



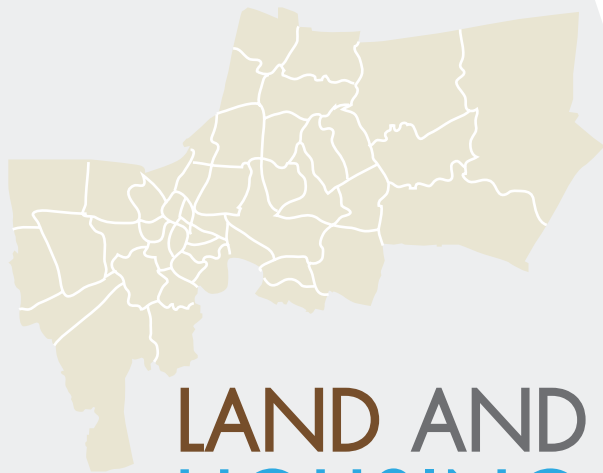
**ดร.โสภณ พรโชคชัย**

ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์  
บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอพลิเคชัน

การศึกษาถึง  
ความเปลี่ยนแปลง  
ของราคาที่ดินและ  
ที่อยู่อาศัยในอดีต  
ที่ผ่านมา จะทำให้เรา  
สามารถบ่งชี้ถึงอนาคตได้  
และราคาทรัพย์สินเหล่านี้  
เป็นเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจ  
สำคัญของไทยอีกด้วย

# ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย ในรอบ 30 ปี

ผมมีความยินดีเป็นอย่างยิ่งที่วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มอบหมายให้ผมเขียนเรื่อง “ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยในรอบ 30 ปี” โดยผมจะขอเน้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่ก็พยายามชี้ให้เห็นในพื้นที่อื่นบ้าง เพราะในประเทศไทยของเราคงไม่มีใครอื่นได้วิเคราะห์ไว้ รวมทั้งการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาประเมินทางราชการและราคาตลาดที่แท้จริง

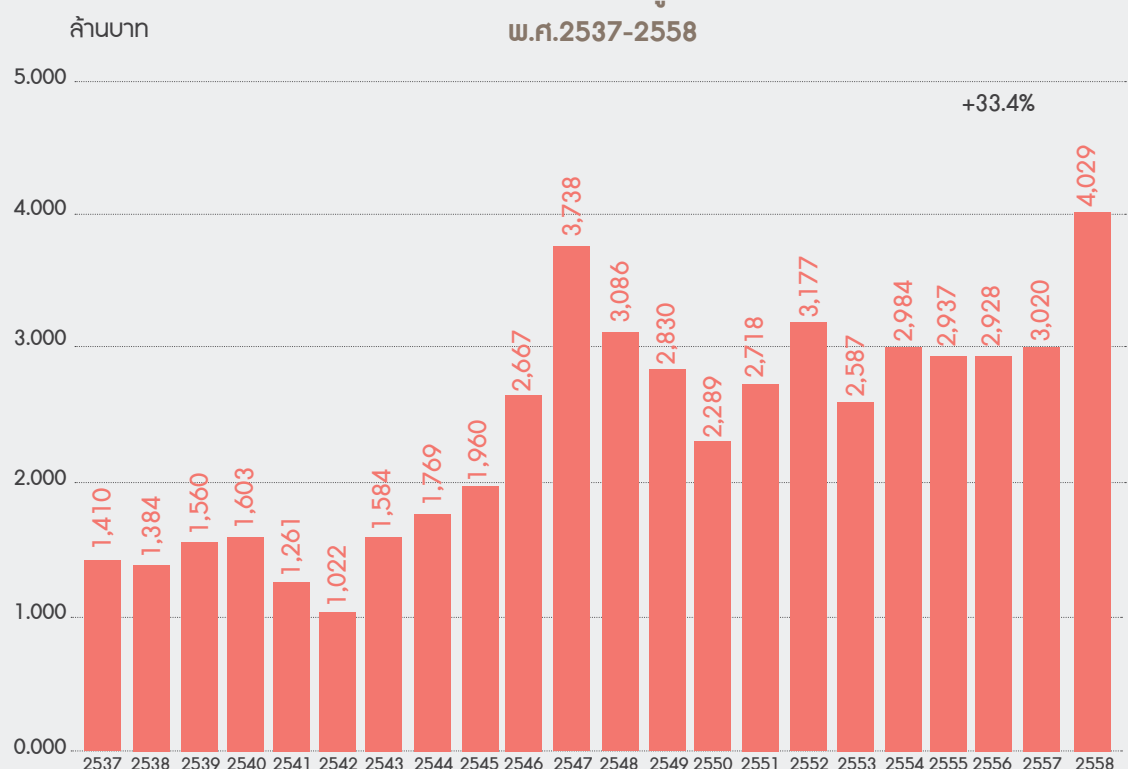


# LAND AND HOUSING

## ราคาที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ 2537-2558

ราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส เก็บรวบรวมไว้ มีทั้งราคาที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ในแต่ละปี การเปลี่ยนแปลงราคาบ้านในบ้านหลังเดิม และอื่นๆ

ภาพที่ 1 การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยในโครงการเปิดใหม่ พ.ศ.2537-2558



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 2559.

