

ประจำเดือน กันยายน 2566

ธุรกิจนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลสำนักงาน

- จำนวนการจัดตั้งใหม่ของธุรกิจเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนถึง 130.77%
- ส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจในรูปแบบธุรกิจขนาดเล็กมากกว่า 98.25%
- ธุรกิจมีแนวโน้มการเติบโตตามจำนวนอสังหาริมทรัพย์

### นิยามตามการจัดประเภทธุรกิจของนิติบุคคล

68202 : กิจกรรมบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง

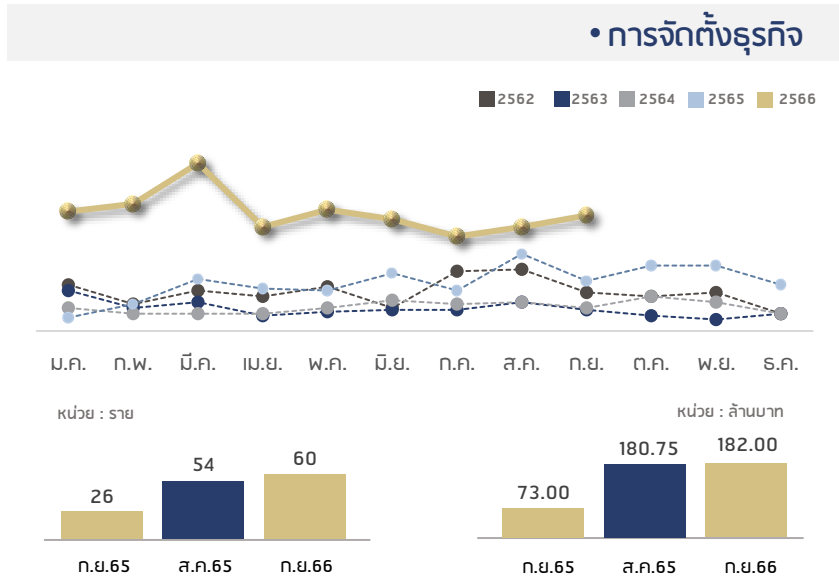
กิจกรรมบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กระทำโดยได้รับค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง เช่น นิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลสำนักงาน

\*จัดประเภทธุรกิจ ตามหลักการจัดการมาตรฐานอุตสาหกรรม (ประเทศไทย) ปี 2552 กระทรวงแรงงาน



สแกน QR CODE เพื่อค้นหาข้อมูลรายละเอียดธุรกิจเพิ่มเติม

### • ภาพรวมธุรกิจ



จำนวนการจัดตั้งใหม่ของธุรกิจนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลสำนักงานในเดือน ก.ย.66 มีจำนวนการจัดตั้ง 60 ราย เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ก.ย. 65 = 26 ราย) คิดเป็น 130.77% และเพิ่มขึ้น 11.12% จากเดือนที่ผ่านมา (ส.ค. 66 = 54 ราย)

มูลค่าทุนการจัดตั้งธุรกิจในเดือน ก.ย. 66 มีจำนวนทั้งสิ้น 182.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดือนจากเดือนที่ผ่านมา (ส.ค.66) เพียงเล็กน้อย คิดเป็น 0.69% และเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ก.ย.65) จำนวน 109 ล้านบาท คิดเป็น 193.32%

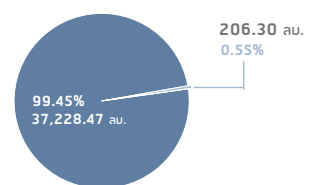
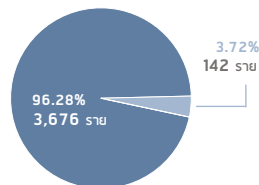
### • ธุรกิจที่ดำเนินกิจการอยู่

จำนวน 3,818 ราย

มูลค่าทุน 37,434.77 ลบ.



