการ บริการพื้นฐาน (INFRAStructure) ให้ได้ทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพ ซึ่งบริการพื้นฐานดังกล่าวได้แก่<sup>37</sup>

- 1) ระบบการจราจร และคมนาคม ขนส่งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ
- 2) ระบบการสื่อสารและโทรคมนาคม
- 3) ระบบไฟฟ้า ประปา และการบำบัดน้ำเสีย

สิ่งเหล่านี้มีผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุน ผู้ประกอบโครงการด้านที่อยู่อาศัยเมื่อโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการพัฒนาไปทางไหน โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็จะพัฒนาไปตามนั้น ดังนั้น ในอนาคตข้างหน้าการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะเป็นไปในทางใด ก็จะถูก

<sup>37</sup> “คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ” รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2534/2535 : 106-109.

แนวโน้มได้จากแนวทางการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Infrastructure) ของภาค  
รัฐบาล

การลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคของทางภาครัฐบาล ขณะนี้ประมาณว่าจะมีการใช้จ่าย  
เงินลงทุนโครงการพัฒนาบริการขั้นพื้นฐาน สาขาต่าง ๆ ในระยะ 5 ปี ของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7  
ไม่ต่ำกว่า 1,100,000 ล้านบาท เพิ่มจาก 521,000 ล้านบาท ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 กว่า 2  
เท่าตัว ดังมีรายละเอียดการลงทุนในแต่ละสาขา ดังนี้

ตารางที่ 3.10 : การใช้จ่ายเงินลงทุนโครงการพัฒนาบริการพื้นฐานของรัฐบาล

สาขา	ลงทุนในแผนพัฒนา ฉบับที่ 6 (ล้านบาท)	ลงทุนในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (ล้านบาท)
1. พลังงาน	233,822	384,496
2. สื่อสาร	69,506	133,434
3. ขนส่ง	189,120	508,315
4. สาธารณูปโภค (ประปา, น้ำเสีย, ที่อยู่อาศัย)	29,420	103,038
<b>รวม</b>	<b>521,868</b>	<b>1,129,283</b>

อย่างไรก็ดี แม้ว่ารัฐบาลจะกำหนดให้มีแผนการลงทุนโดยการเพิ่มเติมจำนวนมาก แต่ผลที่  
เกิดขึ้นยังคงต้องรองอนกว่าการดำเนินงานตามแผนจะแล้วเสร็จ ดังนั้นในช่วง 2-3 ปีแรกของ  
แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ปัญหาการขาดแคลนบริการพื้นฐานยังไม่สามารถบรรเทาลงได้เท่าที่ควร  
จึงจำเป็นต้องพัฒนาให้มีขึ้นอย่างเพียงพอทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ เช่น

3.1 การลงทุนพัฒนาพลังงานไฟฟ้า ซึ่งคาดว่าจะสามารถตอบสนองความต้องการ  
ใช้ไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้นได้เป็นอย่างดี หรือเกือบทุกพื้นที่ทั่วประเทศ เมื่อสิ้นสุดแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7

3.2 การสื่อสารโทรคมนาคม เท่าที่ผ่านมายังมีปัญหาขาดแคลนอย่างมาก กลไกที่มี  
อยู่ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วได้ จึงมีการกำหนดให้มี  
การจัดตั้งองค์กรกลางอิสระระดับชาติขึ้น เพื่อเป็นกลไกในทิศทางเดียวกัน

การจัดระบบการบริการและการจัดการให้เป็นเชิงธุรกิจมากขึ้น เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันในการให้บริการอย่างกว้างขวาง รวมทั้งการปรับปรุงกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้เหมาะสมกับสภาวะการณที่เปลี่ยนแปลงไป