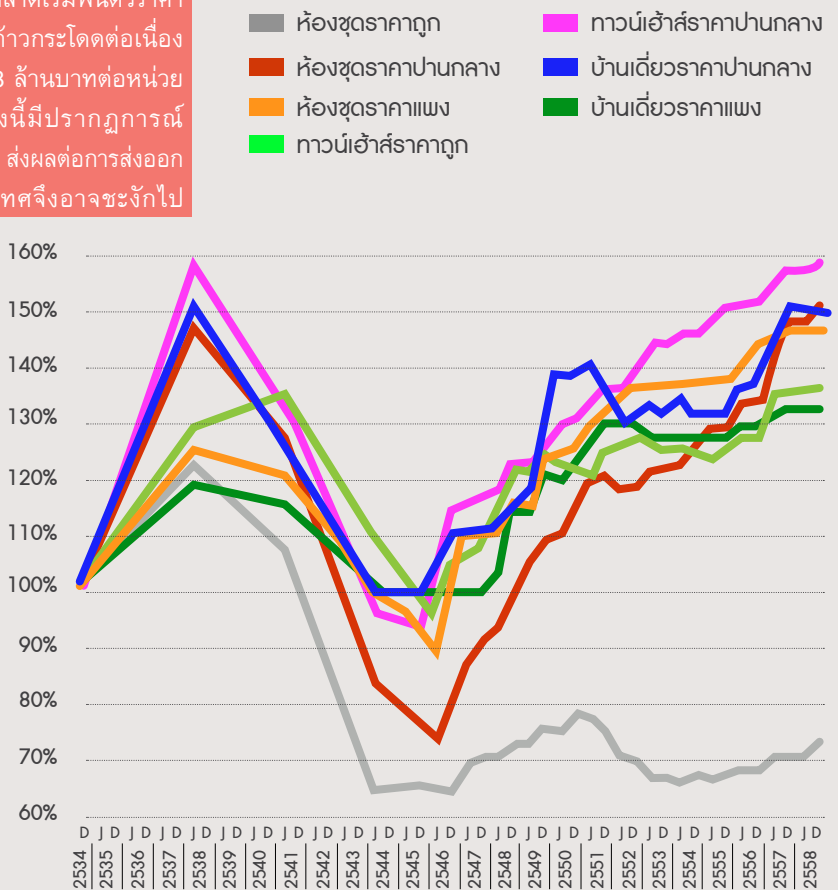
ในแง่ของการเปิดตัวโครงการใหม่ จะเห็นได้ว่า

1. ในช่วงก่อนเกิดวิกฤติปี 2540 (2537-2540) ราคาที่อยู่อาศัยทั้งบ้านแนวราบและห้องชุด เคลื่อนเป็นเงินประมาณ 1.5 ล้านบาทต่อหน่วย ในช่วงนั้นมีการก่อสร้างบ้านราคาถูก เช่น ทาวน์เฮาส์ราคาไม่เกิน 700,000 บาท หรือห้องชุดราคาไม่เกิน 500,000 บาท เป็นต้น
2. ช่วงระหว่างวิกฤติ (2541-2542) ซึ่งเป็นช่วงสั้นๆ ราคาที่อยู่อาศัยต่ำมากเพียง 1.1 ล้านบาท ทั้งนี้คงเป็นเพราะผู้ประกอบการพยายามขายสินค้าราคาถูกๆ เพื่อให้สามารถขายได้อย่างรวดเร็วในภาวะวิกฤติที่ขาดผู้ซื้อนั่นเอง
3. ช่วงหลังวิกฤติ (2543-2547) ช่วงนี้ตลาดเริ่มฟื้นตัวราคาที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นในแต่ละปีอย่างก้าวกระโดดต่อเนื่อง จนมาสูงสุดในปี 2547 ที่ราคา 3.738 ล้านบาทต่อหน่วย
4. ช่วงผันผวน (2548-2553) ช่วงนี้มีปรากฏการณ์ "Hamburger Crisis" ในสหรัฐอเมริกา ส่งผลต่อการส่งออกของไทย การนำเงินตราเข้าประเทศจึงอาจชะงักไประยะหนึ่ง ทำให้ราคาบ้านหดตัวลงบ้างโดยเฉพาะในปี 2550
5. ช่วงคงที่ (2554-2557) ในช่วงเวลานี้ราคาบ้านแทบจะเท่ากันเลยคือ 3 ล้านบาทต่อหน่วย ภาวะตลาดอยู่ในระยะที่ไม่มีสิ่งกระทบใดๆ ยกเว้นรัฐประหารในปี 2557 เท่านั้น
6. ช่วงผันผวนปัจจุบัน (2558 เป็นต้นมา) หลังรัฐประหารสถานะของประเทศอาจได้รับผลกระทบบ้างโดยเฉพาะการส่งออกของไทย เศรษฐกิจของประเทศอาจชะลอตัวลงบ้าง ทำให้ประชาชนทั่วไปมีเงินซื้อที่อยู่อาศัยน้อยลง การเปิดตัวโครงการใหม่น้อยลง แต่ผู้มีรายได้สูงยังไม่ได้รับผลกระทบ ดังนั้นราคาบ้านเฉลี่ยที่เปิดตัวจึงพุ่งกระชูด

## ราคาบ้านหลังเดิม 2534-2558

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้รวบรวมราคาที่อยู่อาศัยหลังเดิมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลว่าในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไรบ้างในช่วงปี 2534-2558 นับเป็นเวลา 24 ปีแล้ว ผลการศึกษาพบว่า :

ภาพที่ 2 : การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัย  
ในโครงการเดิม พ.ศ.2534-2558



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 2559.

1. ราคาที่อยู่อาศัยพุ่งสูงสุดในช่วงแรกคือปี 2534-2537 โดยกลุ่มที่มีราคาพุ่งขึ้นสูงเป็นพิเศษก็คือกลุ่มทาวน์เฮาส์ ราคาปานกลาง (1-2 ล้านบาท) บ้านเดี่ยวราคาปานกลาง (2-3 ล้านบาท) และห้องชุดราคาปานกลาง (1-2 ล้านบาท) ส่วนที่ราคาเพิ่มขึ้นไม่มากนักประกอบด้วย ห้องชุดราคาถูก (ไม่เกิน 5 แสนบาท) และห้องชุดราคาแพง (เกิน 5 ล้านบาท) ซึ่งทั้งสองกลุ่มนี้มีการอึดตัวมากเป็นพิเศษ ราคาข้างต้นเป็นราคาเริ่มต้นเมื่อปี 2534
2. ราคาที่อยู่อาศัยถึงเหวจนถึงปี 2545 โดยจะพบว่าที่ตกต่ำหนักสุดก็คือห้องชุดราคาถูก ตามด้วยห้องชุดราคาปานกลางและห้องชุดราคาแพง อาจกล่าวได้ว่าห้องชุดได้รับผลกระทบที่ชัดเจนที่สุด ความต้องการห้องชุดก็ตกต่ำไปด้วย เพราะโครงการที่สร้างค้างเพราะพิษเศรษฐกิจปี 2540 ก็คือกลุ่มห้องชุดนั่นเอง
3. อย่างไรก็ตามหลังจากนั้น ราคาที่อยู่อาศัยก็พุ่งสูงขึ้นตามลำดับ ตามภาวะการณ์ด้านเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้น ช่วงวิกฤติ "Hamburger Crisis" ก็อาจส่งผลกระทบต่อสินค้าบางกลุ่มบ้างก็ตาม