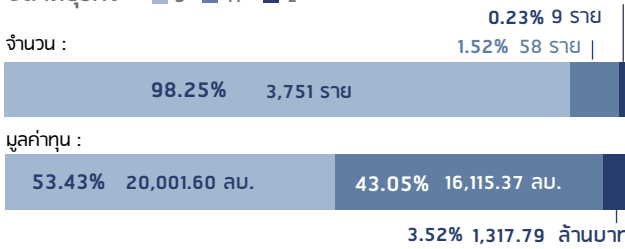
▶ ประเภทนิติบุคคล



▶ ช่วงทุนจดทะเบียน

ช่วงทุน	ราย	%	ทุน	%
ไม่เกิน 1 ลบ.	1,522	39.86	1,335.17	3.57
1.01-5.00 ลบ.	1,978	51.81	6,459.00	17.25
5.01-100 ลบ.	285	7.46	6,551.98	17.50
มากกว่า 100 ลบ.	33	0.87	23,088.62	61.68

## ▶ ขนาดธุรกิจ



ธุรกิจนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลสำนักงานที่ดำเนินการอยู่ ณ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 3,818 ราย คิดเป็น 0.44% ของธุรกิจทั้งหมดที่ดำเนินการอยู่ (885,521 ราย) และมีมูลค่าทุน 37,434.77 ล้านบาท คิดเป็น 0.17% ของธุรกิจทั้งหมดที่ดำเนินการอยู่ (21.50 ล้านล้านบาท)

## ▶ ที่ตั้งนิติบุคคล

ที่ตั้งของนิติบุคคล	จำนวนราย	%	ทุนล้านบาท	%
กรุงเทพมหานคร	1,188	31.12	27,044.41	72.24
ภาคกลาง	380	9.95	1,816.09	4.85
ภาคตะวันออก	678	17.76	2,462.49	6.58
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	61	1.60	162.15	0.43
ภาคเหนือ	108	2.83	662.80	1.77
ภาคใต้	1,354	35.46	5,086.13	13.59
ภาคตะวันตก	49	1.28	200.70	0.54

ธุรกิจดำเนินการกิจการในรูปแบบบริษัทจำกัดและห้างหุ้นส่วนสามัญ/ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งมีจำนวน 3,676 ราย คิดเป็น 96.28% และ 142 ราย คิดเป็น 3.72% ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นธุรกิจที่มีทุนจดทะเบียนไม่เกิน 5 ล้านบาท จำนวน 3,500 ราย โดยพบว่า เป็นธุรกิจขนาดเล็ก (S) คิดเป็นกว่า 98.25%

**ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในภาคใต้ 1,354 ราย คิดเป็น 35.46% โดยมีทุนจดทะเบียนรวม 5,086.13 ล้านบาท คิดเป็น 13.59%**

รองลงมาได้แก่ กรุงเทพมหานคร มีนิติบุคคลดำเนินการกิจการอยู่จำนวน 1,188 ราย คิดเป็น 31.12% ภาคตะวันออกเป็นอันดับ 3 จำนวน 678 ราย คิดเป็น 17.76% และจังหวัดในภูมิภาคที่มีนิติบุคคลคงอยู่สูงสุด คือ สุราษฎร์ธานี จำนวน 917 ราย

จังหวัดในภูมิภาคที่มีนิติบุคคลคงอยู่สูงสุด 5 อันดับแรก				
1. สุราษฎร์ธานี	2.ชลบุรี	3.ภูเก็ต	4.นนทบุรี	5.สมุทรปราการ
917 ราย	628 ราย	377 ราย	151 ราย	101 ราย

## ▶ การลงทุนของต่างชาติในนิติบุคคลไทย

ปี	ล้านบาท	สัญชาติ	มูลค่า (ล้านบาท)	%
2563	2,427.33	ไทย	34,184.03	91.32
2564	2,388.06	ฮ่องกง	462.42	1.24
2565	2,519.38	ญี่ปุ่น	391.70	1.05
		จีน	374.87	1.00
ณ ก.ย. 65	2,470.29	สัญชาติอื่น ๆ	2,021.75	5.39
ณ ก.ย. 66	3,250.74	รวม	37,434.77	100

