

## ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย พ.ศ. 2555



โดย... **ดร.โสภณ พรโชคชัย**

ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์  
 บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

ผมขอขอบคุณสมาคมเงินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ให้เกียรติเชิญผมในฐานะที่ปรึกษาสมาคม เขียนบทความเพื่อลงในฉบับนี้ประจำปีของสมาคม ซึ่งผมก็น้อมรับคำเชิญการมาตีพิมพ์นี้ด้วยดีอยู่แล้ว ในเล่มนี้ ผมจึงขออนุญาตนำเสนอถึงทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน และประเด็นร่วมสมัย ซึ่งก็คือผังเมืองไทย ซึ่งจะเน้นอุปสรรคต่อการพัฒนาประเทศในอนาคต

### ภาคที่ 1: ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยไทย

จากการประมวลภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งหมดในปี 2554 พบว่า จะลดตัวกว่าปี 2553 ซึ่งแสดงนัยที่น่าสนใจหลายประการ ผลการสำรวจนี้ยังช่วยทั้งนักพัฒนาที่ดิน สถาบันการเงิน ตลอดจนหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสมควร นำข้อค้นพบในผลการสำรวจนี้ไปประกอบการวางแผนนโยบายและแผนที่ยั่งยืนในอนาคต

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งสำรวจข้อมูลการเปิดตัวโครงการใหม่ทุกเดือน รวม 407 หน่วยและสำรวจโครงการที่เปิดขายทั้งหมดเกือบ 1,400 โครงการ ณ สิ้นปี 2554 มาตั้งแต่ปี 2537 รวมนำเสนอผลการศึกษามาบทหนึ่งทงที่ในเล่มนี้



Newly Launched  
Real Estate Projects,  
Jan-Dec 2011,  
407 projects



ศูนย์วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย  
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS (ARETA)

ISO 9001:2008  
CERTIFIED



16

ในปี 2554 ที่ผ่านมา มีการเปิดตัวโครงการมากถึง 407 โครงการ จะเห็นว่าส่วนใหญ่อยู่ในเขตน้ำไม่ท่วมเป็นสำคัญ การเปิดตัวยังเน้นอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นในและชั้นกลางที่ไม่ได้ถูกน้ำท่วมโดยตรง จำนวนโครงการที่เปิดตัวไม่น้อยไปกว่าโครงการในปี 2553 แต่จำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงไปพอสมควร

ในปี 2554 มีการเปิดตัวโครงการใหม่รวม 85,800 หน่วย รวมมูลค่า 256,042 ล้านบาท นับว่าลดลงกว่าปี 2553 ถึง 27% ของจำนวนหน่วยและ 15% ของมูลค่า ในแง่หนึ่งสะท้อนถึงภาวะที่ถดถอยลง แต่ในแง่ดีก็แสดงให้เห็นว่าภาวะฟองสบู่คงจะไม่เกิดขึ้น

ณ สิ้นปี 2554 ยังมีหน่วยขายที่อยู่ออาศัยคงเหลือมาขายในปี 2555 จำนวน 134,266 หน่วย หรือประมาณ 3% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งยังไม่น่าเป็นห่วงมากนัก ในปี 2554 เปิดตัวใหม่ 85,800 หน่วย และในปี

เดียวกันขายได้ (ทั้งเก่าและใหม่) 81,816 หน่วย แสดงให้เห็นว่าอุปทานและอุปสงค์มีความสมดุลกัน

ณ กลางปี 54 มีจำนวน 78 โครงการ 17,750 หน่วย 42,724 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 54 มีจำนวน 105 โครงการ 24,033 หน่วย 63,620 ล้านบาท แสดงว่าจำนวนโครงการเพิ่ม 27 โครงการ หน่วยขายเพิ่ม 6,283 หน่วย (+35%) และมูลค่าเพิ่ม 20,896 ล้านบาท (+49%)

**ผู้ประกอบการที่เปิดตัวจำนวนหน่วยมากที่สุด 1-10 ลำดับแรก**

ผู้ประกอบการ	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	มูลค่า
1 พญาฯ เวสต์เฮลธ์	48	15,165	37,530
2 แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์	8	6,533	6,095
3 แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	12	4,103	18,594
4 ศุภาลัย	9	4,045	6,094
5 เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	13	3,015	14,529
6 โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	2	1,713	16,755
7 แลนด์	6	1,689	7,927
8 เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	9	1,497	7,982
9 เสนา ดีเวลลอปเม้นท์	5	1,156	1,648
10 ปรีญูสิริ	4	916	3,310

บมจ. ทดุกซาเรียลเอสเตท ยังครองแชมป์บริษัทที่เปิดตัวมากที่สุดถึง 48 โครงการ 15,165 หน่วย มูลค่า 37,530 ล้านบาท รองลงมาคือ บมจ. แลนด์แอนด์เฮาส์ จำนวน 12 โครงการ 4,103 หน่วย และมีมูลค่าอันดับสองคือ 18,594 ล้านบาท ส่วนอันดับสามก็คือ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ แม้เปิดแค่ 2 โครงการ จำนวน 1,713 หน่วย แต่มีมูลค่าการขายรวมกันถึง 16,755 ล้านบาท

