

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 ร่อนนำเสนอมผลการศึกษานี้แบบทั้งตัวเล่มที่ในเล่มนี้



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



ศูนย์วิจัยและพัฒนาประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย
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 เวสต์เฮลสเทท	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 ปรีญศิริ	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 แต่มีมูลค่าอันดับสองคือ 18,594 ล้านบาท ส่วนอันดับสามก็คือ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ 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 ส่วนห้องชุดราคาถูกที่ยังเหลืออยู่มามากมายนั้น 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 จะป้องกันน้ำท่วมอย่างไรดีอย่างไร 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 ล้านบาทต่อตารางวานับว่าเพิ่มขึ้นถึง 17% ภายในเวลา 1 ปี

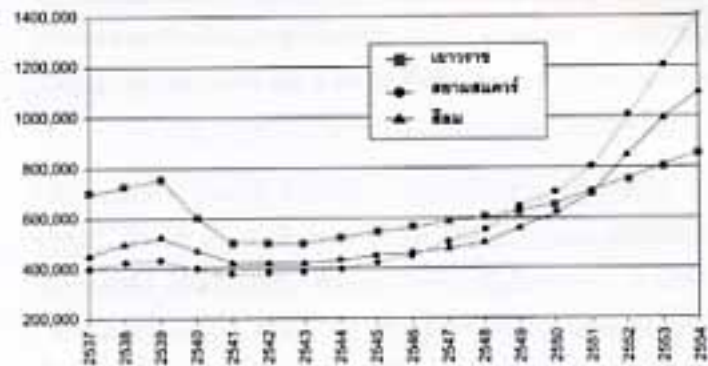
ปี 2554 ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 4.0% เมื่อเทียบกับปี 2553 ซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้นสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก แต่ในปี 2553 ราคาที่ดินกลับเพิ่มสูงถึง 4.4% ทั้งนี้ สาเหตุที่ราคาเพิ่มขึ้นมากในปีก่อนก็เพราะการส่งออกดีทำให้เศรษฐกิจของประเทศดี จึงมีผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาก ราคาที่ดินก็สูงขึ้น แม้จะมีวิกฤตทางการเมืองเมื่อเดือนพฤษภาคม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

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 โดยเฉพาะบริเวณสถานีมีนาคา 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

สำหรับที่ดินบริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าของรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้า MRT) ราคาเพิ่มขึ้นถึง 14.4% ในช่วงปี 2554 นี้ ซึ่งถือว่าเพิ่มขึ้นเร็วกว่ารถไฟฟ้า BTS เสียอีก โดยสถานที่เพิ่มขึ้นต่ำสุดก็คือสถานีบางซื่อ ซึ่ง ณ ปี พ.ศ. 2554 ที่ดินมีราคา 170,000 บาทต่อตารางวา ส่วนที่เพิ่มขึ้นสูงสุดก็คือสถานีสีลม การที่พื้นที่บริเวณสถานีรถไฟฟ้า MRT เพิ่มขึ้นมากกว่ารถไฟฟ้า BTS ในปี 2554 เนื่องจากการพัฒนาอย่างเข้มข้นในบริเวณถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวางและอื่นๆ ซึ่งเน้นการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2548-2554 ที่ดินตามสถานีรถไฟฟ้า MRT เพิ่มขึ้น 90% ในขณะที่รถไฟฟ้า BTS เพิ่มขึ้น 128%

แม้แต่บริเวณที่ถูกน้ำท่วมใหญ่ เช่น สถานีคลองบางไผ่ ราคาก็เพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ 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

การที่ที่ดินริมรถไฟฟ้าสายต่างๆ เพิ่มขึ้นอย่างน่าอัศจรรย์และอย่างต่อเนื่องเช่นนี้ แสดงนัยสำคัญว่า การก่อสร้างรถไฟฟ้าใจกลางเมืองมีความคุ้มค่าเป็นอย่างมาก สร้างความเจริญให้กับประเทศชาติอย่างเด่นชัด ยิ่งหากสามารถเวนคืนที่ดินริมสถานีรถไฟฟ้ามาพัฒนาในเชิงพาณิชย์เพื่อประเทศชาติแล้วก็เท่ากับว่า รถไฟฟ้าสายดังกล่าวสามารถสร้างได้โดยไม่ต้องใช้เงินงบประมาณแผ่นดินแต่อย่างใด การก่อสร้างรถไฟฟ้าใจกลางเมืองจะช่วยทำให้กรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างมีแบบแผน ไม่ถูกถลักออกไปในพื้นที่ชนบทชานเมืองอีกด้วย

