

ผลกระทบของการขยายระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อการพัฒนาเมือง
: กรณีศึกษาย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร



นางสาว สุวดี ทองสุกปลั่ง

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางแผนภาค ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2543

ISBN 974-13-0715-2

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE IMPACT OF LEASING PERIOD EXTENSION ON URBAN DEVELOPMENT
: A CASE STUDY OF SILOM-SATHORN BUSINESS DISTRICT

Miss Suwadee Thongsukplang



สถาบันวิทยบริการ

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Regional Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2543

ISBN 974-13-0715-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ผลกระทบของการขยายระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อการพัฒนาเมือง : กรณีศึกษาย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร

โดย

นางสาว สุวดี ทองสุกปลั่ง

ภาควิชา

การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพนันท์ ตาปานานนท์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

รองศาสตราจารย์ ดร. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



..... คณะบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)

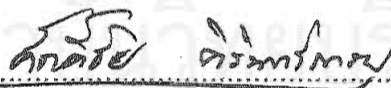
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นิพันธ์ วิเชียรน้อย)



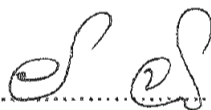
..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพนันท์ ตาปานานนท์)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ ดร. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)



..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชัยชนะ แสงสว่าง)



..... กรรมการ
(ดร. วิชา จิวาลัย)

นางสาว สุวดี ทองสุกปลั่ง : ผลกระทบของการขยายระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อการพัฒนาเมือง
: กรณีศึกษา ย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร. (The Impact of Leasing Period Extension on Urban
Development: A Case Study of Silom-Sathorn Business District) อ. ที่ปรึกษา : ผศ. ดร. นพพันธ์
ตาปนานนท์, อ. ที่ปรึกษาร่วม : รศ. ดร. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 160 หน้า. ISBN 974-13-0715-2.

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีจุดมุ่งหมายสำคัญในการทราบถึงทัศนคติการลงทุน และสภาพการพัฒนาเมืองที่มีโอกาสเปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะ
การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมือง อันเนื่องมาจากกรขยายระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสาระสำคัญของประการหนึ่งของพระราชบัญญัติการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ที่สนับสนุนให้การลงทุนในธุรกิจที่อาศัยระยะเวลาที่ดินยาวนาน สามารถเช่า
อสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาที่ยาวนานขึ้นถึง 50 ปี ซึ่งมากกว่าระยะเวลาการเช่าที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ถึง 20 ปี

การศึกษาได้เริ่มต้นขึ้นจากการวางขอบเขตการศึกษา ซึ่งให้ความสนใจเฉพาะการเช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมเพียงประเด็นเดียว โดยได้คัด
เลือกพื้นที่ธุรกิจการค้าย่านสีลม-สาทรเป็นกรณีศึกษา ด้วยเห็นว่าเป็นพื้นที่ที่มีความเป็นพาณิชย์กรรมที่มีขนาดการลงทุนสูงค่อนข้างชัดเจน แต่ในขณะ
เดียวกันก็ยังมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ผสมอยู่ จึงมีโอกาสเปลี่ยนแปลงไปสู่การพาณิชย์กรรมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่พิกัดคือ จากนั้นจึงวางกรอบ
การการศึกษา ซึ่งประกอบไปด้วยขั้นตอน 2 ขั้นตอน คือ การสัมภาษณ์ และการวิเคราะห์ข้อมูล

การสัมภาษณ์เป็นการสอบถามเจ้าของที่ดิน นักพัฒนาที่ดิน และนักวิชาการ เกี่ยวกับแนวความคิดที่มีต่อการขยายระยะเวลาการเช่า อันได้
แก่ ความจำเป็นของการขยายระยะเวลา ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้เช่า-ผู้เช่า และพื้นที่เมือง เพื่อให้ได้คำตอบที่เป็นแนวโน้มของการลงทุนใน
อนาคต สำหรับการวิเคราะห์คำนวณก็แบ่งย่อยได้ 2 ระดับ คือ ระดับกรณีศึกษา และระดับภาค โดยระดับกรณีศึกษาเป็นการทดสอบความเป็นไปได้
ของโครงการ ด้วยการสมมติโครงการอาคารสำนักงานที่ขนาดการลงทุนด้วยค่า FAR 10:1 และทำการเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันสุทธิระหว่างการเช่า 30
ปี และ 50 ปี เพื่อให้เห็นข้อดี-ข้อเสีย ของแต่ละเงื่อนไขเวลา ส่วน ระดับภาค เป็นการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้พื้นที่ของกรุงเทพฯ ด้วยการ
พิจารณาต้นทุนการเช่าที่ดิน เพื่อจะทราบถึงความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความเป็นไปได้ของการขยายพื้นที่เมือง และขอบเขตการใช้ที่ดินใน
อนาคตที่จะเป็นผลมาจากการขยายระยะเวลาการเช่า

ผลการศึกษาพบว่า แม้ว่าการขยายระยะเวลาการเช่าจะยังไม่เห็นผลในทางปฏิบัติในระยะอันใกล้ ด้วยสาเหตุของความไม่แน่นอนของการลง
ทุน แต่โดยหลักการแล้ว การขยายระยะเวลาการเช่าสามารถเป็นมาตรการกระตุ้นการลงทุน และการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองได้ เนื่องจากสามารถ
เพิ่มมูลค่าทางการเงินให้แก่โครงการ และเพิ่มคุณค่าของทรัพย์สินให้แก่เจ้าของที่ดินได้ ยิ่งไปกว่านั้น ต้นทุนการเช่าที่ดินที่สูงซึ่งยังแสดงถึงความ
สามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะมีผลส่งเสริมให้พื้นที่ทุกบริเวณมีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพมากขึ้น แต่จะอยู่
ในระดับที่มากหรือน้อยก็ขึ้นอยู่กับฐานการพัฒนาที่มีมาแต่เดิมเป็นสำคัญ กล่าวคือ พื้นที่ใดมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวสูง ความเข้มข้นของการใช้ที่
ดินก็จะเพิ่มขึ้น พื้นที่ใดมีการเช่าใช้ประโยชน์ที่ดินในปริมาณมาก โอกาสการขยายตัวก็จะยิ่งมีมาก ซึ่งพื้นที่ที่มีลักษณะดังกล่าวก็ได้แก่ ย่านธุรกิจการค้า
และขอบของพื้นที่ชั้นในด้านตะวันออกที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ต่อเมือง อันสะท้อนปรากฏการณ์การพัฒนาเมืองแบบ “การเติมเต็มพื้นที่” ไม่ใช่ “การขยายตัว
ด้านขอบเขต” ตามที่เคยเป็นมา

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางแผนภาค
ปีการศึกษา 2543

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

4174182025 : MAJOR REGIONAL PLANNING

KEY WORD: REAL ESTATE / LEASING / URBAN DEVELOPMENT / URBAN ECONOMICS / LAND ECONOMICS

SUWADEE THONGSUKPLANG : THE IMPACT OF LEASING PERIOD EXTENSION ON URBAN DEVELOPMENT: A CASE STUDY OF SILOM-SATHORN BUSINESS DISTRICT. THESIS ADVISOR : ASSIST. PROF. DR. NOPPANANT TAPANANONT , THESIS COADVISOR: ASSO. PROF. DR. SAKCHAI KIRINPANU, 160 pp. ISBN 974-13-0715-2.

Leasing period extension, an essence of the 1999 Commercial and Industrial Leasing Act of Legislation, which supports long-term investment to lease for 50 years, 20 years longer than Civil and Commercial Code, have inspired this thesis to find out its impact on investment attitudes and urban development, especially urban land utilization.

This thesis concentrating on commercial investment started by determining Silom-Sathorn business district as a case study. This is because though it is well-known as a central business district covered by many large scale investments, it is interweaved by other types of land uses that can be changed to commercial use, especially residential use, by adopting this long-term leasing period. Then, research design was set in a part of collecting data and analyzing.

Firstly, collecting data by interviewing is a way to receive the attitudes of landowners, land developers and scholars toward leasing period extension including its necessity, its impacts on landowners-tenants and urban space. All data would be concluded as a trend of investment. Secondly, analyzing by calculating can be divided into 2 scales; case study scale and regional scale. Case study scale is a step of feasibility study comparing between 30 and 50 years leasing by testing net present value of an office building, supposed its size of investment at FAR 10:1, to understand advantages and disadvantages of those 2 terms of conditions. Regional scale is a step of forecasting Bangkok land utilization by considering leasing cost as a representative of 'Rent' which can show us the changes of land use intensity, possibility or urban expansion and land use boundaries.

The results of those 2 research design indicates that though leasing period extension have been still impractical because of the investment uncertainty, it can be a measure of stimulating commercial investment and urban land utilization interestingly. This is because it can increase value added to the projects and asset value to the landowners. Moreover, high leasing cost, a symbol of economic efficiency of land, is able to induce land utilization too. However, this situation depends on the background of each area; intensity of land use will increase where occurs high-rise building and land will be utilized more where occurs leasing investment, and places where occurs those characteristics are CBD and the east edge of inner part of Bangkok. Therefore, this thesis can be concluded that leasing period extension is a cause of 'Urban infilling' not 'Spill Over and Diversification' like the past.

Department Urban and Regional Planning
Field of study Regional Planning
Academic year 2000

Student's signature.....*Sud Chuyado*
Advisor's signature.....*Noppanant Tapananont*
Coadvisor's signature.....*Sakchai Kirinpanu*

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ แม้จะเสร็จสมบูรณ์ลงได้ด้วยความตั้งใจ และความอดทนของผู้เขียน แต่หากปราศจากคำชี้แนะ ความช่วยเหลือ และกำลังใจจากบุคคลต่อไปนี้แล้ว ความสำเร็จที่ได้ ณ วันนี้อาจต้องยี่ดเวลาออกไปอีกไกล ผู้เขียนจึงขอขอบคุณ.....

- ผศ. ดร. นพพันธ์ ตาปานนท์ และ รศ.ดร. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ สำหรับคำชี้แนะที่เป็นประโยชน์ยิ่งตลอดการทำวิทยานิพนธ์ประมาณ 1 ปีครึ่ง
- ผศ.ดร. นิพันธ์ วิเชียรน้อย, ผศ. ชัยชนะ แสงสว่าง และ ดร. วิชา จิวาลัย ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าตรวจวิทยานิพนธ์ และให้คำชี้แนะเพื่อปรับปรุงให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น
- Ray W. Archer สำหรับบทความ และรายงานการวิจัยที่ช่วยให้โลกทัศน์ของผู้เขียนกว้างขึ้น
- อ. พนิช ศรีพันธ์ อาจารย์ของแม่ ที่ช่วยแนะนำแหล่งข้อมูลต่างๆ รวมทั้งคุณสุภาภรณ์ นิพันธ์ไพศาล และคุณเมธินท์ อังคทะวานิช สำหรับความช่วยเหลือที่อุตสาหะติดต่อให้ได้พบกับนักพัฒนาที่ดิน และเจ้าของที่ดินหลายราย
- ผู้ให้สัมภาษณ์ทุกท่าน ที่ได้สละเวลาอันมีค่าให้ความรู้ด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เขียน รวมทั้งเจ้าหน้าที่ขององค์กรทุกองค์กร ที่ให้การต้อนรับ และให้ความช่วยเหลือในการค้นคว้าข้อมูล
- คุณรัฐภูมิ ปากการเสรี สำหรับแผนที่ประกอบที่ช่วยให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีภาพอธิบายที่ชัดเจน 'Picture Says Thousand Words'
- เพื่อนๆ เตรียมพัฒนฯ ที่เป็นห่วง และถามคำถามเดิมๆ ทุกครั้งที่เจอว่า "เมื่อไหร่จะจบ"
- ออย, จัง, เซอร์ลี และเพื่อนๆ อักษร ขอขอบคุณมากสำหรับกำลังใจ และจะไม่ลืมคำปลอบใจที่มีให้กัน ทุกครั้งที่ได้เจอ นอกจากนี้ ขอขอบคุณน้องๆ สายรหัสด้วย หญิง, ต๊ก, เล็ก, อู๋ ที่โทรมาคุย และถามไถ่สารทุกข์สุกดิบของพี่อย่างสม่ำเสมอ
- เพื่อนๆ และพี่ๆ ผังเมือง 23 ทุกคน ดีใจจริงๆ ที่ได้เป็นเพื่อร่วมรุ่น ขอขอบคุณสำหรับความช่วยเหลือ คำปรึกษาทั้งเรื่องเรียน เรื่องส่วนตัว อยากรบอว่าขอบคุณ และสนุกมากเวลาที่ได้ค้างที่สตูดิโอด้วยกัน ไปเที่ยว กินขนม และคุยกัน โดยเฉพาะเรื่องตลกหลังเที่ยงคืน
- คุณจิราวุธ เขิงวิวิธ สำหรับความช่วยเหลือ และกำลังใจที่มีให้แบบ 24 ชั่วโมง รวมไปถึงป้า และแม่ที่คอยถามไถ่ และให้ความเมตตาตามาโดยตลอด

ท้ายสุดนี้ ขอขอบคุณพ่อ และแม่ของผู้เขียนเป็นอย่างยิ่ง ที่คอยสนับสนุนการเรียนของลูก รวมทั้งให้ความดูแลเอาใจใส่ โดยเฉพาะ แม่ ที่ร่วมลุ้น และเคียงข้างอยู่เสมอ จนท้ายที่สุดยังอุตสาหะช่วยพิสูจน์อักษร

สารบัญ

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนที่.....	ญ
สารบัญแผนภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
สารบัญภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญ และความเป็นมาของการศึกษา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	3
1.3 กรอบแนวความคิดที่ใช้ในการศึกษา.....	3
1.4 สมมติฐานการศึกษา.....	4
1.5 กระบวนการการศึกษา.....	4
1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 การทบทวนแนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 อสังหาริมทรัพย์ในระบบเศรษฐกิจ.....	8
2.1.1 อุปสงค์และอุปทานต่ออสังหาริมทรัพย์.....	9
2.1.2 ลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์.....	12
2.2 การเข้าใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์.....	16
2.2.1 องค์ประกอบของการเข้าใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์.....	16
2.2.2 แนวความคิดว่าด้วยระดับราคาเช่า.....	18
2.2.3 แนวความคิดว่าด้วยระยะเวลา.....	29
บทที่ 3 สภาพการพัฒนาเมือง และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกรุงเทพมหานคร.....	35
3.1 การพัฒนาเมือง.....	35
3.1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	36
3.1.2 มูลค่าที่ดิน.....	45
3.2 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	52
3.2.1 สถานการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	52
3.2.2 การกระจายตัว และการขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	58

3.3 ความสัมพันธ์ระหว่างการพัฒนาเมือง และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	66
3.3.1 บทบาทของการพัฒนาเมืองที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	66
3.3.2 บทบาทของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อการพัฒนาเมือง.....	68
บทที่ 4 การสำรวจแนวคิดว่าด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรณีศึกษา.....	74
4.1 สภาพการพัฒนาย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร.....	76
4.1.1 ความเป็นมาของการพัฒนาย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร.....	76
4.1.2 การพัฒนาพื้นที่ย่าน.....	77
4.1.3 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	83
4.2 แนวความคิดว่าด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	86
4.2.1 การวางแผนการสำรวจ.....	88
4.2.2 ผลการสำรวจ.....	90
4.3 การเปรียบเทียบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงื่อนไขการเช่าระยะยาว.....	98
บทที่ 5 บทวิเคราะห์.....	103
5.1 ผลของการขยายระยะเวลาเช่าต่อต้นทุนการเช่าที่ดิน.....	103
5.2 ผลของการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่า.....	107
5.2.1 ผลที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	107
5.2.2 ผลที่มีต่อการพัฒนาเมือง.....	113
บทที่ 6 บทสรุป และข้อเสนอแนะ.....	126
6.1 บทสรุป.....	126
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	130
รายการอ้างอิง.....	133
ภาคผนวก.....	136
ภาคผนวก ก.....	137
ภาคผนวก ข.....	142
ภาคผนวก ค.....	143
ภาคผนวก ง.....	153
ภาคผนวก จ.....	157
ประวัติผู้เขียน.....	160

สารบัญตาราง

ตาราง 2-1 แสดงลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามความเห็นของนักวิชาการ.....15

ตาราง 2-2 แสดงระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์.....29

ตาราง 2-3 แสดงผลการคำนวณมูลค่าผู้ให้เช่า และมูลค่าผู้เช่า ในระยะเวลา 15 ปี 20 ปี และ 25 ปี.....34

ตาราง 3-1 แสดงขนาดพื้นที่เมืองของกรุงเทพฯ ปี 2530 และ 2538 จำแนกรายเขต.....37

ตาราง 3-2 แสดงการใช้ที่ดินรายเขต และสัดส่วนการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ ปี 2539.....41

ตาราง 3-3 แสดงราคาประเมินที่ดินสูงสุดของกรุงเทพฯ ระหว่างปี 2531-2546 จำแนกรายเขต.....47

ตาราง 3-4 แสดงราคาค่าเช่าพื้นที่อาคาร.....51

ตาราง 3-5 แสดงการกระจายตัว และการขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....60

ตาราง 4-1 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินในย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร.....78

ตาราง 4-2 แสดงราคาประเมินที่ดินสูงสุดตามแนวถนนในเขตบางรัก.....81

ตาราง 4-3 แสดงสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมในเขตบางรัก ระหว่างปี 2532-2539.....84

ตาราง 4-4 แสดงรายละเอียดข้อมูลของอาคารสูง 21 ชั้นขึ้นไปในเขตบางรัก ปี 2537..... 87

ตาราง 4-5 แสดงต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการอาคารสำนักงานที่ลงทุนด้วยการเช่าที่ต่าง
 เงื่อนไขเวลา (ปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน).....100

ตาราง 5-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงต้นทุนการเช่าที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่า เปรียบเทียบ
 ระหว่างการเช่า 30 ปี และ 50 ปี จำแนกรายเขต.....105

ตาราง 5-2 แสดงขนาดพื้นที่อาคาร และความเข้มข้นการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่สัมพันธ์กับต้นทุนการเช่าที่ดิน
 จำแนกรายเขต.....110

ตาราง 5-3 แสดงการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่เมืองตามการขยายตัวของพื้นที่ซึ่งลงทุนด้วยการเช่า
 ที่สัมพันธ์กับต้นทุนการเช่าที่ดินจำแนกรายเขต.....118

ตาราง 5-4 แสดงระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน และประเภทการใช้ที่ดิน จำแนกตามรัศมีเมือง.....122

สารบัญแนบที่

แผนที่ 3-1 แสดงสัดส่วนของพื้นที่เมืองต่อเนื้อที่เขต ปี2538.....39

แผนที่ 3-2 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ.....43

แผนที่ 3-3 แสดงระดับราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยระหว่างปี 2531-2546.....50

แผนที่ 3-4 แสดงการกระจายตัวของการพัฒนาสังหาริมทรัพย์.....62

แผนที่ 3-5 แสดงการขยายตัวของการพัฒนาสังหาริมทรัพย์.....65

แผนที่ 3-6 แสดงทิศทางการพัฒนาเมือง.....72

แผนที่ 4-1- แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินในเขตบางรัก ปี 2539.....79

แผนที่ 4-2 แสดงบริเวณคัดเลือกตัวอย่างกลุ่มเจ้าของที่ดิน.....89

แผนที่ 5-1 แสดงพื้นที่กรุงเทพฯ จำแนกตามระยะรัศมีทุกๆ 5 กิโลเมตร.....116



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพ 1-1 แสดงกรอบแนวความคิดที่ใช้ในการศึกษา.....	4
แผนภาพ 1-2 แสดงกระบวนการการศึกษา.....	5
แผนภาพ 4-1 แสดงรายละเอียดการสำรวจตัวอย่าง.....	90
แผนภาพ 5-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการใช้ที่ดิน.....	123



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ 3-1 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ ปี 2539.....	42
แผนภูมิ 3-2 แสดงระดับราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยระหว่างปี 2531-2546.....	49
แผนภูมิ 3-3 แสดงการขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	64
แผนภูมิ 3-4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดพื้นที่เมือง และการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	67
แผนภูมิ 3-5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาประเมินที่ดิน และการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์..	69
แผนภูมิ 3-6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความเข้มข้นและความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ เมือง.....	71
แผนภูมิ 4-1 แสดงสถิติพื้นที่ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมในเขตบางรักที่ขออนุญาตปลูกสร้างระหว่างปี 2532-2539.....	84
แผนภูมิ 5-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน เปรียบเทียบระหว่างการเช่า 30ปี และ 50 ปี.....	108
แผนภูมิ 5-2 แสดงการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ปลูกสร้างอาคาร ที่สัมพันธ์กับต้นทุนการเช่าที่ดิน เปรียบเทียบระหว่างการเช่า 30ปี และ 50 ปี.....	112
แผนภูมิ 5-3 แสดงการเปลี่ยนแปลงความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่สัมพันธ์กับต้นทุนการเช่าที่ดิน เปรียบเทียบระหว่างการเช่า 30ปี และ 50 ปี.....	114
แผนภูมิ 5-4 แสดงการขยายตัวของพื้นที่เมือง ตามเงื่อนไขการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี และ 50 ปี.....	120

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่ 2-1 แสดงเส้นอุปทานของอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว.....	10
ภาพที่ 2-2 แสดงเส้นอุปทานของอสังหาริมทรัพย์ตามการพิจารณาในประเด็นต่างๆ.....	11
ภาพที่ 2-3 แสดงปฏิสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ และอุปทานต่ออสังหาริมทรัพย์.....	11
ภาพที่ 2-4 แสดงวงจรการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	13
ภาพที่ 2-5 แสดงค่าเช่าที่ดินที่แปรไปตามความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน.....	19
ภาพที่ 2-6 แสดงค่าเช่าที่ดินตามระยะทาง.....	21
ภาพที่ 2-7 แสดงผลของการคาดคะเนต้นทุน รายได้ และค่าเช่าที่ดิน.....	25
ภาพที่ 2-8 แสดงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในเมืองที่สัมพันธ์กับเวลา.....	26
ภาพที่ 2-9 แสดงค่าเช่าที่ดินของกิจกรรมในเมืองที่สัมพันธ์กับระยะทาง.....	27
ภาพที่ 2-10 แสดงรูปแบบของเมืองจากเส้นขอบเขตค่าเช่า.....	28
ภาพที่ 2-11 แสดงความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวสูง.....	29
ภาพที่ 3-1 แสดงโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพฯ.....	45