### คาดว่าในปี 2555

1. จำนวนโครงการเปิดใหม่จะใกล้เคียงกับปี 2554 กล่าวคือน่าจะมีจำนวนหน่วยรวมประมาณ 86,000 หน่วย รวมมูลค่า 258,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจของประเทศเฟื่องฟูขึ้น โอกาสที่การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ จะมีมากขึ้น
2. โอกาสที่เกิดฟองสบู่จะมีไม่มากนัก ยกเว้น โครงการบางแห่งอาจประสบปัญหาเนื่องจากการอำนวยการซื้อขายในราคาที่สูงเกินจริง และผู้กู้ไม่สามารถผ่อนต่อได้
3. ราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะกลุ่มห้องชุดมือสองใจกลางเมืองยังคงเพิ่มขึ้นตามการเกิดเพิ่มของห้องชุดริมรถไฟฟ้าสายต่างๆ ส่วนห้องชุดราคาถูกที่ยังเหลืออยู่มากมายนั้น ราคาคงไม่เพิ่มขึ้น เพราะการบำรุงรักษาไม่ดีนั่นเอง
4. ปัญหาน้ำท่วมส่งผลกระทบต่อภาระลดการตัดสินใจซื้อออกในระยะหนึ่งเนื่องจากรายได้ลด หรือยังวิตกกังวลกับภัยธรรมชาติซึ่งคาดว่า กำลังซื้อจะกลับมาประมาณไตรมาส 3 ของปี 2555 อย่างไรก็ตาม ปัญหานี้คงไม่ส่งผลกระทบในระยะยาว และโอกาสจะเกิดน้ำท่วมซ้ำแทบไม่มี ในประวัติศาสตร์ น้ำท่วมใหญ่สมัยรัชกาลที่ 1 ยังเคยท่วมสนามหลวงถึง 5 เมตร สิ่งที่ยังพิจารณาในอนาคตอาจเป็นปรากฏการณ์ฝนแล้งได้เช่นกัน
5. ผู้ประกอบการจะกระจายการลงทุนไปพัฒนาโครงการอาคารชุดแทนที่อยู่อาศัยแนวราบ และในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม/ได้รับผลกระทบน้อย จะได้รับความนิยมจากผู้บริโภคมากขึ้น
6. ผู้ประกอบการควรมีแนวทางกระจายความเสี่ยงไปพัฒนาพื้นที่ในส่วนภูมิภาคโดยเฉพาะหัวเมืองใหญ่มากขึ้น เช่น ชลบุรี หัวหิน เชียงใหม่ ภูเก็ต นครราชสีมา และขอนแก่น รวมทั้งการกระจายไปต่างประเทศที่มีโอกาสสูง เช่น อินโดนีเซีย และฟิลิปปินส์ ตามการเปิดพรมแดนเศรษฐกิจประเทศในอนาคต
7. ราคาที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่คงไม่ลดราคา แต่มีแนวโน้มปรับราคาสูงขึ้นเนื่องจากต้นทุนวัสดุ และค่าแรงงานที่สูงขึ้น

8. ผู้บริโภคจะมีปัจจัยในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น คิดนานขึ้น โดยเฉพาะด้านกายภาพ ทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงระบบป้องกันน้ำท่วมที่จะสร้างความมั่นใจให้ผู้บริโภคมากขึ้น

## ภาคที่ 2:

### ราคาที่ดิน กทม. ยัวฟูง ไม่หวั่นแม้น้ำมามาก!

ปี 2555 นี้ราคาที่ดินจะเป็นอย่างไร ถ้าน้ำท่วมจะทำอย่างไร จะป้องกันน้ำท่วมอย่างถาวรอย่างไร ผู้ซื้อบ้านจะย้ายหนีพื้นที่น้ำท่วมหรือไม่ นักลงทุนต่างชาติจะย้ายฐานจากพื้นที่น้ำท่วมไหม

### ราคาที่ดินปี 2555

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส คาดการณ์ว่า ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังเพิ่มขึ้นอีก 5% ส่วนราคาที่ดินใจกลางเมืองที่มีรถไฟฟ้าผ่าน จะพุ่งขึ้นไม่ต่ำกว่า 12-15% ในปี 2555 ส่วนปีก่อนหน้า แปลงที่ดินที่มีราคาสูงสุดคือบริเวณสยามพารากอน บริเวณสยามสแควร์ บริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าชิดลม และบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพลินจิต ตามแนวดังกล่าวนี้ ราคาที่ดินที่ประเมินได้เป็นเงิน 1.4 ล้านบาทต่อตารางวาหรือไร่ละ 560 ล้านบาท หรือหากใช้ธนบัตร ใบละ 1,000 บาท วางบนพื้นที่ขนาด 1 ตารางวา จะต้องวางธนบัตรจำนวน 4 ชั้น ซึ่งนับว่าเป็นการ "นั่งบนกองเงินกองทอง" โดยแท้ หากเทียบกับปี 2553 ราคาที่ดินบริเวณนี้ได้รับการประเมินให้เป็นเงิน 1.2 ล้านบาทต่อตารางวา นับว่าเพิ่มขึ้นถึง 17% ภายในเวลา 1 ปี

