BMR Zoning & Housing Markets

Sopon Pornchokchai, PhD D.FIABCI CRS MRICS
President, Agency for Real Estate Affairs

FIABCI อุปนายก ส.อสังหาฯ นานาชาติ และผู้แทนไทย สหประชาชาติ | ที่ปรึกษา Appraisal Foundation ที่ก่อตั้งโดย สภาคองเกรส | กรรมการ สภาคมอสังหาฯ และสภาคม ผู้ประเมินค่าฯ แห่งอาเซียน | ผู้แทนไทย สภาคผู้ ประเมินค่า ทรัพย์สิน นานาชาติ | กรรมการ สภา อสังหา-ริมทรัพย์ หอการค้าไทย | APPRAISAL FOUNDATION ประธาน มูลนิธิ ประเมินค่า ทรัพย์สินแห่ง ประเทศไทย | AREA กรรมการ ผู้จัดการ Agency for Real Estate Affairs | กรรมการ ผู้อำนวยการ โรงเรียน ธุรกิจ อสังหาริม-ทรัพย์ไทย

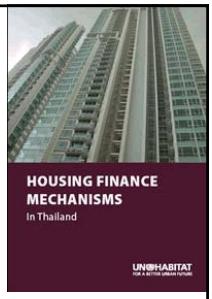
ดร.โสภณ พรโชคชัย
Dr.Sopon Pornchokchai, MRICS

Ph.D. land and housing, Asian Institute of Technology
Cert.Appraisal, ICLPST - Lincoln Institute of Land Policy
Cert. Housing, Katholieke Universitiet Leuven, Belgium

林俊秋

เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิจัยอสังหาริมทรัพย์ เคยเป็นผู้เชี่ยวชาญ ESCAP, UNCHS, ADB, World Bank, FAO, ILO ผลงานสำคัญ:ค้นพบสลัม 1,020 แห่ง (28), สร้างแบบจำลอง Computer-assisted Mass Appraisal (33), พยากรณ์บ้านว่าง (38, 41), ศึกษาตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ(43), CAMA เมือง-ชนบท (45), Valuation Road Map เวียดนาม (48) โครงการที่ปรึกษา ก.การคลัง อินโดฯ (51), Infra.ธ.โลก (53), UNCHS-เวียดนาม (54)

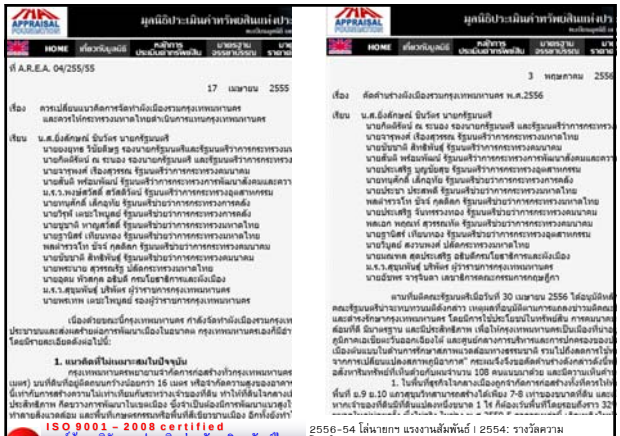
Pornchokchai, Sopon. Thailand's Real Estate Valuation in Gelbtuch, Howard C., Real Estate Valuation in Global Markets, second edition. Chicago. Appraisal Institute (2011), 617 pp.



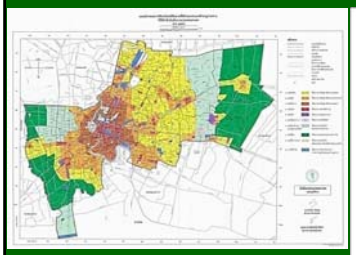
Pornchokchai, Sopon. Housing Finance Mechanisms in Thailand. Nairobi. UN-HABITAT (2008). ISBN: 978-92-1-132038-1, 617 pp.

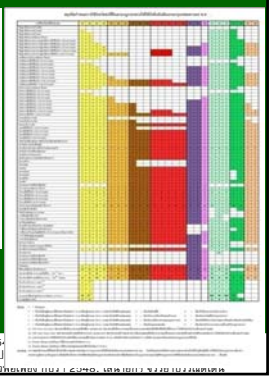
http://www.nationsonline.org/oneworld/map_of_southeast_asia.htm

จุดบกพร่องของผังเมือง



ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมกทม. พ.ศ. 2556





ควบคุมกิจกรรมที่อาจขัดต่อสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม ในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน ๓๕ กิจกรรม

เพิ่มขึ้น ๕ กิจกรรมได้แก่

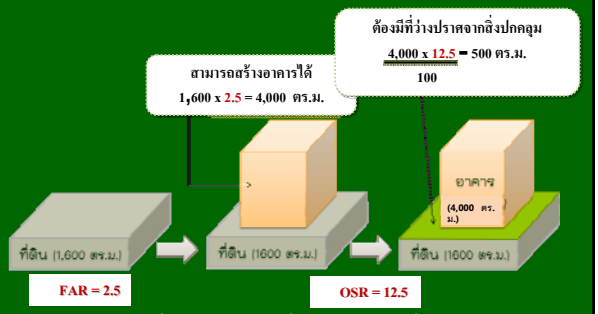
- สนามแข่งรถ
- สนามแข่งม้า
- สนามยิงปืน
- สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
- ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน

การควบคุมความหนาแน่น มวลอาคาร และที่ว่าง

การกำหนดกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเดียวจะยังไม่เพียงพอต่อการธงวนรักษาคุณภาพชีวิตของประชาชนและชุมชน ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงได้มีการควบคุมความหนาแน่นของมวลอาคารและที่ว่าง ดังนี้

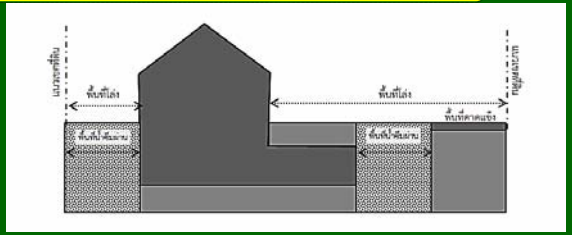
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) (FAR)
- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio) (OSR)
- ที่ว่างด้านหน้า ข้าง และหลังอาคาร (Set Back)
- ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด (Maximum Building Height)
- ความสูงสูงสุดของอาคาร (Minimum Lot Size)

อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)



"อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน"

ลักษณะของพื้นที่ว่างที่ปราศจากสิ่งปกคลุม และพื้นที่น้ำซึมผ่าน



พื้นที่น้ำซึมผ่าน (BAF : Biotope Area Factor) เป็นพื้นที่ซึ่งน้ำสามารถซึมผ่านลงสู่ใต้ดินได้ตามธรรมชาติ และไม่มีส่วนของอาคารอยู่ใต้พื้นดิน

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ประเด็นการปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๑) ยกเลิกการกำหนดร้อยละของกิจกรรมรอง

๒) เปลี่ยนเกณฑ์การจำแนกจากประเภท "อาคารขนาดใหญ่" "อาคารสูง" และ "อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" ตามกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นการจำแนกตามขนาดพื้นที่การประกอบกิจกรรมไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตร.ม. ๒,๐๐๐ ตร.ม. ๕,๐๐๐ ตร.ม. ๑๐,๐๐๐ ตร.ม. และเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ตร.ม.

