

# การเปลี่ยนแปลงสภาพของเมือง

## การลงทุนจะเปลี่ยนไปหรือไม่ ?

อาจารย์อนุชา กุลวิสุทธิ

21 ก.ย.2560

# ประเด็น

- ภาพรวมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- ภาพเมืองเปลี่ยน การลงทุนจะเป็นอย่างไร ?
- โอกาสลงทุนอสังหาริมทรัพย์ แนวรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่ กับแนวเส้นทางเดิม
- อัตราผลตอบแทน กับแนวทางการพิจารณาลงทุน
- 8 กฎทองลงทุนคอนโดฯ แนวรถไฟฟ้า

# ภาพรวมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

- ดูทางอ้อม จากดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งรวบรวมจากฐานข้อมูลสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

# ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยจากฐานข้อมูลสินเชื่อธนาคาร

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	2554	2555	2556	2557	2558	2559	ก.ค.60
บ้านเดี่ยว	106.5	114.4	120.1	127.9	129.3	128.8	130.6
อัตราการเปลี่ยนแปลง(%)	<b>+2.3</b>	<b>+7.4</b>	<b>+5.0</b>	<b>+6.5</b>	<b>+1.1</b>	<b>-0.4</b>	<b>+1.3*</b>
ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์	104.9	110.2	123.4	133.5	137.5	135.6	141.0
อัตราการเปลี่ยนแปลง(%)	<b>+1.5</b>	<b>+5.1</b>	<b>+12.0</b>	<b>+8.2</b>	<b>+3.0</b>	<b>-1.4</b>	<b>+3.9*</b>
คอนโดมิเนียม	128.1	129.9	137.3	151.1	160.9	173.6	168.6
อัตราการเปลี่ยนแปลง(%)	<b>+8.3</b>	<b>+1.4</b>	<b>+5.7</b>	<b>+10.1</b>	<b>+6.5</b>	<b>+7.9</b>	<b>-2.9*</b>
ที่ดินเปล่า	120.5	120.5	136.7	145.6	168.8	171.3	167.0
อัตราการเปลี่ยนแปลง(%)	<b>+6.5</b>	<b>+0.0</b>	<b>+13.4</b>	<b>+6.5</b>	<b>+15.9</b>	<b>+1.5</b>	<b>-2.6*</b>

หมายเหตุ: ม.ค.2552 = 100 และ \* เป็นการเปลี่ยนแปลงจากสิ้นปีก่อนหน้า

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

# ภาพเมืองเปลี่ยน การลงทุนจะเป็นอย่างไร

- จะเปลี่ยนแบบหน้ามือเป็นหลังมือเลย จากความเจริญที่เคยกระจุกตัวอยู่เฉพาะใจกลางเมือง จะเริ่มขยายมายังรอบนอก ตามแนวรถไฟฟ้าสร้างใหม่
- เป็นการเปิดหน้าดิน และทำเลน่าสนใจลงทุนใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น
- ความหนาแน่นของประชากรรอบนอกตามแนวรถไฟฟ้าสร้างใหม่ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จะทำให้ราคาที่ดินปรับสูงขึ้นอย่างรวดเร็วตามไปด้วย

# โอกาสลงทุนแนวรถไฟฟ้าใหม่ กับแนวเดิม

- รถไฟฟ้าใหม่รอบนอก จะส่งผลให้มีคนใช้บริการรถไฟฟ้าในเส้นทางเดิมคึกคักมากยิ่งขึ้น
- ในแนวรถไฟฟ้าสร้างใหม่ อสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับลงทุนไม่น่าใช้คอนโดฯ แต่ควรเป็นทาวน์โฮมมากกว่า
- สำหรับคอนโดฯ จะเหมาะกับการลงทุนในแนวรถไฟฟ้าเส้นทางเดิมมากกว่า

# อัตราผลตอบแทน กับแนวทางลงทุน

- อัตราผลตอบแทนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ช่วงสามปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มลดลง จากเฉลี่ยที่เคยได้กันอยู่ที่ 6-8% เหลือเพียง 4-6% ในปัจจุบัน เนื่องจากช่วงที่ผ่านมา ราคาคอนโดฯ ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว
- Supply ในพื้นที่ และคุณลักษณะพิเศษของทำเล คือ ปัจจัยสำคัญที่สุดที่เป็นตัวกำหนดผลตอบแทนว่าจะสูงหรือต่ำ สำหรับคอนโดฯ แต่ละแห่ง

# 8 กฎทอง

ลงทุนคอนกรีต แนวรถไฟฟ้า

“คุณลักษณะยิ่งเด่น *Yield* ยิ่งสูง”