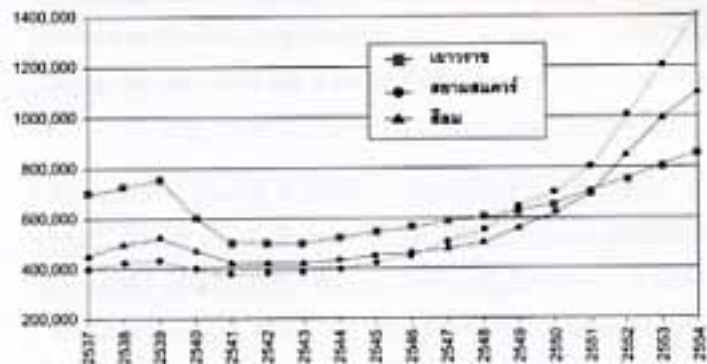
ปี 2554 ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 4.0% เมื่อเทียบกับปี 2553 ซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้นสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก แต่ในปี 2553 ราคาที่ดินกลับเพิ่มสูงถึง 4.4% ทั้งนี้ สาเหตุที่ราคาเพิ่มขึ้นมากในปีก่อนก็เพราะการส่งออกดีทำให้เศรษฐกิจของประเทศดี จึงมีผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาก ราคาที่ดินก็สูงขึ้น แม้จะมีวิกฤตทางการเมืองเมื่อเดือนพฤษภาคม 2553 หรือแม้แต่ออกเบี้ยและภาษีอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นในปี 2553 ก็ตาม

## การเปลี่ยนทำเลทอง

ทำเลราคาที่ดินที่แพงที่สุดในประเทศไทยได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย เช่น เขาวราช สีสม และสยามสแควร์ ทำให้เป็นเช่นนั้น ในปี 2537 ราคาที่ดินที่แพงที่สุดในประเทศไทยที่สมมติให้มีขนาด 4 ไร่ (หน้ากว้าง 40 เมตร ลึก 160 เมตร) มีราคาแพงที่สุดที่เขาวราช เป็นเงินตารางวาละ 700,000 บาท สีสมมาเท่ากับเขาวราชในปี 2551 และราคากลับแซงหน้าในปีต่อๆ มา ส่วนสยามสแควร์ ราคาพุ่งแรงเขาวราชตั้งแต่ปี 2551 และบัดนี้ราคาแพงสุดเป็นเงินถึง 1,400,000 บาทต่อตารางวา

ในเชิงเปรียบเทียบของทั้ง 3 บริเวณจะพบว่า ในระหว่างปี 2537-2554 ซึ่งเป็นเวลา 17 ปีนั้น บริเวณเขาวราช ราคาเพิ่มขึ้นเพียง 1.15% ส่วนที่สีลม ราคาเพิ่มขึ้นปีละ 5.4% และที่สยามสแควร์ ราคาเพิ่มขึ้นถึง 7.65% อย่างไรก็ตาม มีอยู่ช่วงหนึ่งที่เศรษฐกิจประเทศไทยประสบปัญหา ทำให้ราคาที่ดินตกต่ำลงทั่วประเทศ ที่ดินทั้ง 3 แปลงนี้ราคาก็ลดลงเช่นกัน โดยที่ดินในบริเวณเขาวราช สีลม และสยามสแควร์ มีราคา 700,000, 450,000 และ 400,000 บาทต่อตารางวา ได้ลดลงเป็น 500,000, 420,000 และ 380,000 บาทต่อตารางวา ตามลำดับ หรือลดลงไปถึง 28.57%, 6.7% และ 5% ตามลำดับในช่วงปี 2539-2541

ราคาที่ดิน เขาวราช สยามสแควร์ และสีลม พ.ศ. 2537-2554



โดย : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส หรือ Area ([www.ama.co.th](http://www.ama.co.th))

## สร้างรถไฟฟ้าช่วยกระตุ้นราคาที่ดินกลางเมือง

แม้ว่าจะท่วม แต่ที่ดินริมรถไฟฟ้าสายต่างๆ กลับเพิ่มขึ้นอย่างมีคืบคลานทุกปีๆ ละนับสิบล้านเปอร์เซ็นต์ แม้แต่สายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่ ราคาก็ยังเพิ่มขึ้นไม่หยุด แสดงให้เห็นถึงความสำคัญและความเป็นไปได้ในการเพิ่มเครือข่ายรถไฟฟ้า ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส พบว่า ราคาที่ดินตามสถานีรถไฟฟ้าสายต่างๆ เพิ่มขึ้นมากกว่าเป็นเท่าตัวขึ้นไป

รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา (รถไฟฟ้า BTS) ราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 11.7% ต่อปีในช่วงปี พ.ศ. 2553-2554 โดยสถานีที่เพิ่มขึ้นต่ำสุดก็คือสถานีหมอชิต โดยเพิ่มขึ้นเพียง 5.6% แต่ก็ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ยทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ 4% จากกล่าวได้ว่า ตั้งแต่เปิดเดินรถไฟฟ้ามารั้งตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 จนถึงปัจจุบัน ราคาที่ดินบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส เพิ่มขึ้น 210% หรือราคาเปลี่ยนจาก 1 เท่าเป็น 3 เท่า โดยเฉพาะบริเวณสถานีนาา ราคาเพิ่มขึ้นถึง 270% เนื่องจากแต่เดิมบริเวณนี้อาจเป็นย่านการค้าเล็กๆ ของบริเวณสุขุมวิทซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยชั้นดี แต่ปัจจุบันกลายเป็นแหล่งการค้าสำคัญเชื่อมต่อกับเพลินจิต