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

๓) เปลี่ยนเงื่อนไขการตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะของกิจกรรมอื่นนอกเหนือจากที่อยู่อาศัยที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตรเป็น ๑๒ เมตร (มาตรฐานช่องทางจราจร ๒ X ๓.๐๐ เมตร ช่องจอดรถยนต์ (รับ-ส่ง) ๒ X ๒.๐๐ เมตร และทางเท้า ๒ X ๑.๐๐ เมตร)

๔) เพิ่มเงื่อนไขของถนนสาธารณะให้ต้องเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตามที่กำหนดทั้ง ๒ ด้าน

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

๕) เพิ่มระยะการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเดิมไม่เกิน ๒๐๐ เมตร เป็นไม่เกิน ๒๐๐ เมตร ๓๐๐ เมตร และ ๕๐๐ เมตร ในกรณีที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือ ๑๒ เมตร ๑๖ เมตร และ ๓๐ เมตร ตามลำดับ และเปลี่ยนการวัดระยะจากกึ่งกลางถนนเป็นระยะจากเขตทาง

๖) ระยะ ๕๐๐ เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ให้วัดจากขอบชานชาลา

การพิจารณาเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สัมพันธ์กับความกว้างถนน

		ความกว้างเขตทางถนนทางเข้า-ออกแปลงที่ดิน (เมตร)			
		10	12	16	30
A	หน้ากว้างแปลงที่ดิน	12	12	16	30
B	ระยะห่างจากเขตทางถนนสาธารณะของแปลงที่ดินตามเงื่อนไข	200	200	300	500
C	ความกว้างเขตทางถนนสาธารณะ ด้านที่ 1	10	12	16	30
D	ความกว้างเขตทางถนนสาธารณะ ด้านที่ 2	8	8	12	16

การพิจารณาพื้นที่ระยะ 500 เมตร โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ให้วัดระยะจากแนวเขตชานชาลาสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

มาตรการจูงใจด้วยระบบโบนัส (FAR Bonus)

๑. จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ

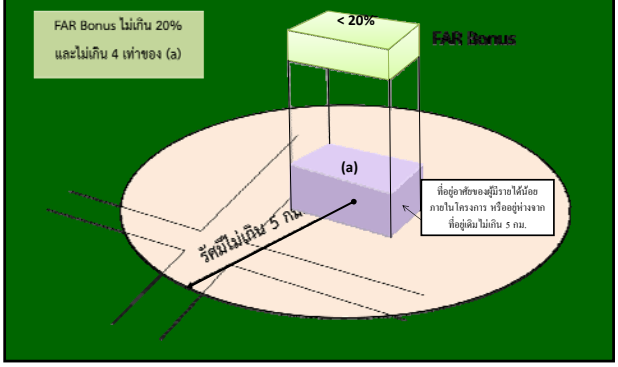
๒. จัดให้มีพื้นที่โล่งว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ

๓. จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไปหากโครงการตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าสถานีต้นทาง -ปลายทาง

๔. จัดให้มีพื้นที่รับน้ำภายในแปลงที่ดินหรือพื้นที่โครงการ

๕. จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน

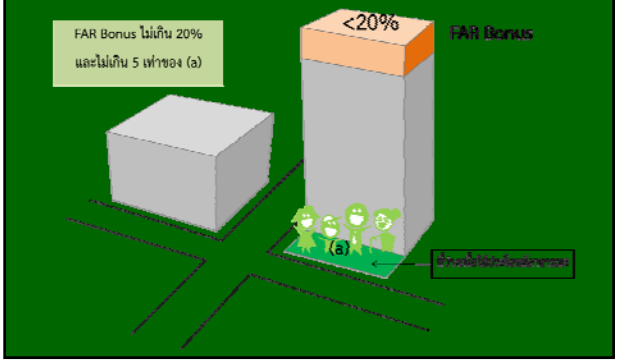
(FAR Bonus) ๑ ๑. จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ



(FAR Bonus) ๑

การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่โครงการ (ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ๑ ตร.ม.ต่อพื้นที่เพิ่ม ๔ ตร.ม.)

(FAR Bonus) ๒ ๒. จัดให้มีพื้นที่โล่งว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ



(FAR Bonus) ๓

๓. จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไปหากโครงการตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าสถานี ต้นทาง -ปลายทาง

หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่จอดรถยนต์ของอาคารสาธารณะนั้น ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน ๓๐ ตารางเมตรต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น ๑ คัน

พื้นที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

(FAR Bonus) ๓ ๓. จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไปหากโครงการตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าสถานี ต้นทาง -ปลายทาง

การจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในพื้นที่ภายในรัศมี ๕๐๐ เมตรโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า (ยกเว้นสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีอ่าวนาง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานีพหลโยธิน สถานีอุดมสุข และสถานีแบริ่ง) (ที่จอดรถยนต์ ๑ คันต่อพื้นที่เพิ่ม ๑๐ ตร.ม.)