4. อย่างไรก็ตามสำหรับห้องชุดพักอาศัยราคาถูก (ไม่เกิน 500,000 บาท) กลับพบว่า ราคาห้องชุดเหล่านี้แทบไม่กระเตื้องขึ้นมาอีกเลย นี่จึงเป็นปรากฏการณ์พิเศษที่ชี้ให้เห็นว่าสินค้าที่อยู่อาศัยประเภทนี้ มีค่าเสื่อมมาก การดูแลสินค้าอาจยังไม่ดีพอ ทำให้มูลค่าไม่เพิ่มขึ้นดังเดิมอีก ในการลงทุนในสินค้าประเภทนี้จึงอาจต้องสังวรถึงภาษิตเนपालที่ว่า "ซื้อของถูกรองให้หลายหน ซื้อของแพงรองให้หนเดียว" นั่นเอง

สำหรับสินค้าบ้านหลังเดิม ราคาที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นน้อยลงในอนาคตเพราะค่าเสื่อมของอาคารนั่นเอง

## ราคาสินค้าที่ยังขายอยู่ในตลาด

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่น่าสนใจอีกอันหนึ่งก็คือราคาขายของสินค้าที่อยู่อาศัยที่ยังขายอยู่ในท้องตลาดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาสำหรับสินค้าเดียวกัน สินค้าประเภทใดที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด ผลการสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก.เอเจนซี โฟร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์สออกมาเป็นดังนี้ :

อันดับที่	ทำเล	ประเภทที่อยู่อาศัย	ระดับราคา	ราคากลางปี 2558	ราคาสิ้นปี 2558	% เปลี่ยนแปลง
1	M3 : ทวีวัฒนา-พุทธมณฑล 4	ทาวน์เฮาส์	1.001-2.000	1.730	1.950	12.7%
2	D1 : สายไหม	ทาวน์เฮาส์	3.001-5.000	3.636	4.090	12.5%
3	A2 : บางชัน-คลองหลวง	บ้านเดี่ยว	5.001-10.000	4.640	5.208	12.2%
4	I3 : สุขุมวิท-พระราม 4	ทาวน์เฮาส์	10.001-20.000	16.190	17.900	10.6%
5	N3 : รัตนาธิเบศร์-ท่าอิฐ	ห้องชุด	1.001-2.000	1.592	1.759	10.4%
6	K6 : วงแหวนฯ-เพชรเกษม	ทาวน์เฮาส์	5.001-10.000	6.152	6.773	10.1%
7	F3: โชคชัย 4	ห้องชุด	2.001-3.000	1.990	2.190	10.1%
8	H4 : ทุ่งจันทน์-เทพารักษ์	ทาวน์เฮาส์	2.001-3.000	1.990	2.190	10.1%
9	F5 : รัชดาฯ ลาดพร้าว	ทาวน์เฮาส์	5.001-10.000	6.210	6.820	9.8%
10	N4 : บางบัวทอง	ห้องชุด	1.001-2.000	1.133	1.236	9.1%
11	H1 : บางนา-ตราด กม.1-10	ทาวน์เฮาส์	2.001-3.000	2.290	2.490	8.7%
12	G4 : ศรีนครินทร์-อุดมสุข	ดีเทล	5.001-10.000	6.470	6.970	7.7%
13	K1 : พระราม 2 กม.1-10	ทาวน์เฮาส์	5.001-10.000	4.784	5.153	7.7%
14	H4 : อ้อมน้อย	ทาวน์เฮาส์	2.001-3.000	1.945	2.094	7.6%
15	H5 : ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	บ้านเดี่ยว	5.001-10.000	7.990	8.590	7.5%
16	H5 : ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	บ้านแฝด	3.001-5.000	3.631	3.893	7.2%
17	H7 : บางปู	บ้านเดี่ยว	2.001-3.000	2.799	3.000	7.2%
18	H6 : ปากน้ำ	ทาวน์เฮาส์	2.001-3.000	2.510	2.690	7.2%
19	C3 : พิษุณยสงคราม	ทาวน์เฮาส์	5.001-10.000	5.590	5.990	7.2%
20	H1 : บางนา-ตราด กม.1-10	บ้านเดี่ยว	10.001-20.000	9.790	10.490	7.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก.เอเจนซี โฟร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 2559.

สินค้าในทำเล ประเภทและระดับราคา 20 อันดับแรกที่ราคาเสนอขายเพิ่มขึ้นสูงสุดนี้ แสดงว่าเป็นสินค้าที่ขายดีมีอนาคต เช่น ในทำเล M3 : ทวีวัฒนา-พุทธมณฑล 4 ทาวน์เฮาส์ ระดับราคา 1.001-2.000 มีราคาขายเฉลี่ย 1.730 ล้านบาท ณ เดือนมิถุนายน 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 1.950 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 12.7% ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นยังถือว่าไม่มากนัก เพราะสินค้าที่ขายดีมากกว่าจริง ๆ อาจหมดก่อนกำหนด 6 เดือนด้วยซ้ำไป อย่างไรก็ตามในรอบ 6 เดือนล่าสุด ราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ (79%) ยังคงราคาเดิม มีเพียง 13% ที่ราคาเพิ่มขึ้น และอีก 8% ที่ราคาลดลง