ในส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้า BTS คือ ช่วงอ่อนนุช-บางรีง ราคาเพิ่มขึ้นถึง 14.8% โดยเฉลี่ย โดยบริเวณอ่อนนุช ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 450,000 บาทต่อตารางวาในปี 2554 หรือเพิ่มขึ้น 19% ส่วนบริเวณชอยบางรีง ราคาเพิ่มขึ้นต่ำสุด แต่ก็ยังสูงถึง 11.1% ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ยังพบว่า สำหรับส่วนต่อขยายตากสิน-บางหว้า ราคาเพิ่ม

ขึ้น 12.1% ในปี พ.ศ.2553-2554 โดยเพิ่มสูงสุดบริเวณถนนกรุงธนบุรี ถึง 18% และเพิ่มต่ำสุดบริเวณบางหว้าซึ่งเป็นสถานีสุดท้ายและขณะนี้ มีราคาถึงตารางวาละ 110,000 บาทแล้ว ส่วนในพื้นที่ส่วนต่อขยาย หมอชิต-สะพานใหม่ ราคาเพิ่มขึ้นเพียง 9.5% ทั้งนี้ เพราะยังไม่ได้มีการก่อสร้างแต่อย่างใด

สำหรับที่ดินบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้ามหานคร MRT) ราคาเพิ่มขึ้นถึง 14.4% ในช่วงปี 2554 นี้ ซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้นเร็วกว่ารถไฟฟ้ามหานคร สาย BTS เสียอีก โดยสถานที่เพิ่มขึ้นต่ำสุดก็คือสถานีบางซื่อ ซึ่ง ณ ปี พ.ศ. 2554 ที่ดินมีราคา 170,000 บาทต่อตารางวา ส่วนที่เพิ่มขึ้นสูงสุดก็คือสถานีสีลม การที่พื้นที่บริเวณสถานีรถไฟฟ้ามหานคร MRT เพิ่มขึ้นมากกว่ารถไฟฟ้ามหานคร สาย BTS ในปี 2554 เนื่องจากการพัฒนาอย่างเข้มข้นในบริเวณถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวางและอื่นๆ ซึ่งเน้นการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2548-2554 ที่ดินตามสถานีรถไฟฟ้ามหานคร MRT เพิ่มขึ้น 90% ในขณะที่รถไฟฟ้ามหานคร สาย BTS เพิ่มขึ้น 128%

แม้แต่บริเวณที่ถูกน้ำท่วมใหญ่ เช่น สถานีคลองบางไผ่ ราคาที่เพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ 60,000 บาท หรือเพิ่มขึ้น 9.1% สถานีลาดบางใหญ่ ราคา 85,000 บาทต่อตารางวา หรือเพิ่มขึ้น 13.3% สถานีท่าอิฐ ก็เพิ่มขึ้น 11.8% เป็นต้น แม้จะมีปัญหาน้ำท่วมเช่นนี้ ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ก็ยังเชื่อว่า ราคาที่ดินจะเพิ่มขึ้นในพื้นที่นี้ อีก 10% ในปี 2555 นี้

การที่ที่ดินริมรถไฟฟ้ามหานครสายต่างๆ เพิ่มขึ้นอย่างน่าอัศจรรย์และอย่างต่อเนื่องเช่นนี้ แสดงนัยสำคัญว่า การก่อสร้างรถไฟฟ้ามหานครสายกลางเมืองมีความคุ้มค่าเป็นอย่างมาก สร้างความเจริญให้กับประเทศชาติอย่างเด่นชัด ยิ่งหากสามารถเวนคืนที่ดินริมสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายมาพัฒนาในเชิงพาณิชย์เพื่อประเทศชาติแล้วก็เท่ากับว่า รถไฟฟ้ามหานครสายดังกล่าวสามารถสร้างได้โดยไม่ต้องใช้เงินงบประมาณแผ่นดินแต่อย่างใด การก่อสร้างรถไฟฟ้ามหานครสายกลางเมืองจะช่วยทำให้กรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างมีแบบแผน ไม่ถูกถลักออกไปในพื้นที่ชนบทชานเมืองอีกด้วย

## สร้างทางด่วน กระตุ้นราคาที่ดินชานเมือง

ต้นทุนการก่อสร้างทางด่วนเป็นเงินตารางเมตรละ 32,000 บาท ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส คาดว่า หากใช้เงิน 125,400 ล้านบาทจะสามารถก่อสร้างทางด่วนขนาด 4 ช่องจราจร ได้ถึง 245 กิโลเมตร หากเป็นการก่อสร้างบนที่ดิน ที่ต้องเวนคืนใหม่ ค่าก่อสร้างก็จะเพิ่มสูงขึ้น