(FAR Bonus) ๔

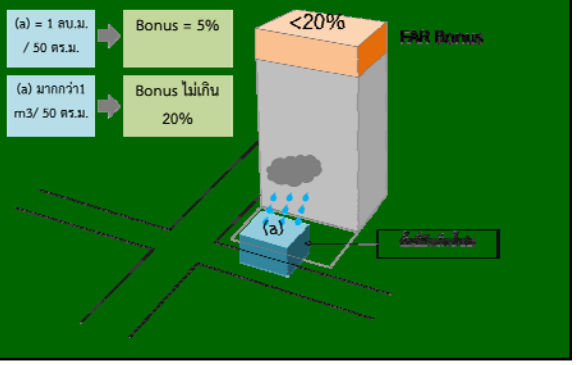
๔. จัดให้มีพื้นที่รับน้ำภายในแปลงที่ดินหรือพื้นที่โครงการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่พื้นที่อนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน ๕๐ ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละห้า

ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพิ่มขึ้นได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละยี่สิบ

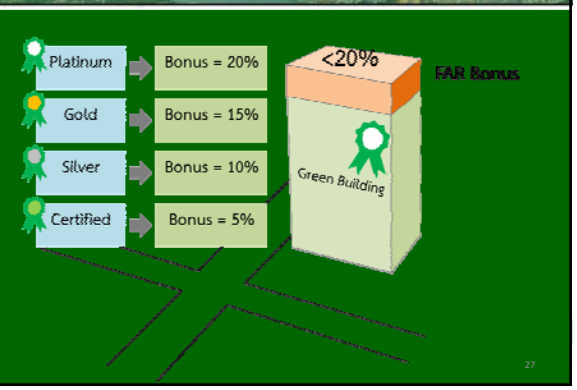
(FAR Bonus) ๔

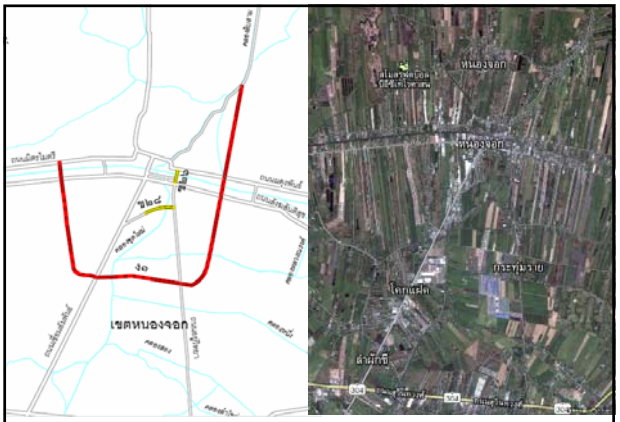


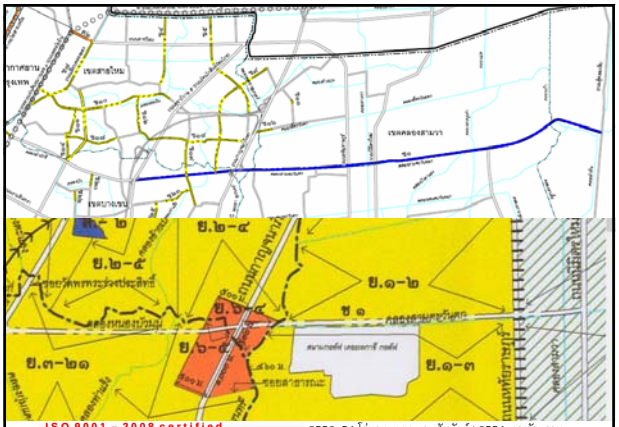
(FAR Bonus) ๔

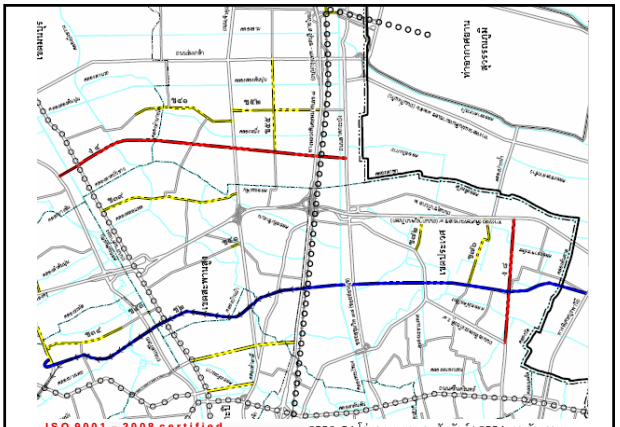
การจัดให้มีพื้นที่สำหรับการกักเก็บน้ำฝนในอาคารหรือแปลงที่ดิน
(การกักเก็บน้ำฝน ๑ ลบ.ม.ต่อพื้นที่ดิน ๕๐ ตร.ม.ต่อการเพิ่ม FAR ร้อยละ ๕)