อาจารย์อนุชา กุลวิสุทธิ์

21 กันยายน 2560



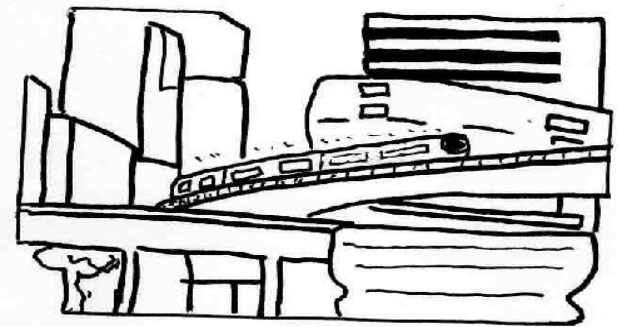
# 1. เห็นที่เสร็จแล้ว หรือกำลังใกล้เสร็จ

- สายไหนเสร็จเร็วกว่า จะน่าสนใจกว่า
- คอนโดตามแนวรถไฟฟ้าสร้างใหม่ ที่เปิดขายส่วนใหญ่  
Mark-up ราคา เสมือนหนึ่งมีรถไฟฟ้าไปแล้ว
- แนวรถไฟฟ้าสายเก่า จึงน่าสนใจกว่าแนวรถไฟฟ้า  
สร้างใหม่มาก

## 2. ต้องอยู่ติดหรือใกล้สถานีรถไฟฟ้า

ยิ่งใกล้มากเท่าไร ยิ่งดีเท่านั้น


จากการสำรวจในเมืองใหญ่ๆ ทั่วโลก พบว่าระยะเหมาะสม  
ควรต้องอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ไม่เกินระยะเดินเท้า  
1/4 ไมล์ หรือประมาณ 400 เมตร



### 3. เห็นสถานีหรือเส้นทางที่มีคุณลักษณะพิเศษ

- เป็นจุดตัดหรือจุดเชื่อมต่อ
- เป็นสถานีที่คนใช้บริการคึกคัก
- เป็นสายยุทธศาสตร์ในการเข้าเมือง สามารถเข้าเมืองได้สะดวก ไม่ต้องต่อหลายต่อ
- มีที่จอดรถทางเลือกอยู่ใกล้ๆ โดยเฉพาะ “จอดแล้วจร”
- มี Skywalk

## 10 สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสที่มีผู้ใช้บริการสูงสุด



ลำดับ	สถานี	จำนวนเที่ยวคน/วัน
1	สยาม	112,600
2	อโศก	85,100
3	หมอชิต	79,500
4	อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	79,000
5	ศาลาแดง	52,900
6	อ่อนนุช	52,600
7	ชิดลม	47,300
8	พญาไท	42,800
9	แบริ่ง	41,400
10	พร้อมพงษ์	39,600

ที่มา : บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

# สถานีรถไฟฟ้า 5 อันดับแรก ที่มีคนใช้บริการสูงสุด

บีทีเอส (สายสุขุมวิท 21 สถานี สายสีลม 8 สถานี)	เอ็มอาร์ที (รวมทั้งสิ้น 18 สถานี)
1. สยาม	1. สุขุมวิท
2. อโศก	2. สีลม
3. หมอชิต	3. เพชรบุรี
4.อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	4. ห้วยขวาง
5. ศาลาแดง	5. ศูนย์วัฒนธรรมฯ

ที่มา: BTS และ MRT จากการสำรวจช่วงปี 2555

หมายเหตุ: ผู้ใช้บริการรถไฟฟ้ามหานคร เฉพาะช่วงเสาร์-อาทิตย์ ในสถานีพหลโยธิน จตุจักร และ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ จะมีผู้ให้บริการมากเป็นพิเศษ

# ที่จอดรถใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

สถานีที่มีที่จอดรถอยู่ใกล้ๆ	จำนวนรถที่จอดได้
1. <u>สถานีหมอชิต</u> อยู่ฝั่งตรงข้ามตลาดนัดจตุจักร ไม่คิดค่าบริการ	1,500 คัน
2. <u>สถานีเพลินจิต</u> อยู่ที่อาคารเวฟเพลส ค่าจอดรถชั่วโมงละ 30 บาท ยกเว้นวันเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุด ไม่คิดค่าบริการ	ประมาณ 100 คัน
3. <u>สถานีอ่อนนุช</u> อยู่ที่อาคารเอเชียปาร์ค สุขุมวิท 81 ค่าจอดรถ ชั่วโมงแรก 15 บาท จอดเกินหนึ่งชั่วโมงคิดเหมารวมทั้งวัน วันละ 65 บาท หรือเหมาจ่ายรายเดือน เดือนละ 1,500 บาท	ประมาณ 100 คัน