ทำให้ก่อสร้างได้ระยะทางสั้นลงเป็น 145 กิโลเมตร โดยอาจก่อสร้างเหนือถนนปัจจุบัน เช่น ถนนรังสิต-นครนายก ถนนรังสิต-บางพูน ถนนเพชรเกษม ถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขุมวิทช่วงปากน้ำ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนพระรามที่ 2 ถนนรัตนาธิเบศร์ ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม หากสามารถก่อสร้างด้วยเงินจำนวน 125,400 ล้านบาทนี้ จะทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มต่ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชนโดยรวมแทนที่จะลดลง กลายเป็นว่างบประมาณการก่อสร้างนี้ไม่ใช่ความสูญเปล่า แต่เป็นการลงทุนที่คุ้มค่าในระยะยาว ดังนั้น การเร่งก่อสร้างทางด่วนเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ กระตุ้นการลงทุนจากทั้งในและต่างประเทศ กระตุ้นราคาอสังหาริมทรัพย์ของประชาชน จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่ายในระยะยาว ค่าก่อสร้างวันนี้ย่อมต่ำกว่าค่าก่อสร้างในวันพุงนี้เสมอ และอายุของทางด่วนเหล่านี้ย่อมยาวนานเกินคุ้มอย่างแน่นอน

## น้ำท่วมไม่สะเทือน

แม้หลายคนกลัว แต่ในความเป็นจริง น้ำท่วมไม่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเห็นได้ว่า น้ำท่วมใหญ่เมื่อปี 2538 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งท่วมเข้าไปถึงพระบรมมหาราชวัง และพื้นที่เศรษฐกิจต่างๆ ก็ไม่ได้ทำให้ราคาบ้านและที่ดินในพื้นที่นั้นลดลงแต่อย่างใด ทั้งนี้ เพราะเศรษฐกิจของประเทศในขณะนั้น กำลังไปได้ด้วยดี จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์ยังเติบโต แต่โดยที่ขาดการควบคุมจึงกลายเป็นฟองสบู่และแตกในปี 2540

หรือแม้แต่น้ำท่วมในภาคใหญ่สูงสุดถึง 2-3 เมตรเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2553 จนหลายฝ่ายออกมาให้ความเห็นว่า ควรย้าย

เมืองภาคใหญ่ แต่ถัดไปไม่ถึง 6 เดือน ภาคใหญ่กลับฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพราะ การท่องเที่ยวและการหนีภัยใจใต้ของพี่น้อง ประชาชนในสามจังหวัดชายแดนภาคได้มาซื้อ บ้านในภาคใหญ่ แม้แต่ กรณีน้ำท่วมใหญ่ที่ นครนิวยอร์ก สหรัรัฐหลุยเซียนา สหรัฐ- อเมริกา เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2548 ปรากฏ ว่า หลังจากนั้น ราคาบ้านในนครแห่งนี้ก็ยิ่ง เพิ่มขึ้น ยกเว้นบ้านที่เสียหายไป การที่บ้าน ยิ่งราคาเพิ่มขึ้นก็เพราะเศรษฐกิจของสหรัฐ- อเมริกาถึงคืออยู่ ราคาบ้านทั่วประเทศปรับตัว สูงขึ้นอย่างรวดเร็วปีละนับสิบเปอร์เซ็นต์ แต่ราคาบ้านกลับลดลงนับแต่เดือนเมษายน 2550

สำหรับกรณีน้ำท่วมใหญ่ปี 2554 นี้ บ้านที่เสียหายไปจากน้ำท่วม เฉพาะหน้า ย่อมมีมูลค่าลดลง เช่น บ้านในกรุงเทพ-มหานคร มีราคาเฉลี่ย 3 ล้านบาท ในกรณี บ้านเดี่ยว จะเป็นค่าตัวอาคารประมาณ 1 ล้านบาท แยกเป็นส่วนโครงสร้าง 350,000 บาท ส่วนสถาปัตยกรรม 500,000 บาท และ ส่วนงานระบบประกอบอาคารอีก 150,000 บาท ในกรณีนี้ หากน้ำท่วมเฉพาะชั้นล่าง โครงสร้างคงไม่ได้รับความเสียหาย ที่เสียหายคงเป็นงานสถาปัตยกรรมและงานระบบ บางส่วน โดยคาดว่าความเสียหายจะเป็นเงิน ประมาณ 150,000-200,000 บาท หรือ ประมาณ 5-7% ของมูลค่าบ้าน

ยิ่งในกรณีนี้ผู้ขายเสียกำลังใจและ ขายไปตามสภาพโดยไม่ซ่อมแซมใดๆ ก็จะทำให้ราคาขายต่ำกว่าความเป็นจริงไปเป็น อันมาก โดยอาจขายได้ในราคาราว 60-80% ของราคาบ้านทั้งหลัง ดังนั้น จึงไม่สมควรที่ จะขายบ้านในห้วงเวลาหลังน้ำท่วม ยกเว้น จำเป็นจริงๆ แต่ในทางตรงกันข้ามก็เป็น โอกาสของนักลงทุนที่จะซื้อบ้านเหล่านี้มา ซ่อมแซมเพื่อขายต่อในทำนอง "ใส่ตระกร้า ล้างน้ำ" นั่นเอง