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญ และความเป็นมาของการศึกษา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีลักษณะพิเศษ และมีความสำคัญในฐานะที่เป็นสาขาเศรษฐกิจนำที่สำคัญสาขาหนึ่ง เนื่องจากไม่เพียงแต่มีความหลากหลายทั้งประเภท ท่าเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ ลักษณะ คุณภาพ และขนาดการลงทุน หากยังเป็นธุรกิจที่สามารถส่งผลกระทบต่อเนื่องไปยังภาคเศรษฐกิจอื่นๆ อีกหลายสาขาได้ ด้วยสามารถเป็นปัจจัยที่เอื้อต่อการผลิต และการลงทุนของสาขาเศรษฐกิจอื่นๆ ในสถานะของสถานประกอบการ เป็นผลผลิตของการก่อสร้าง รวมทั้งเป็นสาขาเศรษฐกิจที่มีส่วนสร้างงาน และสร้างรายได้แก่ภาครัฐบาลในรูปของค่าธรรมเนียม และภาษีอากรประเภทต่างๆ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงมีความสัมพันธ์กับทิศทางการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศอย่างเห็นได้ชัด หากแต่มีการเคลื่อนไหวที่รุนแรงกว่า กล่าวคือ เมื่อสภาพเศรษฐกิจขยายตัว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะขยายตัวตามในอัตราเร่งที่สูง แต่เมื่อสภาพเศรษฐกิจอยู่ในภาวะชะงักงัน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจชะลอการเจริญเติบโต หรืออยู่ในภาวะชะงักงัน (พรทิพย์ ชมาวัตร, 2541: 12) ดังสังเกตจากภาวะวิกฤติเศรษฐกิจราวปี 2540 เป็นต้นมา เมื่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศขาดความมั่นคง ไร้เสถียรภาพ ประชาชนมีกำลังซื้อและความสามารถในการผ่อนชำระลดลง ธุรกิจต่างๆ มีภาระหนี้สินเพิ่มสูงขึ้นตามอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา เกิดปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ประสบปัญหาเช่นเดียวกัน ดังพบว่า โครงการบางโครงการมีอัตราว่างเพิ่มขึ้น และบางโครงการต้องหยุดการก่อสร้าง

สภาพการณ์ดังกล่าว ทำให้ภาครัฐบาลพยายามดำเนินมาตรการต่างๆ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และกฎหมาย เพื่อเร่งแก้ไขปัญหา และฟื้นฟูสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศให้ดีขึ้น ที่เห็นได้ชัดเจนคือ แผนฟื้นฟูเศรษฐกิจอันประกอบไปด้วยพระราชบัญญัติรวม 11 ฉบับ ที่ปรากฏในหนังสือแจ้งความจำนงขอรับความช่วยเหลือทางวิชาการและการเงิน ฉบับที่ 3 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2541 ในจำนวนพระราชบัญญัติทั้ง 11 ฉบับนั้น ได้ปรากฏมีพระราชบัญญัติฉบับหนึ่งว่าด้วยการฟื้นฟูปรับปรุงสภาพธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 อันประกอบด้วยหลักการสำคัญ 2 ประการคือ ประการแรก เกี่ยวข้องกับขยายระยะเวลาการเช่า โดยอนุญาตให้เช่าได้นานกว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี ประการที่ 2 เกี่ยวข้องกับการขยายสิทธิในการเช่า โดยอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่า ตกทอดทางมรดก และนำออกเช่าช่วงได้ แต่ทั้งนี้ได้กำหนดประเภทการเช่า โดยอนุญาตให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะเพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมเท่านั้น

เหตุผลสำคัญที่มีการตราพระราชบัญญัติฉบับนี้ขึ้นสืบเนื่องจาก บทบัญญัติเดิมที่ว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีความสอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และการลงทุนเพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมบางประเภทที่มีการลงทุนในระยะยาว และต้องการความมั่นคงของ

สิทธิตามสัญญาเช่า ภาครัฐบาลจึงเห็นสมควรให้มีการตราพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวขึ้นเพื่อการประกอบกิจการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมในระยะยาว และให้สิทธิการเช่ามีความมั่นคงมากขึ้น โดยเชื่อว่าหลักการดังกล่าวจะสามารถเป็นแรงดึงดูดให้เกิดการลงทุน เสริมสภาพคล่องทางเศรษฐกิจ และก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์อีกด้วย

ในฐานะของนักวางแผน ที่พิจารณาสภาพการพัฒนามาบนพื้นฐานของพื้นที่ จึงให้ความสนใจยังสภาพการขยายตัวของการลงทุนที่อาจเกิดขึ้น ด้วยการตั้งประเด็นของการศึกษาในเชิงตรรกะไว้ว่า หากพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม สามารถกระตุ้นให้เกิดการลงทุน และก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองอย่างคุ้มค่า การขยายระยะเวลาเช่าซึ่งเป็นสาระสำคัญประการหนึ่งของพระราชบัญญัติ ก็ย่อมจะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงทิศทางการลงทุน และสภาพการพัฒนาเมืองด้วยเช่นกัน เนื่องจากการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ย่อมเป็นไปตามเงื่อนไขขนาดการลงทุนที่แปรไปตามระยะเวลา อันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งการเจริญเติบโตของเมืองในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ด้วยการเช่าตามเงื่อนไขระยะเวลาที่ยาวนานถึง 50 ปี จะมีโอกาสเกิดขึ้นได้สูงก็เฉพาะพื้นที่ที่มีศักยภาพ เป็นแหล่งการลงทุนที่สำคัญ อันได้แก่เมืองขนาดใหญ่ เช่น กรุงเทพฯ เป็นต้น ซึ่งสัดส่วนของการลงทุนส่วนมากจะค่อนข้างไปทางพาณิชย์กรรมและการบริการ ดังจะสังเกตได้ว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรมได้กระจายอยู่โดยทั่วไป แต่เป็นไปในลักษณะของการเกาะกลุ่มเป็นย่าน โดยจุดที่ชัดเจนที่สุดแห่งหนึ่งก็ได้แก่ ย่านสีลม-สาทรในพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน ซึ่งมีการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมอย่างเข้มข้นในลักษณะของอาคารสูงที่ต่อเนื่องกันไปตลอดแนวถนน กระทั่งเป็นที่ยอมรับกันว่าเป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพฯ

การศึกษาถึงผลกระทบของการขยายระยะเวลาเช่าที่จะมีต่อการพัฒนากรุงเทพฯ ซึ่งเป็นแหล่งการลงทุนที่สำคัญทั้งในระดับเมือง และระดับภูมิภาคจึงสมควรจะมีขอบเขตที่แคบลง คือครอบคลุมเฉพาะการเช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมและบริการ อันเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจน แต่ทั้งนี้ เนื่องจากการศึกษาวิจัยเป็นการศึกษาถึงผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แนวทางที่ใช้สำหรับศึกษาจึงไม่เพียงแต่ยึดตามแนวความคิดและทฤษฎี เพื่อวิเคราะห์ถึงบทบาทของการขยายระยะเวลาเช่าที่จะมีต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพการพัฒนาเมืองเท่านั้น หากยังได้ศึกษาในเชิงปฏิบัติ เพื่อให้ทราบถึงทัศนคติ และการตัดสินใจลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าตามเงื่อนไขดังกล่าวประกอบด้วย เพราะฉะนั้นการศึกษานี้เป็นกรณีด้วยการเลือกพื้นที่ที่มีความเหมาะสม เช่นย่านสีลม-สาทร มาเป็นตัวแทนของกรุงเทพฯ จึงช่วยให้การประเมินผลกระทบทางพื้นที่มีความชัดเจนยิ่งขึ้น และจะเป็นประโยชน์แก่การวางแผนรองรับการขยายตัวของกิจกรรมพาณิชย์กรรม และการบริการซึ่งอยู่ในรูปของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในลำดับถัดไป

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

ด้านเศรษฐกิจ

1. ศึกษาแนวความคิดที่ว่าด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามเงื่อนไขระยะเวลาการเช่าที่ยาวนาน 50 ปี

2. ศึกษาการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน ตามเงื่อนไขระยะเวลาการเช่า 30 และ 50 ปี

ด้านกายภาพ

1. ศึกษาสภาพการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในประเด็นขนาดการลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปตามต้นทุนการเช่าที่ดิน

2. ศึกษาสภาพการพัฒนาเมืองที่เปลี่ยนแปลงไปตามระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน ในประเด็นรองต่อไปนี้

- ความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ความเป็นไปได้ของการขยายพื้นที่เมือง
- ขอบเขตการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ

3. เสนอแนะแนวทางที่จะทำให้การขยายระยะเวลาเช่าเกิดประโยชน์สูงสุด แก่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาเมือง

4. เสนอแนะแนวทางควบคุมการพัฒนาเมืองเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของเมืองตามเงื่อนไขการเช่าระยะยาว

1.3 กรอบแนวความคิดที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ได้ดำเนินไปตามกรอบของความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการพัฒนาเมืองและมูลค่าที่ดินซึ่งมีลักษณะเป็นปฏิภาคต่อกัน เพื่อเปรียบเทียบรูปแบบการพัฒนาเมืองที่เป็นไปตามเงื่อนไขระยะเวลาเช่า 30 ปี และ 50 ปี ซึ่งสิ้นสุด ณ ปีที่ 30 ปีที่ 50 ตามลำดับ โดยกำหนดให้มูลค่าที่ดินซึ่งอยู่ในรูปของ ราคาเช่าที่ดิน และราคาเช่าพื้นที่อาคาร เป็นตัวกลางกำหนดสภาพการพัฒนาเมืองที่อาจเปลี่ยนแปลงไปได้ตามเงื่อนไขระยะเวลาเช่า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ดูแผนภาพ 1-1 ประกอบ)

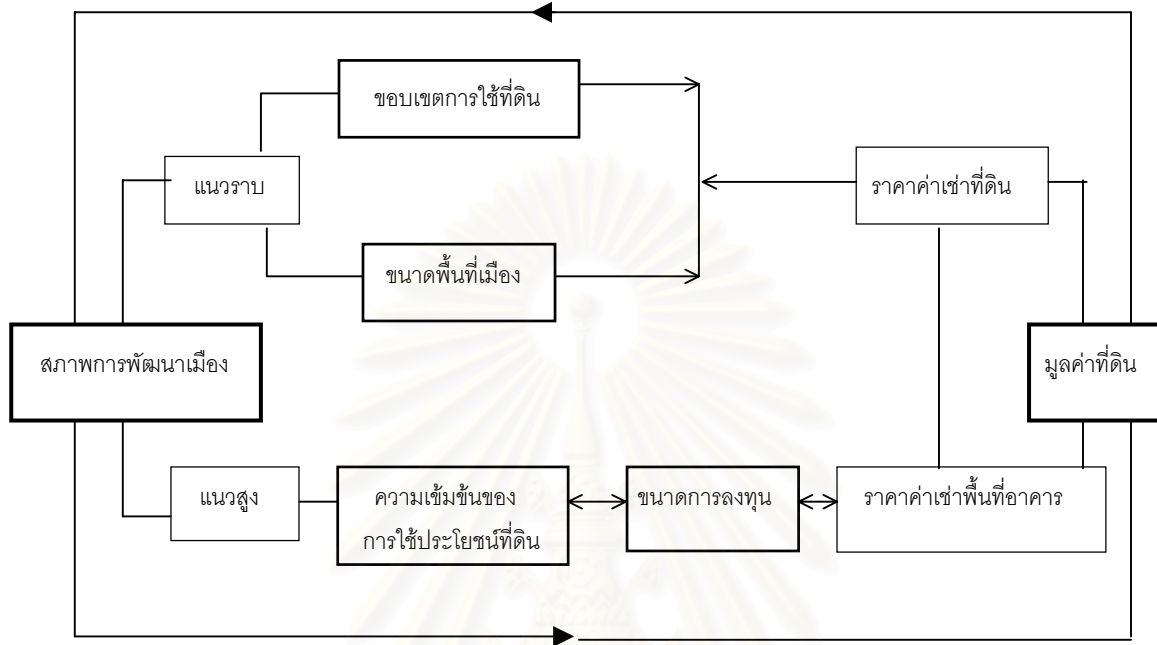
1. ราคาเช่าที่ดินในฐานะของต้นทุน เป็นปัจจัยกำหนดขนาดการลงทุนร่วมกับราคาเช่าพื้นที่อาคาร โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่า ขนาดการลงทุนมีความสอดคล้องกับราคาเช่าที่ดิน และราคาเช่าพื้นที่อาคาร เนื่องจากต้องมีขนาดเพียงพอที่จะทำให้ผู้ลงทุนได้รับค่าเช่าพื้นที่อาคารเป็นจำนวนที่พอดีกับค่าเช่าที่ดิน ซึ่งมีฐานะเป็นต้นทุน

ขนาดการลงทุนที่ปรากฏจะมีความสัมพันธ์กับสภาพการพัฒนาเมืองในแนวสูงอีกต่อหนึ่ง เนื่องจากได้แสดงให้เห็นถึงความสามารถของที่ดินหน่วยหนึ่งในการรองรับขนาดพื้นที่ปลูกสร้างอาคาร ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วจะมีอิทธิพลให้ความเข้มข้นของการใช้ที่ดินที่มีมาแต่เดิมเปลี่ยนแปลงไป

2. ราคาเช่าที่ดินในฐานะของความสามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยกำหนดสภาพการพัฒนาเมืองในแนวราบ อันได้แก่ ขนาดพื้นที่เมือง และขอบเขตการใช้ที่ดิน โดย

ตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่า ราคาเช่าที่ดินมีบทบาทสำคัญในการจำกัดขอบเขตการใช้ทรัพยากรที่ดินของเมือง

แผนภาพ 1-1 แสดงกรอบแนวความคิดที่ใช้ในการศึกษา



1.4 สมมติฐานการศึกษา

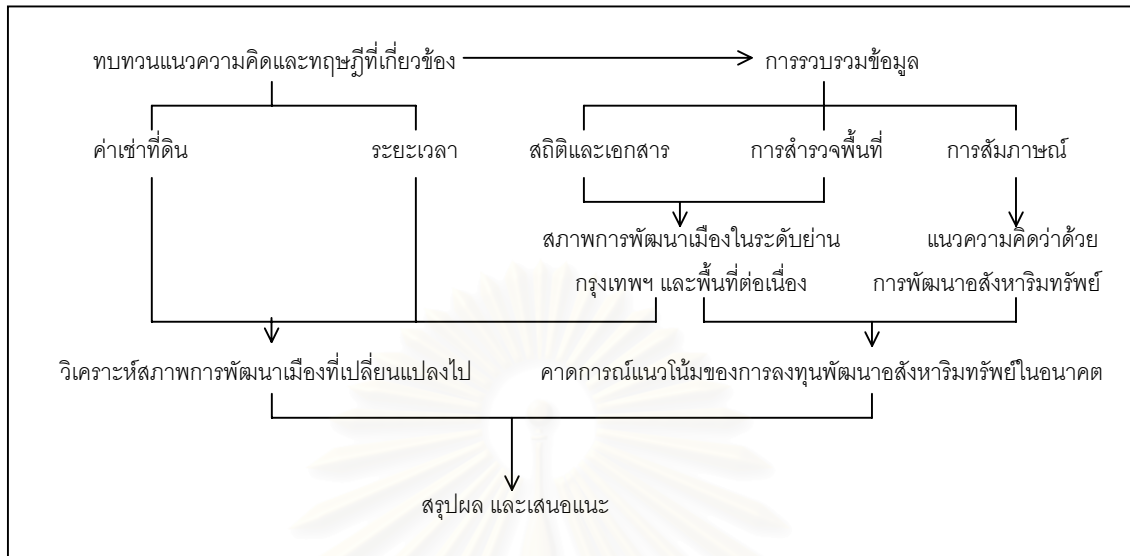
1. ต้นทุนการเช่าที่ดินแปรตามระยะเวลาการเช่า
2. ขนาดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แปรตามระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน
3. ความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินแปรตามระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน
4. ความเป็นไปได้ของการขยายพื้นที่เมืองแปรตามระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน
5. ขอบเขตการใช้ที่ดินแปรตามระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน

1.5 กระบวนการการศึกษา

การทบทวนแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง มีวัตถุประสงค์เพื่อทำความเข้าใจในหลักการของการเช่าใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการศึกษามหาวิทยาลัยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระบบเศรษฐกิจ ประกอบกับแนวความคิด และทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ค่าเช่า และระยะเวลา เนื่องจากไม่เพียงแต่เป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หากยังมีบทบาทต่อการจัดสรรการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองอีกประการหนึ่ง

การรวบรวมข้อมูล การรวบรวมข้อมูลในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้มีอยู่ 3 ลักษณะด้วยกัน คือ การรวบรวมข้อมูลสถิติและเอกสาร การสำรวจพื้นที่ และการสัมภาษณ์

แผนภาพ 1-2 แสดงกระบวนการการศึกษา



วัตถุประสงค์ของการเก็บรวบรวมข้อมูลในลักษณะแรก เป็นไปเพื่อทำความเข้าใจความเป็นมา และสภาพทั่วไปของการพัฒนาเมือง และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในระดับภาค คือกรุงเทพฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง และในระดับย่าน คือ ย่านสีลม-สาทร โดยข้อมูลที่รวบรวม ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ครอบคลุมถึงการใช้พื้นที่เมือง และการใช้ที่ดิน มูลค่าที่ดินที่ครอบคลุมถึงราคาประเมินที่ดิน และราคาเช่าพื้นที่อาคาร และสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ซึ่งในท้ายที่สุดจะมีการศึกษาถึงความสัมพันธ์ ระหว่างการพัฒนาเมืองและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อกันในเชิงปฏิกิริยาอีกต่อหนึ่ง

การสำรวจพื้นที่ เป็นการเก็บข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับโครงสร้างทางกายภาพ อันได้แก่ ประเภทการใช้ที่ดิน และสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในย่าน อันจะเป็นประโยชน์แก่การคัดเลือกพื้นที่เป้าหมายที่จะเป็นขอบเขตของการสัมภาษณ์ เพื่อทราบถึงแนวความคิดที่มีต่อการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงื่อนไขระยะเวลาเช่าดังกล่าว ในลำดับต่อไป

การสัมภาษณ์ เป็นการสอบถามแนวความคิดของผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เจ้าของที่ดิน นักพัฒนาที่ดิน และนักวิชาการ ที่มีต่อการขยายระยะเวลาเช่าใน 3 ประเด็นด้วยกัน คือ ความจำเป็นของการขยายระยะเวลา ผลลัพธ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่า และพื้นที่เมือง ซึ่งในท้ายที่สุดจะมีการสรุปถึงแนวโน้มของการลงทุนด้วยเงื่อนไขระยะเวลาเช่าดังกล่าว อันจะทำให้เห็นถึงความเป็นไปได้ของการขยายระยะเวลาที่จะมีผลต่อการจูงใจให้เกิดการลงทุนในอนาคต

การวิเคราะห์สภาพการพัฒนาเมือง มีวัตถุประสงค์ในการพิสูจน์ผลการสัมภาษณ์จากขั้นตอนที่แล้วมา โดยอาศัยแนวความคิด และทฤษฎีที่ได้ทบทวนมาเป็นแนวทางการศึกษา เพื่อวิเคราะห์ถึงผลกระทบของการขยายระยะเวลาเช่าที่จะมีขึ้นใน 2 ลำดับ คือ ผลที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการ

เช่าที่ดิน และผลของการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่าที่ดินนั้นต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาเมือง โดยมีเป้าหมายสำคัญในการทราบถึงภาพของการพัฒนาเมืองในท้ายที่สุด อันได้แก่ ความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โอกาสการขยายตัวของพื้นที่เมือง และขอบเขตการใช้ที่ดิน

การสรุปผล และเสนอแนะ เป็นการนำเสนอภาพรวมของการพัฒนาเมือง พร้อมกับแสดงข้อคิดเห็นว่าด้วยผลดี-ผลเสียของภาพดังกล่าว รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะทั้งในส่วนที่จะช่วยให้การขยายระยะเวลาการเช่าเป็นประโยชน์แก่การพัฒนาเมืองอย่างสูงสุด และส่วนที่เป็นแนวทางการรองรับของเมือง ที่ต้องพร้อมรับสภาพการลงทุน และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป

1.6 ข้อตกลงเบื้องต้น

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ได้มุ่งประเด็นไปยังการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมเท่านั้น โดยมีเงื่อนไขประกอบดังต่อไปนี้

ข้อสมมติ

1. สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองอยู่ในภาวะปกติ มีเสถียรภาพ
2. การเปลี่ยนแปลงสภาพการพัฒนามืองขึ้นอยู่กับการขยายระยะเวลาเช่าเพียงเงื่อนไขเดียว
3. มูลค่าที่ดินทั้งที่อยู่ในรูปของราคาเช่าที่ดิน และราคาเช่าพื้นที่อาคาร เป็นปัจจัยกำหนด

ขนาดการลงทุน และขอบเขตการใช้ทรัพยากรที่ดินของเมืองให้เป็นไปอย่างเต็มประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับระดับราคาปรากฏ

นิยามศัพท์

1. การเช่า หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ตกลงให้อีกบุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้เช่า” ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ในช่วงระยะเวลาจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้เช่าเพื่อการนั้น

2. อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ทรัพย์สินที่นำไปไม่ได้ หรือทรัพย์สินที่อยู่กับที่ หรือที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน ซึ่งในการศึกษานี้จะหมายถึงที่ดินเป็นหลัก

3. พาณิชยกรรม และการบริการ หมายถึง กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีความเกี่ยวข้องกับการค้า การบริการ เพื่อหวังผลตอบแทนในรูปของเงิน หรือทรัพย์สิน ไม่ใช่เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยสะท้อนเป็นรูปแบบอาคารประเภทสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า คอมเพล็กซ์ ภัตตาคาร ร้านอาหาร รวมถึงที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

4. กรุงเทพฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง หมายถึง พื้นที่ทุกเขตการปกครองของกรุงเทพฯ รวมทั้งพื้นที่ส่วนต่อเนื่องของจังหวัดข้างเคียง อันได้แก่ ปทุมธานี นนทบุรี และสมุทรปราการ ซึ่งได้รับอิทธิพลของการขยายตัวมาจากเขตการปกครองของกรุงเทพฯ ซึ่งอยู่รอบนอก

5. เจ้าของที่ดิน หรือผู้ให้เช่า หมายถึง ผู้มีกรรมสิทธิ์ครอบครองที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

6. ผู้ลงทุน หรือผู้เช่า หมายถึง ผู้เช่าที่ดิน และสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาถึงผลกระทบของการขยายระยะเวลาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ในพื้นที่ที่มีความเข้มข้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในระดับสูงเช่นกรุงเทพฯ เป็นการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของการขยายระยะเวลาเช่าที่จะกระตุ้นให้เกิดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันจะทำให้ทราบถึงภาพและศักยภาพของการพัฒนาเมืองในการรองรับความเจริญเติบโตของเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป

ผลการศึกษา สามารถนำไปประยุกต์ประกอบการวางแผนพัฒนาพื้นที่กรุงเทพฯ และต่อเนื่องไปยังระดับภูมิภาคได้ ไม่ว่าจะเป็นแนวทางวางแผนการใช้ที่ดินอย่างเป็นระบบ หรือแนวทางวางแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการขยายตัวทางการลงทุน และการใช้ประโยชน์พื้นที่เมือง เนื่องจากการทราบถึงศักยภาพ และความเป็นไปได้ของพื้นที่ในการตอบรับการลงทุนด้วยการเช่าตามเงื่อนไขระยะเวลาดังกล่าวจะเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการวางแผนจัดความเชื่อมโยงระหว่างกิจกรรมเมือง และความเป็นอยู่ของประชากร ให้สัมพันธ์กันอย่างทั่วถึง และเท่าเทียมกัน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

การทบทวนแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

อสังหาริมทรัพย์ นอกจากจะเป็นทรัพย์สินที่มีความหลากหลายทั้งทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ ขนาด คุณภาพ และประเภทการใช้สอย ยังเป็นทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษอีกประการหนึ่ง คือ มีความเกี่ยวเนื่องกับภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ อีกหลายสาขา ในฐานะของสถานประกอบการผลิต และการดำเนินงาน ความเข้าใจที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์อย่างผิวเผินจึงอาจครอบคลุมเพียงอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้เท่านั้น ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว “อสังหาริมทรัพย์” มีความหมายกว้างกว่านี้มาก

ตามการบัญญัติของกฎหมายไทย “อสังหาริมทรัพย์” ซึ่งหมายถึง ที่ดิน ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นเนื้อเดียวกับที่ดิน รวมถึงสิทธิทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้น (พรทิพย์ ชมาวัตร, 2542: 12) เป็นการรวมความหมายของคำในภาษาต่างประเทศไว้ถึง 2 คำด้วยกัน ได้แก่ Real Estate และ Real Property กล่าวคือความหมายเชิงวัตถุที่ครอบคลุมเฉพาะที่ดิน และสิ่งที่ติดอยู่กับที่ดินอย่างถาวร จะตรงกับคำว่า Real Estate ในขณะที่ความหมายเพิ่มเติมเชิงสิทธิ ว่าด้วยอำนาจหน้าที่ทางกฎหมายต่อบน ได้ และเหนือที่ดินนั้น (Thomsett, 1998: 6) ตรงกับคำว่า Real Property

2.1 อสังหาริมทรัพย์ในระบบเศรษฐกิจ

การที่นักเศรษฐศาสตร์หลายท่าน ได้พิจารณาอสังหาริมทรัพย์ว่ามีบทบาทเป็นทั้งดิน (Physical Nature) พื้นที่ (Space) และปัจจัยการผลิต (Factor of production) นับเป็นการสะท้อนคุณลักษณะสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นสินค้าเศรษฐกิจประเภทหนึ่ง ที่นอกจากจะมีมูลค่าทางการเงินในตัว ยังสามารถสร้างมูลค่าทางการเงินแก่ภาคเศรษฐกิจโดยรวมได้ (Shafer, 1975: 25) อสังหาริมทรัพย์จึงมีบทบาทสำคัญในระบบเศรษฐกิจ ด้วยการเป็นธุรกิจเพื่อประโยชน์ทางการค้าที่เกี่ยวกับการจำหน่าย จ่าย โอน เปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เช่น ธุรกิจการซื้อขายที่ดินเปล่า ธุรกิจเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่อยู่อาศัย อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าครบวงจร สวนเกษตร สนามกอล์ฟ และนิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น (พรทิพย์ ชมาวัตร, 2542: 12)

ในระบบเศรษฐกิจ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อยู่ในตลาดที่มีการแข่งขันแบบไม่สมบูรณ์ (Imperfect competition Market) ประเภทที่ผู้ซื้อ และผู้ขายสามารถเข้าออกได้อย่างเสรี (Monopolistic Competition Market) ผู้บริโภคมีโอกาสคัดเลือกสินค้า อันได้แก่ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีความหลากหลายทั้งประเภท ทำเลที่ตั้ง ขนาด รูปทรง ประโยชน์ใช้สอย และราคาตามการส่งเสริมการขายของแต่ละบริษัทผู้ผลิต อันล้วนแต่มีผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันค่อนข้างสูง และมีความเสี่ยงมาก

2.1.1 อุปสงค์ และอุปทานต่อสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ในฐานะสินค้าเศรษฐกิจ ก็คือทรัพยากรประเภทหนึ่งที่มีความสัมพันธ์กับการดำรงชีวิตในทุกแง่มุม ดังเกิดเป็นปฏิสัมพันธ์ระหว่างความต้องการของมนุษย์ และทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะของการหา ปรับปรุง และดัดแปลงทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เพื่อใช้ในชีวิตรประจำวัน แต่ก็มักเกิดข้อขัดแย้งอยู่เสมอ เนื่องด้วยความต้องการของมนุษย์ได้อยู่ในฝ่ายอุปสงค์ที่มีอยู่อย่างไร้ขีดจำกัด และเป็นผลสืบเนื่องจากกิจกรรมอื่นๆในชีวิตอีกต่อหนึ่ง ในขณะที่ทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์อยู่ในฝ่ายอุปทานที่มีปริมาณคงที่

ลักษณะของอุปสงค์ และอุปทาน

อุปสงค์ต่ออสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ปริมาณความต้องการอสังหาริมทรัพย์ของประชากรมนุษย์ เพื่อใช้ประโยชน์ในชีวิตประจำวัน เนื่องจากตระหนักว่า ทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ต่างเป็นจุดกำเนิดของการผลิตอาหาร ที่อยู่อาศัย แหล่งงาน รายได้ และความพึงพอใจด้านอื่นอีกหลายประการ

อุปทานของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ปริมาณของทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีจำนวนมากน้อยต่างกันไปตามมุมมองที่ใช้พิจารณา กล่าวคือ หากพิจารณาในมุมมองทางกายภาพ ปริมาณทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ก็มีได้มากมาย ทั้งที่เป็นบริบทของผืนดินที่ปกคลุมผิวโลก และที่ดินที่พร้อมใช้ประโยชน์ แต่หากพิจารณาในมุมมองเศรษฐศาสตร์ ปริมาณที่ปรากฏย่อมลดน้อยลงไป เพราะทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์มีนัยสำคัญเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่เป็นไปได้จริง อันหมายความว่า ปริมาณทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ของมนุษย์มีอยู่ค่อนข้างจำกัด และไม่ได้กระจายอยู่โดยทั่วไป

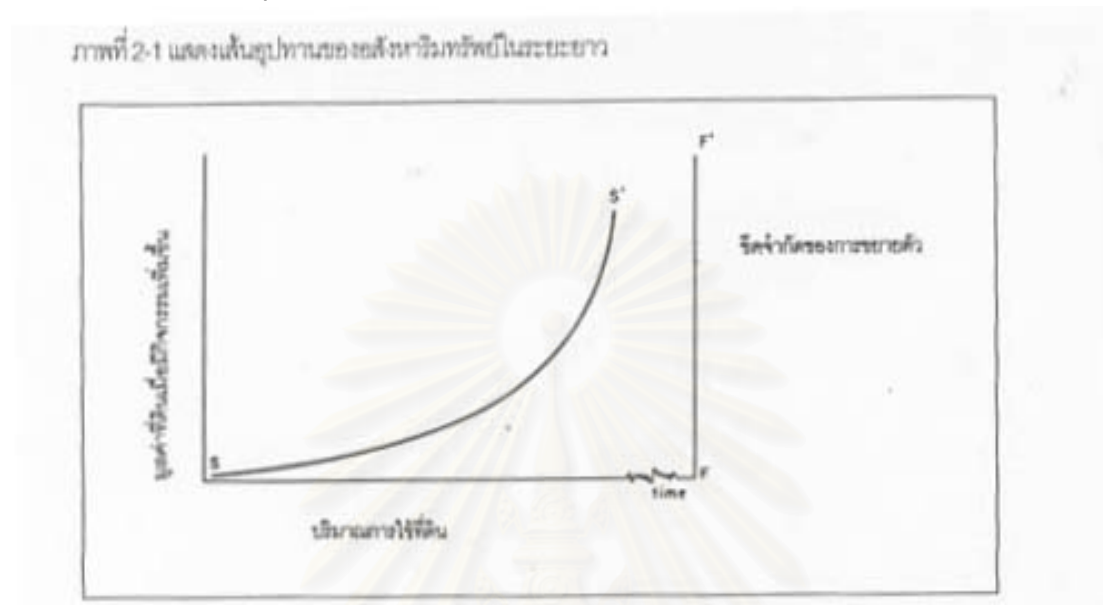
ขีดจำกัดของอุปทานอสังหาริมทรัพย์ สามารถแสดงได้ด้วยเส้นอุปทานระยะยาว (Long-Run Supply Curve) ดังภาพที่ 2-1 ในหน้าถัดไปที่ชี้ให้เห็นความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ กับมูลค่าทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ และขีดจำกัดการขยายตัวทางกายภาพ ที่เกิดขึ้นภายใต้เงื่อนไขสมมติ 5 ข้อ (Barlowe, 1978: 25) คือ

1. เกิดอุปสงค์ต่อการใช้ทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์
2. ทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้
3. ทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาใช้ประโยชน์ได้ อาจมีข้อจำกัดด้านกายภาพอยู่บ้าง
4. เกิดการแข่งขันเพื่อการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์
5. การใช้ประโยชน์จากทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการลงทุน

ภาพที่ 2-1 เส้นโค้งแสดงการเปลี่ยนแปลงของอุปทานสามารถอธิบายได้ว่า ในระยะแรก การแข่งขันเพื่อการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ยังมีปริมาณไม่มากนัก มูลค่าของทรัพยากรจึงอยู่ในระดับที่ไม่สูง ทำให้โอกาสที่จะนำทรัพยากรมาใช้ประโยชน์ยังมีมากอยู่ แต่เมื่อระยะเวลาผ่านไปพร้อมกับความต้องการปริมาณทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น ก็ได้ผลักดันให้ต้นทุนการจัดหาสูงตาม

ไป และมีผลให้ปริมาณทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ที่จะรองรับการขยายตัวด้านการใช้ประโยชน์เริ่มลดลง เป็นลำดับ

ภาพที่ 2-1 แสดงเส้นอุปทานของอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว



อย่างไรก็ดี การพิจารณาว่าทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์มีปริมาณคงที่ และค่อยๆลดลงไปตามอิทธิพลของอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น ถือว่าเป็นมุมมองที่ให้ความสำคัญแก่ประเด็นปริมาณทางกายภาพเพียงอย่างเดียว ตามความจริงแล้ว อุปทานของอสังหาริมทรัพย์ควรจะหมายถึง บริการที่ทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์สามารถมีให้ได้ เนื่องจากอุปสงค์ต่ออสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริง คือความต้องการที่จะได้รับบริการตอบแทน เมื่อได้ลงทุนนำทรัพยากรมาใช้ประโยชน์ Shafer จึงเห็นสมควรให้ปรับประเด็นพิจารณาอุปทานทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์เสียใหม่ เป็นความพร้อมด้านการให้บริการ ซึ่งมีความยืดหยุ่นและเป็นไปตามสภาพจริงที่ว่า การนำทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประโยชน์ขึ้นอยู่กับการลงทุนเพื่อปรับปรุงให้ทรัพยากรนั้นใช้ได้อย่างคุ้มค่า มากกว่าจะขึ้นอยู่กับการปริมาณทรัพยากรที่นำมาใช้ประโยชน์ได้ (Shafer, 1975: 28)

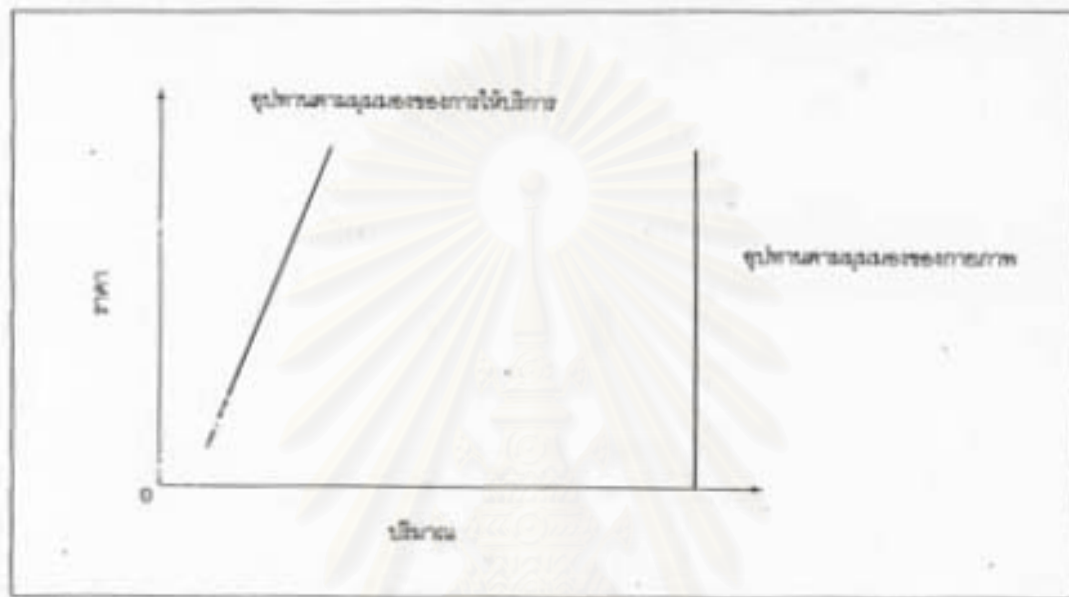
เส้นแสดงอุปทานของอสังหาริมทรัพย์จึงเปลี่ยนไป จากเดิมที่เป็นเส้นตรงในแนวดิ่ง ไม่มีความยืดหยุ่น จากการพิจารณาเฉพาะปริมาณ จะกลายเป็นเส้นที่มีความลาดชันเป็นบวก เนื่องจากได้พิจารณาให้เป็นความสามารถในการให้บริการ ที่เพิ่มขึ้นตามระดับการลงทุนที่ปรับปรุงให้ทรัพยากรใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น ดังแสดงได้ตามภาพที่ 2-2 ในหน้าถัดไป

ปฏิสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ และอุปทาน

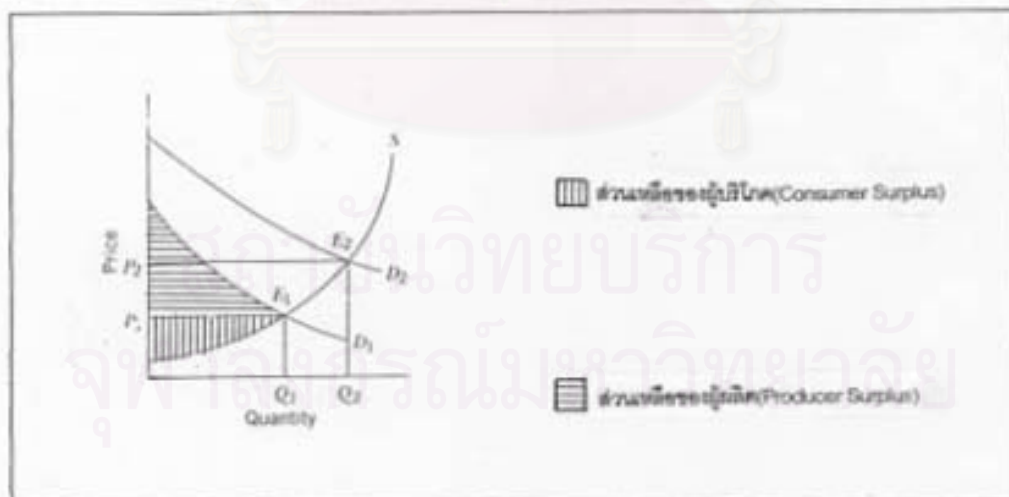
อุปสงค์ และอุปทานต่ออสังหาริมทรัพย์ยังมีความหมายรวมไปถึงความพึงพอใจ และความสามารถในการซื้อขายทรัพยากร ซึ่งขึ้นอยู่กับการระดับราคาอีกด้วย กล่าวคือ ฝ่ายอุปสงค์ หรือผู้ต้องการ

ทรัพยากรจะเกิดความพึงพอใจต่ออสังหาริมทรัพย์ในปริมาณหนึ่ง ณ ระดับราคาที่เขาจะมีกำลังซื้อ ส่วนฝ่ายอุปทาน หรือเจ้าของทรัพยากร ก็จะพึงพอใจต่อระดับราคาที่เหมาะสมแก่ปริมาณทรัพยากรที่เขาขายได้ในระดับหนึ่งเช่นกัน ปฏิสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ และอุปทานจึงเกิดขึ้น ณ ระดับราคาที่ต่างฝ่ายต่างยินดีที่จะใช้ทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ในปริมาณหนึ่ง ดังแสดงได้ตามภาพที่ 2-3

ภาพที่ 2-2 แสดงเส้นอุปทานของอสังหาริมทรัพย์ตามการพิจารณาในประเด็นต่างๆ



ภาพที่ 2-3 แสดงปฏิสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์และอุปทานต่ออสังหาริมทรัพย์



ภาพที่ 2-3 จุดตัดที่เกิดขึ้นจากเส้นแสดงอุปสงค์ และอุปทานต่ออสังหาริมทรัพย์ คือ จุดดุลยภาพ (Equilibrium Point) ที่สร้างความเป็นธรรมในการซื้อขายทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ในระบบเศรษฐกิจ กล่าวคือ หากพิจารณาเฉพาะปริมาณ และระดับราคาของฝ่ายที่ต้องการทรัพยากรเพียงฝ่ายเดียว จะทำให้ฝ่ายเจ้าของทรัพยากรเสียเปรียบ เนื่องจากต้องขายทรัพยากรในปริมาณมากแต่ในระดับ

ราคาถูก ในทางกลับกัน หากพิจารณาเฉพาะปริมาณ และระดับราคาของฝ่ายเจ้าของทรัพยากรเพียงฝ่ายเดียว ก็จะเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ใช้ เนื่องจากจะต้องซื้อทรัพยากรในระดับราคาสูง แต่ได้ปริมาณน้อย จุดดุลยภาพ ยังสามารถสร้างผลพลอยได้ในรูปของส่วนเหลือ (Surplus) ให้แก่ทั้งฝ่ายผู้ใช้ทรัพยากร หรือผู้บริโภค (Consumer Surplus) และฝ่ายเจ้าของทรัพยากร หรือผู้ผลิต (Producer Surplus) เพื่อเกิดเป็นเงินออมสำหรับการใช้จ่าย และการลงทุนด้านอื่นๆในระบบเศรษฐกิจ โดยที่ส่วนเหลือของผู้บริโภค คือส่วนต่างระหว่างราคาสูงสุดของทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถกำหนดได้ กับราคาที่แท้จริง ซึ่งหมายความว่า ผู้ใช้ทรัพยากร หรือผู้บริโภคจะเหลือเงินจากการซื้อทรัพยากรในราคาที่เหมาะสม ซึ่งต่ำกว่าราคาที่เจ้าของหรือผู้ผลิตกำหนดขึ้น เพื่อหวังกำไร และส่วนเหลือของผู้ผลิตก็คือส่วนต่างระหว่างราคาที่แท้จริง กับราคาต่ำสุดของทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถกำหนดได้ ซึ่งหมายความว่า เจ้าของ หรือผู้ผลิตมีโอกาสได้รับส่วนกำไรจากการขายทรัพยากรในราคาที่เหมาะสม ซึ่งมากกว่าราคาที่ผู้ซื้ออาจต่อรองให้ต่ำเข้าไว้ ดังแสดงได้ตามภาพที่ 2-3

2.1.2 ลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์

เมื่ออสังหาริมทรัพย์มีบทบาทเพิ่มเติมจากการเป็นเพียงดิน หรือพื้นที่ มาสู่การเป็นปัจจัยการผลิต และกลายเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญแก่ระบบเศรษฐกิจโดยรวม ความซับซ้อนของอสังหาริมทรัพย์จึงมีเพิ่มขึ้น และสมควรแก่การทำความเข้าใจลักษณะเฉพาะในฐานะของสินค้าเศรษฐกิจประเภทหนึ่ง ซึ่งสามารถจำแนกได้ 3 ด้านหลักๆ ด้วยกัน คือ

