



ผู้เขียน : ดร.โสภณ พรโชคชัย

## AEC กับตลาดที่อยู่อาศัยไทย

เช่นทุกปีผมได้รับเกียรติจากสมาคมสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัย ซึ่งผมเป็นกรรมการที่ปรึกษา มา นับสิบปีให้เขียนบทความในวารสารประจำปีของสมาคม ปีนี้ผมขอเขียนเรื่อง AEC กับตลาด ที่อยู่อาศัยไทย

### ดร.โสภณกับ AEC

ก่อนอื่นผมขออนุญาตเรียนว่าผมเกี่ยวข้องกับ AEC มาโดยตลอด ผมสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงจาการ์ตา กรุงพนมเปญ กรุงมะนิลาและนครโฮจิมินห์มาตลอด และสำรวจมากกว่า “เจ้าถิ่น” เสียอีก นอกจากนี้ยังไปสำรวจไกลถึงกรุงกัวลาลัมเปอร์อีกด้วย ผมจึงทำหน้าที่พานักลงทุนไปทำงานหาแหล่งการลงทุนในประเทศต่างๆ เหล่านี้

นอกจากนี้ผมยังเคยไปบรรยายให้กับหอการค้าลาว เมียนมาร์ รวมทั้งเป็นที่ปรึกษาของกระทรวงการคลังเวียดนามไปอยู่เป็นเดือน ที่ปรึกษากระทรวงการคลังอินโดนีเซียไปบรรยายหลายต่อหลายเมือง และยังไปบรรยายให้กับรองประธานาธิบดีฟิลิปปินส์และรัฐมนตรีกระทรวงพัฒนาการของบรูไนอีกด้วย ยิ่งกว่านั้นยังไปจัดสัมมนาดูงานที่อินเดีย สิงคโปร์ ฮองกง ญี่ปุ่น และจีน เป็นต้น

## ภาวะที่อยู่อาศัยไทยก่อน

ก่อนที่จะดูว่านักลงทุนอาเซียนจะมาทำอะไรในไทย เราพึงรู้ถึงสถานการณ์ที่แท้จริงในประเทศไทยก่อน โดยเป็นผลการศึกษาของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจ.เอเจนซี ฟอรัลเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลแห่งแรกมาตั้งแต่ พ.ศ.2537 และสำรวจวิจัยมาแล้วทั่วประเทศ จึงนับว่ามีฐานข้อมูลที่กว้างขวางและต่อเนื่องมาโดยตลอด

การเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2555 คึกคักกว่าในปี 2554 เป็นอย่างมาก นอกจากนี้หน่วยขายได้ในปี 2555 ยังมีมากกว่าหน่วยที่เปิดใหม่เสียอีก สำหรับคอนโดฯ สถานการณ์ยังไม่น่าเป็นห่วง จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจ.เอเจนซี ฟอรัลเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ณ สิ้นปี 2556 พบว่ามีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่ทั้งหมด 419 โครงการ ประกอบด้วยจำนวนหน่วยขายทั้งหมด 103,481 หน่วย แยกเป็นโครงการที่อยู่อาศัยประมาณ 99% แต่หากตามมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยจะมีสัดส่วนประมาณ 98%

ในจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เสนอขายนี้เป็นห้องชุดถึง 60% หรือ 62,548 หน่วย รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ 22,503 หน่วย หรือประมาณ 22% อันดับที่ 3 ได้แก่ บ้านเดี่ยว จำนวน 12,720 หน่วย โดยมีสัดส่วน 12% นอกจากนั้นเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์เพียงประมาณร้อยละ 2% เท่านั้น

ในกรณีห้องชุดพบว่าระดับราคา 1-2 ล้านบาทมีมากที่สุดถึง 33,827 หน่วย หรือประมาณ 54% ของห้องชุดทั้งหมด และหากเทียบกับที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่เปิดตัวก็

เป็นประมาณ 1 ใน 3 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด ห้องชุดที่เปิดในอันดับรองลงมาคือห้องชุดราคา 2-3 ล้านบาท ซึ่งมีประมาณ 12,124 หน่วย ถัดจากนั้นเป็นห้องชุดราคา 3-5 ล้านบาท จำนวน 7,719 หน่วย จะสังเกตได้ว่าห้องชุดราคาแพงระหว่าง 10-20 ล้านบาทมีเปิดตัวใหม่เพียง 633 หน่วย ยิ่งห้องชุดที่มีราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปมีเปิดตัวใหม่เพียง 58 หน่วยเท่านั้น แสดงให้เห็นว่าตลาดมีความต้องการห้องชุดราคาปานกลางค่อนข้างถูกเพื่อการอยู่อาศัยและการลงทุนเชิงกำไร