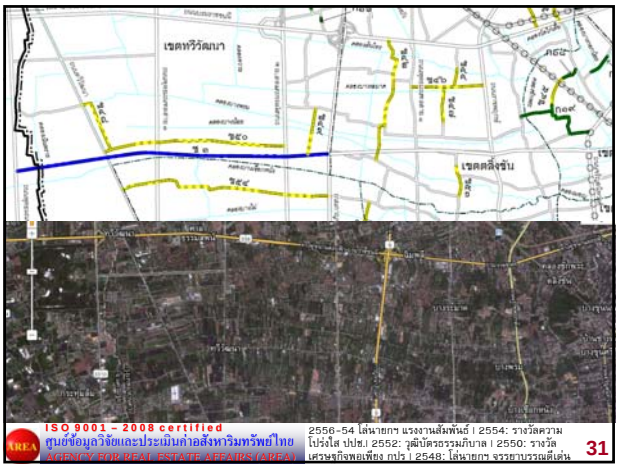
(FAR Bonus) ๕

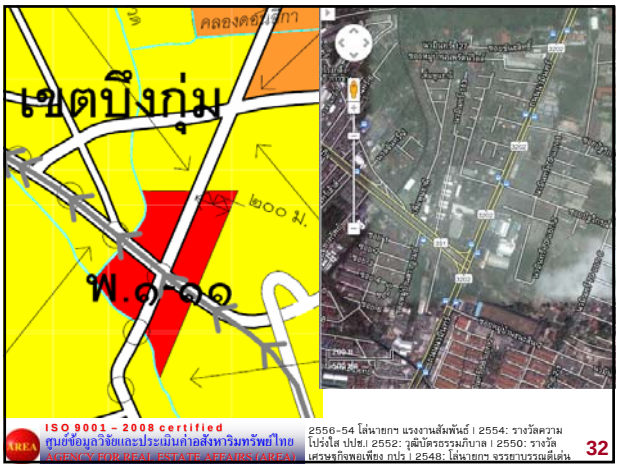


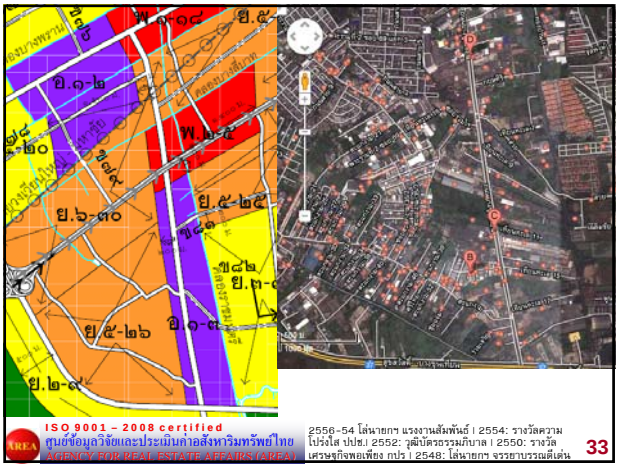


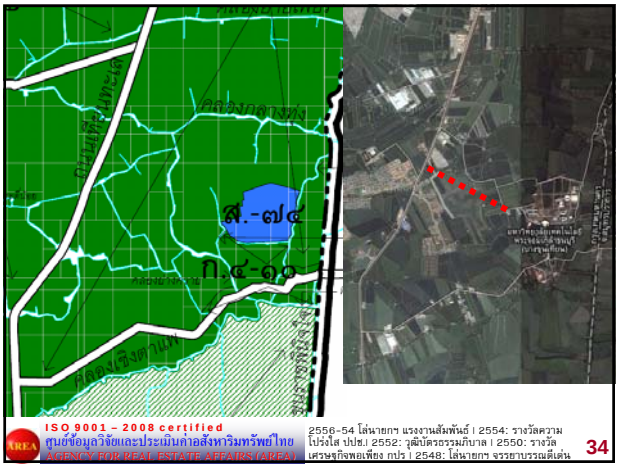


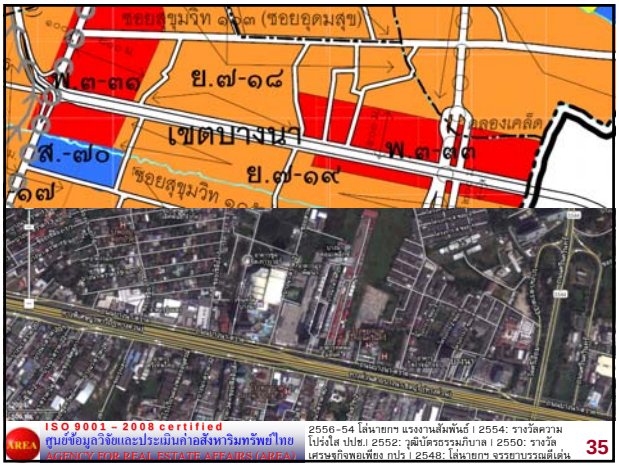


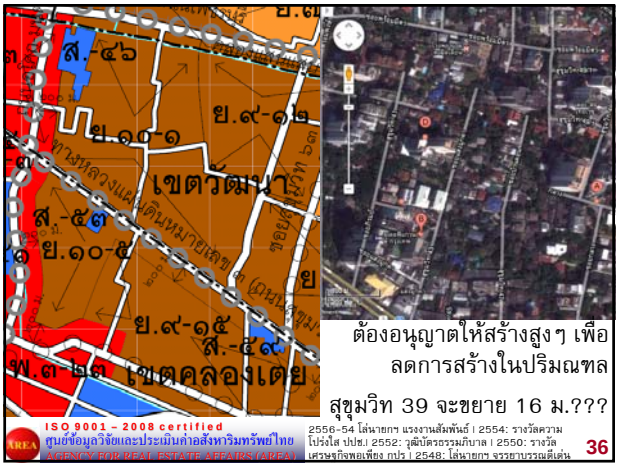










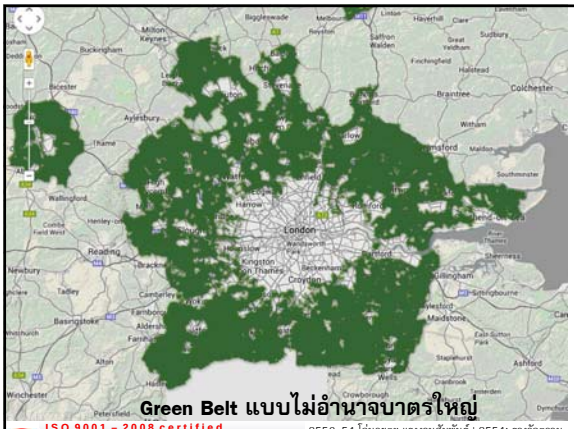


ต้องอนุญาตให้สร้างสูงๆ เพื่อลดการสร้างในปริมณฑล

สุขุมวิท 39 จะขยาย 16 ม.???

ใจกลางเมืองโบราณ
จำกัดความสูงแต่ไม่ต้องร่น

สร้าง CBD ใน CBD



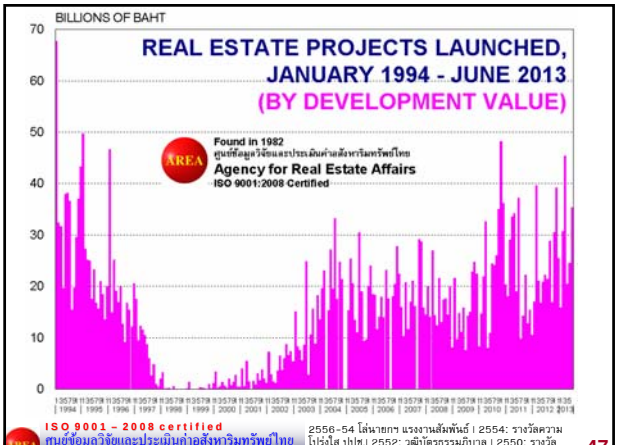
Green Belt แบบไม่อำนาจบาตรใหญ่

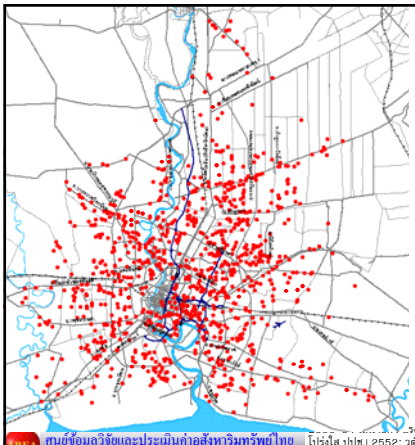
ตัวอย่างอาคารโรงแรมแม็กซ์ พระราม 9 ซึ่งมีพื้นที่จอดรถจำนวนมาก เทียบกับอาคารในนครนิวยอร์ก ที่มีสัดส่วนที่จอดรถน้อยกว่า

Abenobashi Terminal

อาคารนี้เป็นอาคารสูง 300 เมตร ซึ่งสูงที่สุดในนครโอซากามีขนาด 211,900 ตรม. สร้างบนที่ดิน 4 ไร่ หรือ 6,400 ตรม. หรือมีสัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินถึง 33:1 แต่ถ้าเป็นในกรณีเมืองในประเทศไทยกลับทำไม่ได้ เพราะกลัวแออัด (Overcrowdedness) แต่แท้จริงการสร้างสูงไม่ทำให้เกิดความแออัด แต่เพียงเพิ่มความหนาแน่น (High Density) ความเป็นเมืองของไทยจึงแผ่กระจายแบบมะเร็งออกไปรอบ ๆ อย่างไร้ขอบเขต