ลักษณะเฉพาะด้านกายภาพ

1. เป็นสินค้าที่อยู่บนที่ดิน ซึ่งมีที่ตั้งและทำเล (Site and Location) เคลื่อนย้ายไม่ได้ (Immobility) และมีความคงทนถาวร (Indestructibility / Permanence / Durability) อันทำให้มีความจำเป็นต้องเลือกหาบริเวณที่เหมาะสมแก่การลงทุนให้รอบคอบที่สุด เพราะคุณสมบัติแต่ละข้อล้วนมีผลต่อมูลค่าที่ดิน การเลือกบริเวณลงทุนที่ไม่เหมาะสมอาจมีส่วนให้ต้นทุนธุรกิจสูงขึ้นได้
2. เป็นสินค้าที่ขึ้นอยู่กับข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ (Scarcity / Limited Availability) เนื่องจาก เมื่อประชากร สภาพเศรษฐกิจ-สังคมขยายตัว ความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์จะเร่งสูงขึ้น และยิ่งเร่งให้ปริมาณของอสังหาริมทรัพย์ลดน้อยลงเป็นลำดับ แต่อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ก็มีขีดจำกัดในเชิงคุณภาพเช่นกัน ดังที่ Palmer (1997) ได้กล่าวไว้ว่า ที่ดินไม่อาจตอบสนองความต้องการของมนุษย์ในการใช้ประโยชน์ได้ทั้งหมด (Palmer, 1997: 5) นอกเสียจากมีการพัฒนาเทคนิควิทยาการต่างๆ และการวางโครงสร้างพื้นฐานที่ทันสมัย ก็อาจปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้ใช้ประโยชน์ตามความต้องการได้มากขึ้น
3. เป็นสินค้าที่จับต้องมองเห็นได้ (Tangible) เมื่อได้ลงทุนแล้ว จะปรากฏผลให้เห็นเป็นรูปร่างของที่ดิน อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง อันมีส่วนสร้างความพึงพอใจแก่ผู้ลงทุนในลักษณะของการบำรุงรักษา ซึ่งเมื่อเวลาผ่านไปก็จะมีผลต่อการเพิ่มมูลค่าแก่อสังหาริมทรัพย์นั้นอีก

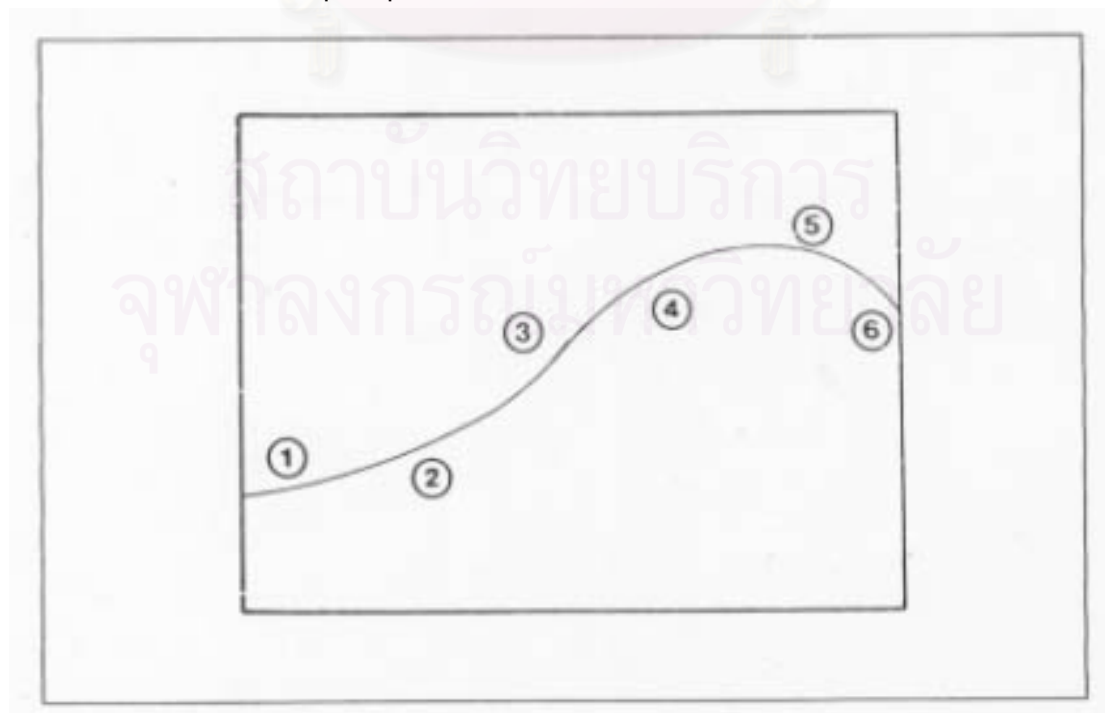
4. เป็นสินค้าที่มีลักษณะรูปทรงเฉพาะ (Uniqueness) คือ ไม่มีสินค้าชนิดใดเหมือนกัน หรือซ้ำแบบกัน สินค้าแต่ละประเภทมีองค์ประกอบที่ซับซ้อนในตัวเอง ทั้งด้านการผลิต และการตลาด ซึ่งไม่อาจทดแทนกันได้ เพราะแม้จะเป็นสินค้าประเภทเดียวกัน แต่ก็ต่างทำเลที่ตั้ง

ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านเศรษฐกิจ

1. เป็นสินค้าที่มีรอบการขึ้นลงเป็นวงจร (Cyclic) ผู้ลงทุนสามารถวิเคราะห์การลงทุนได้จากวงจร ซึ่งเป็นไปตามความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์-อุปทานตามหลักกลไกตลาด ดังปรากฏเป็นปรากฏการณ์ที่ต่อเนื่องกัน 6 ขั้นตอน ตามแนวคิดของ Thomsett (Thomsett, 1998: 13-15)

- 1) ขั้นที่อุปสงค์เริ่มก่อตัวขึ้นตามผลของการเจริญเติบโตทางประชากร และการจ้างงาน สภาพทางเศรษฐกิจ และสังคมที่ขยายตัวขึ้นทำให้เกิดความต้องการอาคาร และสิ่งปลูกสร้างมากขึ้นทั้งในรูปของที่อยู่อาศัย สำนักงาน ร้านค้า
- 2) ขั้นที่กิจกรรมการก่อสร้างอาคารขยายตัวอย่างรวดเร็ว เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นในขั้นตอนแรก แต่เป็นการขยายตัวในอัตราเร่งที่สูง และมีปริมาณมากกว่าอุปสงค์ที่แท้จริง
- 3) ขั้นที่อุปสงค์ชะลอตัว เนื่องจากอุปสงค์บางส่วนได้รับการตอบสนองไปแล้วจากอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เริ่มปลูกสร้างมาตั้งแต่ขั้นตอนที่ 2
- 4) ขั้นที่อุปทานมีปริมาณมากกว่าความเป็นจริง เป็นผลที่สืบเนื่องมาจากขั้นตอนที่ 2 ซึ่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างกำลังเข้าสู่ภาวะล้นตลาด
- 5) ขั้นที่กิจกรรมการก่อสร้างชะลอตัวลง
- 6) ขั้นที่อุปสงค์ และการก่อสร้างอยู่ในภาวะชะงักงัน

ภาพที่ 2-4 แสดงวงจรการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



2. เป็นสินค้าที่มีการลงทุนยาวนาน และมีมูลค่าการลงทุนสูง (Permanent and High Investment) เนื่องจากผู้ลงทุนตระหนักดีว่าเป็นการลงทุนบนที่ดินที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ ทำลายไม่ได้ การก่อสร้าง หรือการปรับปรุงที่ดินจึงต้องมีความคุ้มค่า สามารถใช้ และให้ผลประโยชน์ตอบแทนได้ยาวนาน เงินที่ใช้สำหรับลงทุนจึงสูงตามไปด้วย และถือเป็นทรัพย์สินทุน (Capital Asset) ที่สำคัญ และมีความเกี่ยวเนื่องกับภาคการเงิน ทั้งตลาดเงิน ตลาดทุน ดังที่พรทิพย์ ชมาวัตร (2541) ได้ยกตัวอย่างถึงผลกระทบต่อเศรษฐกิจประเทศไทยในปัจจุบันว่า ได้เกิดวิกฤติทั้งแก่ภาคอสังหาริมทรัพย์เอง รวมทั้งสถาบันทางการเงินด้วย (พรทิพย์ ชมาวัตร, 2541: 12)

3. เป็นสินค้าที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ดำเนินการหลายกลุ่ม (Multi-Profession) ได้แก่ กลุ่มผู้ผลิต เช่น นักพัฒนาที่ดิน ผู้รับเหมา กลุ่มสถาบันการเงิน เช่น ธนาคาร บริษัทเงินทุน สหกรณ์ กลุ่มผู้บริโภค เช่น ผู้ซื้อ ผู้เช่า นักเก็งกำไร กลุ่มผู้เชี่ยวชาญให้บริการแก่กลุ่มอื่นๆ เช่น นายหน้า นักประเมิน และกลุ่มผู้ควบคุม เช่น หน่วยงานราชการต่างๆ ที่ดำเนินการอยู่ระหว่างกลาง เพื่อให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยราบรื่น ไม่ขัดกับระเบียบข้อบังคับใดๆ (องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินทรัพย์สิน และศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย (AREA), 2541: 5)

หากพิจารณาร่วมกับการจัดกลุ่มตามแนวคิดของ Ratcliffe และ Stubbs แล้ว จะพบว่ามีความคล้ายคลึงกันเพียง 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้บริโภค และกลุ่มผู้ผลิตอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และเกี่ยวข้องกับการลงทุนสร้างอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ แต่ได้เพิ่มกลุ่มผู้เกี่ยวข้องของกลุ่มที่ 3 เข้ามาอีกในฐานะกลุ่มผู้จัดหา และพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งทาง AREA ไม่ได้กล่าวถึงโดยตรง แต่ก็มีความคล้ายคลึงกันบ้างในบทบาทหน้าที่ เนื่องจากกลุ่มดังกล่าวต้องรับผิดชอบในการจัดเตรียมสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้เพียงพอแก่ความต้องการของผู้บริโภค รวมทั้งบริหารกฎระเบียบ เพื่อควบคุมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกัน (Ratcliffe and Stubbs, 1996: 209-210)

4. เป็นสินค้าในรูปของธุรกิจที่เป็นภาคเศรษฐกิจนำ (Leading Sector) เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทั้งปัจจัยที่เอื้อต่อการผลิตและการลงทุนของประเทศ เป็นทั้งผลผลิตของภาคการก่อสร้างและแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้บริโภคผลผลิตของภาคการผลิตอื่นๆ ดังนั้นการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงกระทบต่อธุรกิจหลายประเภท เช่น ภาคการผลิต ภาคการค้า การจ้างงาน

5. เป็นสินค้าที่ต้องอาศัยการปรับปรุง หรือดัดแปลง (Modification by Improvement) เนื่องจากที่ดินเปล่าแปลงหนึ่งยังไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ทันที หากไม่มีการปรับปรุง หรือสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ แต่หากได้ปรับปรุง ก่อสร้าง หรือดัดแปลงในบางส่วนแล้ว เช่น การวางโครงสร้างถนน การจัดภูมิทัศน์ และการตกแต่งอาคาร ก็จะทำให้มูลค่าของที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

6. เป็นสินค้าที่ได้รับข้อได้เปรียบด้านการชำระภาษี (Exceptional Federal Income Tax Benefit) กล่าวคือ ผู้ลงทุนสามารถหักค่าใช้จ่ายอื่นๆ ออกจากรายได้สุทธิที่ต้องนำมาคิดชำระภาษีได้ เช่น ค่าเช่าอาคาร ค่าซ่อมบำรุง ค่าใช้จ่ายจากภาษีทรัพย์สิน เป็นต้น

ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านสังคม

1. เป็นสินค้าที่แสดงถึงความมั่งคั่งทางสังคม (Social Wealth) โดยเฉพาะในฐานะเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต อีกทั้งยังเป็นการลงทุนที่ต้องคำนึงถึงคุณภาพชีวิตโดยรวมด้วย
2. เป็นสินค้าที่เป็นองค์ประกอบของปัจจัยการผลิตในประเทศ (Local Content) สามารถสร้างเงินหมุนเวียนให้แก่ระบบเศรษฐกิจของประเทศ สร้างงานให้แก่ผู้มีรายได้น้อย และสร้างรายได้ให้แก่ภาครัฐในรูปแบบของค่าธรรมเนียม และภาษีเงินได้

ลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 ด้าน สามารถแสดงได้ตามความเห็นของนักวิชาการ ดังตารางที่ 2-1 และจะพบว่า ลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์ มักได้รับการพิจารณาในเชิงกายภาพ และเศรษฐกิจ ซึ่งอาจเนื่องจากเป็นลักษณะที่สังเกตได้ง่าย และมีความชัดเจน แต่อย่างไรก็ดี นักวิชาการบางท่านก็ได้คำนึงถึงลักษณะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเชิงสังคมประกอบด้วย เนื่องจากเล็งเห็นว่าเป็นประเด็นสำคัญ มีความจำเป็นต่อผู้บริโภคธุรกิจนี้ และสามารถสร้างผลประโยชน์แก่ส่วนรวมได้

ตาราง 2-1 ตารางแสดงลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามความเห็นของนักวิชาการ

ลักษณะของธุรกิจ	พรทิพย์	Palmer	Shafer	Ratcliffe&Stubbs	Thomsett
ด้านกายภาพ					
1. จับต้องมองเห็นได้				X	X
2. มีลักษณะรูปทรงเฉพาะ	X	X		X	
3. เคลื่อนย้ายไม่ได้		X		X	
4. อยู่บนที่ดิน มีทำเลที่ตั้ง		X	X		
5. มีความคงทนถาวร		X	X	X	
6. มีข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์		X			X
ด้านเศรษฐกิจ					
1. มีวงจรการลงทุน					X
2. มีมูลค่าการลงทุนสูง และยาวนาน	X	X	X	X	
3. เกี่ยวข้องกับบุคคลากรหลายกลุ่ม			X	X	
4. เป็นภาคเศรษฐกิจนำ	X				
5. มีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง		X		X	
6. ได้รับข้อยกเว้นภาษี					X
ด้านสังคม					
1. เป็นปัจจัยการดำรงชีวิต	X				X
2. สร้างงาน และรายได้แก่รัฐบาล	X				

2.2 การเช่าใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่ได้เกิดจากการลงทุนเป็นเจ้าของเสียเอง แต่อาจเกิดจากข้อตกลงในรูปแบบหนึ่งๆ ที่เรียกว่า “การเช่า”

ตามมาตรา 537 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพที่ 1-6 ที่ว่าด้วยการเช่าทรัพย์ได้ให้ความหมายของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า เป็นการเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่ง เป็นสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้อีกบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น (พระมนูภาคินิมลศาสตร์, 2477: 1)

2.2.1 องค์ประกอบของการเช่าใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การเช่า เป็นสัญญาที่เกิดขึ้นจากพื้นฐานจากความเชื่อใจระหว่างกัน (สถาบันนโยบายสังคมและเศรษฐกิจ, 2542: 126) เนื่องจากผู้ให้เช่าต่างก็ต้องการผู้เช่าที่น่าเชื่อถือ และสร้างความมั่นใจได้ว่าสามารถชำระค่าเช่าได้ เช่นเดียวกับที่ผู้เช่าต่างก็ต้องการผู้ให้เช่าที่สามารถเป็นหลักประกันได้ว่าจะไม่ก่อปัญหาตลอดช่วงระยะเวลาการใช้ประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาถึงความน่าเชื่อถือ ชื่อเสียง เกียรติยศ รวมทั้งประเภทธุรกิจที่จะดำเนินการของผู้เช่า ในขณะที่ผู้เช่าจะพิจารณาถึงความเหมาะสมด้านที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ ศักยภาพในการขยายตัว และท่าทีของผู้ให้เช่าในการให้ความสนับสนุนเรื่องการดำเนินการ (Smith and Corgel, 1987: 181-183)

การเช่าจึงมีลักษณะเป็นสัญญาที่มีต่อกัน (Contract) และมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่กัน (Conveyance) (Harwood, 1986: 15) อันเป็นผลให้เกิดภาระที่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าต้องปฏิบัติต่อกัน ดังปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-6 หมวด 2 มาตรา 546-551 ว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าว่า “ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์หรือเก็บประโยชน์ในทรัพย์สินตลอดอายุสัญญา รวมทั้งต้องซ่อมแซมทรัพย์ รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สิน” และมาตรา 552-563 ว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าว่า “ผู้เช่าจะต้องใช้หรือเก็บประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญา หรือประเพณีนิยม อย่างรักษา และรับผิดชอบ โดยยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนได้เข้าไปตรวจตรา ซ่อมแซมทรัพย์สินนั้นได้ รวมทั้งต้องชำระค่าเช่า และส่งคืนทรัพย์สินแก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาสัญญา” (นิติธรรม, 2540) ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า ในขณะที่หน้าที่ของผู้ให้เช่าได้ก่อให้เกิดกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า (Leasehold Estate) หน้าที่ของผู้เช่าก็ได้ก่อให้เกิดกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (Leased Fee Estate) เช่นกัน

การเช่าจึงประกอบไปด้วยองค์ประกอบดังต่อไปนี้ คือ

1. สิทธิที่เกิดจากการเช่า การเช่าก่อให้เกิดบุคคลสิทธิ อันหมายถึงความผูกพันทางกฎหมายที่บุคคลหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องให้อีกบุคคลซึ่งเป็นคู่สัญญา กระทำหรือไม่กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามความผูกพัน หรือพันธะที่มีอยู่ แต่ไม่ได้ก่อให้เกิดทรัพย์สิน หรือสิทธิที่อยู่เหนือตัวทรัพย์สินอย่างเด็ดขาด และอ้างสิทธินั้นได้กับบุคคลอื่นทุกคน (สถาบันนโยบายสังคมและเศรษฐกิจ, 2542: 130-131)

แต่ในปัจจุบัน หลักการแห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ได้กำหนดให้สิทธิในการเช่ากลายเป็นทรัพย์สินสิทธิ เพื่อปรับปรุงให้สิทธิในการเช่ามีความมั่นคง สามารถนำไปเป็นหลักประกันได้ ซึ่งจะมีความเหมาะสมแก่การลงทุนเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมบางประเภท

2. ค่าเช่า หน้าที่ประการหนึ่งของผู้เช่าที่ปฏิบัติต่อผู้ให้เช่า คือการจ่ายค่าเช่า ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ได้รับการยินยอมตกลงระหว่างกันแล้ว โดยสามารถจำแนกได้ 4 ประเภท (Smith and Corgel, 1987: 180-181) คือ

- ค่าเช่าที่กำหนดตายตัว (Fixed Rental) เป็นอัตราค่าเช่าที่คงที่ตลอดระยะเวลาการเช่า
- ค่าเช่าที่คิดเป็นอัตราร้อยละ (Percentage Rental) เป็นอัตราที่คิดเป็นร้อยละจากฐานรายได้ที่ผู้เช่าได้รับจากการประกอบกิจการ
- ค่าเช่าที่เป็นไปตามดัชนีต่างๆ (Index Rental) เช่น ดัชนีราคาผู้บริโภค (Consumer Price Index/ CPI) ดัชนีราคาผู้ผลิต (Producer Price Product) และ มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product/ GDP)
- ค่าเช่าที่เกิดจากการตกลงกันตามสถานการณ์ (Re-Negotiation Rental) เป็นอัตราค่าเช่าที่มีการปรับเปลี่ยนไปตามมูลค่าของตลาดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะมีการเจรจาตกลงกันอีกครั้ง

3. ระยะเวลาการเช่า การกำหนดช่วงเวลาการเช่า คือ ข้อตกลงสำคัญประการหนึ่งที่ได้ระบุไว้ในสัญญา โดยผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะตกลงกันเป็นจำนวนเท่าใดก็ได้ ตราบที่ไม่ขัดกับกฎหมายการเช่าทรัพย์สิน ซึ่งแต่ละประเทศได้อนุญาตให้อยู่ในช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกันไป เช่น ประเทศฟิลิปปินส์อนุญาตให้เช่าได้ไม่เกิน 99 ปี ประเทศเม็กซิโกอนุญาตให้เช่าเพื่อการพักอาศัย การพาณิชยกรรม และการอุตสาหกรรมได้ไม่เกิน 10 ปี 15 ปี และ 20 ปีตามลำดับ ส่วนประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษ และฝรั่งเศส แม้จะไม่ได้กำหนดระยะเวลาเช่าไว้ แต่ก็ระบุให้การทำสัญญาเช่ามีการตกลงเวลาเริ่มต้น และสิ้นสุดการเช่าให้ชัดเจน (บันทึกการประชุมคณะกรรมการร่างพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2541, 5 พฤศจิกายน 2541)

สำหรับประเทศไทย ระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ปรากฏเป็นสัญญาเช่าที่แตกต่างกันอยู่ 5 ประเภท คือ สัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาแน่นอน คือ 30 ปี และต่ออายุได้ไม่เกินอีก 30 ปี ตามมาตรา 540 สัญญาเช่าจนชั่วอายุ ตามมาตรา 541 สัญญาเช่ารายปี/เดือน/สัปดาห์/วัน สัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา และสัญญาเช่าเฉพาะฤดูกาล (พระมนูภาค วิมลศาสตร์, 2477: 15)

แต่อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าที่วาดด้วยระยะเวลาการเช่าในปัจจุบันก็ได้ปรากฏเพิ่มขึ้นอีกเงื่อนไขหนึ่ง คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติ “การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542” ที่มีหลักการว่าการเช่าสามารถกระทำไต่ยาวนานขึ้นโดยไม่เกิน 50 ปี และยังสามารถต่ออายุได้อีกในระยะเวลาไม่เกิน 50 ปี เพื่อให้มีความเหมาะสมแก่การประกอบการพาณิชย

กรรม และอุตสาหกรรมในระยะยาว และให้สิทธิการเช่ามีความมั่นคงมากขึ้น เนื่องจากภาครัฐบาลมีความเชื่อว่าหลักการดังกล่าวจะสามารถเป็นแรงดึงดูดให้เกิดการลงทุน เสริมสภาพคล่องทางเศรษฐกิจ และก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์

2.2.2 แนวความคิดว่าด้วยระดับราคาเช่า

ด้วยเหตุที่การเช่า เป็นการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหรือสิทธิในทรัพย์สินในรูปแบบที่ผู้ใช้ประโยชน์ไม่ได้เป็นเจ้าของ “ค่าเช่า” ซึ่งเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการเช่าจึงมีความสำคัญในฐานะที่เป็นราคาของบริการที่เกิดจากทรัพย์สินหรือสิทธิในทรัพย์สินนั้นๆ ภายในช่วงเวลาหนึ่ง (ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ, 2531: 115) และสามารถมีสถานะเป็นทั้งต้นทุนที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ และผลตอบแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับในเวลาเดียวกัน ค่าเช่าตามความเข้าใจโดยทั่วไปจึงเป็นเพียง “ค่าเช่าใช้งาน” (Contract Rent) หรือจำนวนเงินที่เกิดจากสัญญาตกลงระหว่างผู้ให้เช่า และผู้เช่าในการเช่าใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ประเภทใดประเภทหนึ่งเท่านั้น