สร้างทางด่วน กระตุ้นราคาที่ดินชานเมือง

ต้นทุนการก่อสร้างทางด่วนเป็นเงินตารางเมตรละ 32,000 บาท ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส คาดว่า หากใช้เงิน 125,400 ล้านบาทนี้จะสามารถก่อสร้างทางด่วนขนาด 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 ถนนรัตนวิบูลย์ 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 บ้านในกรุงเทพฯ-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 ไม่ได้เป็นการกีดขวางทางน้ำจนต้อง ย้ายแต่อย่างใด

โดยสรุปแล้ว การระจกเงินไประยะเวลาประมาณ 2-3 เดือน ในช่วงปลายปี 2554 แม้จะทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวไประยะหนึ่ง แต่ก็จะมาตามมาด้วยการขยายตัวทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ รวมทั้ง การปรากฏของอุปสงค์สังหาริมทรัพย์ต่างๆ อย่างเข้มข้นขึ้นเนื่อง มาจากกร "ัน" วัระยะหนึ่ง ดังนั้น หากเศรษฐกิจไทยเติบโต 7% ดังคำทำนายของรัฐบาลหรือส่วนราชการอื่น ก็จะทำให้เศรษฐกิจ ปี 2555 เติบโตสวนกระแสความเชือของผู้ต่างๆ

ภาคที่ 3: ผังเมืองคืออุปสรรค ของประชาชนต่อการพัฒนาเมือง

ผังเมืองปัจจุบันของกรุงเทพมหานครหมดอายุลงไปแล้ว และกำลังจะมีร่างผังเมืองใหม่ แต่ร่างใหม่มีจำกัดการก่อสร้างมากมาย จนแทบจะแซ่เชิงกรุงเทพมหานครไม่ให้ก่อสร้างใดๆ ยกเว้นอาคาร เล็กๆ ทั้งที่เราควรทำกรุงเทพมหานครของเราให้หนาแน่น จะได้ไม่ กระจายที่อยู่อาศัยบุกรุกเข้าไปในชนบท

กลัวความหนาแน่น

ในผังเมืองฉบับปัจจุบันที่ยังไม่หมดอายุ กำหนดให้การสร้าง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เกิน 10,000 ตารางเมตร) ในพื้นที่เกือบ ทั้งหมดต้องตั้งอยู่บนที่ดินที่มีถนนผ่านหน้ากว้าง 30 เมตร ซึ่งเท่ากับ การรอนสิทธิที่ผังเมืองเดิมไม่เคยกำหนดไว้ ในร่างผังเมืองใหม่ยังมีการ กำหนดว่า อาคารใหญ่ต้องตั้งอยู่บนถนนขนาด 16 เมตร แทนที่จะเป็น 10 เมตร เช่น ผังเมืองฉบับปัจจุบัน แสดงว่ามีการรอนสิทธิหนักกว่าเก่า เสียอีก

นักผังเมืองไทยบางท่านอาจพยายามชวนแนวคิดทำเมืองให้ หลวม เพื่อให้เหลือพื้นที่ให้ลูกหลานในวันหน้า จึงพยายามจำกัด ความสูงกำหนด OSR ให้มากๆ ให้ แต่ในความเป็นจริง เป็นการทำลาย ทั้งคนรุ่นนี้และคนรุ่นหลัง เพราะเมื่อไม่สามารถสร้างในเมืองได้ การพัฒนาที่ไหลบ่าไปจังหวัดรบนอกที่ผังเมืองเข้มข้นน้อยกว่า ส่งผล ให้สาธารณูปโภคต่างๆ ก็ขยายตัวออกไปไม่สิ้นสุด ประชาชนที่จะหา ที่บ้านก็ต้องออกจากบ้านแต่เช้ามืดและกลับบ้านมืดค่ำ เสียค่าใช้จ่าย ในการเดินทางมาก พร้อมกับทำลายสิ่งแวดล้อม