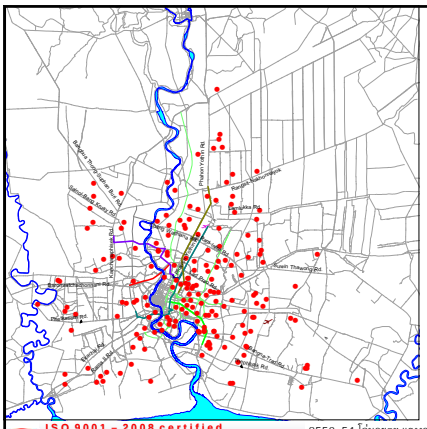
ที่อยู่อาศัย กทม.และปริมณฑล



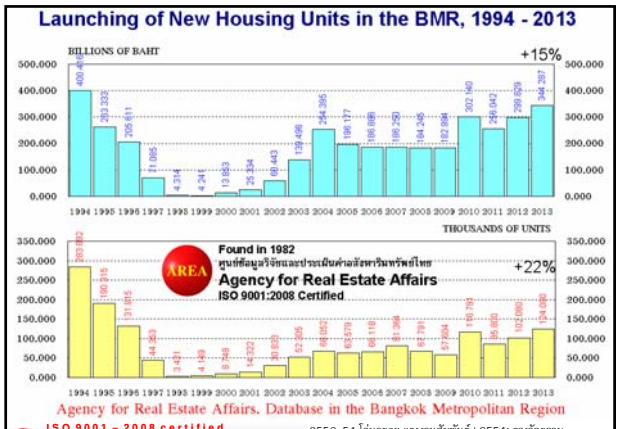


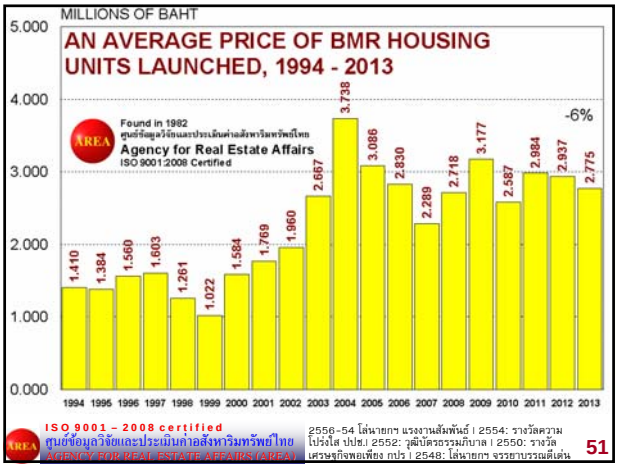
1,378 Existing Housing Projects Which Still Have Units Available for Sale as of Mid 2013

947 projects with > 20 units available



Newly Launched Real Estate Projects, Jan-June **2013**, 219 projects





Unit left, Time to go

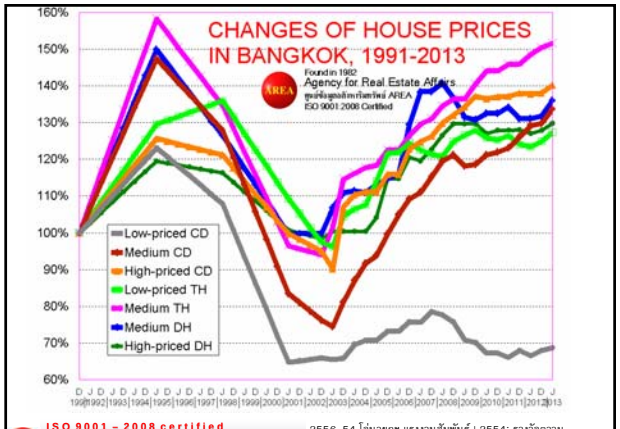
ตารางที่ 4.1: จำนวนที่อยู่อาศัยสะสมที่ขายอยู่ทั้งหมด ณ กลางปี 2556

Table 4.1 Housing Projects Offered in the Market as of Mid 2013

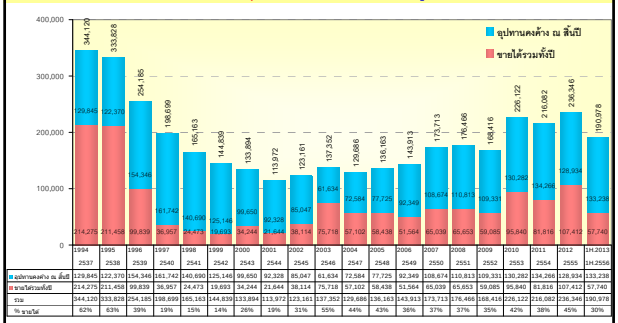
ระดับราคา (ลบ.) Price Range (mil.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdv	รวม Total	สัดส่วน proportion
จำนวนหน่วยที่เหลือขาย | Units Remain in the Market								
<0.500					6,142	13	6,155	5%
0.501-1.000	200	53	1,971		3,805	112	6,141	5%
1.001-2.000	1,053	1,331	22,133	238	15,995	295	41,045	31%
2.001-3.000	4,499	3,816	8,819	220	6,775	578	24,707	19%
3.001-5.000	16,999	3,109	6,670	875	5,419	103	33,175	25%
5.001-10.000	12,416	89	1,312	359	3,158	71	17,405	13%
10.001-20.000	1,940		36	18	1,424	28	3,446	3%
> 20.000	910				242	12	1,164	1%
Overall	38,017	8,398	40,941	1,710	42,960	1,212	133,238	100%
proportion	29%	6%	31%	1%	32%	1%	100%	
ระยะเวลาขายหมด/Time to go								
<0.500					224	32	224	
0.501-1.000	59	28	38		6	46	9	
1.001-2.000	50	38	29	26	7	91	11	
2.001-3.000	50	34	27	16	11	76	18	
3.001-5.000	46	25	29	10	10	132	20	
5.001-10.000	50	46	24	7	14	116	26	
10.001-20.000	34		23	10	14	46	20	
> 20.000	48				17	111	29	
Overall Ave.	48	30	29	11	9	82	15	

Comparison between Public and Non-Public Companies For the Newly Launched Projects during Jan to Jun 2013