อย่างไรก็ดี “ค่าเช่า” ตามหลักเศรษฐศาสตร์ได้มีความหมายที่กว้าง และหลากหลายมากขึ้น ดังจำแนกได้ 2 ประเภท คือ

1. ค่าเช่าที่ดิน (Land Rent) หมายถึง ราคาตอบแทนทั้งหมดทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยยังไม่มีภาระหักต้นทุน

2. ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Economic Rent) หมายถึง ราคาตอบแทนซึ่งเป็นผลกำไรจากการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นผลต่างระหว่างรายได้จากการผลิต หรือการดำเนินการกับต้นทุนที่ได้ลงทุนไป

ค่าเช่าตามหลักเศรษฐศาสตร์ทั้ง 2 ประเภทนี้ มีความเกี่ยวข้องกับศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ในการให้บริการ เพื่อสร้างมูลค่า หรือความพึงพอใจตอบแทนแก่ผู้ใช้ประโยชน์เป็นประเด็นสำคัญ อันมีความสัมพันธ์กับการกำหนดค่าเช่าใช้งานอย่างเป็นเหตุเป็นผลกัน (Hurd 1924 อ้างใน Carter, 1995: 36) กล่าวคือ ค่าเช่าใช้งาน คือส่วนหนึ่งของค่าเช่าทางเศรษฐกิจที่ถูกหักออกไป ซึ่งจะเป็นจำนวนมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับค่าเช่าที่ดิน เนื่องจากต้องให้ค่าเช่าทางเศรษฐกิจที่คงเหลืออยู่นั้นมีปริมาณเพียงพอสำหรับเป็นค่าใช้จ่าย หรือเงินออมบ้าง

แนวความคิดที่มีต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์

แนวความคิดที่มีต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีการเปลี่ยนแปลงไปตามลำดับเวลา โดยอาศัยการพิจารณาตามหลักเศรษฐศาสตร์ เพื่อปรับปรุงคำตอบเรื่องที่มา และปัจจัยกำหนดราคาเช่าให้มีความสมเหตุสมผล ซึ่งมักเป็นการพิจารณาค่าเช่าด้วยการตั้งต้นที่ “ที่ดิน” เพราะถือเป็นทรัพยากรอสังหาริมทรัพย์แรกเริ่ม ที่ได้รับการดัดแปลงให้ใช้ประโยชน์ ดังนั้นการนำเสนอแนวความคิดที่มีต่อค่าเช่าจึงใช้คำว่า “ที่ดิน” แทน “อสังหาริมทรัพย์” ดังจำแนกได้ 4 กลุ่มดังนี้

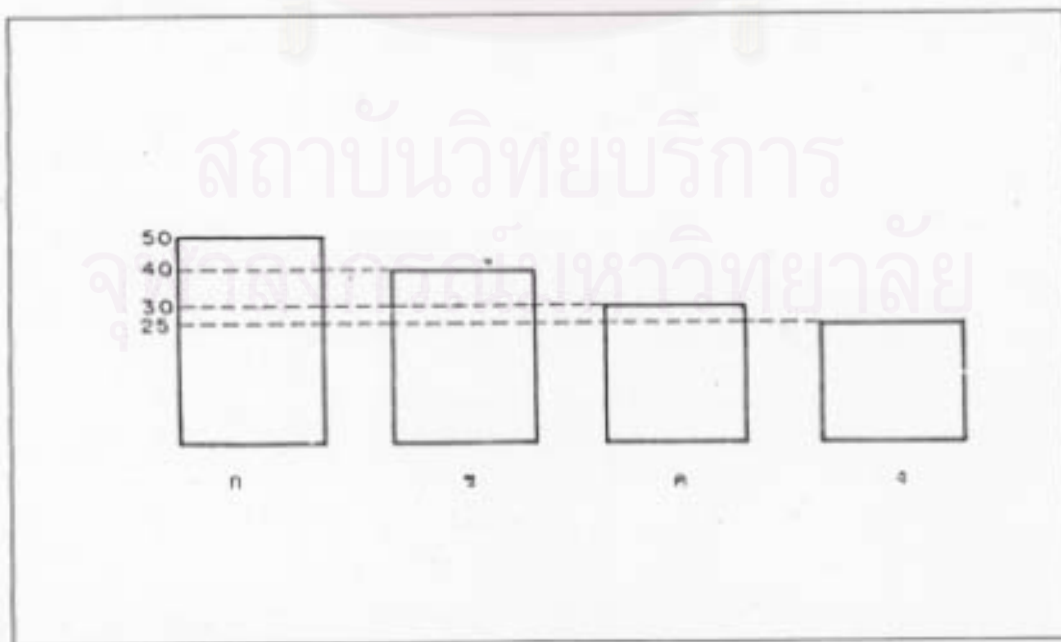
1. กลุ่มที่พิจารณาค่าเช่าในฐานะส่วนเหลือ เป็นกลุ่มที่ได้รับแนวความคิดจาก Thomas Robert Malthus ที่อาศัยหลักการของส่วนเหลือของผู้ผลิต (Producer Surplus) มาพิจารณาร่วม โดยมีความเห็นว่า ค่าเช่าที่ดิน คือ ส่วนของรายได้ทั้งหมด (Total Return) ที่คงเหลือจากการจ่ายค่าตอบแทนแก่ปัจจัยการผลิตอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน หรือต้นทุนทั้งหมด (Total Cost)

หลักการที่ว่าด้วยส่วนเหลือนี้ ยังได้รับการดัดแปลงเพิ่มเติมจากนักเศรษฐศาสตร์อีก 3 ท่าน คือ David Ricardo, Petty และ Von Thunen ในลักษณะของการพิจารณาค่าเช่าตามการแปรของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อต้นทุนในกรณีดังนี้ คือ

1.1 ค่าเช่าที่ดินแปรไปตามความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน เป็นแนวความคิดของ David Ricardo ซึ่งได้รับการยอมรับให้เป็นทฤษฎีค่าเช่าที่ดินในภาคเกษตรกรรม ที่เกิดขึ้นในกรอบของปฏิสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ต่อที่ดิน และอุปทานของที่ดินที่มีปริมาณคงที่

Ricardo มีความเห็นว่า ค่าเช่าที่ดินเป็นผลของความแตกต่างระหว่างผลิตภาพของที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ไม่เท่ากัน กล่าวคือ การตั้งถิ่นฐานเพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ต่างกันไป มักเริ่มต้นบนที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์มากที่สุดเป็นลำดับแรก เนื่องจากมีผลิตภาพโดยเปรียบเทียบสูงสุด ดังนั้น ในระยะแรกที่อุปสงค์ต่อที่ดินเพื่อการดำรงชีวิตยังมีไม่สูง ค่าเช่าที่ดินจะยังไม่เกิดขึ้น เพราะการใช้ประโยชน์ที่ดินยังคงอยู่ในบริเวณที่มีความอุดมสมบูรณ์สูงสุด แต่ค่าเช่าที่ดินจะเกิดขึ้น เมื่อมีการนำที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์น้อยกว่าเข้ามาใช้ ทำให้ค่าเช่าที่ดินในชั้นความอุดมสมบูรณ์ต่างๆ เป็นสัดส่วนโดยตรงกับผลต่างระหว่างผลิตภาพของที่ดินแปลงดังกล่าว กับผลิตภาพของที่ดินในกลุ่มที่มีความอุดมสมบูรณ์น้อยที่สุดที่นำมาใช้ประโยชน์ ดังสามารถแสดงได้ดังภาพที่ 2-5

ภาพที่ 2-5 แสดงค่าเช่าที่ดินที่แปรไปตามความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน



จากภาพที่ 2-5 ได้สมมติให้มีที่ดินอยู่ 4 บริเวณ เรียงตามลำดับตามความอุดมสมบูรณ์จากมากไปหาน้อย คือ ก,ข,ค และ ง เนื่องจากมีผลผลิตภาพการผลิตแตกต่างกันไป คือ 50,40,30 และ 25 หน่วยตามลำดับ การนำที่ดินทั้ง 4 บริเวณนี้มาใช้ประโยชน์ จะใช้ทุน และแรงงานเข้ามาประกอบในอัตราคงที่ ในระยะแรกของการใช้ที่ดิน บริเวณ ก จะเป็นที่ดินที่ถูกใช้เพียงบริเวณเดียว และไม่เกิดค่าเช่า ต่อเมื่อความกดดันทางประชากรที่เพิ่มขึ้นก่อให้เกิดความหนาแน่น และการเพิ่มราคาที่ดิน ที่ดินบริเวณ ข จะถูกนำมาใช้ อันมีผลให้ที่ดินบริเวณ ก เกิดค่าเช่าขึ้น เป็นจำนวน 10 หน่วย และหากเกิดการใช้ที่ดินบริเวณ ค และ ง ในเวลาต่อมา ค่าเช่าที่ดินของบริเวณ ก ก็จะเพิ่มเป็น 20 และ 25 หน่วย เช่นเดียวกับที่ค่าเช่าที่ดินบริเวณ ข เพิ่มเป็น 10 และ 15 หน่วย และ ค่าเช่าที่ดินบริเวณ ค เริ่มปรากฏเป็น 5 หน่วย

1.2 ค่าเช่าที่ดินแปรไปตามความไม่เท่าเทียมกันเรื่องที่ตั้ง เป็นแนวความคิดของ Petty และ Von Thunen ที่ปรับปรุงแนวความคิดของ Ricardo มาอีกต่อหนึ่งให้เข้ากับสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมือง ซึ่งไม่ได้ขึ้นอยู่กับความอุดมสมบูรณ์อีกต่อไป แต่เป็นไปตามระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง ทำให้เกิดค่าเช่าที่ดินตามระยะทาง (Location Rent) ซึ่งเป็นส่วนเหลือของผู้ผลิตอันเนื่องมาจากการตั้งการผลิต

แนวความคิดนี้ ให้ความสำคัญกับค่าใช้จ่ายด้านการขนส่ง (ต่อตันต่อกิโลเมตร ในอัตราคงที่) ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองจึงมีอิทธิพลต่อการเพิ่ม หรือลดค่าเช่า กล่าวคือ การตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นแหล่งตลาด และการรวมตัวของผู้บริโภค ทำให้แหล่งผลิตต้องรับผิดชอบภาระค่าขนส่งที่แพงขึ้น อันมีผลให้ค่าเช่าที่ดินมีแนวโน้มลดลงตามไป

จากแนวคิดดังกล่าว ค่าเช่าของแปลงที่ดินที่ใช้ในการผลิต และอยู่ไกลจากศูนย์กลางเมืองมากที่สุด จะมีค่าเป็นศูนย์ แต่จะค่อยๆเพิ่มขึ้นในลักษณะเส้นตรงเมื่อมีระยะทางเข้าใกล้เมือง ดังแสดงความสัมพันธ์ได้ในรูปของสมการ และภาพที่ 2-6 ดังนี้

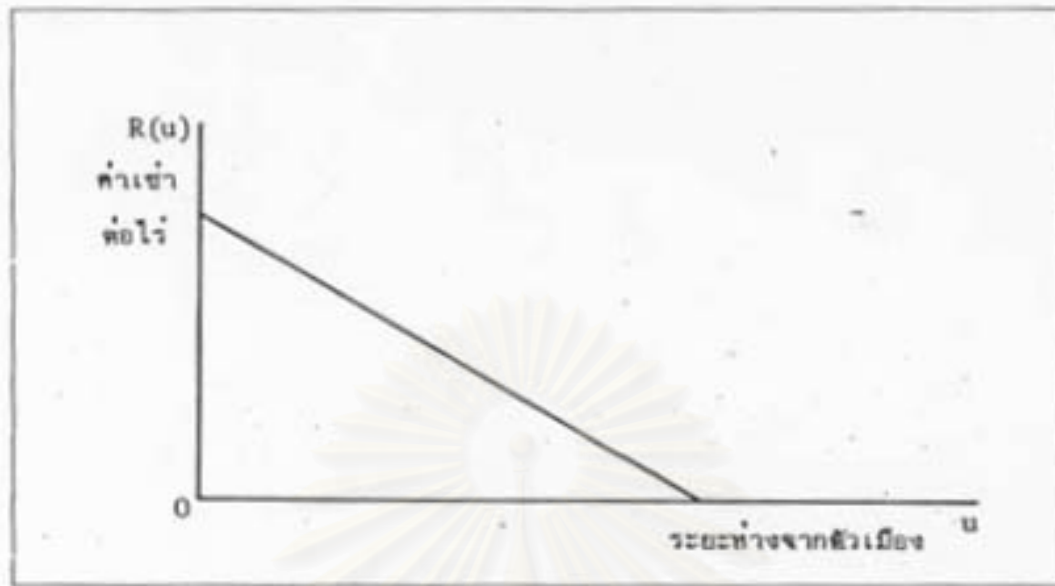
$$R(u) = (PA - W) - tA(u)$$

โดยที่ P เป็นราคาอาหารต่อตันในเมือง, A เป็นจำนวนอาหาร, w เป็นต้นทุนของปัจจัยการผลิตที่ไม่ใช่ที่ดิน, t เป็นค่าขนส่งอาหาร, u เป็นระยะทาง

2. กลุ่มที่พิจารณาค่าเช่าในฐานะผลผลิตภาพหน่วยสุดท้าย เป็นแนวความคิดของ P. Wicksteed ซึ่งมีพื้นฐานอยู่บนทฤษฎีผลผลิตภาพหน่วยสุดท้าย (Marginal Productivity Theory)

Wicksteed เชื่อว่า หน่วยผลิตจะมุ่งหากำไรสูงสุด ด้วยการเช่าที่ดินเป็นจำนวนหน่วยพื้นที่ ที่สามารถทำให้มูลค่าของผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่ดิน (Value of Marginal of Land หรือ VMP) มีค่าเท่ากับอัตราค่าเช่าที่ดิน ดังนั้น ค่าเช่าที่ดินตามทฤษฎีนี้จึงแสดงได้ตามสมการ

ภาพที่ 2-6 แสดงค่าเช่าที่ดินตามระยะทาง



$$R = \text{VMP}$$

ค่าเช่าที่ดิน = ราคาผลผลิตต่อหน่วย (V) x จำนวนผลผลิตที่เพิ่มขึ้นจากการเช่าที่ดินเพิ่ม 1 หน่วย (MP)
= การเพิ่มรายรับเมื่อมีการเช่าใช้ที่ดินเพิ่ม 1 หน่วย

3. กลุ่มที่พิจารณาค่าเช่าแบบผสมผสาน เป็นแนวความคิดของ Wicksteed อีกเช่นกัน โดยมีความเห็นว่าทฤษฎีส่วนเหลือของรายรับ (Residual Revenue Theory) และทฤษฎีผลิตภาพหน่วยสุดท้าย (Marginal Productivity Theory) มีผลลัพธ์ที่เท่าเทียมกัน สามารถสรุปเป็นค่าเช่าที่ดินที่เหมือนกัน

Wicksteed เชื่อว่า ค่าเช่าที่ดินจะดูดกลืนรายรับที่เป็นส่วนเหลือไปทั้งหมด โดยยังมีความสอดคล้องกับเกณฑ์ด้านผลิตภาพหน่วยสุดท้าย หากสมการการผลิตให้ผลตอบแทนในลักษณะคงที่ และตลาดของปัจจัยการผลิตและผลผลิตเกิดการแข่งขัน (ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ, 2531: 128-129) ดังแสดงได้ตามสมการการผลิต ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

(1) ส่วนผสมของปัจจัยการผลิต และผลผลิต สอดคล้องกับเงื่อนไขการผลิตที่มีผลตอบแทนต่อขนาดในลักษณะคงที่

$$\text{ผลผลิต} = \text{ผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่ดิน} + \text{แรงงาน} + \text{ทุน}$$

(2) มูลค่าผลิตภาพส่วนเพิ่มของแต่ละปัจจัยการผลิต เท่ากับราคาหรือค่าเช่า ณ จุดดุลยภาพของการใช้ปัจจัยการผลิตนั้นๆ พอดี

$$\begin{aligned} \text{ผลิตภาพหน่วยสุดท้ายของที่ดิน} &= \text{อัตราค่าเช่าที่ดิน} / \text{ราคาผลผลิต} \\ \text{ผลิตภาพหน่วยสุดท้ายของทุน} &= \text{ทุน} / \text{ราคาผลผลิต} \\ \text{ผลิตภาพหน่วยสุดท้ายของแรงงาน} &= \text{อัตราค่าจ้างแรงงาน} / \text{ราคาผลผลิต} \end{aligned}$$

(1) และ (2) พิจารณาร่วมกัน

$$\begin{aligned} \text{ผลผลิต} &= (\text{อัตราค่าเช่าที่ดิน} + \text{ทุน} + \text{อัตราค่าจ้างแรงงาน}) / \text{ราคาผลผลิต} \\ \text{ผลผลิต} \times \text{ราคาผลผลิต} &= (\text{อัตราค่าเช่าที่ดิน} + \text{ทุน} + \text{อัตราค่าจ้างแรงงาน}) \\ \text{รายรับที่เกิดจากการขาย} &= \text{ค่าตอบแทนที่จ่ายคืนแก่เจ้าของปัจจัยการผลิตทั้ง 3} \\ \text{อัตราค่าเช่าที่ดิน} &= \text{รายรับซึ่งเกิดจากการขายผลผลิต} - (\text{ค่าใช้จ่ายทุน} + \text{ค่าจ้างแรงงาน}) \end{aligned}$$

จากผลสรุปของสมการ ได้แสดงว่าค่าเช่าที่ดิน คือ ส่วนเหลือของรายรับที่ได้ตัดค่าใช้จ่ายเพื่อปัจจัยการผลิตอื่นๆ ออกไป เช่นเดียวกับที่ Ricardo เคยให้แนวคิดไว้ และในขณะเดียวกันก็เป็นรายรับที่เพิ่มขึ้นจากการใช้ที่ดินเพิ่มอีก 1 หน่วย ตามหลักผลิตภาพส่วนเพิ่ม

4. กลุ่มที่พิจารณาค่าเช่าที่ดินด้วยแนวคิดอื่นๆ

4.1 ค่าเช่าที่ดิน คือ ส่วนเพิ่มจากการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยไม่ต้องลงทุน เป็นแนวความคิดที่ต่อเนื่องจาก Ricardo โดย John Stuart Mill, Henry George และ Carl Marx ที่มีความเห็นว่า ค่าเช่าคือส่วนเกินทางเศรษฐกิจที่จ่ายให้แก่เจ้าของที่ดิน ผู้ที่ไม่ต้องการใช้ที่ดินในการผลิตเอง ซึ่งเหมือนกับว่าเจ้าของที่ดินได้รับค่าเช่าโดยไม่ต้องลงทุนแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นผู้ผูกขาดการถือครองในที่ดินผืนนั้น

4.2 ค่าเช่าที่ดินเปรียบเหมือนผลตอบแทนจากการลงทุน เนื่องจากทรัพยากรที่ดินมีทั้งส่วนที่เป็นธรรมชาติ และส่วนที่มนุษย์ปรับปรุงขึ้น ที่ดินจึงเป็นต้นทุนประเภทหนึ่งที่สามารถซื้อขายกันได้ในตลาดซึ่งมีค่าเช่าเป็นผลตอบแทนที่ได้จากการนำไปใช้ประโยชน์ร่วมกับปัจจัยการผลิตอื่นๆ

4.3 ค่าเช่าที่ดิน คือ ดัชนีแสดงความก้าวหน้าของเมืองที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการค้าปลีก E.H. Chamberlin เชื่อว่า ค่าเช่าที่ดินในเมืองเกิดขึ้นเพราะผู้ค้าปลีกสามารถทำรายได้ได้สูงกว่าการประกอบกิจการ ณ ที่ตั้งอื่นๆ เนื่องจากเป็นทำเลที่ดี เป็นตลาดผู้ซื้อขนาดใหญ่ แสดงศักยภาพด้านรายรับที่มีปริมาณมาก และโอกาสในการได้รับประโยชน์จากการประหยัดโดยขนาดการผลิต และการกระจุกตัวรวมกัน

การรวมตัวกันของกิจกรรมการค้าปลีกในเมือง ทำให้เกิดการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ ในการผูกขาดความสนใจของผู้ซื้อให้เห็นความแตกต่างของสินค้าเชิงพื้นที่ จึงเสนออัตราค่าเช่าที่สูงเพื่อให้ได้ครอบครองที่ดิน ดังนั้น ค่าเช่าที่ดินจึงไม่ได้เป็นเพียงต้นทุน หากแต่เป็นรายจ่ายในรูปเงินโอนที่ผูก

กำหนดโดยผลิตภาพความเป็นเมือง คือ ยิ่งมีสภาพความเป็นเมืองมากขึ้นเท่าใด ผลิตภาพของกิจกรรมการค้าปลีกจะสูงตามไปด้วย

ปัจจัยที่มีผลต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์

จากการศึกษาแนวความคิดที่มีต่อค่าเช่า ทำให้พบว่าค่าเช่าถูกกำหนดขึ้นจากอิทธิพลของปัจจัย 4 ประการ ดังนี้ คือ

1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Utilization of Land) มีส่วนสร้างผลตอบแทนทางเศรษฐกิจในรูปของรายได้ เนื่องจากเป็นกระบวนการนำคุณสมบัติของที่ดินที่มีอยู่ไปใช้ในกิจกรรมการผลิต ซึ่งนำไปสู่การซื้อขายแลกเปลี่ยนผลผลิตนั้นในต่อนท้าย ดังนั้นหากไม่มีการปรับปรุงที่ดินเพื่อการผลิตใดๆ ที่ดินก็ไม่อาจมีฐานะเป็นปัจจัยการผลิตที่สามารถสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจได้ (Ely and Wehrwein, 1975: 144) แต่จะเป็นเพียงดิน หรือสิ่งปกคลุมผิวโลก ซึ่งเปรียบได้กับของขี้เถ้าจากธรรมชาติเท่านั้น (Ratcliff, 1961: 1)