เราควรคิดเหมือนมหานครที่เจริญแล้วอื่นๆ เช่น สิงคโปร์ ที่มี ขนาดที่ดินเพียงหนึ่งในสามของกรุงเทพมหานคร แต่สามารถพัฒนาให้ หนาแน่นแต่ไม่แออัดจนกลายเป็น Garden City มหานครนิวยอร์ก เชียงไ้ ฯลฯ ก็เช่นกัน ต่างเน้นการพัฒนาในแนวตั้ง เพื่อให้การใช้

ประโยชน์ที่ดินในใจกลางเมืองเกิดประโยชน์ สูงสุดและรักษาพื้นที่รบนอกไว้เป็นเสมือน ปรากฏสีเขียว (Green Belt) เก็บไว้ให้ลูก หลานในอนาคต

คิดผิดกับแนวคิดทำเมือง ให้หลวม

การทำเมืองให้หลวม ไม่อนุญาต ให้ก่อสร้างอาคารสูงหรือทาว์นเฮาส์ สร้าง ปัญหาแก่ทุกฝ่าย คนรุ่นเราก็เดือดร้อนต้อง ไปอยู่ไกลๆ โดยเฉพาะคนส่วนใหญ่ที่เป็น คนชั้นกลางและผู้มีรายได้น้อยที่แทบไม่ สามารถซื้อทาว์นเฮาส์หรือบ้านราคาขอมเยา ในเขตกรุงเทพมหานครได้ การคิดอย่างนี้ ยังเป็นการผลักภาระไปให้จังหวัดใกล้เคียง และยังทำให้ต้องขยายสาธารณูปโภคออกไป ไกลๆ อย่างไม่สิ้นสุด ที่สำคัญคือต้องเสีย ต้นทุนเพิ่มขึ้นอย่างมหาศาล

การคิดทำให้เมืองหลวมยังเป็นการคิด ที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง บางท่านอาจ กลัวว่าเราจะอยู่กันหนาแน่นจนเกินไป เราก็ ลองนึกถึงนครนิวยอร์ก กรุงโตเกียว เกาะ สิงคโปร์ หรือเกาะฮ่องกง เขาก็อยู่กันได้ดี ประเด็นอยู่ที่การจัดภูมิทัศน์ให้สวยงาม เพื่อลดทอนความหนาแน่น และการจัดการ อย่างไรให้เหมาะสมต่างหาก เราควรคิด วางแผนบริหารนครของเราให้น่าอยู่ ไม่ใช่แค่ (เจีย) ปัญหาด้วยการทำเมืองให้หลวม เขต เมืองของกรุงเทพมหานครลามไปถึงนนทบุรี ปทุมธานี อุดรธา จะเจิงเทรา สมุทรสงคราม และนครปฐมแล้ว การปล่อยให้เมืองลาม ออกไปเรื่อย ก็เหมือนการแพร่ของเชื้อ "มะเร็ง" นั้นเอง

วางผังเมืองเชิงรุก

แนวคิดในการวางผังเมืองเชิงรุกเกิด ขึ้นทั่วไป 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 แถมยังสามารถนำรถไฟฟ้าเดี่ยวเข้ามาเป็น Light Rail แบบสิงคโปร์ หรือเชื่อมทางพิเศษกับทางยกระดับอุดรภิรมุข (คอนเมืองโทล์เวย์) ได้อีกด้วย

ในอีกฟากหนึ่งของมหานคร เช่น หนองจอก ก็อาจสร้างเมืองใหม่โดยการเวนคืนที่นาสัก 50 ตารางกิโลเมตรหรือ 30,000 ไร่เศษๆ มาสร้างเป็นเมืองบิวริวให้เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครด้วยทางยกระดับหรือรถไฟฟ้าโดยห้ามการเชื่อมทางเพื่อป้องกันปัญหาการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ขีดจำกัด 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

ส่วนกรณีทีอาจเป็นอุปสรรคจุดรั้งในอนาคตอันใกล้ก็คือผังเมืองใหม่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผังเมืองที่คุมกำเนิดและมีอคติกับตึกสูงทั้งหลาย ถือเป็นความคิดที่อาจไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง เป็นการไล่คนจนหรือผู้ที่มีรายได้ปานกลางออกไปสู่จังหวัดปริมณฑล ทำให้กรุงเทพมหานครไม่พัฒนา เป็นภัยต่อทุกภาคส่วน จึงสมควรทบทวนก่อนจะมีกฎหมายที่เป็นภัยเช่นนี้ออกมาบังคับใช้