## ราคาที่ดิน 2528-2558

จากฐานข้อมูลของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส พบว่าราคาที่ดินเฉลี่ยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในปี 2558 เพิ่มขึ้นสูงกว่าปี 2557 ประมาณ 3.0% ซึ่งถือเป็นการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยน้อยกว่าในช่วงปี 2555-6 และ 2556-7 ที่เพิ่มขึ้น 4.6% และ 3.5% ทั้งนี้คงเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจของไทยที่ยังไม่กระเตื้องขึ้นภายหลังจากปัญหาทางการเมืองที่คุกรุ่นในช่วงที่ผ่านมา

หากพิจารณาจากปีแรกในฐานะข้อมูลจะพบว่า ราคาที่ดินของไทยพุ่งสูงขึ้นโดยตลอดตั้งแต่ พ.ศ.2528-2539 โดยเพิ่มขึ้นถึง 33 เท่า ในห้วงเวลา 10 ปี แต่ในช่วงปี 2541-2543 ราคาที่ดินกลับตกต่ำลงถึง 23% ราคาที่ดินเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2544 จนถึงปัจจุบัน ส่วนราคาที่ดินในช่วงหลังวิกฤติเศรษฐกิจ เพิ่มสูงสุดในช่วงปี 2547-2548 (5.7% ต่อปี) และเพิ่มในอัตราตกต่ำสุดในปี 2552 ในห้วงวิกฤติเศรษฐกิจโลกและภายหลังรัฐประหาร 2549 (2.9%) อัตราการเพิ่มของราคาที่ดินสูงสุดในปี 2556 (4.6%) และตกต่ำลงอีกในปี 2557 (3.5%)

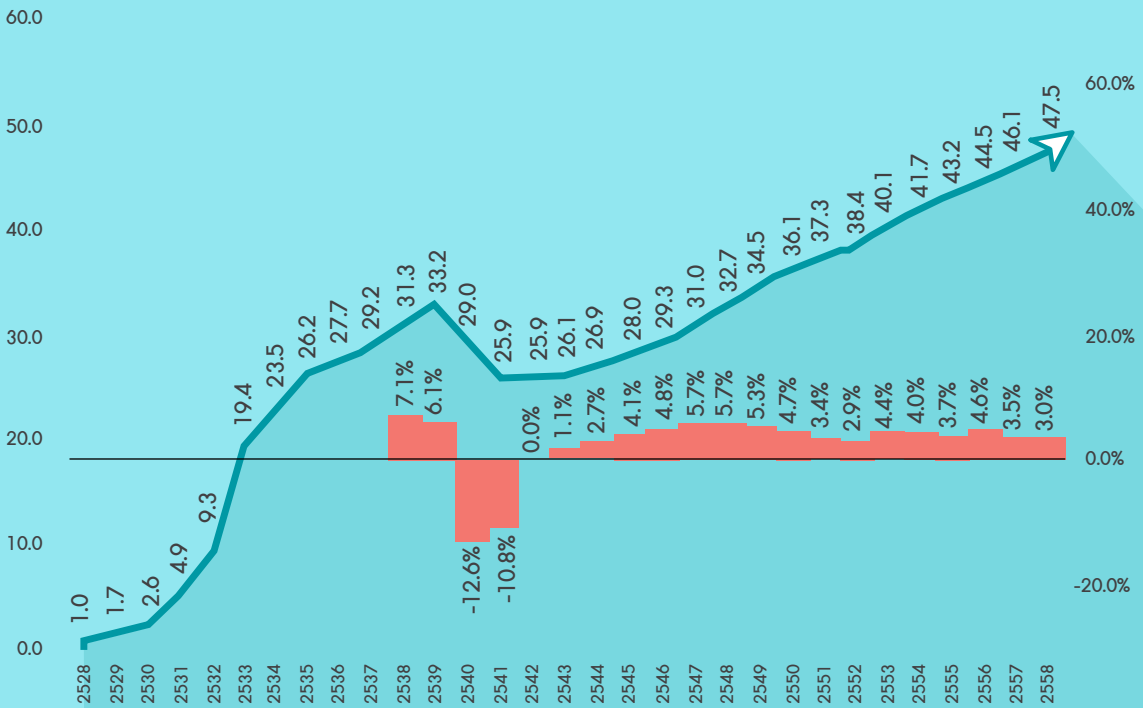
ในสิ้นปี 2558 ราคาที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอัตรารประมาณ 3% เมื่อเทียบกับปี 2557 ทั้งนี้เพราะในปี 2558 นี้ มีความยุ่งยากทางเศรษฐกิจหลายประการ เช่น ธุรกิกเอสเอ็มอีก็ประสบปัญหาการส่งออกก็ไม่เข้าเป้า อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจก็จะลดลงไปอีก ซึ่งส่งผลต่ออุปสงค์ของที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในรอบ 17 ปี (ปี 2542-58) การเพิ่มขึ้นของราคาเป็นประมาณ 84% หรือเกือบเท่าตัว อย่างไรก็ตาม ในเขตชั้นในเพิ่มขึ้นถึง 158% ส่วนในเขตชั้นนอก เพิ่มขึ้นเพียง 69-89% ปรากฏการณ์พิเศษนี้เกิดขึ้นเพราะในใจกลางเมืองมีระบบขนส่งมวลชน และยิ่งระบบนี้ขยายออกนอกเมืองเท่าไร การเดินทางด้วยระบบนี้เข้าสู่เมืองยิ่งสะดวก ใจกลางเมืองจึงมีมูลค่าสูงขึ้นทั้งที่แทบไม่มีการพัฒนาใหม่ ๆ ข้อนี้อาจต่างจากในเมืองในต่างจังหวัดที่ใจกลางเมืองที่ไม่มีรถไฟฟ้าราคาหยุดนิ่ง การเติบโตมักออกนอกเมือง



### ภาพที่ 3 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน 2528-2558

พ.ศ. 2528 ราคา = 1



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 2559.