สำหรับผู้ประกอบการก็อาจทำให้ยอดขายได้ลดน้อยลง เพราะในห้วง 6 เดือนแรก ตลาดที่อยู่อาศัยอาจจะแผ่วลง การซื้อบ้าน อาจชะงักลง เนื่องจากอารมณ์ความรู้สึกกลัวน้ำท่วมและที่สำคัญ ก็คือเศรษฐกิจชะงักตัวลง ทำให้รายได้ของประชาชนลดลงจากการ ไม่ได้ทำงานในช่วงน้ำท่วมเป็นเวลา 2-5 เดือน นอกจากนั้น ราคาวัสดุ ก่อสร้างอาจเพิ่มขึ้นผิดปกติไประยะหนึ่งเพราะความต้องการใช้ใ นการซ่อมแซมบ้าน ทำให้อุตสาหกรรมก่อสร้างบ้านขายได้รับผลกระทบ ไปด้วย

อย่างไรก็ตาม ท่าเลกาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยคงไม่เปลี่ยนแปลง พื้นที่ที่ถูกน้ำท่วมคงไม่ลดศักยภาพลงในระยะยาว โอกาสที่จะมีการซื้อ บ้านหลังที่สอง โดยเฉพาะห้องชุดพักอาศัยเมื่อไว้ในใจกลางเมืองและ ชานเมืองอาจจะมีไม่มากนัก คงมีอยู่เช่นกัน แต่คงไม่ได้ทำให้ห้องชุด ใจกลางเมืองขายดีมากมายจนเกินจริง เพราะปกติก็ขายดีอยู่แล้ว โดยเฉพาะพื้นที่ใกล้แนวรถไฟฟ้า และที่ผ่านมา แม้ไม่มีน้ำท่วมก็มีการ ซื้อบ้านหลังที่สองเมื่อการจรรยาบรรณ หรือเมื่อให้บุตรหลานเรียน หนังสือใจกลางเมืองอยู่แล้วโดยไม่เกี่ยวข้องกับการน้ำท่วม

## ต่างชาติจะย้ายหนีน้ำ?

บางท่านหวังเกรงว่าต่างชาติจะย้ายฐานการผลิตหนีไปจาก พื้นที่อยุธยา ปทุมธานีที่ถูกน้ำท่วม โดยอาจย้ายไปจังหวัดอื่นหรือ ย้ายออกนอกประเทศไปเลย ข้อนี้มีความเป็นไปได้ในระดับหนึ่ง เพราะ ต้นทุนของวิสาหกิจต่างชาติในประเทศไทยนั้น ในส่วนของอาคาร และที่ดินอาจมีสัดส่วนเพียง 20-30% เท่านั้น ปัจจัยการผลิตหลัก อยู่ที่เครื่องจักร ส่วนแรงงานเป็นเพียงปัจจัยการผลิตรองเมื่อเทียบกับเครื่องจักร

ในกรณีที่ต่างชาติจะย้ายฐานการผลิต จึงต้องหึงอสังหาริม- ทรัพย์ไว้และแสวงหาแหล่งแรงงานราคาถูกในประเทศเพื่อนบ้าน รวมทั้งการย้ายเครื่องจักรออกไป การดำเนินการดังกล่าวนี้อาจเป็นเรื่องใหญ่ และมีความเสี่ยงสำหรับนักลงทุนต่างชาติ ดังนั้น การย้ายฐานการผลิต ออกจากประเทศไทย จึงเป็นเรื่องที่ดำเนินการได้ยาก

อย่างไรก็ตาม รัฐบาลควรสร้างความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการ ต่างชาติด้วยการช่วยสนับสนุนการป้องกันน้ำท่วม และให้ความเข้าใจ กับต่างชาติว่า ปรากฏการณ์น้ำท่วมใหญ่เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นนอกเหนือ ธรรมชาติเป็นครั้งคราว ขนาดของนิคมอุตสาหกรรมแต่ละแห่งใน เขตอยุธยา ปทุมธานี นนทบุรี และกรุงเทพมหานคร มีขนาดแค่ หัวเขื่อนมุดในแผนที่ขนาดใหญ่ ไม่ถือเป็นภารกิจวางทางน้ำจึงต้อง ย้ายแต่อย่างใด

โดยสรุปแล้ว การระจกัเงินไประยะเวลาประมาณ 2-3 เดือน ในช่วงปลายปี 2554 แม้จะทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวไประยะหนึ่ง แต่ก็จะมาตามด้วยการขยายตัวทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ รวมทั้งการปรากฏของอุปสงค์สังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างเข้มข้นขึ้นเนื่องจากกาาร "ฮัน" วัระยะหนึ่ง ดังนั้น หากเศรษฐกิจไทยเติบโต 7% ดังคำทำนายของรัฐบาลหรือส่วนราชการอื่น ก็จะทำให้เศรษฐกิจปี 2555 เติบโตสวนกระแสความเชือของผูู้ต่าง ๆ