2. ผลิตภาพของที่ดิน (Productivity of Land) มีองค์ประกอบสำคัญ 2 ส่วน คือ ความสามารถสูงสุดของที่ดินในการรองรับปริมาณการผลิต (Capacity) และประสิทธิภาพของที่ดินในการผลิต (Efficiency) ดังนั้นหากที่ดินมีผลิตภาพครบทั้ง 2 องค์ประกอบ ย่อมแสดงว่าที่ดินนั้นสามารถให้ผลผลิตปริมาณมาก โดยมีต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน (Production Cost) ต่ำ ทำให้รายรับที่เกิดขึ้นจากการผลิตสูงตามไปด้วย กระทั่งเกิดส่วนเหลือ อันเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่มีปริมาณมาก

ในทางกลับกัน หากที่ดินมีผลิตภาพต่ำ ต้นทุนการปรับปรุงที่ดินย่อมสูงขึ้น เนื่องจากจำเป็นต้องเพิ่มอุปทานทางเศรษฐกิจให้เพียงพอแก่ความต้องการของการใช้ประโยชน์ ความยากลำบากในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์จากธรรมชาติให้เป็นปัจจัยการผลิตจึงเกิดขึ้น และมีผลให้ส่วนเหลือของรายได้ หรือค่าเช่าลดลงเป็นลำดับ

3. ความสะดวกในการเข้าถึงของที่ดิน (Accessibility of Land) R.M. Hurd เชื่อว่า ระยะทางใกล้ไกลในการเข้าถึงที่ดินคือปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดระดับค่าเช่าอย่างหนึ่ง ด้วยการสร้างข้อพิสูจน์ว่า “เนื่องจากมูลค่าที่ดินขึ้นอยู่กับค่าเช่าทางเศรษฐกิจ ส่วนค่าเช่าทางเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับที่ตั้ง และเนื่องจากการเลือกที่ตั้งขึ้นอยู่กับความสะดวก ซึ่งความสะดวกขึ้นอยู่กับความใกล้ ดังนั้นแล้ว มูลค่าและค่าเช่าทางเศรษฐกิจของที่ดินจึงขึ้นอยู่กับความใกล้” (Hurd, 1924: 13 อ้างใน Carter, 1995: 136)

หลักความสะดวกในการเข้าถึงตามแนวคิดของ Hurd สามารถจำแนกได้ 2 ประเภท คือ ความสะดวกในการเข้าถึงโดยทั่วไป (General Accessibility) และความสะดวกในการเข้าถึงเฉพาะด้าน (Specific Accessibility) โดยที่ ความสะดวกในการเข้าถึงโดยทั่วไปเกิดจากความพร้อมของโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่ผ่านพื้นที่หนึ่งๆ อันสร้างความสะดวกแก่การติดต่อสื่อสารทางการค้า ส่วนมากแล้วพื้นที่ดังกล่าวมักอยู่ในย่านธุรกิจการค้าในศูนย์กลางเมือง หรือ CBD (Central Business District) ซึ่งเป็นที่ต้องการของกิจการร้านค้าทางธุรกิจทั้งหลาย จึงส่งผลให้ราคาที่ดิน และค่าเช่าในพื้นที่สูงมาก

สำหรับความสะดวกในการเข้าถึงเฉพาะด้าน เกิดจากความประหยัดอันเนื่องมาจากการกระจุกตัวทางเศรษฐกิจ เช่น ฝีมือแรงงาน วัตถุดิบ ที่ก่อให้เกิดชื่อเสียงเฉพาะด้านในแต่ละย่าน ทำให้เกิดการรวมตัวของสินค้าและบริการที่ผู้บริโภคสามารถเปรียบเทียบคุณภาพ และราคาได้ และยังเพิ่มความสะดวกในการติดต่อระหว่างกลุ่มร้านค้าอีกด้วย

อย่างไรก็ดี ความสะดวกในการเข้าถึงทั้ง 2 ประเภทนี้มีความคล้ายคลึงกันอยู่บ้าง กล่าวคือ ความสะดวกในการเข้าถึงโดยทั่วไปอาจหมายถึงความสะดวกในการเข้าถึงเฉพาะย่านได้ หากเกิดการรวมตัวกันของธุรกิจการค้า และบริการที่คล้ายคลึงกัน หรือต้องพึ่งพากัน ส่วนความสะดวกในการเข้าถึงเฉพาะย่านอาจหมายถึงความสะดวกในการเข้าถึงโดยทั่วไปได้ หากเกิดการตัดผ่านของเส้นทางคมนาคมที่เป็นโครงข่าย (Harvey, 1996: 202-204)

4. การประหยัดเนื่องจากการกระจุกตัวของกิจกรรม (Agglomeration Economies of Activity) มีส่วนช่วยลดต้นทุนการผลิตได้อย่างมาก เพราะการรวมตัวกันของกิจกรรมก่อให้เกิดการประหยัดทางการตลาด (Marketing Economies) ทำให้ตลาดสินค้า และบริการมีขนาดใหญ่ขึ้น กิจกรรมประเภทหนึ่งสามารถเป็นตลาดให้แก่กิจกรรมอีกประเภทได้ อีกทั้งการขายสินค้า และบริการในพื้นที่เดียวกันยังประหยัดค่าขนส่ง (Transfer Economies) รวมทั้งค่าใช้จ่ายเพื่อการโฆษณาได้

นอกจากนี้ยังมีภาพลักษณ์ที่โดดเด่น เป็นจุดดึงดูดให้ผู้บริโภคเดินทางเข้ามาจับจ่ายสินค้า และบริการได้มากขึ้น และการบริการทั้งบริเวณนั้นได้ ซึ่งเรียกว่าเป็นข้อดีจากผลกระทบภายนอกจากเพื่อนบ้าน (Neighborhood Externalities)

นัยสำคัญของค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์

ค่าเช่าตามแนวความคิดต่างๆ นอกจากจะมีบทบาทเป็นตัวชี้วัดศักยภาพของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ในการให้บริการ ยังสามารถนำมาอธิบายเพื่อแก้ไขปัญหา 4 ประการ (Barlowe, 1978: 178-191) ดังต่อไปนี้ คือ

1. การจัดการค่าเช่าใช้งาน (Contract Rent) ที่เหมาะสม ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พิจารณาเชิงเศรษฐกิจจะสร้างการต่อรองที่เป็นธรรมระหว่างผู้เช่า และผู้ให้เช่า เนื่องจากตามปกติแล้วผู้เช่าต้องการชำระค่าเช่าใช้งานในอัตราต่ำ ตรงข้ามกับผู้ให้เช่าที่ต้องการได้รับค่าเช่าในอัตราที่สูง ดังนั้น แนวความคิดเรื่องค่าเช่าทางเศรษฐกิจที่ผ่านมา จะเป็นเครื่องมือช่วยตัดสินใจกำหนดระดับราคาค่าเช่าที่เหมาะสม และเป็นธรรมได้

2. การตัดสินใจพัฒนาที่ดิน ค่าเช่าที่ดินทางเศรษฐกิจ หรือกำไรที่ได้รับ สามารถใช้ประกอบการตัดสินใจพัฒนาที่ดินได้ ด้วยการพิจารณาร่วมกับต้นทุนที่ใช้ดำเนินการ เนื่องจากผู้ประกอบการมักให้ความสำคัญกับผลที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งอย่างน้อยควรคุ้มค่ากับการลงทุน การตัดสินใจในเรื่องนี้จึงอาจใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุน และผลได้มาเป็นเครื่องมือช่วย ดังเสนอได้ตามภาพ 2-7 ในหน้าถัดไป

จากภาพ ส่วนต่างระหว่างต้นทุนการดำเนินการ และรายได้จากการดำเนินการ คือ ค่าเช่าที่ดิน หรือผลกำไรที่ผู้ประกอบการคาดว่าจะได้รับ ซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญในการตัดสินใจพัฒนาที่ดิน กล่าวคือ

หากผู้ประกอบการมีโอกาสได้รับรายได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ในปริมาณที่สูงกว่าระดับลงทุน ไม่ว่าจะมีความเสี่ยงที่ลดลง หรือสูงขึ้นในช่วงแรกแต่ลดต่ำลงในช่วงหลังจนพอดีกับการลงทุน ก็จะเกิดการพัฒนาดินขึ้นในรูปแบบ และประเภทที่ต่างกันไป

ภาพที่ 2-7 แสดงผลของการคาดคะเนต้นทุน รายได้ และค่าเช่าที่ดิน



3. การกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าเช่าที่ดินทางเศรษฐศาสตร์สามารถกำหนดมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมได้ ดังในทางทฤษฎีพบว่า มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินที่คาดไว้ในอนาคต ก็คือมูลค่าทางการตลาดของที่ดินนั่นเอง การหามูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์จึงคำนวณได้จากสัดส่วนระหว่างผลตอบแทนที่คงที่ต่อปี และอัตราส่วนลด (Discount Rate) ซึ่งหมายถึงอัตราดอกเบี้ยที่แสดงค่าเสียโอกาสของอสังหาริมทรัพย์ในการนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ดังแสดงได้ตามสูตร

$$PV = A/i$$

โดยที่ PV คือมูลค่าปัจจุบันของที่ดิน A คือผลตอบแทนที่คงที่ต่อปี (หน่วยเงิน) และ i คือ อัตราส่วนลด

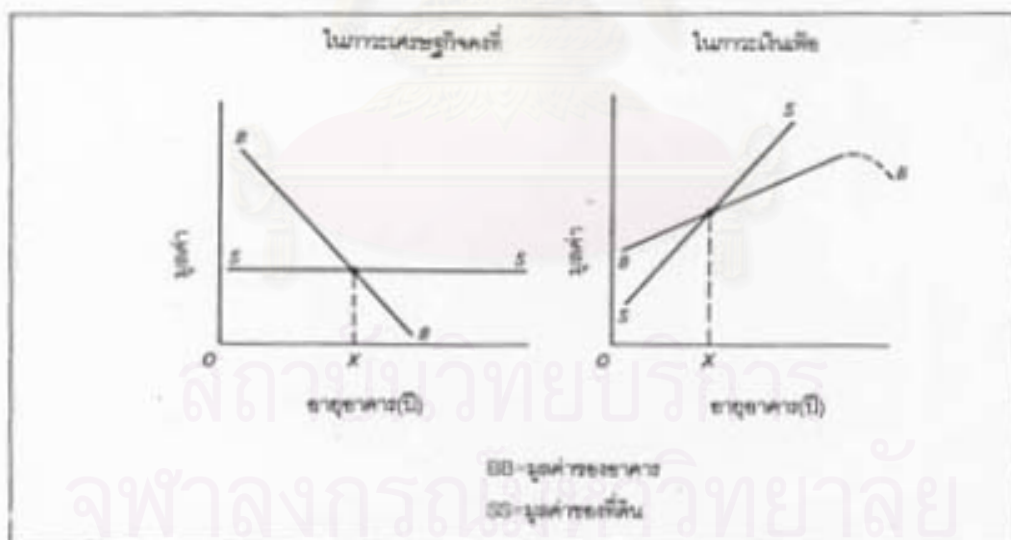
สำหรับกรณีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในเมือง การใช้ประโยชน์อาจไม่ให้เกิดผลตอบแทนที่คงที่ทุกปีไป สูตรการคำนวณมูลค่าปัจจุบันจึงเปลี่ยนไป เพื่อแสดงให้เห็นว่า อัตราส่วนลดที่ลดลงไปในแต่ละปี มีผลให้มูลค่าปัจจุบันเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ คือ

$$PV = [A_1 / (1+i)^1] + [A_2 / (1+i)^2] + [A_3 / (1+i)^3] + \dots [A_n / (1+i)^n]$$

นอกจากนี้ การใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ภายในเมืองยังได้รวมไปถึงการใช้พื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างนั้นด้วย ดังนั้นมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในเมืองจึงอาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ มูลค่าของที่ดินที่ยังไม่ได้ปรับปรุง (Unimproved Land Value) และมูลค่าของที่ดินที่ปรับปรุงแล้ว (Improved Land Value) ซึ่งมูลค่าแรก หมายถึง มูลค่าที่ดินที่ยังไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ส่วนมูลค่าที่สองหมายถึง มูลค่าที่ดินที่รวมสิ่งปลูกสร้างเข้าไว้ หรือมีการปรับปรุงสภาพของที่ดินเรียบร้อยแล้ว เช่น การปรับระดับที่ดิน การจัดระบบระบายน้ำ และการตกแต่งภูมิทัศน์ เป็นต้น

สำหรับ Balchin Kieve ก็ได้จำแนกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 ประเภทเช่นกันแต่ได้แยกมูลค่าของที่ดิน (Capital Value of Cleared Sites) และมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง (Capital Value of Buildings) ออกจากกันอย่างชัดเจน เนื่องจากมูลค่าที่ดินมีระดับคงที่เสมอในภาวะเศรษฐกิจคงที่ แต่มูลค่าของสิ่งปลูกสร้างจะค่อยๆลดลงตามอายุการใช้งาน ส่วนในภาวะเงินเฟ้อ มูลค่าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเพิ่มขึ้นในอัตราเร่งที่ไม่เท่ากัน ดังภาพที่ 2-8 จะพบว่า มูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้นในอัตราเร่งที่สูง ทำให้เส้นกราฟมีความชันมากกว่ามาก และจะเพิ่มเช่นนี้เรื่อยๆ แต่มูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เมื่อถึงระยะหนึ่งจะเริ่มลดลง แสดงถึงอายุการใช้งานที่สมควรจะได้รับการปรับปรุงขึ้นใหม่ (Balchin and Kieve, 1985: 49)

ภาพที่ 2-8 แสดงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในเมืองที่สัมพันธ์กับเวลา

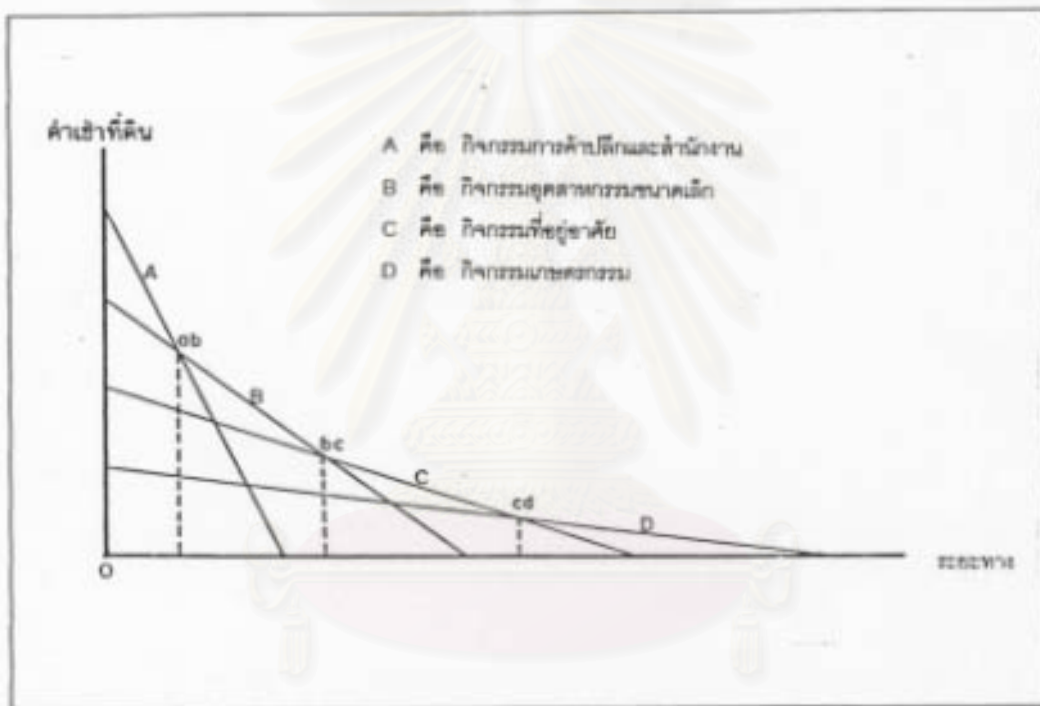


4. การจัดสรรการใช้ที่ดิน ค่าเช่าที่ดินสำหรับกิจกรรมประเภทต่างๆในเมือง ที่มีความแตกต่างกันไป และแปรตามระยะทาง สามารถนำมาเป็นข้อพิจารณาเพื่อการจัดสรรการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมกับระยะทางต่างๆของเมืองได้ โดยอาศัยการอ้างอิงจากข้อสมมติทางเศรษฐศาสตร์ ที่มักกำหนดให้กิจกรรมการผลิตต้องการผลตอบแทนในรูปกำไร หรือค่าเช่าที่ดินที่สูง ร่วมกับหลักการของค่าเช่าที่ดินตาม

ระยะทาง ที่ได้กล่าวไว้ว่า ค่าเช่าที่ดินมีแนวโน้มลดลงตามระยะทาง เนื่องจากต้องเสียต้นทุนที่เป็นค่าขนส่งเพิ่มขึ้น

การอ้างอิงดังกล่าว ทำให้สามารถสมมติค่าเช่าของกิจกรรมต่างๆในเมือง ที่สัมพันธ์กับระยะทางตามภาพที่ 2-9 ได้ด้วยเส้น Commercial Rent ซึ่งเป็นเส้นสมมติแสดงระดับราคาค่าเช่าที่ดิน ที่มีคุณสมบัติทางเศรษฐกิจอยู่ 2 ประการ คือ เป็นเส้นแสดงค่าใช้จ่ายที่ต่ำที่สุดสำหรับการลงทุนเพื่อการใช้ประโยชน์ในกิจกรรมหนึ่งๆ ตามที่เรียกว่า Transfer Cost และเป็นเส้นแสดงผลตอบแทนในรูปของส่วนเหลือ ตามที่เรียกว่า Economic Rent

ภาพที่ 2-9 แสดงค่าเช่าที่ดินของกิจกรรมในเมืองที่สัมพันธ์กับระยะทาง

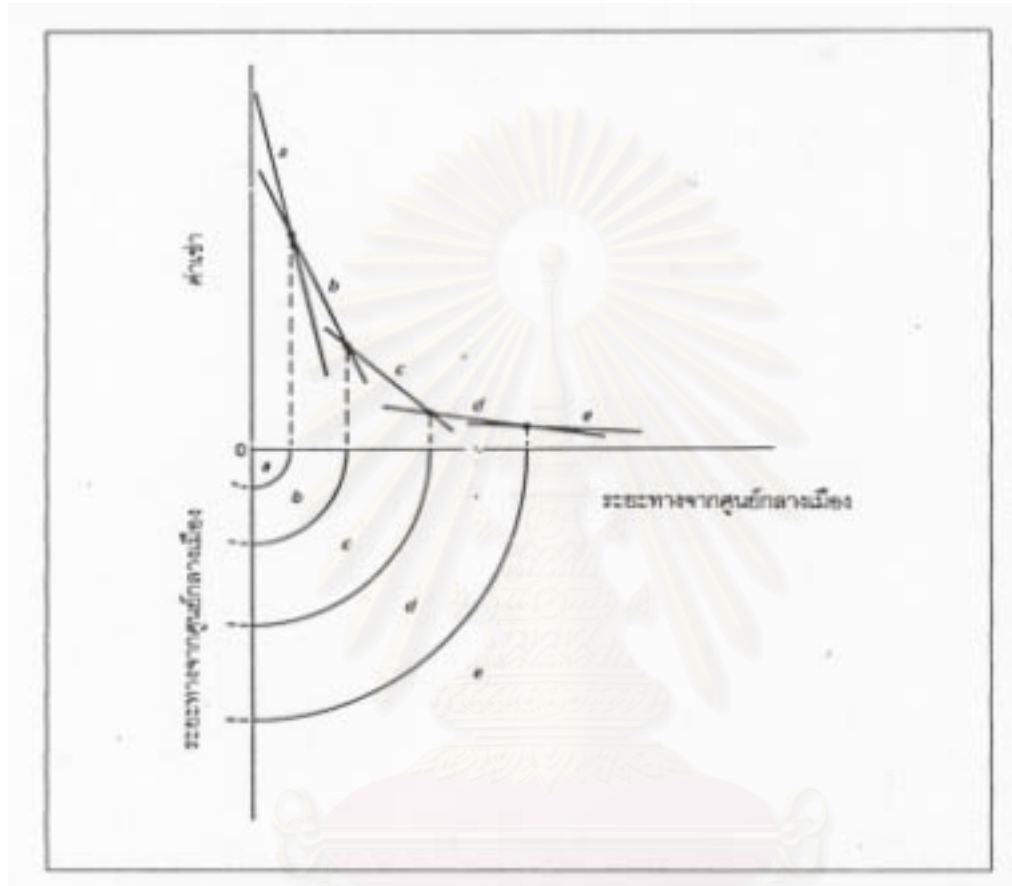


จากภาพ กิจกรรมการค้าปลีก และสำนักงาน คือกิจกรรมที่มีค่า Commercial Rent สูงสุด ดังสังเกตได้จากความลาดชันซึ่งค่อยๆลดลงไปในกิจกรรมอุตสาหกรรมขนาดเล็ก ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม ตามลำดับ ทำให้อธิบายได้ว่า กิจกรรมแต่ละประเภทมีขอบเขตกว้างแคบกันไปตามการบรรจบกันของเส้น Commercial Rent กับแกนระยะทาง แต่การเลือกใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากที่สุดจะมีขอบเขตที่แคบกว่า เนื่องจากครอบคลุมเพียงระยะทางที่กิจกรรมประเภทนั้นๆ ให้ค่า Commercial Rent ที่สูงกว่ากิจกรรมประเภทอื่น เช่น ระยะ ab, bc, cd และ dz จะมีความเหมาะสมแก่กิจกรรมการค้าปลีก-สำนักงาน อุตสาหกรรมขนาดเล็ก ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม ตามลำดับ

เส้น Commercial Rent ยังสามารถดัดแปลงเป็นเส้นขอบเขตค่าเช่า (Ceiling-Rent Curve) สำหรับการสร้างรูปแบบของเมืองโดยคร่าวได้ ตามภาพที่ 2-10 ซึ่งมีลักษณะแผ่ขยายไปโดยรอบศูนย์