เมื่อตรวจสอบดูในรอบ 5 ปี (ปี 2553-58) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 55% โดยทำเลที่ปรับตัวเพิ่มสูงสุดก็ยังเป็นเขตชั้นใน โดยเพิ่มขึ้น 75.8% เขตชั้นนอกเพิ่มขึ้น 39.9-49.9% โดยเฉพาะในศูนย์ธุรกิจ (CBD: Central Business District) ปรับตัวสูงสุด 59.5-92.2% (เฉลี่ย 75.8%) ข้อค้นพบนี้ยืนยันถึงความสำคัญของระบบขนส่งมวลชนที่ส่งผลต่อราคาที่ดินใจกลางเมือง

ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าปรับเพิ่มสูงกว่าค่าเฉลี่ยโดยพบว่า ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่เอส 8.5% ส่วนต่อขยาย อ่อนนุช-แบริ่ง 8.9% ส่วนต่อขยาย ตากสิน-บางหว้า 14.0% ส่วนต่อขยาย หมอชิต-สะพานใหม่ 5.0% (เพราะยังไม่ได้สร้าง) ส่วนรถไฟฟ้า MRT ราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้านี้เพิ่มขึ้น 8.5% ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงก์ เพิ่มขึ้น 5% รถไฟฟ้าสายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่ เพิ่มขึ้น 9.8% สายสีน้ำเงิน บางซื่อ-ท่าพระ เพิ่มขึ้น 8.6% และสายหัวลำโพง-บางแค เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 12.4% ที่เพิ่มขึ้นต่ำสุด คือ สายสีแดง บางซื่อ-ตลิ่งชัน +1.7%



ราคาที่ดินที่แพงที่สุดในการสำรวจนี้คือที่ดินบริเวณ รถไฟฟ้าสยามสแควร์ ชิดลม และเพลินจิตตลอดแนว โดยศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ประมาณการว่าเป็นเงินตารางวาละ 1.9 ล้านบาท หรือไร่ละ 760 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับต้องใช้ธนบัตรใบละ 1,000 บาท วางซ้อนกัน 6 ชั้น ราคาที่สูงกว่าราคาที่ดินที่ขาดขาด ๓ ราคาไร่ละ 180 ล้านบาท และราคาที่ดินติดหาดแฉวง ไร่ละ 120 ล้านบาท

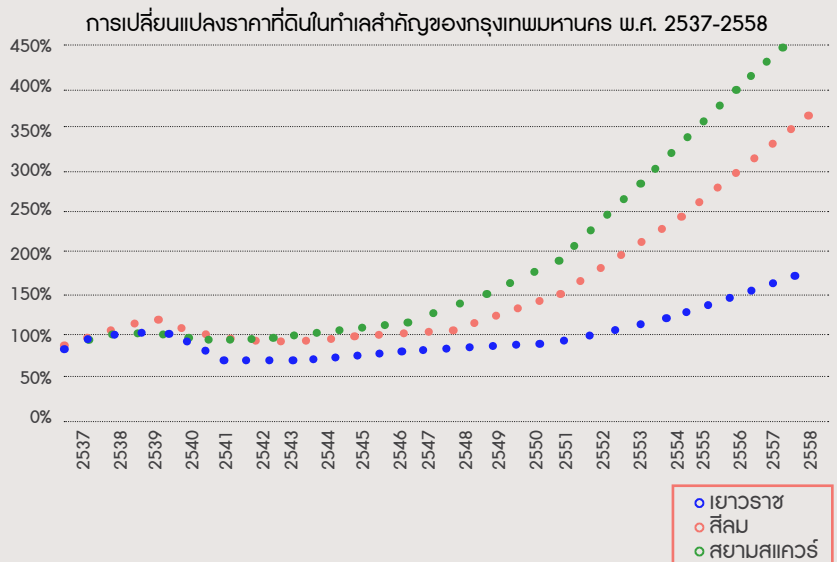
ที่ดินที่มีราคาต่ำสุดในการสำรวจนี้คือที่ดินบริเวณ เลียบคลอง 13 ลำลูกกา ซึ่งคาดว่ามีความตารางวาละ 2,500 บาท หรือไร่ละ 1 ล้านบาท ราคานี้ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงในช่วงปี 2556-2557 แต่อย่างไรก็ตามหากเป็นราคาในปี 2539 ที่ดินย่านนี้จะมีความสูงถึงตารางวาละ 3,500 บาท นี้แสดงว่าราคาที่ดินในเขตชานเมืองไกลๆ ที่ไม่มีระบบขนส่งมวลชนหรือทางด่วน ไม่ใช่แนวของการเติบโตในอนาคต จะหยุดนิ่งหรือไม่ก็ลดลงตามลำดับ

ราคาที่ดินที่สยามสแควร์ ในปี พ.ศ.2537 มีราคา 400,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งยังถูกกว่าสีลมที่มีราคา 450,000 บาท และเยาวราชที่มีราคา 700,000 บาทต่อตารางวา ราคาที่ดินที่สยามสแควร์เริ่มแซงสีลมในปี 2547 หรือเพียง 6 ปีหลังจากมีรถไฟฟ้า โดยในปีดังกล่าว ที่ดินที่สยามสแควร์มีราคา 500,000 บาทต่อตารางวา ในขณะที่สีลม ราคา 480,000 บาท และที่เยาวราชราคา 580,000 บาท ทั้งนี้ราคาที่ดินที่สยามสแควร์ เกินหน้าราคาที่ดินที่เยาวราชในอีก 2 ปีต่อมา คือ ปี พ.ศ. 2549 โดยมีราคาตารางวาละ 640,000 บาท ในขณะที่เยาวราชมีราคา 600,000 บาท และสีลมมีราคา 560,000 บาท และนับแต่นั้นเป็นต้นมา ราคาที่ดินที่สยามสแควร์ก็เป็นพื้นที่ที่มีราคาสูงสุดมาโดยตลอด

### รถไฟฟ้ากับราคาที่ดิน

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้ชี้ให้เห็นว่า การมีรถไฟฟ้าทำให้เกิดการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินอย่างมหาศาล รัฐบาลควรที่จะออกกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยเร็ว จะได้เก็บภาษีจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ชาวบ้านคนยีนดีและยินยอมจ่าย เพราะราคาที่ดินพุ่งแรงในแต่ละปี มากกว่าภาษีที่ต้องจ่ายมากมายนัก

### ภาพที่ 4 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินพื้นที่สำคัญเพราะรถไฟฟ้า



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส 2559.