3.3 เรื่องการจราจร เป็นปัญหาเรื้อรังและนับวันจะทวีความรุนแรงมากขึ้น ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความเป็นอยู่ รวมทั้งคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของประชาชนในเขตเมือง โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร แนวทางการแก้ไขปัญหการจราจรให้เบาบางลงนั้น จำเป็นจะต้องดำเนินการในหลาย ๆ เรื่องอย่างประสานสอดคล้องกัน ได้แก่ การวางแผนระยะยาว ในการกำหนดออกแบบโครงข่ายถนน และการขนส่งในเมืองที่เชื่อมต่อประสานสอดคล้องกับโครงข่ายนอกเมืองอย่างเป็นระบบ เร่งพัฒนาระบบขนส่งมวลชน โดยเฉพาะรถไฟฟ้าให้เกิดอย่างพอเพียง เพื่อลดปัญหาความแออัดในการใช้รถยนต์ในเขตเมืองชั้นในให้ลดน้อยลง และเป็นการช่วยลดปัญหามลพิษทางอากาศจากควันพิษของท่อไอเสีย ควรพัฒนารูปแบบกลไก การบริหารโครงการ และระบบจราจรขึ้นในลักษณะเป็นองค์การกลางรับผิดชอบกำกับดูแลเป็นการเฉพาะในด้านการวางแผน การกำหนดนโยบายและประสานงานกับหน่วยงานปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.4 เรื่องน้ำอุปโภคบริโภคและการบำบัดน้ำเสีย ความพอเพียงและคุณภาพน้ำที่สะอาดถูกสุขลักษณะ เป็นเป้าหมายหลักที่สำคัญของการพัฒนาบริการพื้นฐานในด้านนี้อย่างชัดเจน เช่น แผนเร่งรัดให้มีน้ำสะอาดในชนบทด้วยระบบประปา ซึ่งได้กำหนดเป้าหมายให้ครอบคลุมร้อยละ 70 ของหมู่บ้านทั่วประเทศภายในสิ้นสุทธระยะเวลาของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 การจัดทำแผนแม่บทจัดหาน้ำกินน้ำใช้สำหรับหมู่บ้านในแต่ละจังหวัดที่ขาดแคลนน้ำ โดยใช้รูปแบบอื่นที่ไม่ใช่ประปา รวมถึงการลงทุนโครงการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย การกำหนดมาตรการทางกฎหมายโดยการออก พ.ร.บ.ควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 และการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนตื่นตัวถึงปัญหาน้ำเสียซึ่งเกิดจากบ้านพักอาศัย น้ำเสียจากโรงงาน ธุรกิจบริการ และภาคเกษตรกรรม ตลอดจนน้ำเสียที่เกิดจากขยะมูลฝอย ล้วนแล้วเกิดจากน้ำมีอมมนุษย์ทั้งสิ้น จึงจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือของทุกคนในชาติ ที่จะช่วยกันรักษาคุณภาพของแม่น้ำลำคลองต่าง ๆ โดยเฉพาะแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นเส้นเลือดใหญ่ของประเทศไว้ตลอดไป

แนวความคิดในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) มีหลักการในการวางแผนการพัฒนา คือ <sup>38</sup> กำหนดให้การพัฒนาคือเป็นวัตถุประสงค์หลักของการพัฒนาประเทศ และการพัฒนาเศรษฐกิจควรเป็นเครื่องมือของการพัฒนาคือ และคุณภาพชีวิตของคนเท่านั้น ไม่ควรถือเป้าหมายสุดท้ายของการพัฒนา ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป้าหมายในการพัฒนาคือและคุณภาพชีวิตเป็นหลัก ส่วนการพัฒนาบริการด้านพื้นฐานและการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคและชนบท ได้แก่ <sup>39</sup> ได้แก่ โครงการเมืองแฝด ชุมชนชายแดน มหานคร อีสเทิร์นซีบอร์ด เฟส 2 เซาท์เทิร์นซีบอร์ด และเมืองภูมิภาคหลัก 21 เมือง โดยมีโครงข่ายการบริการพื้นฐานเชื่อมโยงอยู่ เช่น ในแต่ละภูมิภาคจะมีสนามบินนานาชาติ รถไฟฟ้าความเร็วสูง ศูนย์บำรุงรักษาเครื่องบิน ศูนย์การผลิตและการขนส่งอากาศยาน รวมทั้งระบบคมนาคม ทั้งหมดนี้เน้นการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ลดการผูกขาดในภาครัฐ และให้เอกชนเข้ามาลงทุน ซึ่งในขณะนี้ได้เริ่มดำเนินการไปแล้ว เช่น การกระจายหุ้นของบริษัทการบินไทย เป็นต้น และเป้าหมายการลงทุนในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 มีสูงถึง 1.5 ล้านล้านบาท