กลาง คล้ายรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองแบบวงกลม ของ Burgess แต่ก็เป็นการนำเสนอรูปแบบการใช้ที่ดินในแนวราบเท่านั้น ทั้งที่ตามความเป็นจริง ค่าเช่าที่ดินเชิงเศรษฐกิจยังมีนัยสำคัญต่อความเข้มข้นการใช้ที่ดิน ที่ปรากฏเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินในแนวสูงอีกด้วย

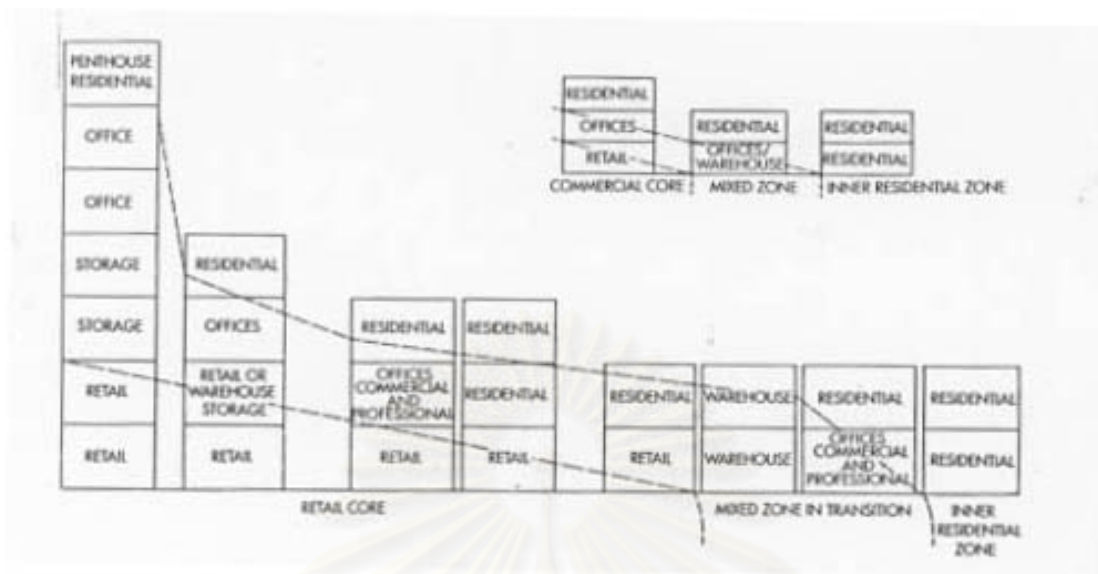
ภาพที่ 2-10 แสดงรูปแบบของเมืองจากเส้นขอบเขตค่าเช่า



การเพิ่มความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้วยการเพิ่มระดับความสูงของอสังหาริมทรัพย์ สืบเนื่องมาจาก การใช้ที่ดินในพื้นที่รอบนอกของเมืองไม่ก่อให้เกิดความสะดวกรในการเข้าถึงอีกต่อไป เนื่องจากโอกาสในการเข้าถึงเป็นไปอย่างลำบาก ทำให้ต้นทุนค่าเดินทางเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับการแข่งขันทางการค้า และการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองอยู่ในระดับสูง ได้ผลักดันให้ระดับราคาค่าเช่าใช้งานสูงขึ้นเช่นกัน การใช้ประโยชน์จากพื้นที่เมืองที่อยู่ชั้นในเพื่อให้เกิดผลผลิตภาพ และความคุ้มค่าในการเช่าอสังหาริมทรัพย์มากที่สุดจึงมีความจำเป็น ด้วยการเพิ่มพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแนวสูงแทน ดังแสดงได้ตามภาพที่ 2-11

ภาพที่ 2-11 ได้แสดงอย่างชัดเจนว่า ความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวสูง ได้ปรากฏเป็นรูปแบบที่ใกล้เคียงกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวราบเป็นอย่างมาก คือ ชั้นล่างของอาคารที่เป็นกลุ่มร้านค้าปลีก-สำนักงาน ก็คือแกนพื้นที่ชั้นในของเมือง ในขณะที่ชั้นบนของอาคารที่เป็นห้องชุดพักอาศัยราคาแพง ก็คือพื้นที่พักอาศัยชั้นดีชานเมืองนั่นเอง

ภาพที่ 2-11 แสดงความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวสูง



2.2.3 แนวความคิดว่าด้วยระยะเวลา

Peiser (1992) กล่าวว่าในกระบวนการปรับเปลี่ยนสภาพอสังหาริมทรัพย์จากที่ดินเปล่าไปสู่อาคารสิ่งปลูกสร้าง นักลงทุนในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยระยะเวลาที่แตกต่างกันไป ดังพิจารณาได้จากตารางที่ 2-2 ที่ทำให้พบว่า ผู้ซื้อที่ดินเปล่า (Buyer of Raw Land) เป็นผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยระยะเวลาที่ยาวนานที่สุด คือมากกว่า 10 ปีขึ้นไป รองลงมาคือ นักเก็งกำไรที่ดิน (Land Speculator) นักวิเคราะห์และพัฒนา (Pre-developer) และนักพัฒนาที่ดิน (Developer) ส่วนผู้ก่อสร้าง (Builder) จะถือครองด้วยระยะเวลาที่ไม่แน่นอน (Peiser, 1992: 48)

ตาราง 2-2 แสดงระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์

	ผู้ซื้อที่ดินเปล่า	นักเก็งกำไรที่ดิน	นักวิเคราะห์และพัฒนา	นักพัฒนาที่ดิน	ผู้ก่อสร้าง
ระยะเวลาถือครอง	10+ ปี	8-10 ปี	2-5 ปี	1+ ปี	ไม่แน่นอน
บทบาทหลัก	-	รอเวลาที่ตลาดอยู่ในภาวะรุ่งเรือง	วิเคราะห์ตลาด วางแผนการพัฒนา และเตรียมพื้นที่	ติดตั้งระบบสาธารณูปโภค	สร้างอาคารเพื่อขายหรือให้เช่า

ที่มา : ดัดแปลงจาก Alan Rabinowitz. Land Investment and The Predevelopment Process, 1988: 26

สาเหตุที่เป็นเช่นนั้นเนื่องจากนักลงทุนแต่ละประเภทมีบทบาท และหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบต่ออสังหาริมทรัพย์ไม่เหมือนกัน นักเก็งกำไรที่ดินจำเป็นต้องถือครองที่ดินเป็นระยะเวลายาวนาน เพื่อรอสภาพตลาดที่รุ่งเรือง และโอกาสในการเข้าถึงของระบบโครงสร้างพื้นฐาน นักวิเคราะห์และพัฒนา ก็จำเป็นต้องถือครองที่ดินด้วยระยะเวลาที่ยาวนานพอควร เพื่อวิเคราะห์สภาพตลาด และวางแผนผังโครงสร้างการพัฒนาโดยรวม ส่วนนักพัฒนาที่ดินอาจใช้เวลาสำหรับการจัดระบบสาธารณูปโภคไม่นานเท่าใดนัก ระยะเวลาการถือครองจึงลดน้อยลงมา

อย่างไรก็ดี สาเหตุของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยระยะเวลาที่แตกต่างกัน ยังอาจได้แก่ การคำนึงถึงผลตอบแทนในรูปของมูลค่าการเงินอีกด้วย เนื่องจากระยะเวลาที่มากน้อยสามารถก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงระดับผลตอบแทนของทรัพย์สิน และกระแสเงินได้ ดังการรวบรวมบทความทางวิชาการด้านอสังหาริมทรัพย์ทำให้พบว่า ระยะเวลาในฐานะของตัวแปรต้น มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามต่างๆ และเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมูลค่าการเงินตามแนวคิดที่พิสูจน์ได้ดังนี้

แนวความคิดที่มีต่อระยะเวลา

1. ระยะเวลาที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน Eng (1994) ได้ศึกษาถึงผลกระทบของเวลาที่มีต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ ด้วยการรวบรวมดัชนีราคาทรัพย์สินส่วนบุคคล (Private Property Price Index) รายไตรมาส ระหว่างปี 1980-1992 จาก Urban Redevelopment Authority มาคำนวณ และวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนโดยใช้ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน จากนั้นจึงนำผลที่ได้มาแปลงเป็นข้อมูลราย 1 ปี, 2 ปี และ 3 ปี เพื่อให้ความแปรปรวนในมูลค่าทรัพย์สินสามารถแสดงเป็นช่วงปีได้ โดยใช้สูตร

$$V_a = V_m / m^{1/2}$$

โดยที่ V_a คือ ความแปรปรวนในมูลค่ารายปี, V_m คือ ความแปรปรวนในมูลค่าตลอด m ปี และ m คือระยะเวลา

ผลการศึกษาพบว่า เมื่อระยะเวลายาวนานขึ้น ความแปรปรวนของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รายปีก็จะเพิ่มตามไปด้วย เนื่องจากวงจรของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมระยะเวลายาวนาน มีโอกาสที่จะพบทั้งภาวะที่รุ่งเรืองและตกต่ำ ซึ่งแปรไปตามสภาพความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์และอุปทาน

2. ระยะเวลาที่มีผลต่อกระแสรายรับของเจ้าของที่ดิน Miceli และ Simans (1999) ได้ศึกษาถึงแนวทางในการลดต้นทุนแทนหน่วยว่างของเจ้าของที่ดิน ในกรณีที่ผู้เช่าย้ายออกไป ด้วยการดึงดูดผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวต่ำ (Low Mobility Tenant) ให้ทำสัญญาเช่าระยะยาว (Long Term Lease หรือ 2-Period Lease)

การศึกษาของ Miceli และ Simans ในครั้งนี้ ได้เปรียบเทียบผลตอบแทนในรูปกระแสค่าเช่าที่เจ้าของที่ดินจะได้รับระหว่างการให้เช่าในระยะสั้น (Short term Lease หรือ 1-Period Lease) กับการให้เช่าในระยะยาว จากกลุ่มผู้เช่า 2 กลุ่มคือ กลุ่มที่มีการเคลื่อนไหวสูง (High Mobility Tenant) และกลุ่มที่มีการเคลื่อนไหวต่ำ โดยตั้งข้อสมมติจากข้อเท็จจริงที่ว่า ความน่าจะเป็นในการย้ายออกของผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวที่สูง ย่อมมีมากกว่าผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวต่ำ เนื่องจากผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวสูงจะไม่พอใจกับสัญญาเช่าที่มีข้อผูกมัดด้านระยะเวลาเป็นเวลานาน แต่ยินดีที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมเป็นค่าปรับหากอยู่ไม่ครบตามสัญญา (Exit Fee) รวมทั้งค่าธรรมเนียมในการขอต่อเวลาเช่า (Entry Fee) ต่างจากผู้เช่ากลุ่มที่มีการเคลื่อนไหวต่ำ ที่ต้องการความมั่นคงในการเช่าเป็นระยะเวลายาวนาน ดังนั้น สมการที่แสดงถึงกระแสรายรับจากค่าเช่าของเจ้าของที่ดินจึงมีความแตกต่างใน 2 กรณี คือ

$$PV_1 = R_1 + (R_1 - p_s c) / (1+r)$$

$$PV_2 = R_2 + [R_2 + (R_1 - p_s c)] / (1+r)$$

โดยที่ PV_1 คือ มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายรับของเจ้าของที่ดินจากการให้เช่าระยะสั้น, PV_2 คือ มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายรับของเจ้าของที่ดินจากการให้เช่าระยะยาว, R_1 คือ ค่าเช่าที่ได้รับจากการให้เช่าระยะสั้น, R_2 คือ ค่าเช่าที่ได้รับจากการให้เช่าระยะยาว, p_s คือ ความน่าจะเป็นของผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวสูงในการย้ายออก, $p_s c$ คือ ความน่าจะเป็นของผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวต่ำในการย้ายออก, c คือ ต้นทุนการทดแทนหน่วยว่าง และ r คือ อัตราร้อยละของผลตอบแทน

ความแตกต่างระหว่างสมการที่ 1 และ 2 คือ ค่าเช่าที่เจ้าของที่ดินจะได้รับมีปริมาณไม่เท่ากัน กล่าวคือ ในขณะที่ในกรณีที่ 1 เจ้าของที่ดินจะได้รับค่าเช่าแบบเต็มเม็ดเต็มหน่วยเมื่อต้นสัญญา (R_1) แต่ค่าเช่าในงวดต่อไปจะมีการหักลดต้นทุนการแทนที่ ($R_1 - p_s c$) ที่เกิดจากการย้ายออกของผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวสูง ซึ่งอาจเกิดขึ้นเมื่อใดก็ได้ และยิ่งความน่าจะเป็นของการย้ายออกมีสูงเท่าใด ค่าเช่าก็จะลดตามไปด้วย แต่สำหรับกรณีที่ 2 เจ้าของที่ดินนอกจากจะได้รับค่าเช่า (R_2) จากกลุ่มผู้เช่าทั้ง 2 ในช่วงที่ 1 แล้ว ในช่วงที่ 2 ซึ่งเป็นระยะสุดท้ายของการได้รับค่าเช่า เจ้าของที่ดินก็จะได้รับค่าเช่า (R_2) แบบเต็มเม็ดเต็มหน่วยเมื่อต้นสัญญาจากผู้เช่ารายใหม่ และค่าเช่างวดต่อไปจากผู้เช่ารายเดิม และรายใหม่ในปริมาณ $R_1 - p_s c$ เนื่องจากเป็นรายรับในช่วงสุดท้ายที่ได้หักต้นทุนการแทนที่ที่อาจเกิดขึ้นจากการย้ายออกของผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวซ้ำไว้แล้ว

ดังนั้นหากกำหนดให้ค่าเช่า ต้นทุนการแทนที่ และอัตราร้อยละผลตอบแทนมีค่าเท่ากันในการเช่าทั้ง 2 กรณี กระแสรายรับของเจ้าของที่ดินที่ให้เช่าในระยะยาวจะมีปริมาณมากกว่าระยะสั้นอย่างแน่นอน แต่ทั้งนี้ไม่ได้เป็นเพราะ เจ้าของที่ดินมีโอกาสในการรับค่าเช่า 2 ช่วงเท่านั้น หากยังมีข้อได้เปรียบจากการลดต้นทุนการแทนที่ เนื่องจากการให้เช่าในระยะสั้นซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวสูง จะปรากฏเป็นความน่าจะเป็นในการย้ายออกที่สูง แต่การเช่าในระยะยาวซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้เช่าที่มีการเคลื่อนไหวต่ำ จะปรากฏเป็นความน่าจะเป็นของการย้ายออกที่ต่ำด้วย

3. ระยะเวลาที่มีผลต่อค่าเช่า Webb และ Fisher (1996) ได้ศึกษาหาดัชนีราคาเช่า (Effective Rent) ที่เหมาะสมในย่านธุรกิจการค้าของเมืองชิคาโก เพื่อให้เป็นฐานข้อมูลสำหรับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

Webb และ Fisher ได้รวบรวมข้อมูลกระแสรายรับจากการเช่า จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 395 ราย จากอาคาร 9 อาคาร ในช่วงปี 1985-1991 โดยข้อมูลที่ได้จะถูกนำมาปรับค่าให้มีมูลค่าเป็นปัจจุบันและคำนวณเป็นมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายปีอีกครั้งหนึ่ง จากนั้นจึงนำมูลค่าที่ได้มาจำแนกตามตัวแปรเพื่อหาความสัมพันธ์ถดถอย จากแบบจำลอง Hedonic ซึ่งแสดงได้ดังนี้

$$\text{Effective Rent} = f(\text{Building, Tenant, Space, Terms, Time})$$

โดยที่ Building คือ อาคาร, Tenant คือ ประเภทผู้เช่า, Space คือ คุณภาพพื้นที่เช่า, Terms คือ ระยะเวลา และ Time คือ ปี

ตัวแปรต่างๆ เหล่านี้จะถูกแยกย่อยเป็นเงื่อนไขต่างๆ อีก ซึ่งล้วนแต่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาทั้งสิ้น เช่น ผู้เช่าที่เป็นรายใหม่ ผู้เช่าที่เจรจาเช่าผ่านนายหน้า และผู้เช่าที่ต่ออายุสัญญา จะมีค่าความสัมพันธ์เป็นลบกับดัชนีราคาเช่า คือ -1.646 , -1.301 และ -0.001 ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้เช่ารายใหม่ และผู้เช่าที่เจรจาผ่านนายหน้า คือตัวแปรสำคัญที่ทำให้ดัชนีราคาเช่าลดลง

สำหรับกรณีของระยะเวลาก็ได้ถูกแยกย่อยเป็นเงื่อนไขใน 2 กรณีเช่นกัน ด้วยการพิจารณาร่วมกับดัชนีราคาผู้บริโภค (Consumer Price Index) โดยเงื่อนไขแรก เป็นการพิจารณาการปรับดัชนีราคาผู้บริโภคตามเวลา ส่วนเงื่อนไขที่ 2 เป็นการพิจารณาปฏิสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลากับการปรับดัชนีราคาผู้บริโภค ซึ่งให้ผลเป็นค่าความสัมพันธ์ที่เป็นลบเช่นกัน คือ -0.014 และ -0.007 ตามลำดับ อันแสดงให้เห็นว่า ระยะเวลาที่ยาวนาน ยิ่งเป็นการเพิ่มความเสี่ยงในอัตราเงินเฟ้อ และจะมีผลให้ดัชนีราคาเช่าลดลง

จากการพิจารณาแนวคิดทั้ง 3 ทำให้พบว่า มูลค่าทางการเงินของทรัพย์สิน และกระแสเงินได้แปรไปตามเวลาในทิศทางที่ต่างกัน คือ ในขณะที่มูลค่าทางการเงินของทรัพย์สิน และค่าเช่าได้ลดลงตามระยะเวลาที่นานขึ้น มูลค่าทางการเงินของกระแสรายรับค่าเช่ากลับเพิ่มขึ้นตามระยะเวลา ซึ่งทำให้อนุมานได้ว่า ระยะเวลาที่ยาวนานขึ้นเป็นผลดีต่อธุรกิจการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้เช่าเกิดความพึงพอใจในราคาเช่าที่ต่ำ และผู้ให้เช่าก็จะพึงพอใจกับกระแสรายรับจากค่าเช่าในปริมาณที่มากขึ้น แต่ก็อาจถูกลดทอนลงบ้างจากการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

นัยสำคัญของระยะเวลา

แนวความคิดที่มีต่อระยะเวลาเช่าทั้ง 3 ประการตามที่ได้กล่าวมา สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับการคาดประเมินมูลค่าของผู้ให้เช่า และมูลค่าผู้เช่า อันหมายถึง ผลตอบแทนที่ผู้ให้เช่าจะได้รับจากการอนุญาตให้เช่าใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และผลตอบแทนที่ผู้เช่าจะได้รับจากการเช่าใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับได้ ซึ่งในท้ายที่สุดจะเป็นประโยชน์แก่การตัดสินใจ และพิจารณาว่าสมควรที่จะให้เช่า หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์มากน้อยเพียงใด

มูลค่าของผู้ให้เช่า เกิดจากการประกอบกันของค่าปัจจุบันของค่าเช่า ซึ่งเป็นกระแสรายรับตลอดระยะสัญญาเช่า และค่าปัจจุบันของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากผู้ให้เช่ามีสิทธิในการเรียกเก็บค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญา และยังมีสิทธิที่จะได้ครอบครองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง ดังสามารถแสดงได้ตามสูตร และตัวอย่าง

$$\text{มูลค่าของผู้ให้เช่า} = \text{ค่าปัจจุบันของกระแสรายรับตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า} + \text{ค่าปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า}$$

ตัวอย่าง นาย ก ให้นาย ข เช่าที่ดินว่างเปล่าระยะเวลา 30 ปี จ่ายค่าเช่าปีละ 10,000 บาท โดยสมมติให้

- ทั้งสองฝ่ายต่างต้องการผลตอบแทนร้อยละ 9
- มูลค่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดสัญญาราคามี 300,000 บาท
- เมื่อเวลาล่วงมาถึงปีที่ 10 อัตราค่าเช่าตลาดทั่วไป ขึ้นเป็นปีละ 30,000 บาท

จงหามูลค่าของผู้ให้เช่า คือ นาย ก เมื่อเวลาล่วงมาถึงสิ้นปีที่ 10 (ไฟโรจน์ ซิงคิลป์, 2538:231-232)

1. ค่าปัจจุบันของรายรับจากสัญญาเช่า

- กระแสรายรับตามสัญญาเช่าต่อปี 10,000 บาท
- ค่าปัจจุบันคงที่ของอัตราส่วนเพิ่มคิดลดของผลตอบแทนร้อยละ 9 สำหรับ 20 ปี 9.1285
- ผลลัพธ์ คือ 91,285 บาท

2. ค่าปัจจุบันของมูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญา

- มูลค่าทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญา 300,000 บาท
- ค่าปัจจุบันคงที่ของอัตราคิดลดของผลตอบแทนร้อยละ 9 สำหรับ 20 ปี 0.1784
- ผลลัพธ์ คือ 53,520 บาท

3. มูลค่าของผู้ให้เช่า คือ 144,805 บาท

มูลค่าของผู้เช่า คือ ผลกำไรของผู้เช่า ซึ่งเกิดจากการชำระค่าเช่าเป็นจำนวนเงินที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าทั่วไปในตลาด ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ดังแสดงได้ตามสูตร และวิธีการคำนวณ ตามตัวอย่างที่แล้วได้ดังนี้

$$\text{มูลค่าผู้เช่า} = \text{ค่าปัจจุบันของผลกำไรจากการเช่า ตลอดระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า}$$

ตัวอย่าง

1. ผลกำไรจากการเช่า

- อัตราค่าเช่าตลาดรายปี 30,000 บาท
- อัตราค่าเช่าตามสัญญารายปี 10,000 บาท
- ผลลัพธ์ คือ 20,000 บาท

2. ค่าปัจจุบันของผลกำไรจากการเช่า

- ผลกำไรจากการเช่า 20,000 บาท
- ค่าปัจจุบันคงที่ของอัตราส่วนเพิ่มคิดลดของผลตอบแทนร้อยละ 9 สำหรับ 20 ปี 9.1285
- ผลลัพธ์ คือ 182,570 บาท