Detail	Overall	Actual Number			Percentage		
		Plc.	Sub Plc.	Non-Plc.	Plc.	Sub Plc.	Non-Plc.
Value of the development (mil.Baht)	172,143	101,520	21,250	49,374	59%	12%	29%
No. of Units	62,044	35,694	8,275	18,075	58%	13%	29%
Average value of a unit (mil.Baht)	2.775	2.844	2.568	2.732			
Units still left for offered in the market							
Amount of value (mil.Baht)	91,773	47,958	11,944	31,588			
No. of units	33,077	16,862	4,651	11,564			
Compared to total amount of value	53%	47%	56%	64%			
Average sold per month	25.34%	33.10%	12.54%	15.87%			

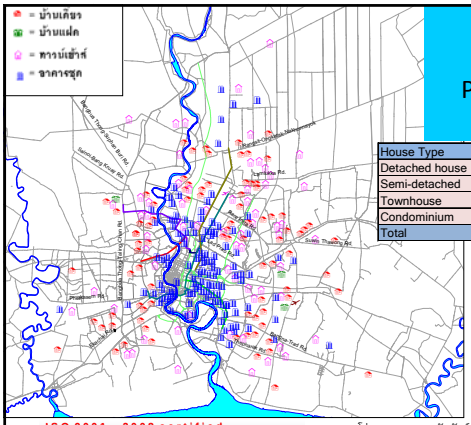


กราฟที่ 1: แสดงยอดขายได้ และอุปทานคงเหลือของที่อยู่อาศัย ปี 2537-H1/2556



	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1H2013
	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	1H2556
อุปทานคงค้าง ณ สิ้นปี	129,845	122,370	154,346	161,742	140,690	125,146	99,650	92,328	85,047	61,634	72,584	77,725	92,349	108,674	110,813	109,331	130,282	134,266	128,934	133,238
ขายได้รวมทั้งปี	214,275	211,458	99,839	36,957	24,473	19,693	34,244	21,644	38,114	75,718	57,102	58,438	51,564	65,039	65,653	59,085	95,840	81,816	107,412	57,740
รวม	344,120	333,828	254,185	198,699	165,163	144,839	133,894	113,972	123,161	137,352	129,686	136,163	143,913	173,713	176,466	168,416	226,122	216,082	236,346	190,978
% ขายได้	62%	63%	39%	19%	15%	14%	26%	19%	31%	55%	44%	43%	36%	37%	37%	35%	42%	38%	45%	30%

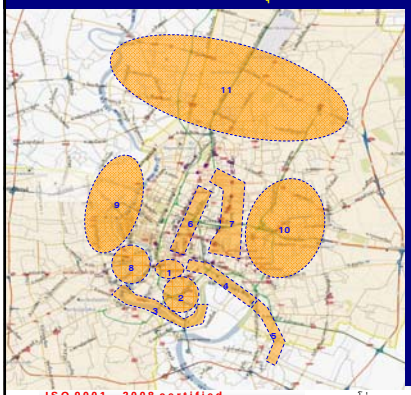
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล AREA
(www.area.co.th)



337 Expected Projects as of Mid 2013

House Type	no.of Project	%
Detached house	78	23%
Semi-detached	4	1.20%
Townhouse	51	15%
Condominium	204	61%
Total	337	100%

แผนที่แสดงที่อาคารชุดที่แล้วเสร็จภายใน 8-48 เดือน



แผนที่รวม

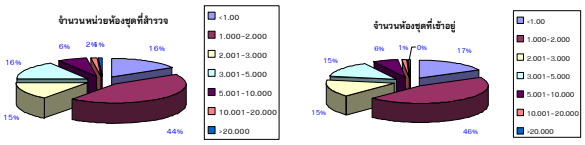
ที่ตั้งอาคารชุด 238 โครงการ

รวยชื่อโซน
1. สีลม-สาทร
2. ยานนาวา-สาธุประดิษฐ์
3. พระราม3-แม่น้ำ
4. สุขุมวิทตอนต้น
5. สุขุมวิทตอนปลาย
6. พหลโยธิน-พญาไท
7. รัชดา-ลาดพร้าว
8. ธนบุรี-สาทสิน
9. ปิ่นเกล้า-พระราม 8
10. รามคำแหง
11. แจ้งวัฒนะ-รามอินทรา

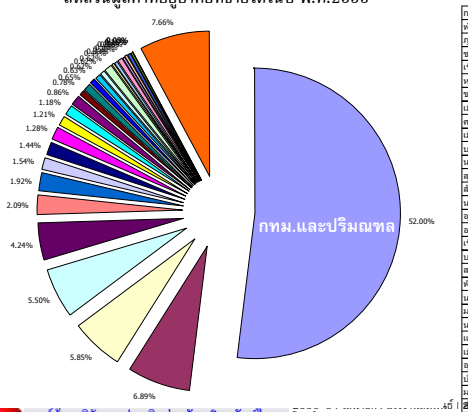
อัตราการเข้าอยู่ และผลตอบแทนการลงทุน (ตามราคาอาคารชุด)

ระดับราคาขาย (ตอนเปิดโครงการ)

ระดับราคาขาย (ลบ.)	ห้องชุดที่สำรวจ (หน่วย)	เข้าอยู่ (หน่วย)	ว่าง (หน่วย)	% เข้าอยู่	% ว่าง	จำนวนคนเข้าอยู่ คนซื้อ	คนเช่า	% คนซื้อ	% คนเช่า	% (ราคา) เพิ่ม/ปี	% การเช่า/ปี	% รวม ผลตอบแทน	ราคาค่าเช่า (บาท/ตรม.)
<1.00	14,909	11,299	3,610	76%	24%	8,863	2,436	78%	22%	5.9%	8.0%	13.8%	222
1.000-2.000	41,061	29,547	11,514	72%	28%	22,365	7,181	76%	24%	5.3%	6.3%	11.6%	289
2.001-3.000	14,139	9,894	4,246	70%	30%	7,230	2,663	73%	27%	4.3%	6.1%	10.4%	367
3.001-5.000	14,723	9,720	5,003	66%	34%	6,659	3,061	69%	31%	3.9%	6.1%	10.0%	449
5.001-10.000	6,028	3,852	2,176	64%	36%	2,534	1,318	66%	34%	4.5%	6.2%	10.7%	535
10.001-20.000	1,493	855	638	57%	43%	500	355	58%	42%	2.4%	5.2%	7.7%	588
>20.000	678	327	351	48%	52%	168	159	51%	49%	1.3%	4.3%	5.6%	524
รวม	93,031	65,493	27,538	70%	30%	48,319	17,174	74%	26%	4.9%	6.5%	11.4%	338