### ภาคที่ 3: ผังเมืองคืออุปสรรค ของประชาชนต่อการพัฒนาเมือง

ผังเมืองปัจจุบันของกรุงเทพมหานครหมดอายุลงไปแล้ว และกำลังจะมีร่างผังเมืองใหม่ แต่ร่างใหม่มีจำกัดการก่อสร้างมากมาย จนแทบจะแซ่แซ่งกรุงเทพมหานครไม่ให้ก่อสร้างใดๆ ยกเว้นอาคารเล็ก ๆ ทั้งที่เราควรทำกรุงเทพมหานครของเราให้หนาแน่น จะได้ไม่กระจายที่อยู่อาศัยบุกรุกเข้าไปในชนบท

#### กลัวความหนาแน่น

ในผังเมืองฉบับปัจจุบันที่ยังไม่หมดอายุ กำหนดให้การสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เกิน 10,000 ตารางเมตร) ในพื้นที่เกือบทั้งหมดต้องตั้งอยู่บนที่ดินที่มีถนนผ่านหน้ากว้าง 30 เมตร ซึ่งเท่ากับการรอนสิทธิที่ผังเมืองเดิมไม่เคยกำหนดไว้ ในร่างผังเมืองใหม่ยังมีการกำหนดว่า อาคารใหญ่ต้องตั้งอยู่บนถนนขนาด 16 เมตร แทนที่จะเป็น 10 เมตร เช่น ผังเมืองฉบับปัจจุบัน แสดงว่ามีการรอนสิทธิหนักกว่าเก่าเสียอีก

นักผังเมืองไทยบางท่านอาจพยายามขายแนวคิดทำเมืองให้หลวม เพื่อให้เหลือพื้นที่ให้ลูกหลานในวันหน้า จึงพยายามจำกัดความสูงกำหนด OSR ให้มากๆ ไว้ แต่ในความเป็นจริง เป็นการทำลายทั้งคนรุ่นนี้และคนรุ่นหลัง เพราะเมื่อไม่สามารถสร้างในเมืองได้ การพัฒนาที่ไหลบ่าไปจังหวัดรอบนอกที่ผังเมืองเข้มข้นน้อยกว่า ส่งผลให้สาธารณูปโภคต่างๆ ก็ขยายตัวออกไปไม่สิ้นสุด ประชาชนที่จะหาซื้อบ้านก็ต้องออกจากบ้านแต่เช้ามืดและกลับบ้านมืดค่ำ เสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาก พร้อมกับทำลายสิ่งแวดล้อม

เราควรจะคิดเหมือนมหานครที่เจริญแล้วอื่นๆ เช่น สิงคโปร์ ที่มีขนาดที่ดินเพียงหนึ่งในสามของกรุงเทพมหานคร แต่สามารถพัฒนาให้หนาแน่นแต่ไม่แออัดจนกลายเป็น Garden City มหานครนิวยอร์ก เชียงไ้ ฯลฯ ก็เช่นกัน ต่างเน้นการพัฒนาในแนวตั้ง เพื่อให้การใช้

ประโยชน์ที่ดินในใจกลางเมืองเกิดประโยชน์สูงสุดและรักษาพื้นที่รอบนอกไว้เป็นเสมือนปราการสีเขียว (Green Belt) เก็บไว้ให้ลูกหลานในอนาคต

### คิดผิดกับแนวคิดว่าเมือง ให้หลวม

การคิดว่าเมืองให้หลวม ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรือทาว์นเฮาส์ สร้างปัญหาแก่ทุกฝ่าย คนรุ่นเราก็เดือดร้อนต้องไปอยู่ไกลๆ โดยเฉพาะคนส่วนใหญ่ที่เป็นคนชั้นกลางและผู้มีรายได้น้อยที่แทบไม่สามารถซื้อทาว์นเฮาส์หรือบ้านราคาที่ย่อมเยาในเขตกรุงเทพมหานครได้ การคิดอย่างนี้ยังเป็นการผลักภาระไปให้จังหวัดใกล้เคียง และยังทำให้ต้องขยายสาธารณูปโภคออกไปไกลๆ อย่างไม่สิ้นสุด ที่สำคัญคือต้องเสียต้นทุนเพิ่มขึ้นอย่างมหาศาล

การคิดว่าให้เมืองหลวมยังเป็นการคิดที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง บางท่านอาจกลัวว่าเราจะอยู่กันหนาแน่นจนเกินไป เราก็ลองนึกถึงนครนิวยอร์ก กรุงโตเกียว เกาะสิงคโปร์ หรือเกาะฮ่องกง เขาก็อยู่กันได้ดี ประเด็นอยู่ที่การจัดภูมิทัศน์ให้สวยงามเพื่อลดทอนความหนาแน่น และการจัดการอย่างไรให้เหมาะสมต่างหาก เราควรคิดวางแผนบริหารนครของเราให้น่าอยู่ ไม่ใช่แค่ (เจีย) ปัญหาด้วยการทำเมืองให้หลวม เขตเมืองของกรุงเทพมหานครลามไปถึงนนทบุรี ปทุมธานี อุดรธา จะเจียงเทรา สมุทรสงคราม และนครปฐมแล้ว การปล่อยให้เมืองลามออกไปเรื่อย ก็เหมือนการแพร่ของเชื้อ "มะเร็ง" นั่นเอง

#### วางผังเมืองเชิงรุก

แนวคิดในการวางผังเมืองเชิงรุกเกิดขึ้นทั่วไป ในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา กรุงเทพมหานคร