### ปัจจัยด้านกายภาพ (Physical)

ปัจจัยทางกายภาพที่จะมีผลต่อการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับสภาพทำเล สถานที่ตั้ง และการออกแบบเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในด้านการลงทุน ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ทางเทคนิค (TECHNICAL ANALYSIS) ได้แก่ <sup>40</sup> การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Analysis), การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (Site Analysis), การวางแผนผัง (Layout), การออกแบบ (Design), การแบ่งเฟสโครงการ (Phasing) และต้นทุนโครงการ (Costing)

<sup>38</sup> สรรเสริญ วงศ์ชะอุ่ม “แผนพัฒนาประเทศและแนวคิดการพัฒนาในอนาคต”, เอกสารในการอบรมทางวิชาการ เรื่อง กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ เสนอที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 8 มีนาคม 2538.

<sup>39</sup> อุติส ชาวเชียร “แนวโน้มการพัฒนาสาธารณูปโภคและการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8” วงการก่อสร้าง (ธันวาคม 2537) : 67.

<sup>40</sup> ศักดิ์ชัย ชิริณภานู, คำบรรยายวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2533.

## 1. การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Analysis) ประกอบด้วย

### 1.1 ความสะดวกของสภาพทำเล (Convenience) ได้แก่

1.1.1 การเข้าถึง (Accessibility) โดยพิจารณาจากถนนสายหลัก, ถนนหรือชอยหรือทางรถยนต์เข้าถึง, สภาพการจราจร, ขนส่งมวลชนสาธารณะ เป็นต้น

1.1.2 สาธารณูปโภค (Public Utility) เช่น ไฟฟ้า, น้ำประปาหรือบาดาล, โทรศัพท์ เป็นต้น

1.1.3 กิจกรรมที่ต่อเนื่อง (Linkage Activity) เป็นสถานที่ที่มีกิจกรรมต่อเนื่องจากการพักอาศัยของชุมชน เช่น ตลาด ย่านการค้า ศูนย์กลางธุรกิจ สถานที่ราชการ เป็นต้น

1.2 สภาพแวดล้อมข้างเคียง (Environment) ต้องพิจารณาสภาพแวดล้อมทั้งในด้านกายภาพ และด้านเศรษฐกิจสังคมในชุมชนใกล้เคียง (Neighborhood) ได้แก่ ทัศนียภาพ, สิ่งรบกวน, ภูมิประเทศ และกิจกรรมในชุมชน เป็นต้น

### 1.3 ลักษณะความเจริญของชุมชน (Nodes) โดยพิจารณาจาก

1.3.1 ความเจริญของชุมชนทางธุรกิจ (Business Nodes) เช่น ร้านค้า ตลาด ศูนย์การค้า สำนักงาน อาคารสูง เป็นต้น

1.3.2 สาธารณูปการและการให้บริการสาธารณะ (Public Servied) เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง โรงพยาบาล ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข โรงเรียน สถานีขนส่ง และสถาบันทางศาสนา เป็นต้น

1.3.3 สถานที่พักผ่อน (Recreation) เช่น สนามกีฬา สวนสาธารณะ สวนหย่อม สวนสนุก โรงภาพยนตร์ เป็นต้น