สัญชาติที่ลงทุนในธุรกิจนี้ โดยส่วนใหญ่เป็นสัญชาติไทย มูลค่า 34,184.03 ล้านบาท คิดเป็น 91.32% ในขณะที่เป็นการลงทุนจากต่างชาติรวม 3,250.74 ล้านบาท โดยสัญชาติที่ลงทุนสูงสุด คือ ฮ่องกงมูลค่าการลงทุน 462.42 ล้านบาท คิดเป็น 1.24% ญี่ปุ่นมูลค่าการลงทุน 391.70 ล้านบาท คิดเป็น 1.05% และจีน มูลค่าการลงทุน 374.87 ล้านบาท คิดเป็น 1.00% ตามลำดับ

\*ข้อมูลงบการเงิน ณ วันที่ 30 ก.ย. 66

## • ผลประกอบการของธุรกิจ

### ▶ ผลประกอบการ

ปีงบการเงิน	2563	2564	2565
รายได้รวม	17,197.97	15,375.52	22,140.62
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,120.16	35.82	4,751.38

### ▶ อัตราส่วนทางการเงิน

ปีงบการเงิน	2563	2564	2565
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.11	0.07	6.20
อัตรากำไรสุทธิ (%)	7.18	0.25	22.63
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.60	1.79	1.53
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (เท่า)	0.29	0.28	0.29

ภาพรวมผลประกอบการธุรกิจนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลสำนักงาน ในปี 2563 - 2565 มีแนวโน้มดีขึ้นหลังจากสถานการณ์โควิด ในช่วงปี 2563 โดยมีรายได้รวมในปี 2565 จำนวน 22,140.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 6,765.10 ล้านบาท คิดเป็น 44.00% จากปี 2564 ที่มีรายได้รวม 15,375.52 ล้านบาท และยังคงทำกำไรได้อย่างต่อเนื่อง แม้ในสภาวะที่ธุรกิจต้องเผชิญกับสถานการณ์โควิด ในปี 2563-2564 โดยในปี 2564 มีกำไรจำนวน 35.82 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,084.34 ล้านบาท คิดเป็น 96.80% จากปี 2563 และในปี 2565 สามารถทำกำไรเพิ่มขึ้นถึง 4,715.56 ล้านบาท คิดเป็น 13 เท่า จากปี 2564 สะท้อนให้เห็นว่า ธุรกิจกลับมาฟื้นตัวและมีแนวโน้มที่ดีขึ้นตามสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ฟื้นตัวสอดคล้องกับ

อัตราส่วนทางการเงินของธุรกิจในช่วงปี 2563 - 2565 ที่ผลตอบแทนจากสินทรัพย์ และอัตรากำไรสุทธิ ปรับลดลงในช่วงปี 2563-2564 ตามสถานการณ์โควิดและกลับมาฟื้นตัวในช่วงปี 2565 โดยหากพิจารณาจากอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์มีความทรงตัวแม้จะเป็นช่วงโควิด โดยปี 2565 มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 1.53 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ 0.29 เท่า

## • แนวโน้มทางธุรกิจ

จำนวนนิติบุคคลจัดตั้งใหม่

หน่วย : ราย

ปี	อสังหาริมทรัพย์
2562	4,170
2563	3,138
2564	3,386
2565	4,833
2566 (ม.ค. – ก.ย.)	4,990

ที่มา : กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

จำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดและออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