การที่ราคาที่ดินที่สีลมที่ถือเป็นศูนย์กลางใจกลางเมือง (Central Business District หรือ Financial District) มีราคาต่ำกว่าที่สยามสแควร์ ก็เพราะว่า ที่สีลมสามารถก่อสร้างอาคารเป็นสำนักงาน ซึ่งมีค่าเช่าต่อตารางเมตรเพียงไม่เกิน 1,000 บาท ซึ่งต่ำกว่าแถวสยามที่สามารถสร้างศูนย์การค้าที่ให้เช่าได้ตารางเมตรละ 3,000-5,000 บาท แม้ศูนย์การค้าจะมีสัดส่วนพื้นที่เช่าต่ำกว่า และมีค่าดูแลสูงกว่า แต่ก็ยังให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการพัฒนาอาคารสำนักงาน และแม้ศูนย์การค้าจะมีสัดส่วนพื้นที่เช่าต่ำกว่า และมีค่าดูแลสูงกว่า แต่ก็ยังให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการพัฒนาอาคารสำนักงาน และถึงแม้ว่าจะมีการก่อสร้างศูนย์การค้าในย่านสีลมบ้าง แต่ก็ยังเป็นเพียงส่วนน้อย และไม่อาจดึงดูดการจับจ่ายได้เท่าแถวสยามสแควร์

ในปัจจุบัน ณ สิ้นปี 2558 ราคาที่ดินต่อตารางวา ณ ยาวราชจึงมีราคา 1,250,000 บาท (ต่อไปจะเพิ่มมาก เพราะเริ่มจะมีรถไฟฟ้าแล้ว) ส่วนสีลมเป็นเงิน 1,650,000 บาท และสยามสแควร์ 1,900,000 บาท ในขณะที่ราคาที่ดิน 1,900,000 บาทต่อตารางวา นั้น ลามไปถึงสถานีชิดลม เพลินจิต และ นานาแล้ว เพราะความเข้มข้นในการพัฒนาตามแนวรถไฟฟ้าที่หลั่งไหลกันมาตั้งแต่มาบุญครอง สยามราชประสงค์ ชิดลม เพลินจิตและ นานานั่นเอง

### ราคาที่ดินขายขาดภูเก็ต

ผลการสำรวจราคาที่ดินริมหาดภูเก็ตเมื่อปี 2548 พบว่า ราคาที่ดินริมหาดฝั่งตะวันตกของเกาะ หยุตต์นี้ ไปในห้วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่าสีลมไม่ได้ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดิน ยกเว้นราคาของทรัพย์สิน

ที่มีสิ่งก่อสร้างที่ได้รับความเสียหายจากสึนามิในครั้งนั้น ส่วนที่ดินฝั่งตะวันออกที่มีราคาถูกกว่า เพราะทะเลไม่สวยเท่าฝั่งตะวันตก (มหาสมุทรอินเดีย) ปรากฏว่าราคากลับเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทั้งนี้เพราะตลาดก็ยังเชื่อมั่นว่าอย่างน้อยคงไม่เกิดสึนามิทางทะเลระดับที่หรือฝั่งตะวันออกของเกาะภูเก็ต

การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินนับแต่นั้นมาก็เพิ่มขึ้นมาโดยตลอดช่วงราว 11 ปีที่ผ่านมา ตัวอย่างเช่น หาดป่าตอง ที่ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ประเมินไว้ที่ 40 ล้านบาทต่อไร่ในเดือนกรกฎาคมปี 2547 ปรากฏว่าในเดือนเมษายน 2548 ราคาเท่าเดิม แต่ในปี 2550 กลับเพิ่มเป็นไร่ละ 60 70 และ 80 ล้านบาท ในปี 2550 2551 และ 2552 พอถึงปี 2554-2555 ก็เพิ่มเป็น 110 และ 120 ล้านบาท และราคาพุ่งเป็น 165 ล้านบาทในปี 2557 และ 180 ล้านบาท ในปี 2558 นี้ หรือตกตารางวาละ 450,000 บาท ซึ่งยิ่งต่ำกว่าราคาแถวสยามสแควร์ ชิดลม เพลินจิตที่ ณ สิ้นปี 2558 อาจมีราคาสูงถึง 1.9 ล้านบาทต่อตารางวา

### ราคาที่ดินริมหาดสำคัญในภูเก็ต พ.ศ.2547-2558

หาด	กรกฎาคม 2547	เมษายน 2548	ตุลาคม 2558	การเปลี่ยนแปลง	
				2557-8	2548-58
ไม้ขาว	5	5	15	7%	12%
บางเทา	7.5	7.5	22	10%	11%
กมลา	10	12	27	8%	8%
ป่าตอง	40	40	180	9%	16%
กะตะ	10	12	40	8%	13%
อ่าวมะพร้าว	2	2.2	10	11%	16%
สะปำ	3	3.3	10	11%	12%
อ่าวมะขาม	6	6.5	15	7%	9%
ฉลอง	5	5.5	20	11%	14%
โดยรวม	8.6	9.1	31.1	9%	13%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส <http://bit.ly/1jJQQ08>



# KOH SAMUI



ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินริมหาด/อ่าวในเกาะภูเก็ตเพิ่มขึ้น 9% ในขณะที่ราคาเฉลี่ยในช่วงปี 2548-2558 เพิ่มขึ้นถึง 13% ต่อปี การนี้แสดงให้เห็นว่าในปีที่แล้ว แม้ภูเก็ตจะคึกคัก แต่ก็ชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจของชาติโดยรวมเช่นกัน อัตราการเติบโตจึงน้อยกว่าค่าเฉลี่ยในรอบหลายปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามการเติบโตของราคาที่ดินต่อปีในภูเก็ตยังสูงกว่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีอัตราเพิ่มเพียงราว 3% ในปี 2558 นี้ ลดลงกว่าปีก่อนที่โต 3.3%