สำหรับทาวน์เฮ้าส์ที่เปิดตัวในปี 2555 กลุ่มใหญ่ที่สุดเป็นระดับราคา 1-2 ล้านบาทเช่นกัน จำนวน 10,638 หน่วย อันดับสองคือระดับราคา 3-5 ล้านบาท จำนวน 5,671 หน่วย ส่วนอันดับสามคือทาวน์เฮ้าส์ราคา 2-3 ล้านบาท จำนวน 3,766 หน่วย สำหรับกรณีบ้านเดี่ยวกลุ่มใหญ่ที่สุดเปิดตัวขายในราคา 5-10 ล้านบาท จำนวน 4,651 หน่วย รองลงมาคือระดับราคา 3-5 ล้านบาท จำนวน 4,539 หน่วย

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่ทั้งหมดปี พ.ศ.2555 มีจำนวน 304,629 ล้านบาท ทั้งนี้ประมาณ 48% หรือ 146,221 ล้านบาทเป็นห้องชุด และที่เป็นบ้านเดี่ยวมี 80,208 ล้านบาท หรือ 26% ของทั้งหมด และอันดับสามคือทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 56,092 ล้านบาท หรือประมาณ 18% ของทั้งหมด อาจกล่าวได้ว่าการเปิดตัวโครงการในปี 2555 นี้มีเป็นจำนวนมาก ซึ่งคงเป็นผลจากการฟื้นตัวหลังน้ำท่วมในปลายปี พ.ศ.2554

สำหรับราคาเฉลี่ยของบ้านประเภทต่างๆ ในปี 2555 เฉลี่ยโดยรวมเป็นเงินหน่วยละ 2.937 ล้านบาท สำหรับบ้านเดี่ยวเฉลี่ยหน่วยละ 6.306 ล้านบาท บ้านแฝดหน่วยละ 3.110 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์หน่วยละ 2.493 ล้านบาท อาคารพาณิชย์หน่วยละ 5.215 ล้านบาท ห้องชุดหน่วยละ 2.338 ล้านบาท

อาจกล่าวได้ว่าในปี พ.ศ.2555 มีที่อยู่อาศัยที่สามารถขายได้ทั้งหมด 107,412 หน่วย ซึ่งมากกว่าจำนวนหน่วยที่เปิด ณ ปี พ.ศ.2555 ที่จำนวน 102,080 หน่วย แสดงให้เห็นว่าภาวะการขายค่อนข้างดี อย่างไรก็ตามหน่วยที่ขายได้ในปี พ.ศ.2555 นั้นไม่ใช่เฉพาะหน่วยที่เปิดใหม่ในปี พ.ศ.2555 แต่หมายถึงหน่วยที่เปิดตัวมาก่อนหน้านี้ด้วย

ณ สิ้นปี พ.ศ.2555 ยังมีหน่วยขายเหลืออยู่ 128,934 หน่วย แยกเป็นห้องชุด 32% หรือ 40,853 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 30% จำนวน 38,778 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์ 38,617 หน่วย หรือ 30% เช่นกัน นอกจากนั้นยังมีบ้านแฝดที่ยังเหลือขาย 7,937 หน่วย

จำนวนหน่วยขายที่ยังเหลือขายทั้งหมดคาดว่าจะขายหมดภายในเวลา 12 เดือน อย่างไรก็ตามในกรณีห้องชุดคาดว่าจะขายหมดภายในเวลา 7 เดือน สำหรับกรณีทาวน์เฮ้าส์จะใช้เวลา 21 เดือน ส่วนบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจะใช้เวลา 35 เดือนเท่ากัน ดังนั้นถึงแม้ว่าห้องชุดจะมีเหลือขายอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ก็ไม่ต้องเป็นห่วงเพราะจะขายหมดได้ในเวลาอันรวดเร็วมาก

โดยสรุปแล้วการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2555 เพิ่มสูงกว่าปี 2554 ถึง 17% ในแง่มูลค่า และ 19% ในแง่จำนวนหน่วย การขายในปี 2555 ก็มีสูงถึง 107,412 หน่วย และยังมีหน่วยรอขายอยู่ 128,934 หน่วย ซึ่งคาดว่าจะขายหมดในเวลา 12 เดือน โดยเฉพาะห้องชุดที่เหลืออยู่ 40,853 หน่วย จะขายหมดในเวลา 7 เดือนเท่านั้น