ได้แปลงค่ายทหารใจกลางเมืองไปเป็นศูนย์การค้า เพราะรัฐบาลพลเรือนไม่ต้องใช้ทหารคอยค้ำอำนาจเช่นมากอสในอดีต การนำที่ดินใจกลางเมืองแปลงใหญ่ๆ เช่น ท่าเรือคลองเตย ค่ายทหารเกียกกาย สนามม้า ฯลฯ มาพัฒนาในเชิงพาณิชย์ จะสามารถสร้างเป็นใจกลางเมืองใหม่ New CBD (Central Business District) ได้ เช่น ที่ดินแถวสนามเป้าขนาด 900 ไร่ หากใช้พื้นที่ 60% มาก่อสร้าง ก็จะสามารถสร้างอาคารขนาดธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่สี่ลมถึง 60 ชั้น แถมยังสามารถนำรถไฟฟ้าความเร็วเข้ามาเป็น Light Rail แบบสิงคโปร์ หรือเชื่อมทางพิเศษกับทางยกระดับอุดรภิรมุข (คอนเมืองโทล์เวย์) ได้อีกด้วย

ในอีกฟากหนึ่งของมหานคร เช่น หนองจอก ก็อาจสร้างเมืองใหม่โดยการเวนคืนที่นาสัก 50 ตารางกิโลเมตรหรือ 30,000 ไร่เศษๆ มาสร้างเป็นเมืองบิวิزارให้เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครด้วยทางยกระดับหรือรถไฟฟ้าโดยห้ามการเชื่อมทางเพื่อป้องกันปัญหาการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ขีดจำกัด ซึ่งเท่ากับการทำลายสิ่งแวดล้อมอยู่ทุกเมื่อเชื่อวัน

แนวคิดการวางผังเมืองเชิงรุกเช่นนี้ กรุงเทพมหานครยอมไม่อาจคิดไปถึง เนื่องจากเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ไม่ได้ควบคุมระบบสาธารณูปโภคใดๆ จึงส่งผลให้ผังเมืองเป็นเพียงการขีดสี ขีดเส้นที่ไม่อาจแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินหรือก่อให้เกิดการ

วางผังเมืองที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม และทำได้ในขอบเขตจำกัดด้วยการเน้นลูกเล่นประเภท Bonus System และ Transfer Right ดังกล่าว

ถ้าเราคิดทำเพื่อลูกหลานของเราจริง เราต้องทำให้เมืองแน่นอย่างมหานครสำคัญทั้งหลายของโลก เมื่อเมืองหนาแน่น รอบนอกไม่ค่อยมีใครไปอยู่ พื้นที่รอบนอกก็อาจกลายเป็นพื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่สีเขียวไปโดยปริยายโดยไม่ต้องบังคับเขาเช่นที่เป็นอยู่ในขณะนี้ กรุงเทพมหานครก็น่าอยู่ มีระเบียบมีประสิทธิภาพ ลูกหลานในวันหน้าก็จะได้มีโอกาสพัฒนากรุงเทพมหานครให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

## ภาคสรุป-ข้อสังเกต

ประเทศไทย ณ ปี 2555-2556 จะยังเติบโตต่อไป ตลาดที่อยู่อาศัยยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแบบมีวุฒิภาวะ ฟองสบู่จะไม่เกิดขึ้น (คงถูกน้ำล้างออกไประดับหนึ่งแล้วในช่วงปลายปี 2553!) ปริมาณโครงการเปิดใหม่ในปี 2555 ยังคงเช่นเดียวกับปี 2554 และในปี 2556 หากประเทศไทยมีความสมานฉันท์ มีการพัฒนาที่ดีกว่านี้อีก

เช่นเดียวกับราคาที่ดินที่ยังจะเติบโตอย่างต่อเนื่องล่อไปตามตลาดที่อยู่อาศัย ในอีกไม่นาน ราคาที่ดินสูงสุดในเขตกรุงเทพมหานครคงจะขึ้นถึงหลัก 2 ล้านบาทต่อตารางวา หรือต้องใช้ธนบัตรใบละ 1,000 บาท ปูถึง 6 ชั้นในเวลาไม่เกิน 3 ปีนี้ ทั้งนี้ ราคาที่ดินก็ดี ราคาที่อยู่อาศัยก็ดี ต่างขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของไทย ซึ่งหากสดใส โดยเฉพาะมีการส่งออกที่ดี ราคาของอสังหาริมทรัพย์ก็จะดีตามไปด้วย โดยไม่ต้องวิตกกังกับน้ำท่วม

ส่วนกรณีที่น่าจะเป็นอุปสรรคจุดรั้งในอนาคตอันใกล้ก็คือผังเมืองใหม่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผังเมืองที่คุ้มกำเนิดและมีอคติกับตึกสูงทั้งหลาย ถือเป็นความคิดที่อาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง เป็นการไล่คนจนหรือผู้ที่มีรายได้ปานกลางออกไปสู่จังหวัดปริมณฑล ทำให้กรุงเทพมหานครไม่พัฒนา เป็นภัยต่อทุกภาคส่วน จึงสมควรทบทวนก่อนจะมีกฎหมายที่เป็นภัยเช่นนี้ออกมาบังคับใช้