1.4 ศักยภาพ (Potentiality) คือ แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในอนาคต ซึ่งเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้าในที่ตั้งที่พิจารณา เช่น โครงการพัฒนาบริการพื้นฐานของรัฐบาล (Infrastructure), การขยายตัวของชุมชน, การเพิ่มของประชากร, การจ้างงาน รายได้ที่เพิ่มขึ้นของคนในชุมชน, ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น



## 2. การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (Site Analysis) ประกอบด้วย

2.1 ขนาดรูปร่างที่ดิน (Size and Shape) ขนาดความกว้าง ยาว และรูปร่างของที่ดิน จะเป็นตัวกำหนดและข้อจำกัดในการออกแบบเพื่อพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในที่ดินนั้น

2.2 ลักษณะทางภูมิประเทศและธรณีวิทยา (Topography and Geology) เช่น ระดับความสูงต่ำของที่ดิน การระบายน้ำ หรือบริเวณน้ำท่วมถึง จะเป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อปรับปรุง ดัดหรือถมดินให้เหมาะสมกับรูปแบบของโครงการที่พัฒนา รวมถึงความหนาแน่นของชั้นดินเพื่อใช้ในการคำนวณขนาดของเสาเข็มและรากฐานของอาคาร เป็นต้น

2.3 สภาพแวดล้อมข้างเคียง (Surrounding) เช่น อาณาเขตติดต่อของแปลงที่ดิน รวมถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินข้างเคียง สิ่งรบกวนต่าง ๆ จากมลภาวะ ส่วนที่เปิดโล่ง ทิศทางลม ทิศนัยภาพ เป็นต้น

2.4 ราคาที่ดินและเงื่อนไขในการชำระ (Price and Term of Payment) เป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงต้นทุนของที่ดินที่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงเงื่อนไขการชำระซึ่งเกี่ยวพันถึงต้นทุนของเงินจากการกู้ยืม หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสในการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

2.5 กฎหมายและข้อจำกัดในแปลงที่ดิน (Law and Regulation) เช่น

2.5.1 ผังเมือง (Zoning) การกำหนดเขตในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.5.2 อัตราส่วนการก่อสร้างต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : F.A.R.) เป็นการกำหนดความเข้มของการใช้ที่ดิน โดยกำหนดเป็นสัดส่วนการก่อสร้างต่อเนื้อที่ดิน เช่น F.A.R. 10 : 1 หมายความว่า ก่อสร้างอาคารได้ 10 เท่า ขนาดที่ดิน ถ้าเนื้อที่ดินเท่ากับ 400 ตารางวา จะก่อสร้างอาคารได้ 16,000 ตารางเมตร เป็นต้น

2.5.3 อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage : G.A.C.) คือ การกำหนดที่ว่างของพื้นที่เพื่อลดความหนาแน่น โดยกำหนดเป็นร้อยละ เช่น กำหนดพื้นที่ว่าง 30% ก็จะเป็นพื้นที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารปกคลุมได้ 70% เป็นต้น

2.5.4 การถอยร่น (Set Back) คือ การกำหนดการถอยร่นของตัวอาคารจากพื้นที่รอบด้าน หรือด้านใดด้านหนึ่ง เพื่อไม่ให้เกิดความแออัด และลดปัญหาการจราจร

2.5.5 ความสูง (Height) คือ การจำกัดความสูงของอาคารไม่ให้สูงเกินระยะที่กำหนด เพื่อการรักษาความปลอดภัย ลดความแออัดอาคาร การสื่อสารคมนาคม และทัศนียภาพจากสถานที่สำคัญ เป็นต้น

2.6 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและภาระผูกพันต่าง ๆ (Title and Encumbrance) รายละเอียดที่ควรสนใจ ได้แก่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์, ภาระผูกพัน เช่น การจำนอง ขายฝาก สัญญาเช่า, การรอนสิทธิในที่ดิน เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย, ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษี เป็นต้น