## เจาะตลาดที่ดินไทย

จากที่ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจ.เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้นำเสนอว่าราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ.2554-2555 เพิ่มขึ้น 3.5% นั้น อาจกล่าวได้ว่าเป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ลดลง เพราะในปี 2554 ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 4% ส่วนปี 2553 ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 4.4% หลังจากภาวะที่ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ค่อนข้างต่ำในปี พ.ศ.2551 และ 2552 อันเนื่องมาจากวิกฤติเศรษฐกิจโลก สาเหตุที่ราคาที่ดินในปี พ.ศ.2555 เพิ่มขึ้นในสัดส่วนน้อยกว่าปี พ.ศ.2554 ก็เพราะในช่วงปลายปี พ.ศ.2554 น้ำท่วม แม้จะไม่ทำให้ราคาที่ดินลดลงแต่ก็ทำให้อัตราเร่งไม่ได้เพิ่มขึ้น ราคาโดยเฉลี่ยจึงเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ลดลง

ราคาที่ดินรอบรถไฟฟ้า 112 สถานีที่ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจ.เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้สำรวจไว้ในช่วงปี พ.ศ. 2541-2555 นั้น ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 2.5 เท่าของราคาเดิม แสดงว่าการสร้างรถไฟฟ้าคุ้มค่าเป็นอย่างยิ่งต่อการพัฒนาประเทศ ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่า

1.การที่ราคาที่ดินบริเวณแนวรถไฟฟ้าเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วนี้ แสดงให้เห็นถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการสร้างโครงการรถไฟฟ้าเป็นอย่างยิ่ง เพราะคุ้มค่ากับเศรษฐกิจโดยรวมเป็นอย่างยิ่ง

2.การที่ราคาที่ดินรอบรถไฟฟ้าปีที่เอสเพิ่มสูงกว่ารถไฟฟ้าใต้ดินนั้น ส่วนหนึ่งชี้ให้เห็นการการก่อสร้างรถไฟฟ้ายกระดับ ไม่ใช่ “ทัศนยะอุจาด” สามารถที่จะสร้างได้หากสามารถอำนวยความสะดวกในการเดินทาง

ดังนั้นจึงควรสร้างเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการสร้างโดยไม่สนใจต่อกลุ่มนักอนุรักษ์ใด ๆ

3.การสร้างรถไฟฟ้าควรสร้างในใจกลางเมืองหรือเขตต่อเมืองเป็นสำคัญไม่ใช่สร้างออกนอกเมือง ซึ่งควรเป็นบทบาทของทางด่วนมากกว่า สำหรับการสัญจรโดยทางด่วนมีค่าโดยสารถูกกว่ารถไฟฟ้าในกรณีนอกเมือง เนื่องจากทางด่วนยังมีรถประจำทาง รถตู้ทางด่วน ซึ่งค่าโดยสารต่ำกว่าค่าโดยสารรถไฟฟ้าสายชานเมือง ซึ่งคาดว่าจะใช้เงินเดินทางเกือบร้อยละ

4.การที่ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเช่นนี้เป็นข้อสนับสนุนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยิ่งหากสามารถจัดเก็บได้ประมาณ 1-2% ของมูลค่า ก็จะมีเงินงบประมาณเพื่อการพัฒนาท้องถิ่นยิ่งขึ้น และยังทำให้ท้องถิ่นเจริญเติบโตและราคาที่ดินจะยิ่งเพิ่มสูงมากขึ้นตามลำดับ ทำให้ไม่เป็นภาระแก่ผู้เสียภาษีแต่อย่างใด

5.ในการตัดสินใจไปในพื้นที่ห่างไกลต่างๆ ทำให้ท้องถิ่นเจริญขึ้นเกิดการเพิ่มมูลค่า (Betterment) เป็นประโยชน์และความยินดีต่อเจ้าของที่ดินริมสองข้างทางถนนโดยเฉพาะ ดังนั้นจึงทำให้เกิดแนวคิดที่ไม่จำเป็นต้องจ่ายค่าทดแทนในกรณีที่ประชาชนเจ้าของที่ดินได้รับ Betterment นี้

6.การที่ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเพราะมีสาธารณูปโภคนี้ รัฐบาลจึงควรส่งเสริมการจัดรูปที่ดินโดยการตัดถนนเข้าไปในที่ดินเพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน โดยทุกฝ่ายร่วมกันสละที่ดินจำนวนน้อยนิดแต่ทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น หากสามารถที่ประโยชน์ข้อนี้ได้ชัดเจนต่อเจ้าของที่ดิน การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองก็จะประสบความสำเร็จโดยไม่ต้องมีการเวนคืน ประชาชนก็ไม่ต้องสูญเสียที่ดินไปเปล่า ๆ สังคมก็จะได้ถนนเพิ่มเติมเพื่อแบ่งเบาภาระจราจร และรัฐบาลก็สามารถก่อสร้างถนนได้โดยไม่ต้องเสียค่าเวนคืนนั่นเอง