## ราคาก่อสร้างชายหาดสมุย

จากฐานข้อมูลของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (www.area.co.th) ราคาคาดตลาดที่เกาะสมุยได้รับการประเมินไว้ตั้งแต่ พ.ศ.2554-ปัจจุบัน ผลการศึกษาพบว่า

ราคาที่ดินที่สูงที่สุดบนเกาะสมุยอยู่ที่หาดแฉวง บริเวณถนนเลียบริมหาดและชายทะเลซึ่งมีราคาไร่ละประมาณ 120 ล้านบาทหรือตารางวาละ 3 แสนบาท สำหรับที่ดินขนาด 5 ไร่ ในขณะที่ราคาที่ดินสูงสุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คาดว่าจะประมาณไร่ละ 720 ล้านบาท (บริเวณสยาม เพลินจิต ซิตลัม) และที่เกาะภูเก็ตสูงสุดประมาณไร่ละ 180 ล้านบาท (บริเวณหาดป่าตอง) ที่ดินบริเวณชายหาดแฉวงนี้ ประเมินไว้เป็นเงินไร่ละ 80 ล้านบาทในปี 2554 แต่หยุดนิ่งในปี 2555 และเพิ่มขึ้นตามลำดับ

หากเปรียบเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่ดินบริเวณชายหาดแฉวงนี้มีค่าเพียงไร่ละ 4 ล้านบาทเท่านั้น สำหรับราคาที่ดินที่สูงที่สุดอันดับ 2-5 ได้แก่ หาดละม (ไร่ละ 70 ล้านบาท) หาดบ่อผุด หาดเชิงมน หาดแม่ไม้ (ไร่ละ 25 ล้านบาท) ส่วนราคาที่ดินที่ต่ำที่สุดคือหาดบางเก่า หาดพังกา หาดดั่งงาม ราคาไร่ละ 15 ล้านบาท (สำหรับขนาดที่ดิน 5 ไร่) อย่างไรก็ตามอุปทานที่ดินในบริเวณเหล่านี้จะมีไม่มากนัก

หาดที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุดได้แก่ บริเวณแหลมใหญ่ โดยราคาในปี 2554 เป็นเงินไร่ละ 5 ล้านบาท ปี 2558 เป็นเงินไร่ละ 15 ล้านบาท (สำหรับที่ดินขนาด 20 ไร่) ซึ่งเท่ากับเพิ่มขึ้นเป็น 300% ในระยะเวลา 4 ปี และหาดที่มีการปรับราคาระดับรองลงมาได้ แหลมหินคม และหาดบางเก่า

อาจกล่าวได้ว่าราคาที่ดินบนเกาะสมุยในระหว่างปี 2554-2558 เพิ่มขึ้น 35% อย่างไรก็ตามในช่วงปี 2554-2555 ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเพียง 2.4% หรือแทบไม่เพิ่มขึ้นเลย ทั้งนี้เพราะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในช่วงดังกล่าว อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี 2556-2558 ราคาเพิ่มขึ้นโดยตลอด ราคาที่ดินบนเกาะสมุยในตลอดทั้งปี 2558 เพิ่มขึ้น 11.8% แม้ว่าจะมีเหตุการณ์วางระเบิดเมื่อต้นเดือนเมษายนที่ผ่านมา ซึ่งเหตุการณ์ระเบิดนี้ยังไม่เกิดซ้ำซาก

## เทียบราคาประเมินราชการกับราคาตลาด

ในปี 2559 มีการปรับราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของทางราชการใหม่ที่กำหนดการโดยกรมธนารักษ์ ตามที่มีข่าวว่าราคาประเมินของทางราชการเพิ่มขึ้น 25% โดยราคาสูงสุดตารางวาละ 1 ล้านบาทนั้น ชื่อนี้อาจทำให้ประชาชนเข้าใจผิดว่าราคาที่ดินปรับสูงขึ้นมาก อาจส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยจนสร้างความเดือดร้อนแก่ประชาชน ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส เห็นว่า ราคาดังกล่าวของทางราชการ ยังถูกกว่าราคาตลาด ไม่ได้ส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยแต่อย่างใด

การเปรียบเทียบราคาประเมินทางราชการและราคาตลาด

ย่าน	ราคาประเมินกรมธนารักษ์			ราคาตลาดโดย AREA			ราคาตลาดปี 59 สูงกว่าที่ %
	2555	2559	% เพิ่ม/ปี	2555	2559	% เพิ่ม/ปี	
สีลม	850,000	1,000,000	4.1%	1,100,000	1,650,000	10.7%	65%
สยาม-เพลินจิต	700,000	900,000	6.5%	1,400,000	1,900,000	7.9%	111%
สาทร	700,000	750,000	1.7%	1,000,000	1,450,000	9.7%	93%
เยาวราช	700,000	700,000	0.0%	850,000	1,260,000	10.3%	80%
สุขุมวิท (โถงสแควร์)	500,000	650,000	6.8%	1,000,000	1,700,000	14.2%	162%
รัชดาฯ ห้วยขวาง	350,000	400,000	3.4%	400,000	600,000	10.7%	50%

<https://thaisocialwork.files.wordpress.com/2015/12/58-395.jpg>

อย่างในกรณีแรก ราคาประเมินของทางราชการให้สีลม มีราคาแพงที่สุดที่ 1,000,000 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้ คงเป็นเพราะว่าสีลมถือเป็นศูนย์กลางทางการเงินของประเทศ มีอาคารสำนักงานอยู่มากมาย แต่ในความเป็นจริง ราคาที่ดินที่แพงที่สุดตามราคาตลาดก็คือพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้าแนว สยาม ชิดลม เพลินจิต ซึ่งทางราชการประเมินไว้เพียง 900,000 บาทต่อตารางวา แต่ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ประเมินไว้เป็นเงินตารางวาละ 1.9 ล้านบาท หรือสูงกว่าราคาที่ดินราชการประเมินไว้ถึง 111%