# ที่จอดรถใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

สถานีที่มีที่จอดรถอยู่ใกล้ๆ	จำนวนรถที่จอดได้
1. <u>สถานีสามย่าน</u> อยู่บริเวณจุดขึ้น-ลงที่ 1 บริเวณหน้าวัดหัวลำโพง	32 คัน
2. <u>สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์</u> อยู่บริเวณจุดขึ้น-ลงที่ 2 ด้านหัวมุมถนนพระราม 4 ตัดถนนรัชดาภิเษก	79 คัน
3. <u>สถานีสุขุมวิท</u> อยู่บริเวณจุดขึ้น-ลงที่ 1 ด้านข้างสยามสมาคม	33 คัน
4. <u>สถานีเพชรบุรี</u> อยู่บริเวณจุดขึ้น-ลงที่ 1 ด้านข้างศูนย์บริการสอการค้า ใกล้ทางรถไฟสาย ตะวันออก	67 คัน
5. <u>สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย</u> อยู่ที่จุดขึ้น-ลงที่ 1 ฟังตรงข้ามอาคารอาร์เอสทาวเวอร์ (32 คัน) และบริเวณจุดขึ้น-ลงที่ 2 บริเวณซอยรัชดาภิเษก 6 (106 คัน) และเป็นอาคารจอดรถ 3 ชั้นระหว่างซอยรัชดาภิเษก 6 และซอยรัชดาภิเษก 8 (จอดได้ 200 คัน)	338 คัน
6. <u>สถานีห้วยขวาง</u> อยู่บริเวณจุดขึ้น-ลงที่ 1 ใกล้แยกห้วยขวางฝั่งถนนประชาราษฎร์ บำเพ็ญทางไปสำนักงานเขตห้วยขวาง	76 คัน
7. <u>สถานีรัชดาภิเษก</u> อยู่บริเวณจุดขึ้น - ลงที่ 4 บริเวณด้านหน้าอาคารพิกะรัต ฟังตรงข้ามโรงเรียนปัญญาทรัพย์	75 คัน
8. <u>สถานีลาดพร้าว</u> อาคารจอดรถ 9 ชั้น บริเวณสี่แยกถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนลาดพร้าว	2,200 คัน

## 4. “ระยะเดินเท้า (Walking Distance)”

หมายถึงระยะเดินเท้า ไปสู่สถานบริการจำเป็นในชีวิตประจำวัน เช่นร้านอาหาร หรือที่จับจ่ายใช้สอยต่างๆ เป็นปัจจัยชี้บอกความสะดวกสบายของทำเลคอนโดฯ

ทั้งนี้ตามหลักสากล ระยะเดินเท้าที่เหมาะสม ควรใช้เวลา 5-15 นาที ในระยะ 0.25-0.75 ไมล์ หรือประมาณ 400-1,200 เมตร



# 5. พิจารณาที่จอดรถในคอนโดฯ

เกี่ยวข้องกับความสุขและความสะดวกสบายอย่างใกล้ชิด

โดยเฉพาะในเมืองหลวงและเมืองสำคัญๆ ขนาดใหญ่  
ที่เป็นเช่นนี้เพราะรถยนต์ ในปัจจุบันได้กลายมาเป็นปัจจัยที่  
ห้าไปแล้ว

ดังนั้นความเพียงพอของที่จอดรถ จึงต้องเป็นหนึ่งในเงื่อนไข  
สำคัญอันดับต้นๆ ในการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดฯ

# 6. ดุลยภาพภายในพื้นที่

ปกติการเพิ่มค่าของอสังหาริมทรัพย์ทุก  
ประเภท จะขึ้นอยู่กับความต้องการ  
(Demand) และ ทรัพย์พลาย (Supply)  
แต่สำหรับคอนโดฯ แล้ว ผลการวิจัยใน  
ต่างประเทศ พบว่าตัวแปรสำคัญสุดใน  
การทำเงิน จะขึ้นอยู่กับความมีจำกัด  
ของทรัพย์พลายเป็นสำคัญ