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจ.เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้สำรวจพบว่าราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 3.7% โดยพื้นที่ที่มีการปรับสูงสุดคือบริเวณรถไฟฟ้าบีทีเอสส่วนต่อขยายอ่อนนุช-แบริ่ง 14.9% และราคาที่ดินที่แพงที่สุดจากการสำรวจนี้ ได้แก่ บริเวณสยามสแควร์ เฟลิมิจิต ซิดลม เป็นเงินตารางวาละ 1,500,000 บาท รองลงมาได้แก่ ถนนวิฑูและสุขุมวิทช่วงต้น ระหว่างซอย 1-21 ราคาตารางวาละ 1,300,000 บาท ส่วนบริเวณสีลมและราชดำริ ราคาตารางวาละ 1,250,000 บาท

## วิสัยทัศน์ในอาเซียน

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากประเทศต่างๆ ที่อาเซียนต่างเห็นว่าเศรษฐกิจปี 2555 ดีกว่า 2 ปีก่อน และจะดีขึ้นอีกในปี 2557 ก่อนเปิด AEC ตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นกัน และทุกประเทศเห็นว่าการเปิด AEC จะเป็นประโยชน์ร่วมกันแต่ก็ยังมีความเป็นห่วงต่อการแข่งขันอยู่เช่นกัน

ทั้งนี้ผมได้สำรวจความคิดเห็นของผู้เข้าร่วมประชุมสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ณ ประเทศบรูไน ช่วงต้นเดือนกรกฎาคม 2555 จำนวนเกือบ 100 คนจากทั้งหมดเกือบ

200 คน ต่อประเด็นความพร้อมในการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ในปี พ.ศ.2558 และความเห็นเหล่านี้ น่าจะเป็นประโยชน์ต่อประเทศไทยพอสมควร

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในภูมิภาคนี้ให้ความเห็นว่าเมื่อเทียบสถานการณ์เศรษฐกิจ พ.ศ.2553 กับปัจจุบัน 56% ประเมินว่าปัจจุบันดีกว่า มีเพียง 7% ที่เห็นว่าแย่ลง ที่เหลือ 36% บอกว่าเหมือนเดิม สำหรับในรายละเอียด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากบรูไน สิงคโปร์ และไทยมองว่าสถานการณ์เศรษฐกิจยังแทบไม่เปลี่ยนแปลง แต่ประเทศอื่นๆ กลับมองว่าสถานการณ์ดีขึ้นเป็นหลัก และเมื่อพิจารณาถึงภาวะเศรษฐกิจในอีก 2 ปีข้างหน้าคือ พ.ศ.2557 ส่วนใหญ่ 67% บอกว่าสถานการณ์น่าจะดีขึ้น มีเพียง 4% ที่คิดว่าจะเลวร้ายลง อย่างไรก็ตามผู้แทนจากประเทศไทยส่วนใหญ่เห็นว่าจะยังคงเหมือนเดิม

ต่อกรณีตลาดอสังหาริมทรัพย์พบว่า 63% คิดว่าสถานการณ์ตลาดดีขึ้นกว่าปี พ.ศ.2553 อย่างไรก็ตามราวๆ ครึ่งหนึ่งของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากบรูไนและไทยคิดว่าสถานการณ์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงอะไร ทั้งนี้ อาจเป็นเพราะสถานการณ์ทางการเมืองในไทย และสถานการณ์ทางเศรษฐกิจของบรูไนยังไม่กระเตื้องขึ้นนั่นเอง และเมื่อพิจารณาถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอีก 2 ปีข้างหน้าคือ พ.ศ.2557 พบว่าส่วนใหญ่ 66% จากแทบทุกประเทศระบุว่าสถานการณ์น่าจะดีกว่าปัจจุบัน อย่างไรก็ตามผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากประเทศไทยยังเห็นว่าตลาดยังคงไม่มี การเปลี่ยนแปลงอะไรมากนักใน 2 ปีข้างหน้า

ในแง่ของความน่าเชื่อถือทางวิชาชีพ

หากวิชาชีพแพทย์ได้รับความน่าเชื่อถือสูงสุดถึง 100% วิชาชีพอื่นจะมีระดับความน่าเชื่อถือก็เปอร์เซ็นต์ ผลการสำรวจพบว่าผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประเมินวิศวกรอยู่ที่ 80% ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเองอยู่ที่ 77% นักกฎหมายอยู่ที่ 75% และนายหน้าอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 68% ทั้งนี้คงเป็นเพราะอาชีพนายหน้ายังไม่ได้รับการควบคุมอย่างจริงจังในประเทศส่วนใหญ่ในอาเซียนรวมทั้งประเทศไทย