สาเหตุที่ราคาตลาดที่ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ประเมินไว้ให้พื้นที่สยาม-ชิดลม-เพลินจิต มีค่า สูงกว่าบริเวณสีลมก็เพราะเป็นทำเลด้านการค้า มี ศูนย์การค้าที่ประสบความสำเร็จ และที่สำคัญมีค่าเช่าสูง ต่อตารางเมตรสูงกว่าพื้นที่สำนักงานเป็นอย่างมาก เช่น

สำนักงานที่สีลม มีค่าเช่าตารางเมตรละ 700 - 1,000 บาท ในขณะที่พื้นที่เช่าช่วงในศูนย์การค้าสูงถึง 2,500 - 5,000 บาท แม้ศูนย์การค้าจะมีพื้นที่ใช้สอยสุทธิต่อพื้นที่ก่อสร้างน้อยกว่า อาคารสำนักงาน แต่ก็ยังสร้างรายได้ได้มากกว่าอยู่ดี ยิ่งกว่านั้น ทำเลสยาม ชิดลม เพลินจิต ยังถือว่ามีรถไฟฟ้า BTS 2 สาย เชื่อมต่อกัน ทำให้มีความคึกคักมากกว่าย่านสีลม

จะเห็นได้ว่าแม้ราคาประเมินของทางราชการจะดูปรับ เพิ่มขึ้นมากในรอบ 4 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ.2555-2559) แต่ก็ ยังปรับเพิ่มขึ้นต่อปีในอัตราที่ต่ำกว่าการปรับเพิ่มขึ้นของ ราคาตลาดเป็นอย่างมาก จะสังเกตได้ว่าในพื้นที่ใจกลางเมือง แม้ไม่มีโครงการสาธารณูปโภคใหม่ๆ โดด เกิดขึ้นมากนักแต่ ราคาที่ดินก็ขยับสูงขึ้นปีละประมาณ 10% เพราะการเชื่อมต่อ รถไฟฟ้าออกนอกเมืองหรือไปสู่พื้นที่อื่นมากขึ้น ย่อมส่งผล ให้การเข้าถึงศูนย์การค้าและอาคารธุรกิจใจกลางเมืองดีขึ้น ราคาที่ดินในใจกลางเมืองจึงขยับตัวเพิ่มขึ้น

ความชื้นนี้แตกต่างจากราคาที่ดินในบริเวณนอกเมือง เช่น พื้นที่ห่างไกลย่านหนองจอก ลำลูกกา คลอง 13-15 ราคาที่ดินกลับตกต่ำลง หยุตนิ่ง หรือแทบจะไม่ได้เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ทั้งนี้เพราะตั้งอยู่ห่างไกล ไม่มีโครงการสาธารณูปโภคใดๆ ดึงดูดให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น และบางส่วนก็เป็นเพราะผังเมืองกำหนดไม่ให้อาคารก่อสร้างอาคารที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าได้ ราคาที่ดินจึงทรุดลงหรือทรงตัวไว้

อนึ่ง ราคาประเมินทางราชการมีไว้เพื่อการเสียภาษีในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างๆ ไม่อาจสะท้อนมูลค่าตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา แม้แต่รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ ก็ยังต้องให้มีการทบทวนใหม่ทุกรอบ 6 เดือน แต่ราคาทางราชการใช้ในรอบ 4 ปี และสำรวจและจัดทำล่วงหน้า 1-2 ปี จึงยังไม่สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริง

ราคาประเมินราชการในต่างจังหวัด กำหนดให้สูงสุดที่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา บนถนนนิพัทธ์อุทิศ 3 ถนนประชาธิปไตย และถนนเสน่หานุสรณ์ ตารางวาละ 400,000 บาท และภาคเหนือ ถนนวิษยานนท์ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ตารางวาละ 250,000 บาท อย่างไรก็ตามจากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส พบว่า ราคาตลาดของที่ดินในภูมิภาคที่สูงที่สุดอยู่ที่หาดป่าตอง จ.ภูเก็ต โดยประเมินครั้งล่าสุด ณ ปี 2558 สูงถึงตารางวาละ 450,000 บาท อันดับที่สองเป็นราคาที่ดินติดหาดแวง เกาะภูเก็ต โดยประเมินไว้สูงถึงตารางวาละ 300,000 บาท ทั้งนี้เพราะที่ดิน

ในเมืองท่องเที่ยวสำคัญนี้ น่าจะสูงกว่าราคาขายของเมืองหลักในภูมิภาค เช่น หาดใหญ่ ซึ่งยังมีปัญหาความไม่มั่นคงทางการเมืองการทหารอยู่บ้าง

ราคาประเมินราชการอาจแตกต่างกับราคาตลาดเป็นอย่างมากก็ได้ในบางบริเวณ เช่น บริเวณชายหาดแวง และถนนเลียบบหาดแวง ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ประเมินไว้ 300,000 บาทต่อตารางวา แต่ราคาประเมินราชการอยู่ที่เพียง 10,000 บาทต่อตารางวา หรือเท่ากับ 3.3% ของราคาตลาด หรือราคาที่ดินใกล้ห้างโลตัส ซูเปอร์สโตร์ หาดแวง ที่มีราคาตารางวาละ 40,000 บาท ในปัจจุบัน ราคาประเมินราชการกลับอยู่ที่เพียง 5,000 บาท หรือเท่ากับ 12.5% ของราคาตลาดเท่านั้น

〇〇〇

### เกี่ยวกับผู้เขียน

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จบปริญญาเอกด้านการวางแผนพัฒนาเมืองจากสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย และประกาศนียบัตรการพัฒนากิจการอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยคารออลคอลลินส์ เบลีเยียม และการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลิบคอล์น เป็นผู้แต่งหนังสือและตำราด้านอสังหาริมทรัพย์หลายเล่ม ปัจจุบันยังเป็นที่ปรึกษาของ the Appraisal Foundation ซึ่งเป็นองค์กรออกมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สินที่สนับสนุนโดยสภาkongkerk  
Email : [sopon@area.co.th](mailto:sopon@area.co.th)  
FB : [www.facebook.com/dr.sophon4](http://www.facebook.com/dr.sophon4)