หน่วย : ราย

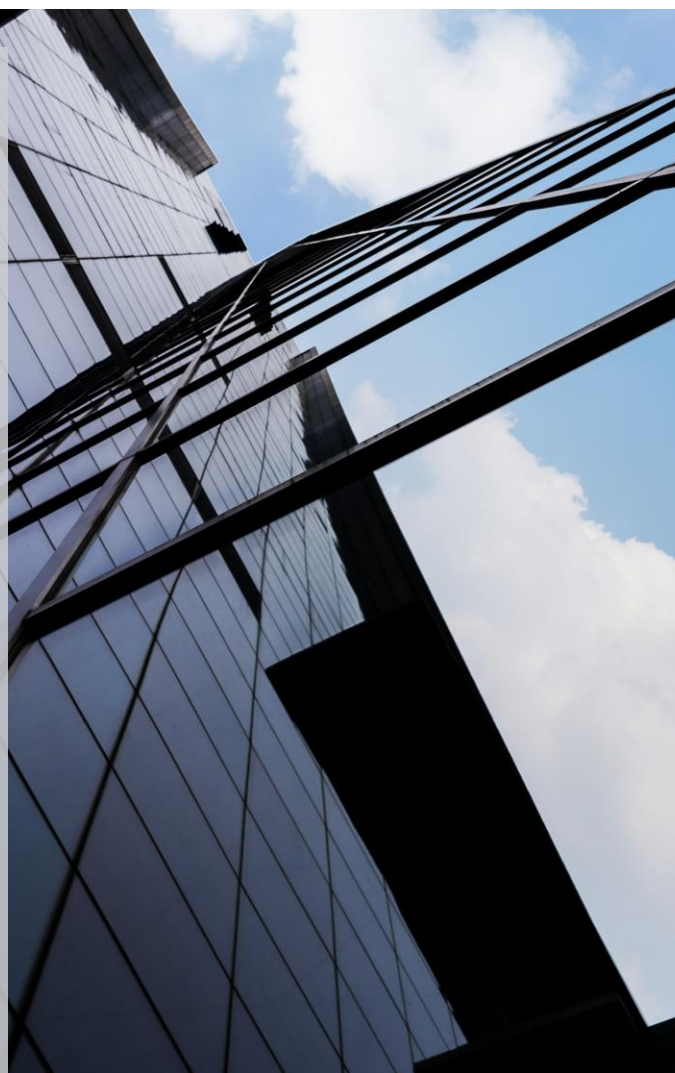
ปี	อาคารชุด	ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน
2562	240	668
2563	221	759
2564	151	609
2565	151	793
2566 (ม.ค. – ส.ค.)	80	555

ที่มา : กรมที่ดิน

ธุรกิจนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลสำนักงานเป็นธุรกิจที่มีความเกี่ยวเนื่องจาก “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” หรือผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเมื่อโครงการทำการขายคอนโดมิเนียมหรือบ้านจัดสรรไปยังลูกค้าแล้ว จะมีการส่งต่อการดูแลธุรกิจพื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมหรือหมู่บ้านจัดสรรให้นิติบุคคล ซึ่งเรียกว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ตาม พรบ.อาคารชุด และ “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ตาม พรบ.จัดสรรที่ดิน เพื่อบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางและอำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัยภายในอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป

จากข้อมูลกรมพัฒนาธุรกิจการค้า พบว่ามีการจัดตั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 จำนวน 4,833 ราย เพิ่มขึ้นจำนวน 1,447 ราย คิดเป็น 42.73% จากปี 2564 ประกอบกับจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดและจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศของกรมที่ดิน ที่คงจำนวนหลักร้อยรายต่อปี โดยในปี 2565 มีจำนวนการจดทะเบียนอาคารชุดจำนวน 151 ราย คงที่จากปี 2564 และจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2565 จำนวน 793 ราย เพิ่มขึ้นจำนวน 184 ราย คิดเป็น 30.21% ด้วยจำนวนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น จึงเป็นโอกาสให้ธุรกิจนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลสำนักงานเติบโตตามความต้องการบริการดังกล่าวนั่นเอง

นอกจาก “ธุรกิจนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลสำนักงาน” เป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” แล้วยังเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องต่อกัน “ธุรกิจก่อสร้าง” ด้วยเช่นกัน โดยธุรกิจดังกล่าวมีการเติบโตไปในทิศทางเดียวกันด้วยสถานการณ์ด้านเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และสถานการณ์การท่องเที่ยวที่กลับมาฟื้นตัว ล้วนส่งผลโดยรวมในทิศทางบวกให้กับธุรกิจเหล่านี้ทั้งสิ้น จากสถานการณ์ในปัจจุบันที่ประเทศกลับมาฟื้นตัวและสามารถดำเนินกิจกรรมการใช้ชีวิตและกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ตามปกติ ส่งผลให้ผู้คนมีรายได้กลับมาอีกครั้ง เริ่มมีการจับจ่ายใช้สอย เริ่มมองหาและขยายที่อยู่อาศัย รวมทั้งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น โดยข้อมูลจากกรมที่ดินพบว่า อสังหาริมทรัพย์อาคารชุดในช่วง ม.ค.66-มิ.ย.66 มีการโอนขายแล้วกว่า 53,000 ราย ซึ่งตัวเลขดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า “ธุรกิจนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลสำนักงาน” จะมีแนวโน้มการจัดตั้งเพิ่มสูงขึ้นเพื่อรับช่วงในการดูแลและบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมและหมู่บ้านจัดสรร ต่อจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการหรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั่นเอง แต่อย่างไรก็ตามธุรกิจดังกล่าวยังคงต้องพัฒนาบริการให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและนำเทคโนโลยีมาช่วยในการดำเนินการเพื่อลดต้นทุนและสร้างความได้เปรียบทางธุรกิจต่อไป



## ธุรกิจนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลสำนักงาน

### • สถิติการจัดตั้งธุรกิจ

ตารางจำนวนการจัดตั้ง (ราย)

เดือน	จำนวนนิติบุคคลจดทะเบียนจัดตั้งใหม่ (ราย)				
	พ.ศ.2562	พ.ศ.2563	พ.ศ.2564	พ.ศ.2565	พ.ศ.2566
มกราคม	24	21	12	7	62
กุมภาพันธ์	14	12	9	14	66
มีนาคม	21	15	9	27	87
เมษายน	18	8	9	22	54
พฤษภาคม	23	10	12	21	63
มิถุนายน	12	11	16	30	58
กรกฎาคม	31	11	14	21	49
สิงหาคม	32	15	15	40	54
กันยายน	20	11	12	26	60
ตุลาคม	18	8	18	34	
พฤศจิกายน	20	6	15	34	
ธันวาคม	9	9	9	24	
รวม	242	137	150	300	553

ตารางมูลค่าทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)

เดือน	มูลค่าทุนจดทะเบียนจัดตั้งใหม่ (ล้านบาท)				
	พ.ศ.2562	พ.ศ.2563	พ.ศ.2564	พ.ศ.2565	พ.ศ.2566
มกราคม	43.90	40.00	16.10	11.60	200.60
กุมภาพันธ์	25.11	24.00	18.00	45.90	193.21
มีนาคม	42.00	23.30	13.30	72.10	251.80
เมษายน	24.70	16.00	15.70	76.70	193.10
พฤษภาคม	231.41	19.50	25.10	63.00	246.32
มิถุนายน	21.50	41.55	37.10	102.35	191.00
กรกฎาคม	66.00	23.70	26.50	59.31	151.70
สิงหาคม	69.80	26.50	35.00	102.90	180.75
กันยายน	38.00	23.00	36.10	73.00	182.00
ตุลาคม	32.20	13.00	52.00	111.60	
พฤศจิกายน	34.90	12.60	42.10	104.10	
ธันวาคม	53.50	19.42	17.50	85.50	
รวม	683.02	282.57	334.50	908.06	1,790.48

• นิติบุคคลดำเนินการ

ตารางนิติบุคคลดำเนินการอยู่แยกตามที่ตั้งสำนักงานใหญ่

ที่ตั้ง	คงอยู่	
	ราย	ล้านบาท
กทม.	1,188	27,044.41
กลาง (11 จังหวัด)	380	1,816.09
ชียนาก	-	-
นครปฐม	10	18.80
นนทบุรี	151	797.10
ปทุมธานี	80	392.98
พระนครศรีอยุธยา	13	59.70
ลพบุรี	5	10.00
สมุทรปราการ	101	419.61
สมุทรสาคร	12	106.50
สระบุรี	7	10.40
สิงห์บุรี	-	-
อ่างทอง	1	1.00
ตะวันตก (6 จังหวัด)	49	200.70
กาญจนบุรี	1	2.00
ประจวบคีรีขันธ์	33	156.20
เพชรบุรี	10	16.50
ราชบุรี	4	16.00
สมุทรสงคราม	-	-
สุพรรณบุรี	1	10.00
ตะวันออก (8 จังหวัด)	678	2,462.49
ฉะเชิงเทรา	3	2.20
ฉะเชิงเทรา	8	7.30
ชลบุรี	628	2,194.84
ตราด	2	2.00
นครนายก	3	2.10
ปราจีนบุรี	3	11.60
ระยอง	28	240.25
สระแก้ว	3	2.20
ใต้ (14 จังหวัด)	1,354	5,086.13
กระบี่	17	58.00
ชุมพร	3	9.50
ตรัง	3	3.00
นครศรีธรรมราช	5	7.00
นราธิวาส	-	-
ปัตตานี	2	51.00
พังงา	12	81.00
พัทลุง	-	-
ภูเก็ต	377	1,769.80
ยะลา	1	5.00
ระนอง	1	0.40
สงขลา	14	118.70
สตูล	2	5.00
สุราษฎร์ธานี	917	2,977.73