ต่อผลกระทบที่จะเกิดขึ้นหากมีการเปิดเขตเศรษฐกิจอาเซียนหรือ AEC ในปี พ.ศ.2558 ปรากฏว่า 62% เห็นว่าน่าจะส่งผลในทางบวกต่อประเทศของตนเอง อย่างไรก็ตามในประเทศเช่น ไทย เวียดนาม ดูเหมือนจะมีความห่วงใยเช่นกันต่อการเข้ามาแข่งขันทางการบริการวิชาชีพจากประเทศอื่น และเมื่อถูกถามถึงความพร้อมในการรับมือกับการแข่งขันใน AEC ปรากฏว่าเวียดนามกลับมีความพร้อมที่สุดถึง 86% จาก 100% รองลงมาคือมาเลเซียได้ 72% อันดับสามคือไทย 67% และอินโดนีเซีย 63% บรูไนและฟิลิปปินส์มีความพร้อมต่ำกว่าเพื่อนคือได้ 58% และ 57% ตามลำดับ

## อินโดนีเซียจะยิ่งใหญ่

อินโดนีเซียจะเป็นดาวจรัสแสงในอนาคต และจะเป็นบ้านหลังที่สองของนักพัฒนาที่ดินไทยที่จะ Go Inter หรือส่งออก Know-how ไปพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างแดน ผมในฐานะที่เคยทำงานในโครงการที่ปรึกษาของกระทรวงการคลัง รัฐบาลอินโดนีเซียในพื้นที่หลายนคร และยังเป็นนักวิจัยของธนาคารโลกในกรุงจาการ์ตา มั่นใจว่าอินโดนีเซียจะเป็นเสมือนบ้านหลังที่สองของนักพัฒนาที่ดินไทย

อินโดนีเซียเป็นประเทศที่มีขนาดใหญ่มาก มีขนาดที่ดิน 3.5 เท่าและขนาดประชากร 3.6 เท่าเมื่อเทียบกับประเทศไทย และมีขนาดเศรษฐกิจใหญ่กว่าไทย 1.8 เท่า เป็นเขตเศรษฐกิจที่ใหญ่ที่สุดในอาเซียน อย่างไรก็ตามโดยที่อินโดนีเซียมีประชากรมากจึงทำให้รายได้ประชาชาติต่อหัวของเขาน้อยกว่าไทยถึงครึ่งหนึ่ง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคนไทยรวยกว่าคนอินโดนีเซียประมาณ 1 เท่าตัว

อินโดนีเซียจะเป็นบ้านหลังที่สองของนักพัฒนาที่ดินไทย ก็เพราะประเทศนี้มีนครที่มีประชากรเกิน 1,000,000 คนอยู่มากมายนับสิบนคร หากพิจารณาถึงสถานการณ์แต่ละนครจะพบว่ากรุงจาการ์ตาขณะนี้น่าล้นนุมนเป็นอย่างมาก รถไฟฟ้ากำลังก่อสร้างกันอย่างขนานใหญ่ นคร Bandung นคร Surasbaya ที่ต่างเป็นนครใหญ่ก็มีการพัฒนากันขนานใหญ่ โดยเฉพาะ Bandung ต่อไปคงเชื่อมต่อเป็นอภิมหานครกับกรุงจาการ์ตา ขณะนั้นนคร Bekasi นคร Bogor นคร Depok และนคร Tangerang ซึ่งล้วนแต่มีประชากรเกิน 1,000,000 คน และอยู่ติดกับกรุงจาการ์ตาก็ถือว่าถูกผนวกเป็นส่วนหนึ่งของกรุงจาการ์ตาไปแล้ว

นคร Medan ซึ่งอยู่บนเกาะสุมาตราและตั้งอยู่เยื้องๆ กับกรุงกัวลาลัมเปอร์ของมาเลเซียก็มีประชากรเกิน 2,000,000 คน และเป็นนครที่มีอนาคตที่ดีในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างยิ่ง อีกนครหนึ่งที่น่าสนใจมากก็คือนคร Batam ซึ่งอยู่ห่างจากประเทศสิงคโปร์เพียงข้ามเรือเฟอร์รี่โดยใช้ระยะเวลาประมาณ 40 นาทีนั้น นครแห่งนี้ก็เป็นเสมือนฐานทัพทางอุตสาหกรรม

และยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางเลือกที่ผู้เดินทางไปสิงคโปร์จะสามารถไปเยี่ยมชมได้