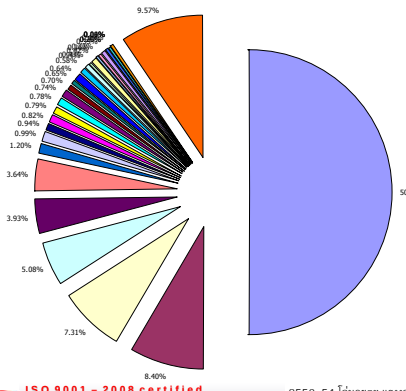


สัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในปี พ.ศ.2555



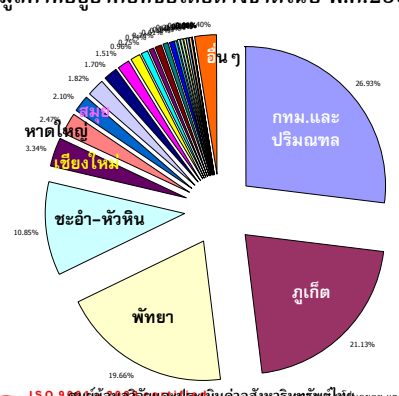
กทม.-ปริมณฑล	52.00%
พัทยา	6.89%
ภูเก็ต	5.85%
ชะอำ-หัวหิน	5.50%
เชียงใหม่	4.24%
หาดใหญ่	2.09%
ขอนแก่น	1.92%
เมืองระยอง	1.54%
ตรีราชา	1.44%
เมืองชลบุรี	1.28%
บางแสน	1.21%
นครราชสีมา	1.18%
สราษฎร์ธานี	0.86%
สัตหีบ	0.78%
นครปฐม	0.65%
อุดรธานี	0.63%
อยุธยา	0.62%
เชียงราย	0.62%
บ่อวิน	0.62%
สมุย	0.44%
พิษณุโลก	0.33%
นครศรีธรรมราช	0.30%
มหาสารคาม	0.30%
นครสวรรค์	0.28%
แหลมฉบัง	0.26%
เมืองเลยพา	0.25%
อุบลราชธานี	0.16%
บ้านฉาง-พลา	0.08%
มาบตาพุด	0.03%
2554: รางวัลความ	7.66%

สัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยที่เหลือขายเข้ามาในปี พ.ศ.2556

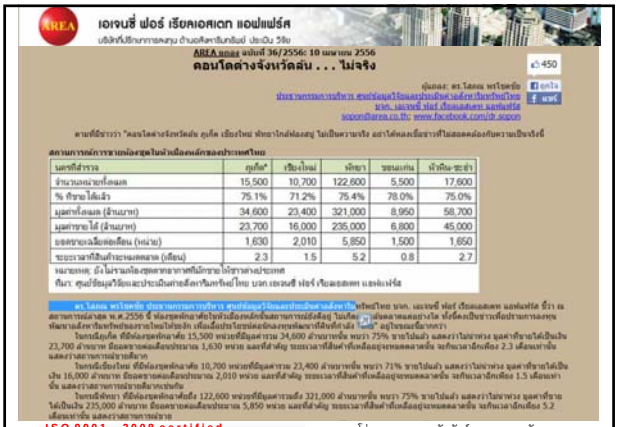


กทม.-ปริมณฑล	50.00%
พัทยา	8.40%
ภูเก็ต	7.31%
เชียงใหม่	5.08%
ขอนแก่น	3.93%
ชะอำ-หัวหิน	3.64%
สมุย	1.20%
พระนครศรีอยุธยา	0.99%
หาดใหญ่	0.94%
นครราชสีมา	0.82%
ศรีราชา	0.79%
บางแสน	0.78%
เชียงราย	0.74%
เมืองชลบุรี	0.70%
เมืองระยอง	0.65%
สัตหีบ	0.64%
บอวิน	0.58%
สุราษฎร์ธานี	0.54%
นครศรีธรรมราช	0.43%
อุดรธานี	0.42%
พิษณุโลก	0.36%
อุบลราชธานี	0.33%
นครปฐม	0.33%
บ้านฉาง-พลา	0.25%
มหาสารคาม	0.20%
เมืองลพบุรี	0.14%
แหลมฉบัง	0.11%
นครสวรรค์	0.09%
มาบตาพุด	0.04%
อื่นๆ	3.57%

มูลค่าที่อยู่อาศัยที่ซื้อโดยต่างชาติในปี พ.ศ.2555



กทม.-ปริมณฑล	26.93%
ภูเก็ต	21.13%
พัทยา	19.66%
ชะอำ-หัวหิน	10.85%
เชียงใหม่	3.34%
หาดใหญ่	2.47%
สมุย	2.10%
เมืองระยอง	1.82%
ศรีราชา	1.70%
ขอนแก่น	1.51%
บางแสน	0.96%
นครราชสีมา	0.75%
อุดรธานี	0.74%
เชียงราย	0.74%
สัตหีบ	0.61%
เมืองชลบุรี	0.50%
สุราษฎร์ธานี	0.34%
นครปฐม	0.26%
แหลมฉบัง	0.24%
บอวิน	0.24%
พระนครศรีอยุธยา	0.20%
พิษณุโลก	0.13%
เมืองลพบุรี	0.10%
นครศรีธรรมราช	0.07%
มหาสารคาม	0.07%
อุบลราชธานี	0.06%
นครสวรรค์	0.04%
บ้านฉาง-พลา	0.02%
มาบตาพุด	0.01%
อื่นๆ	2.40%



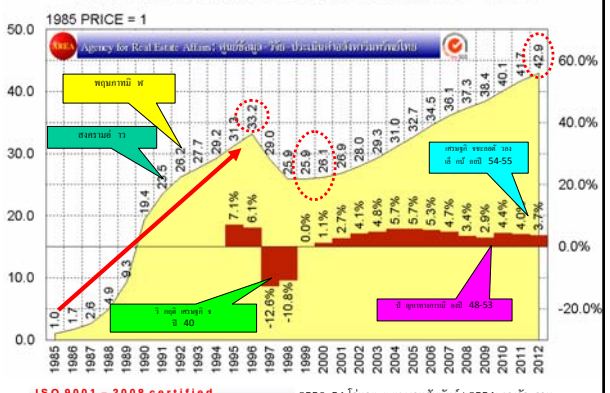
สถานการณ์ขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่เคยถูกน้ำท่วม