3. การวางแผนผัง (Layout) คือ การวางแผนรูปแบบในการพัฒนา โดยจัดส่วนการใช้ประโยชน์สำหรับการพัฒนาในแต่ละบริเวณของเนื้อที่ดินให้เหมาะสมกับโครงการโดยรวม เช่น บริเวณพื้นที่สำหรับก่อสร้างอาคาร, บริเวณที่เป็นสาธารณูปโภค ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ, บริเวณสนามเด็กเล่น, และบริเวณบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

4. การออกแบบ (Desing) คือ การกำหนดรูปแบบของอาคารสิ่งปลูกสร้างในโครงการที่พัฒนา ซึ่งการออกแบบจะแบ่งเป็น แบบทางสถาปัตยกรรม, แบบทางวิศวกรรม, แบบขยาย, แบบของงานระบบ เป็นต้น

5. การแบ่งเฟสโครงการ (Phasing) โครงการขนาดใหญ่บางโครงการไม่สามารถจะพัฒนาให้เสร็จสิ้นภายในครั้งเดียว จึงอาจจะต้องแบ่งช่วงระยะเวลาในการพัฒนาให้เสร็จสิ้นเป็นส่วน ๆ ไป ซึ่งเหตุผลในการแบ่งเฟสในการพัฒนาอาจเกิดขึ้นจากหลายเหตุผล เช่น ความต้องการทางการตลาดมีน้อยกว่าปริมาณการก่อสร้างในโครงการ การปรับราคาขายในโครงการที่เกิดขึ้นในเฟสหลัง เป็นต้น

6. ต้นทุนโครงการ (Costing) เป็นการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างในโครงการ โดยคำนวณจากรูปแบบของการก่อสร้าง วัสดุ แรงงานที่ใช้เพื่อทำให้เหมืองานก่อสร้าง หรือพัฒนาก่อสร้างอาคารขึ้นเองในโครงการ ซึ่งการประมาณต้นทุนของโครงการทำได้หลายวิธี เช่น

6.1 การประมาณอย่างละเอียด (Bill of Quantities) เป็นการประมาณการโดยคิดราคาของวัสดุ และแรงงานทั้งหมดของอาคาร รวมถึงใส่หุ้ยในการก่อสร้างอาคาร วิธีนี้ให้ผลใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

6.2 การประมาณราคาอย่างหยาบ (Rough of Grouped Quantities) เป็นการประมาณโดยคิดราคาวัสดุก่อสร้างทั้งหมดจากแบบก่อสร้าง แล้วกำหนดค่าแรงเป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาวัสดุ จึงนำผลของราคาวัสดุและค่าแรงมารวมกัน วิธีนี้จะละเอียดน้อยกว่าวิธีแรก

6.3 วิธีคิดต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้าง (Superficial Area) เป็นวิธีที่สะดวก และใช้กันมากในการประเมินราคาของสถาบันการเงิน โดยการคำนวณหาพื้นที่ก่อสร้าง คูณด้วยราคาก่อสร้างต่อหน่วย

6.4 วิธีคิดตามลูกบาศก์หรือปริมาตร (Cubing Method) เป็นวิธีคิดราคาโดยหาปริมาตรทั้งหมดของอาคาร แล้วนำมาคูณด้วยราคาต่อหน่วยลูกบาศก์ ส่วนมากใช้คิดกับอาคารที่มีความสูงของพื้นระหว่างอาคารมาก ซึ่งไม่สามารถคิดตามหน่วยพื้นที่

6.5 การประมาณราคาต่อหน่วย (Price per Unit) เป็นการประมาณราคาการลงทุน เพื่อรู้คร่าว ๆ ว่าจะต้องลงทุนเท่าใด ซึ่งมีความละเอียดน้อย เช่น การคิดค่าก่อสร้างโรงแรมต่อ 1 ห้องพัก โรงพยาบาลต่อ 1 เตียง เป็นต้น