นคร Makassar บนเกาะสุลาเวสีก็เป็นอีกเมืองหนึ่งที่น่าสนใจ เพราะมีประชากรมาก มีทรัพยากรมากและมีโอกาสเติบโตอีกมาก ยังมีนครขนาดใหญ่นอกเกาะสุมาตราและเกาะชวาอีกหลายแห่งที่นักพัฒนาที่ดินไทยสามารถไปพัฒนาบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ หอพักในระบอบบ้านกึ่งสำเร็จรูปได้เป็นอันมาก ถ้าเศรษฐกิจประเทศนี้ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ประชากรก็จะสามารถหาซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

ผมเกรงว่าอนาคตนักพัฒนาที่ดินไทยหลายแห่งอาจไปปักหลักอยู่ที่นั่นจนเห็นประเทศแม่เป็นเพียงสาขา!

## ย่างกุ้งจะเป็นคู่แข่ง กทม.

ย่างกุ้งอยู่ในช่วงขาขึ้นและกำลังจะก้าวกระโดดหลังจากการหยุดนิ่งไปนาน ทำให้การเติบโตเป็นไปอย่างรวดเร็วเกินความคาดหมาย การลงทุนจึงมีโอกาสมาก แต่ต้องอาศัยพันธมิตรทางธุรกิจชาวเมียนมาร์ที่เชื่อถือได้ และนักลงทุนไทยก็จำเป็นต้องทำตัวให้น่าเชื่อถือเช่นกัน

นครย่างกุ้งมีขนาดเล็กกว่ากรุงเทพมหานครและมีจำนวนประชากรน้อยกว่า แต่หากเทียบในแง่ของความหนาแน่นของประชากรกลับปรากฏว่าย่างกุ้งมีความหนาแน่นมากกว่า ทั้งนี้คงเป็นเพราะในช่วงที่ผ่านมาย่างกุ้งเน้นการพัฒนาอาคารชุดราคาปานกลางค่อนข้างถูกสำหรับชาวย่างกุ้ง โดยเป็นห้องชุดขนาดเล็กเพียง 24-30 ตารางเมตร และมีความสูงเพียง 8 ชั้นโดยไม่มีลิฟต์ ในแง่ประชากร ประชากรเมียนมาร์มีอายุเฉลี่ย 65.24 ปี ซึ่งน้อยกว่าไทยที่ 76.33 ปี การนี้

แสดงว่าประชากรไทยมีคุณภาพชีวิตที่ดีกว่าเมียนมาร์

ในด้านอสังหาริมทรัพย์ เมียนมาร์อนุญาตให้เช่าที่ดินได้ 50 ปี บวกเพิ่มอีก 10 ปี และอีก 10 ปี รวม 70 ปี ในการโอนสิทธิการถือครอง หากราคาเพิ่มขึ้นรัฐบาลคิดภาษี 10% จากราคาที่เพิ่มขึ้น (Capital Gain Tax) ในการให้เช่าทรัพย์สินรัฐบาลก็เก็บภาษี 10% ของค่าเช่าเช่นกัน นอกจากนี้ยังมีภาษีนิติบุคคลประมาณ 25% ของกำไรสุทธิ ในนครย่างกุ้งยังมีการผังเมืองโดยมีอายุผังเมืองประมาณ 5 ปีคล้ายๆ กับไทย

การลงทุนจากต่างประเทศนั้นมีประเทศจีนเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือฮ่องกง เกาหลี ไทยและอังกฤษตามลำดับ การลงทุนหลักๆ ก็คือการขุดค้นทรัพยากรแร่ธาตุต่างๆ รองมาเป็นอุตสาหกรรม ส่วนการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงกรณีเล็กๆ เท่านั้น และเน้นไปทางการลงทุนด้านโรงแรมที่พัก เพราะในนครย่างกุ้งมีโรงแรมที่ได้มาตรฐานขนาด 4-5 ดาวไม่เกิน 1,000 ห้อง ยังมีความต้องการอีกเป็นจำนวนมาก ดังนั้นจึงทำให้ค่าเช่าห้องพักในโรงแรมในนครย่างกุ้งแพงมากเมื่อเทียบกับโรงแรมในระดับเดียวกันในประเทศอื่น สำหรับค่าแรงขั้นต่ำของประชาชนในนครย่างกุ้งเป็นเงินประมาณ 180 บาทต่อวัน

อาจกล่าวได้ว่าเมียนมาร์กำลังก้าวกระโดดหลังจากยุคเผด็จการเต็มไปมาสู่ยุคประชาธิปไตย “ครึ่งใบ” แบบพม่าๆ การพัฒนาต่างๆ จึงจะเกิดขึ้นอย่างก้าวกระโดดมาก ความเป็นไปได้ที่ประเทศเมียนมาร์ที่ล่าช้ากว่าไทยถึง 40 ปีอาจจะก้าวหน้าเทียบไทยได้ในระยะเวลาอีกไม่เกิน 15 ปี