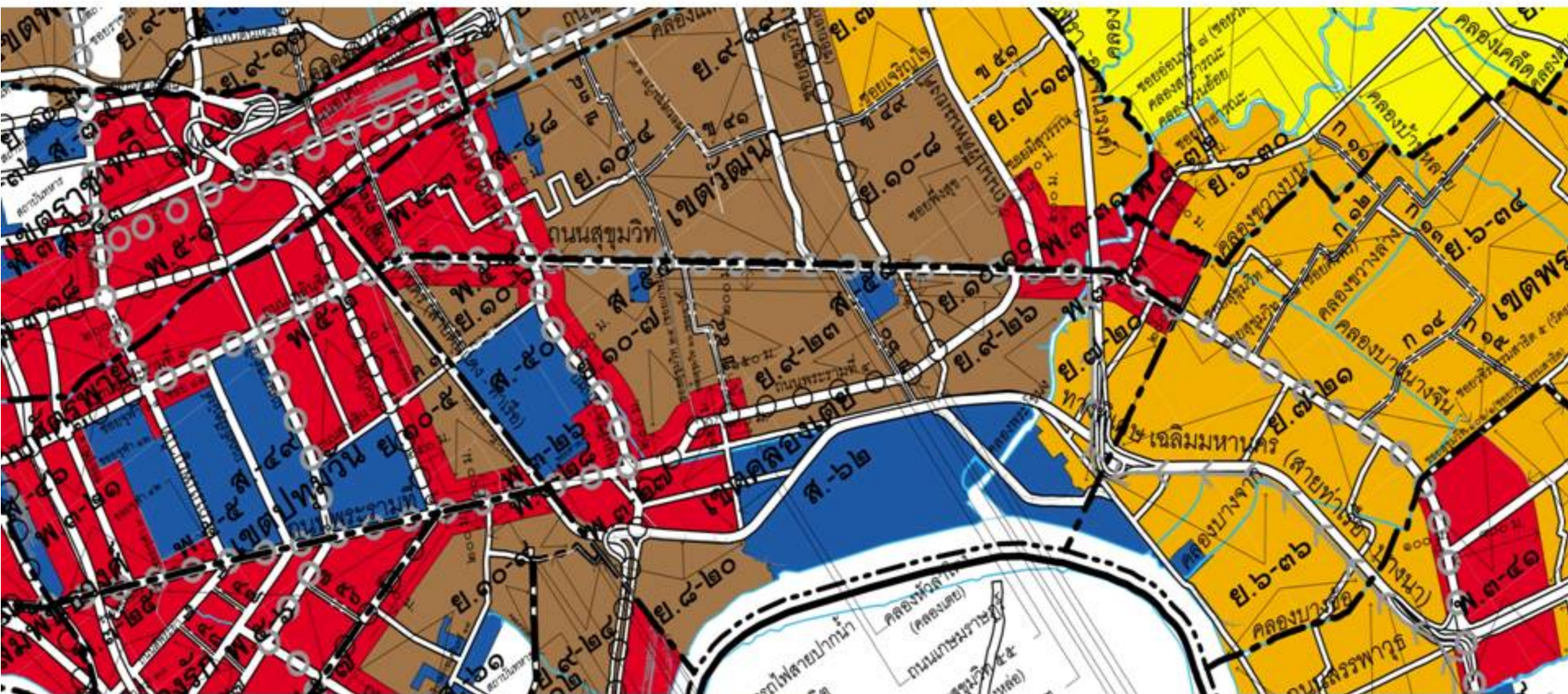
# 7. เลือกทำเลที่อยู่ในโซนสีแดง

ทำเลคอนโดฯ ที่เหมาะสมในการลงทุน ถ้าดูจากสีในผังเมือง  
ควรต้องเป็นสีแดงเท่านั้น

เพราะเป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ มี  
ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์น้อยที่สุด จึงมีโอกาสเจริญได้  
มากกว่าโซนอื่น ถือได้ว่าเป็นโซนที่ที่ดินราคาแพง มีจำกัด  
และไม่มีปัญหาการแข่งขัน

# ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ 2556 ย่านสุขุมวิท

(มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2561)



- ย.๑-ย.๔ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ย.๕-ย.๗ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ย.๘-ย.๑๐ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.๑-พ.๕ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ส. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ  
การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ

## 8. คอนโดฯ รีเซล

คอนโดฯ รีเซล หรือคอนโดฯ เพิ่งเสร็จที่เจ้าของต้อง  
รีบขาย เป็นคอนโดฯ ที่น่าสนใจในแง่การลงทุนมาก  
เพราะ เป็นของใหม่ เพิ่งสร้างเสร็จแล้ว เห็นสภาพได้  
ชัดเจน และสามารถใช้ประโยชน์ได้ในทันที ทำให้ซื้อ  
มาแล้วขายต่อทำกำไรได้ง่าย

ตลาดคอนโดฯ รีเซล มักคึกคักเป็นพิเศษ ในช่วงเศรษฐกิจ  
ซบเซาหรือกำลังอยู่ในช่วงขาลง