ที่ตั้ง	คงอยู่	
	ราย	ล้านบาท
เหนือ (17 จังหวัด)	108	662.80
กำแพงเพชร	2	6.00
ชัยงราย	11	30.00
เชียงใหม่	83	601.00
ตาก	-	-
นครสวรรค์	2	1.10
น่าน	2	9.50
พะเยา	-	-
พิจิตร	-	-
พิษณุโลก	1	1.00
เพชรบูรณ์	1	5.00
แพร่	-	-
แม่ฮ่องสอน	-	-
ลำปาง	2	2.00
ลำพูน	2	1.20
สุโขทัย	1	1.00
อุตรดิตถ์	1	5.00
อุทัยธานี	-	-
ตะวันออกเฉียงเหนือ (20 จังหวัด)	61	162.15
กาฬสินธุ์	2	3.00
ขอนแก่น	16	42.90
ชัยภูมิ	1	5.00
นครพนม	2	7.00
นครราชสีมา	19	46.20
บึงกาฬ	-	-
บุรีรัมย์	2	2.00
มหาสารคาม	1	20.00
มุกดาหาร	1	0.20
ยโสธร	-	-
ร้อยเอ็ด	2	1.60
เลย	-	-
ศรีสะเกษ	1	5.00
สกลนคร	1	0.30
สุรินทร์	-	-
หนองคาย	1	10.00
หนองบัวลำภู	1	1.00
อำนาจเจริญ	-	-
อุดรธานี	8	14.75
อุบลราชธานี	3	3.20
รวมภูมิภาค	2,630	10,390.36

• งบการเงิน

ตารางผลประกอบการแยกตามขนาดของธุรกิจ

ปีงบการเงิน	2563	2564	2565
<b>รายได้รวม</b> หน่วย:ล้านบาท			
ขนาดเล็ก (S)	5,793.29	4,974.98	4,926.46
ขนาดกลาง (M)	5,564.29	5,836.17	6,310.01
ขนาดใหญ่ (L)	5,840.39	4,564.37	10,904.15
รวมทุกขนาด	17,197.97	15,375.52	22,140.62
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิรวม</b> หน่วย:ล้านบาท			
ขนาดเล็ก (S)	-890.59	-384.28	-474.23
ขนาดกลาง (M)	423.03	267.28	324.25
ขนาดใหญ่ (L)	1,587.72	152.81	4,901.36
รวมทุกขนาด	1,120.16	35.82	4,751.38

ตารางอัตราส่วนทางการเงิน

ปีงบการเงิน	2563	2564	2565
<b>ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์</b>			
ขนาดเล็ก (S)	-3.61	-1.77	-1.83
ขนาดกลาง (M)	1.95	1.12	1.30
ขนาดใหญ่ (L)	23.34	2.13	18.93
รวมทุกขนาด	2.11	0.07	6.20
<b>อัตรากำไรสุทธิ (Net Income Ratio)</b>			
ขนาดเล็ก (S)	-16.48	-8.49	-10.13
ขนาดกลาง (M)	7.81	4.91	5.53
ขนาดใหญ่ (L)	33.17	3.46	46.86
รวมทุกขนาด	7.18	0.25	22.63
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)</b>			
ขนาดเล็ก (S)	1.31	1.84	0.81
ขนาดกลาง (M)	2.11	2.22	1.85
ขนาดใหญ่ (L)	1.69	1.42	2.32
รวมทุกขนาด	1.60	1.79	1.53
<b>อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (เท่า)</b>			
ขนาดเล็ก (S)	0.23	0.20	0.28
ขนาดกลาง (M)	0.17	0.18	0.20
ขนาดใหญ่ (L)	0.87	0.89	0.38
รวมทุกขนาด	0.29	0.28	0.29