## กรุงเทพฯ หาดนคร : มหานครของอาเซียน

ในฐานะที่ผมเป็นที่ปรึกษาในโครงการของกระทรวงการคลังอินโดนีเซีย เวียดนามและกัมพูชา และเคยได้รับเชิญให้ไปบรรยายให้รัฐมนตรีการพัฒนาประเทศของบรูไน รวมทั้งการทำงานในเนปาล ภูฏาน ลาวและเมียนมาร์ รวมทั้งเป็นกรรมการสมาคมอสังหาริมทรัพย์อาเซียนและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอาเซียน ผมมั่นใจว่าจะสามารถพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นนครหลวงของอาเซียนได้

สำหรับการเมืองนั้นมีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ถ้าการเมืองโปร่งใส อสังหาริมทรัพย์ก็จะเติบโต มาดูกรณีศึกษาในอาเซียน ถ้ามองระยะยาวอสังหาริมทรัพย์มีแต่เพิ่มราคาขึ้นเรื่อยๆ ดูคล้ายกับว่าการเมืองไม่มีผลแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามก็มีปรากฏการณ์เป็นห่วงๆ ที่ความสมบูรณ์พูนสุขของประชาชนที่สะท้อนจากราคาอสังหาริมทรัพย์ลดลงบ้าง เช่น หลังสงคราม หลังรัฐประหาร หรือหลังภัยพิบัติทางธรรมชาติ เป็นต้น ตัวอย่างเช่น กัมพูชา ยุคเขมรแดง เป็นต้น

อย่างไรก็ตามแม้ราคาอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นในระยะยาวอยู่เสมอจริง แต่ในประเทศที่มีปัญหาทางการเมืองการเพิ่มขึ้นก็คงช้ากว่าประเทศที่ไม่มีปัญหา เมื่อ 50 ปีที่แล้วประเทศที่เจริญพอๆ กับประเทศไทยหรืออาจจะก้าวหน้ากว่าด้วยซ้ำก็คือเมียนมาร์และฟิลิปปินส์ แต่นับประเทศทั้งสองกลับล่าช้ากว่าไทยมาก เมียนมาร์วิบัติเพราะระบอบเผด็จการทหารที่กอบโกยผลประโยชน์เข้าตัวเองโดยขาดการตรวจสอบ ฟิลิปปินส์ก็รับกรรมจากรบอบเผด็จการฉ้อ



ราษฎรบังหลวงในสมัยมาร์กอส

ยังมีตัวอย่างอื่นที่น่าสนใจเมื่อ 50 ปีที่แล้วเช่นกัน ที่ดินใจกลางกรุงเทพมหานครซึ่งได้ชื่อว่าเป็น “ปารีสแห่งตะวันออก” เช่นเดียวกับเชียงใหม่ราคาไม่แตกต่างจากกรุงเทพมหานครมากนัก แต่นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2512 ที่เกิดความไม่สงบจนถึงยุคเขมรแดงและกว่าจะสงบไปอีก 20 ปีถัดมา ทำให้ราคาที่ดินตกต่ำกว่าไทยมาก ประเทศยากจนลงไปเป็นอันมาก

ในทางตรงกันข้ามประเทศที่สงบสุขไม่มีปัญหาทางการเมืองหรือรัฐประหาร เช่น มาเลเซีย บรูไน สิงคโปร์กลับเจริญยิ่งขึ้น ไข่ว่าประเทศทั้งสามนี้ไม่มีปัญหาการเมือง มาเลเซียก็เคยมีปัญหาการเงินคอมมิวนิสต์ สิงคโปร์ก็เคยมีปัญหากับชนกลุ่มน้อย แต่พวกเขาจัดการได้เร็วและดี ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่าการเมืองส่งผลกระทบโดยตรงต่อเศรษฐกิจ และความมั่งคั่งของประชาชนที่สะท้อนจากตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ผลลบของเหตุการณ์ความไม่สงบปรากฏชัดเจนต่อการท่องเที่ยว เพราะจะเกิดการระงับกันของนักท่องเที่ยวไประยะหนึ่งส่งผลให้เกิดความชงเซาในอสังหาริมทรัพย์ภาคการท่องเที่ยว และในอนาคตอันใกล้อาจส่งผลการส่งออกไปยังประเทศในภาคพื้นยุโรปและอเมริกา อสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน อาจมีผลบ้างหากวิสาหกิจต่างชาติทบทุนการมาเปิดสำนักงานในประเทศที่การเมืองไม่สงบ