Zone	Location	จำนวนหน่วยที่ขายได้							จำนวนหน่วยที่เปิดใหม่						
		H1/2011	H2/2011	H1/2012	H2/2012	% (H1-H2/11)	% (H2/11-H1/12)	% (H1/12-H2/12)	H1/2011	H2/2011	H1/2012	H2/2012	% (H1-H2/11)	% (H2/11-H1/12)	% (H1/12-H2/12)
A	จังหวัด ปทุมธานี	4,799	2,131	3,185	5,619	-56%	49%	76%	5,464	1,758	2,961	2,026	-68%	68%	-32%
B	แจ้งวัฒนะ สะพานปะการ	3,264	1,961	3,679	6,370	-40%	88%	73%	4,276	2,115	3,237	1,470	-51%	53%	-55%
D	พหลโยธิน รามอินทรา	3,718	3,167	3,112	5,823	-15%	-2%	87%	3,816	2,355	2,567	2,338	-38%	9%	-9%
E	ตะวันออก/เหนือ กทม.	4,250	1,825	3,193	7,864	-57%	75%	146%	4,707	759	1,019	6,393	-84%	34%	527%
F	รัชดา ลาดพร้าว	2,207	2,038	4,243	8,657	-8%	108%	104%	3,149	2,262	4,037	2,660	-28%	78%	-34%
K	พระราม 2 เพชรเกษม	3,489	2,848	5,403	9,843	-18%	90%	82%	3,922	3,262	4,464	6,382	-17%	37%	43%
L	กรุงธน บางพลัด	716	1,025	2,152	2,835	43%	110%	32%	581	572	1,803	394	-2%	215%	-78%
M	ปิ่นเกล้า พุทธมณฑล	1,009	686	670	1,819	-32%	-2%	171%	2,300	32	759	1,760	-99%	2272%	132%
N	บนหนุ ร บางบัวทอง	4,612	3,309	3,182	6,653	-28%	-4%	109%	4,874	3,252	2,882	3,055	-33%	-11%	6%
Total		28,064	18,990	28,819	55,483	-32%	52%	93%	33,089	16,367	23,729	26,478	-51%	45%	12%

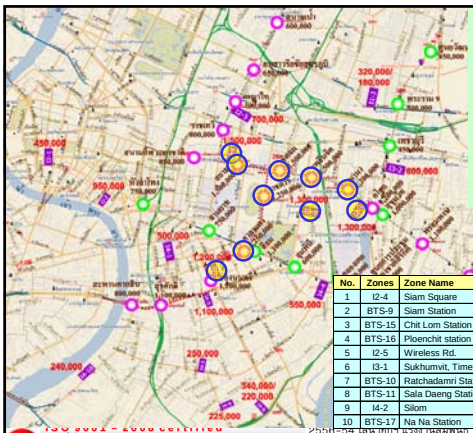
ยอดขายทุกโซนดีขึ้น ยอดขายรวมทั้งปี 55 เพิ่มขึ้น 79% จากปี 54
จำนวนหน่วยที่ขายได้มากกว่าหน่วยขายที่เปิดขายใหม่ 68%
แสดงว่าหน่วยขายที่ขายได้ส่วนใหญ่บ้านหน่วยขายที่เปิดก่อนปี 55
โดยเฉพาะโซน บางบัวทอง รังสิต

ราคาที่ดิน 2537-2556

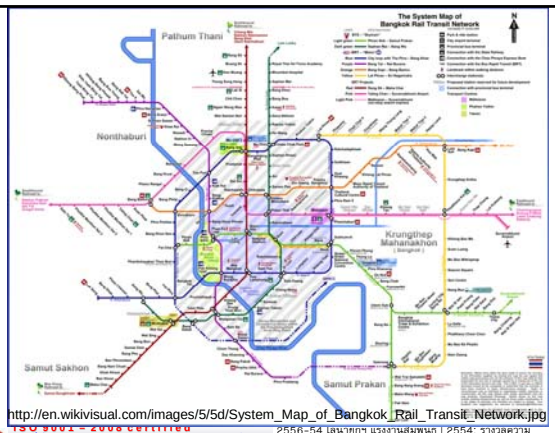
LAND PRICE CHANGES IN THE BMR, 1985 - 2012



Map 5: Top Ten Locations with Highest Price as of 2012 (4 Rai)



No.	Zones	Zone Name	Price (Baht/Sq.wah.)
1	I2-4	Siam Square	1,500,000
2	BTS-9	Siam Station	1,500,000
3	BTS-15	Chit Lom Station	1,500,000
4	BTS-16	Ploenchit station	1,500,000
5	I2-5	Wireless Rd.	1,300,000
6	I3-1	Sukhumvit, Time Square	1,300,000
7	BTS-10	Ratchadamri Station	1,250,000
8	BTS-11	Sala Daeng Station	1,250,000
9	I4-2	Silom	1,200,000
10	BTS-17	Na Na Station	1,200,000



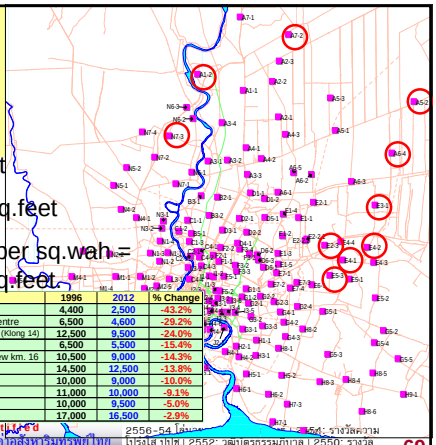
http://en.wikivisual.com/images/5/5d/System_Map_of_Bangkok_Rail_Transit_Network.jpg

Map 15 : Top Ten Locations with Decrease Price as of 1996-2012 (16 yrs.)

USD 1 = 30 Baht

1 Sq.wah = 43 sq.feet

Baht 1,500,000 per sq.wah = USD 1,162 per sq.feet



No.	Zone	Zone Name	1996	2012	% Change
1	A6-4	Liab Klong 13 Rd., km. 5	4,400	2,500	-43.2%
2	A1-2	Opposite Bang Sai Craft Centre	6,500	4,600	-29.2%
3	A5-2	Rangsit - Nakhon Nayok km. 37 (Klong 14)	12,500	9,500	-24.0%
4	E3-1	Pracha Samran	6,500	5,500	-15.4%
5	N7-3	Pathum Thani - Lat Lum Kaew km. 16	10,500	9,000	-14.3%
6	A7-2	Pahonyothin km. 59	14,500	12,500	-13.8%
7	E2-3	Pracha Ruamjai, Minburi	10,000	9,000	-10.0%
8	E4-2	Nong Chok	11,000	10,000	-9.1%
9	E5-3	Thong Samrit Rd.	10,000	9,500	-5.0%
10	E4-1	Suwinthawong km. 42	17,000	16,500	-2.9%

โล่นายกรัฐมนตรี
รางวัลสถานประกอบกิจการดีเด่น
ด้านแรงงานสัมพันธ์และ
สวัสดิการแรงงาน ประจำปี
2554, 55 และ 56

THANK YOU

Sopon Pornchokchai,
Ph.D. D.FIABCI, CRS MRICS
sopon@area.co.th
facebook.com/dr.sopon