ผมเคยสำรวจความเห็นของสมาชิกหอการค้าลาว ปรากฏว่ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยเป็นจำนวนมาก เมื่อเปิด AEC จะมีการลงทุนข้ามชาติมากขึ้นอีก ทุก

วันนี้ในกรุงเทพมหานครอย่างเดียวก็น่ามีโครงการที่อยู่อาศัย 1,400 โครงการที่ยังขายอยู่ แต่ในกรุงเทพมหานคร มะนิลา โฮชิมินห์ซิตี้และพนมเปญมีเพียง 300, 200, 120 และ 80 โครงการตามลำดับ แสดงว่ากรุงเทพมหานครค่อนข้างร้อนแรงจึงดึงดูดนักลงทุนมากขึ้น

กรุงเทพมหานครจำเป็นต้องดูแลการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดี เพื่อรองรับการเข้ามาลงทุนและอยู่อาศัยของชาวต่างชาติ สร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ให้ความคุ้มครองในการลงทุน ไม่ใช่ลงทุนซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้าน ได้แต่เสาบ้านหรือสัญญาซื้อขายแต่บ้านสร้างไม่เสร็จเช่นที่คนไทยก็ประสบปัญหา รวมทั้งการสร้างสาธารณูปโภครองรับความเจริญเติบโต

ในกรณีที่ต่างชาติจะมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยไม่ใช่การขายแผ่นดินหรือขายชาติ หากมีการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ในสหรัฐอเมริกาเก็บกันประมาณ 2% ของมูลค่าตลาดทุกปี นอกจากนี้ยังอาจคิดค่าธรรมเนียมการโอนกับชาวต่างชาติสูงประมาณ 10% ของมูลค่า (เช่น ที่สิงคโปร์ดำเนินการอยู่) เพราะพวกเขาไม่เคยเสียภาษีให้กับท้องถิ่นจึงควรเก็บมาบำรุงท้องถิ่น รวมทั้งมีการเก็บค่าธรรมเนียมผู้โอนบ้านภายในเวลาสั้นๆ เช่น 6 เดือนหรือ 1 ปี เพื่อสกัดการเก็งกำไร (เช่นที่ดำเนินการในฮ่องกง) รวมทั้งการห้ามผู้ซื้อเงินจากสถาบันการเงิน (เช่น ที่ประเทศจีน) หากเป็นการซื้อเก็งกำไร เป็นบ้านหลังที่สองขึ้นไปของครอบครัว เป็นต้น อย่างไรก็ตามสิ่งเหล่านี้เป็นหน้าที่ของรัฐบาลที่ควรดำเนินการเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นสำคัญ

ในทางทำเลที่ตั้งกรุงเทพมหานครสามารถเป็นเมืองหลวงของภูมิภาคนี้ได้เป็นอย่างดี เสริมด้วยโครงการเชื่อมท่าเรือน้ำลึกทะวาย โครงการรถไฟความเร็วสูงจากจีน ในอนาคตจะสามารถแข่งขันกับสิงคโปร์ได้ หากมีการจัดพื้นที่ให้บริษัทยักษ์ใหญ่ทั้งหลายมาตั้งสำนักงานใหญ่ในประเทศไทย โดยให้เช่าที่ดินระยะยาว 50 ปีตามกฎหมายการเช่าเพื่อการพาณิชย์ พร้อมด้วยการสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจใหม่ใจกลางเมือง (A New CBD in the CBD) ที่สามารถดำเนินการได้โดยใช้พื้นที่ของหน่วยราชการที่ไม่จำเป็นต้องอยู่ใจกลางกรุง เหล่านี้จะเป็นการสร้างงานและสร้างเสริมศักยภาพของประเทศไทย เป็นต้น ▲

## เกี่ยวกับผู้เขียน

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจ.เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จบปริญญาเอกด้านการวางแผนพัฒนาเมืองจากสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) และประกาศนียบัตรการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากมหาวิทยาลัยคาลิฟอร์เนีย ประเทศเบลเยียม และการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น เป็นผู้แต่งหนังสือและตำราด้านอสังหาริมทรัพย์หลายเล่ม ปัจจุบันยังเป็นที่ปรึกษาของ The Appraisal Foundation ซึ่งเป็นองค์กรออกมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินที่สนับสนุนโดยสภาอสังหาริมทรัพย์ไทย

อีเมลล์ [sophon@area.co.th](mailto:sophon@area.co.th) และ [www.facebook.com/dr.sophon4](http://www.facebook.com/dr.sophon4)