จากตัวอย่างข้างต้น สามารถพบข้อแตกต่างที่ชัดเจนได้ว่า ในขณะที่ค่าปัจจุบันของกระแสรายรับตลอดระยะเวลาสัญญาของผู้ให้เช่า และค่าปัจจุบันของผลกำไรของผู้เช่า มีจำนวนเพิ่มขึ้นตามระยะเวลา ค่าปัจจุบันของมูลค่าทรัพย์สินกลับมีจำนวนลดลง เหตุที่เป็นเช่นนี้ก็เนื่องจาก ค่าคงที่ที่นำมาคิดค่าปัจจุบันของกระแสรายรับ และผลกำไรของผู้เช่า เป็นอัตราส่วนเพิ่มที่แสดงให้เห็นว่าแม้ว่าค่าของเงินเมื่อระยะเวลาที่ยาวนานขึ้นจะมีจำนวนมากขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่ค่อยๆลดลง ดังปรากฏว่า ค่าของเงินในอนาคตเทียบได้กับเงินจำนวนไม่มากในปัจจุบัน ต่างจากค่าคงที่ที่นำมาคิดค่าปัจจุบันของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอัตราส่วนเพิ่มคิดลดที่แสดงให้เห็นว่าเมื่อเวลาผ่านไป ค่าของทรัพย์สินจะลดน้อยลงเป็นลำดับ

ระยะเวลาจึงเป็นตัวแปรสำคัญยิ่งต่อการเพิ่ม หรือลดมูลค่าของผู้ให้เช่า และมูลค่าของผู้เช่า ดังพบว่า หากกำหนดให้อัตราค่าเช่าโดยทั่วไปตามตลาด อัตราผลตอบแทน และกระแสรายรับ หรืออัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่คงที่ แต่ปรับเปลี่ยนให้ระยะเวลาการเช่าสั้นลง และยาวนานขึ้นจากตัวอย่างเดิมอีก 5 ปี มูลค่าของผู้ให้เช่าจะลดลง ต่างจากมูลค่าของผู้เช่าที่มีแต่จะเพิ่มมากขึ้นตามเวลา ทั้งนี้เนื่องจาก ค่าปัจจุบันของมูลค่าทรัพย์สินที่ยังลดลงตามลำดับเวลานั้น ได้ส่งผลกระทบต่อการลดมูลค่าของผู้ให้เช่าโดยรวม ดังพิจารณาได้จากตาราง 2-3

ตาราง 2-3 แสดงผลการคำนวณมูลค่าผู้ให้เช่า และมูลค่าผู้เช่าในระยะเวลา 15 ปี ,20 ปี และ 25 ปี

รายการ	ระยะเวลาเช่า 15 ปี	ระยะเวลาเช่า 20 ปี	ระยะเวลาเช่า 25 ปี
ค่าปัจจุบันคงที่ของอัตราส่วนเพิ่มของผลตอบแทนร้อยละ 9	8.0607	9.1285	9.8226
ค่าปัจจุบันคงที่ของอัตราส่วนเพิ่มคิดลดของผลตอบแทนร้อยละ 9	0.2745	0.1784	0.1160
มูลค่าของผู้ให้เช่า	162,957	144,805	133,206
: ค่าปัจจุบันของกระแสรายรับตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า	80,607	91,285	98,226
: ค่าปัจจุบันของมูลค่าทรัพย์สิน	82,350	53,520	34,800
มูลค่าของผู้เช่า	161,214	182,570	196,452

อย่างไรก็ตาม การทำสัญญาเช่าระหว่างกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าย่อมสร้างข้อตกลงที่จะทำให้แต่ละฝ่ายได้รับผลประโยชน์ตอบแทนในระดับที่ใกล้เคียงกัน ดังจะมีผลให้การกำหนดระดับอัตราค่าเช่า อัตราผลตอบแทน ระยะเวลาการเช่า รวมทั้งวิธีการชำระค่าเช่า และข้อตกลงอื่นๆ เปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม และเป็นสิ่งที่พึงพอใจของทั้งสองฝ่าย ซึ่งไม่อาจสรุปเป็นกฎเกณฑ์ที่ตายตัวได้

บทที่ 3

สภาพการพัฒนาเมือง และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกรุงเทพมหานคร

แม้กรุงเทพฯ จะมีเนื้อที่รวมเพียง 1,568.737 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 0.003 ของพื้นที่ทั้งประเทศ แต่ก็เป็นที่ที่มีความสำคัญยิ่ง เนื่องจากมีสถานะเป็นทั้งศูนย์กลางแห่งการตั้งถิ่นฐานที่มีการกระจุกตัวของประชากรอย่างหนาแน่นในอัตราส่วนที่สูงถึง 3,851 คนต่อตารางกิโลเมตร (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2540: 4) รวมทั้งเป็นศูนย์กลางแห่งการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่มีจำนวนสถานประกอบการมากที่สุดถึง 152,317 แห่ง และมีจำนวนแรงงานทั้งสิ้น 7,690,700 คน (กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม, 2540: 17) หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละที่ใกล้เคียงกึ่งหนึ่งของประเทศ คือ 44.997 และ 42.963 ตามลำดับ ซึ่งต่างเสริมให้กรุงเทพฯ มีขีดความสามารถในการสร้างมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดได้มากถึง 1,831,574.4 ล้านบาท ในปี 2540 หรือคิดเป็นร้อยละ 38.74 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (www.nso.go.th)

ความสำคัญของกรุงเทพฯ ทั้งด้านเศรษฐกิจ และสังคมตามที่กล่าวมา ล้วนแต่แสดงให้เห็นว่า กรุงเทพฯ มีระดับการพัฒนาเมืองที่สูงมาก และมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้รองรับ เนื่องจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นปรากฏการณ์ที่มีความสัมพันธ์กับการพัฒนาเมืองในฐานะที่เป็นเหตุและผล กล่าวคือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เพียงแต่เกิดขึ้นเพื่อรองรับประชากร และกิจกรรมเมืองที่หลากหลาย และซับซ้อน แต่ยังนำไปสู่การขยายพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองจนเกิดเป็นภูมิภาคที่มีลักษณะการพัฒนาที่ใกล้เคียงกันที่สุดในที่สุด ดังกรณีของกรุงเทพฯ ที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาเมืองได้ดำเนินไปในทิศทางเดียวกัน คือ ขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ต่อเนื่องในจังหวัดข้างเคียง อันได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐม และสมุทรสาคร กระทั่งมีผลให้พื้นที่เกษตรกรรมของจังหวัดดังกล่าวแปรสภาพเป็นอาคาร สิ่งปลูกสร้างที่มีความเป็นเมืองยิ่งขึ้น

3.1 การพัฒนาเมือง

ตามที่สำนักผังเมือง และคณะกรรมการธิการกลุ่มประชาคมยุโรป (EC and BMA Project) ได้จัดพื้นที่กรุงเทพฯ ออกเป็น 3 บริเวณหลัก¹ ในโครงการวางและจัดทำผังเมือง และระบบสารสนเทศที่ดินของ

¹กลุ่มพื้นที่เมืองชั้นใน หมายถึง พื้นที่การตั้งถิ่นฐานของชุมชนในระยะเริ่มแรก อันประกอบด้วยศูนย์กลางเมืองเดิม และเขตโดยรอบจำนวน 22 เขต ปัจจุบันเป็นพื้นที่อนุรักษ์ทางประวัติศาสตร์ที่ปะปนกับสถานที่ราชการ สถานศึกษา และย่านธุรกิจหนาแน่น มีประชากรตามทะเบียนราษฎรในอัตราความหนาแน่นที่สูงกว่า 1,000 คนต่อตารางกิโลเมตร แต่มีอัตราการเพิ่มปริมาณลดลง

กลุ่มพื้นที่ชั้นกลาง หรือพื้นที่ต่อเมือง หมายถึง บริเวณที่มีการขยายตัวของประชากรและที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นไปอย่างกระจัดกระจายในระยะห่างจากศูนย์กลางช่วงรัศมี 10-20 กิโลเมตรโดยประมาณ ประกอบด้วยพื้นที่ฝั่งตะวันออก 14 เขต และตะวันตก 8 เขต

กลุ่มพื้นที่ชานเมือง หมายถึง พื้นที่ชั้นนอกของกรุงเทพฯ ซึ่งมีระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองมากกว่า 20 กิโลเมตร อันได้แก่ เขตมีนบุรี คลองสามวา หนองจอก และลาดกระบัง ทางตะวันออก และเขตบางบอน บางขุนเทียน ทางตะวันตก โดยพื้นที่บริเวณนี้มีลักษณะผสมกันระหว่างเมือง และชนบท คือยังมีพื้นที่ว่าง และพื้นที่เกษตรกรรมประสมอยู่เป็นส่วนใหญ่

กรุงเทพฯ ตามรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันไปตามอิทธิพลของตัวแปรเสริม อันได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง สภาพทางภูมิศาสตร์ จำนวนประชากร ความหนาแน่นประชากร การใช้ที่ดิน การปลูกสร้างอาคาร และระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง สามารถนำมาใช้เป็นกรอบการศึกษาความแตกต่างของการพัฒนาเมืองทั้งในเชิงกายภาพ และเศรษฐกิจที่สะท้อนในรูปของการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมูลค่าที่ดินตามลำดับได้ ดังจะอธิบายต่อไปนี้

3.1.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพฯ เพื่อรองรับกิจกรรมเมืองหลากหลายประเภทในรูปแบบของการใช้ที่ดินได้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และขยายตัวมากขึ้นตามลำดับเวลา ดังการแปลสภาพถ่ายทางอากาศ และการวัดพื้นที่จำแนกตามรายละเอียดในบริเวณหลัก โดยสำนักผังเมืองได้พบว่า พื้นที่เมืองของกรุงเทพฯ หรืออีกนัยหนึ่งคือ พื้นที่ที่ได้รับการใช้ประโยชน์ได้เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน คือ จากปี 2530 ที่ที่ดินในกรุงเทพฯ มีการใช้ประโยชน์เพียง 302.271 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 19.205 ก็ได้เพิ่มขึ้นอีกเท่าตัวโดยประมาณเป็น 612.541 ตารางกิโลเมตร ในปี 2538 หรือคิดเป็นร้อยละ 39.047 ของพื้นที่กรุงเทพฯ

การใช้พื้นที่ (Land Utilization)

แม้ว่าอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ที่ได้รับการใช้ประโยชน์ของกรุงเทพฯ จะเป็นตัวเลขที่ไม่มากนัก แต่เมื่อพิจารณาตามกลุ่มพื้นที่จะพบว่า พื้นที่ชั้นใน พื้นที่ต่อเมืองฝั่งตะวันออก และพื้นที่ต่อเมืองฝั่งตะวันตก ต่างมีการใช้พื้นที่ไปเกินกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่โดยรวมทั้งสิ้น ในอัตราส่วนร้อยละ 71.429 , 55.618 และ 51.226 ตามลำดับ ส่วนพื้นที่ชานเมืองทั้งด้านตะวันตกและตะวันออกยังไม่มีมีการนำไปใช้ประโยชน์มากนัก เนื่องจากมีพื้นที่ที่ได้รับการใช้ประโยชน์เพียงอัตราส่วนร้อยละ 23.429 และ 11.734 ของพื้นที่โดยรวมตามลำดับ เท่านั้น (ดูตารางที่ 3.1)

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาในรายละเอียดก็จะพบว่า เขตส่วนมากในกลุ่มพื้นที่ชั้นในมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในปริมาณที่สูงเกินกว่าร้อยละ 50 ทั้งสิ้น โดยเฉพาะเขตสัมพันธวงศ์ คลองเตย ราชเทวี ดินแดง และธนบุรี เนื่องจากมีพื้นที่ที่ถูกใช้ประโยชน์ไปแล้วมากกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่เขต ยกเว้นแต่เขตบางคอแหลมเท่านั้น ที่มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ใช้ประโยชน์ต่อพื้นที่เขตเพียง 44.868

ในกลุ่มพื้นที่ต่อเมืองด้านตะวันออก เขตที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับที่เกินครึ่งหนึ่งของเนื้อที่เขตได้แก่ เขตสวนหลวง ลาดพร้าว พระโขนง ดอนเมือง บางกะปิ และบางเขน โดยเฉพาะเขตสวนหลวงและลาดพร้าว ได้ปรากฏว่ามีการใช้พื้นที่ไปแล้วในอัตราส่วนที่เกินร้อยละ 70 ซึ่งเป็นระดับที่ใกล้เคียงกับเขตส่วนมากในกลุ่มพื้นที่ชั้นใน เว้นเสียแต่เขตประเวศ และบึงกุ่ม ที่มีการใช้พื้นที่ไปเพียงส่วนน้อยในอัตราส่วนร้อยละ 44.779 และ 31.544 ตามลำดับเท่านั้น

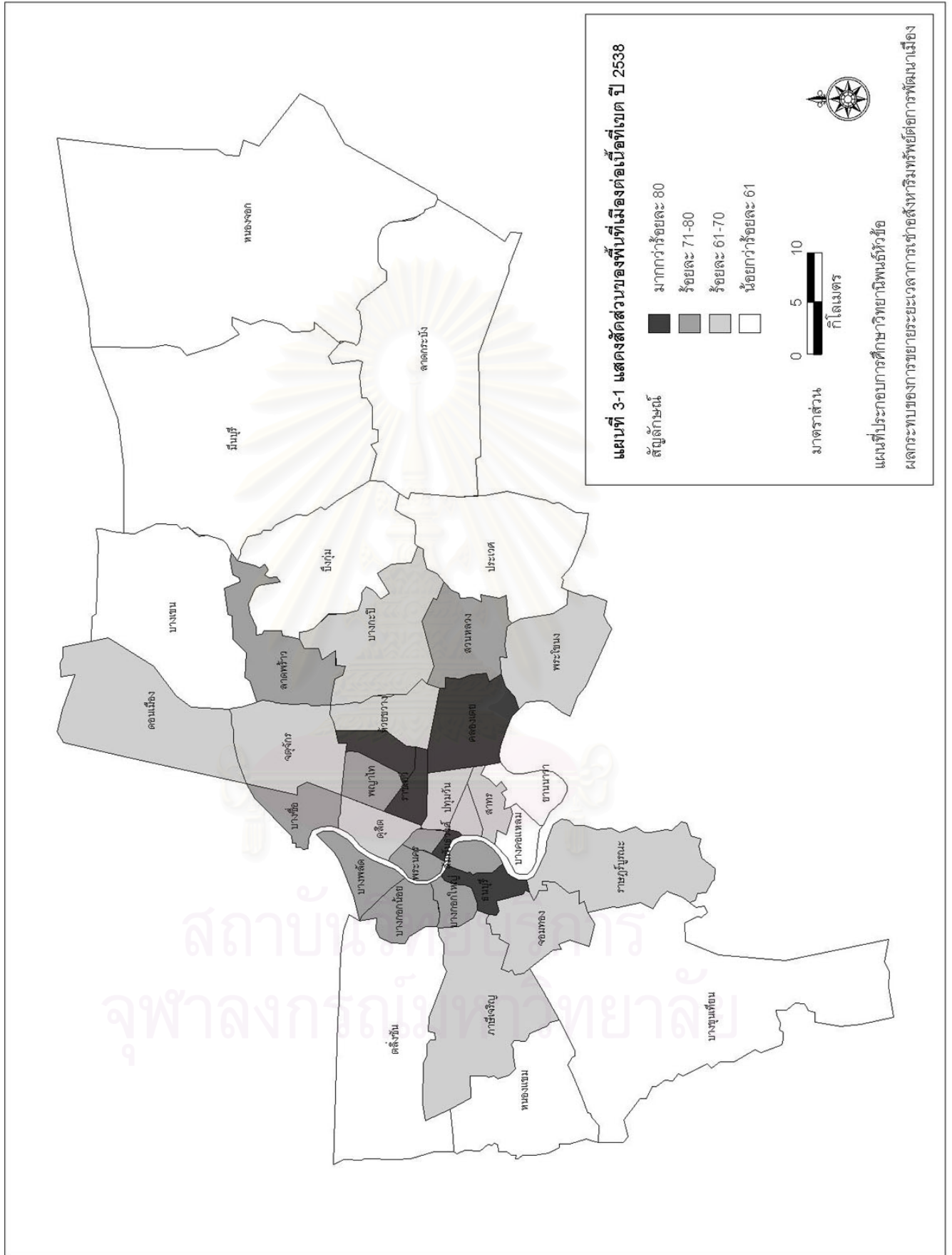
กลุ่มพื้นที่ต่อเมืองด้านตะวันตก เป็นบริเวณที่มีระดับการใช้ประโยชน์ที่ดินในปริมาณที่ต่างกันไม่มาก คิดเป็นอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกันประมาณร้อยละ 40-60 แต่บริเวณที่เด่นมากๆ ก็ได้แก่ เขตจอมทอง และภาษีเจริญ เนื่องจากมีการใช้พื้นที่ไปแล้วในอัตราส่วนร้อยละ 62.918 และ 61.105 ตามลำดับ

เขต	เนื้อที่เขต	พื้นที่เมืองปี 2530		พื้นที่เมืองปี 2538		การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมือง	
	(ตร.กม.)	เนื้อที่ (ตร.กม.)	ร้อยละต่อพื้นที่เขต	เนื้อที่ (ตร.กม.)	ร้อยละต่อพื้นที่เขต	เนื้อที่ (ตร.กม.)	ร้อยละการเปลี่ยนแปลง
เขตเมืองชั้นใน	224.643	139.940	62.294	160.460	71.429	20.520	14.663
พระนคร	5.536	4.300	77.673	4.300	77.673	0.000	0.000
ป้อมปราบฯ	1.931	1.470	76.126	1.470	76.126	0.000	0.000
สัมพันธวงศ์	1.416	1.290	91.102	1.290	91.102	0.000	0.000
ปทุมวัน	8.369	5.680	67.870	5.680	67.870	0.000	0.000
บางรัก	5.536	3.620	65.390	3.620	65.390	0.000	0.000
ยานนาวา	16.662	5.500	33.009	8.340	50.054	2.840	51.636
สาทร	9.326	5.700	61.119	6.290	67.446	0.590	10.351
บางคอแหลม	10.921	4.900	44.868	4.900	44.868	0.000	0.000
ดุสิต	10.665	7.430	69.667	7.430	69.667	0.000	0.000
บางซื่อ	11.545	7.710	66.782	8.140	70.507	0.430	5.577
พญาไท	9.595	7.660	79.833	7.670	79.937	0.010	0.131
ราชเทวี	7.126	5.900	82.795	6.060	85.041	0.160	2.712
ห้วยขวาง	15.033	5.410	35.987	10.210	67.917	4.800	88.725
ดินแดง	8.354	6.620	79.243	7.060	84.510	0.440	6.647
จตุจักร	32.908	17.580	53.422	21.570	65.546	3.990	22.696
คลองเตย	25.559	20.820	81.459	21.840	85.449	1.020	4.899
คลองสาน	6.051	4.710	77.838	4.710	77.838	0.000	0.000
ธนบุรี	8.626	6.330	73.383	7.250	84.048	0.920	14.534
บางกอกใหญ่	6.180	4.650	75.243	4.880	78.964	0.230	4.946
บางกอกน้อย	11.944	6.700	56.095	9.540	79.873	2.840	42.388
บางพลัด	11.360	5.960	52.465	8.210	72.271	2.250	37.752
เขตต่อเมืองตะวันออก	403.685	95.030	23.541	224.520	55.618	129.490	136.262
ดอนเมือง	59.789	18.460	30.875	40.010	66.919	21.550	116.739
บางเขน	76.613	12.510	16.329	41.580	54.273	29.070	232.374
ลาดพร้าว	30.476	6.130	20.114	21.640	71.007	15.510	253.018
บางกะปิ	48.904	19.430	39.731	30.710	62.796	11.280	58.055
บึงกุ่ม	69.903	11.580	16.566	22.050	31.544	10.470	90.415
สวนหลวง	23.678	8.260	34.885	18.400	77.709	10.140	122.760
พระโขนง	32.775	12.260	37.407	22.570	68.863	10.310	84.095
ประเวศ	61.547	6.400	10.399	27.560	44.779	21.160	330.625
เขตต่อเมืองตะวันตก	250.527	38.805	15.489	128.435	51.266	89.630	230.975
ตลิ่งชัน	79.698	4.360	5.471	32.410	40.666	28.050	643.349
หนองแขม	48.283	6.520	13.504	21.680	44.902	15.160	232.515
ภาษีเจริญ	53.947	11.480	21.280	33.180	61.505	21.700	189.024
จอมทอง	25.724	5.715	22.217	16.185	62.918	10.470	183.202
ราษฎร์บูรณะ	42.875	10.730	25.026	24.980	58.262	14.250	132.805

เขต	เนื้อที่เขต	พื้นที่เมืองปี 2530		พื้นที่เมืองปี 2538		การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมือง	
	(ตร.กม.)	เนื้อที่ (ตร.กม.)	ร้อยละต่อพื้นที่เขต	เนื้อที่ (ตร.กม.)	ร้อยละต่อพื้นที่เขต	เนื้อที่ (ตร.กม.)	ร้อยละการเปลี่ยนแปลง
เขตชานเมืองตะวันออก	534.450	23.520	4.401	62.710	11.734	39.190	166.624
มีนบุรี	174.330	9.200	5.277	32.990	18.924	23.790	258.587
ลาดกระบัง	123.860	9.130	7.371	18.340	14.807	9.210	100.876
หนองจอก	236.260	5.190	2.197	11.380	4.817	6.190	119.268
เขตชานเมืองตะวันตก	155.432	3.976	2.558	36.416	23.429	32.440	815.895
บางขุนเทียน	155.432	3.976	2.558	36.416	23.429	32.440	815.895
รวมทั้งกรุงเทพฯ	1568.737	301.271	19.205	612.541	39.047	311.270	103.319

ที่มา : ดัดแปลงจากตารางแสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองของกรุงเทพฯ โดยการแปลภาพถ่ายทางอากาศ EC/BMA Project กองสำรวจและแผนที่
สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



กลุ่มพื้นที่ชานเมืองทั้งด้านตะวันออก และตะวันตกเป็นบริเวณที่มีระดับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยเขตที่มีการใช้พื้นที่ไปมากที่สุดคือ เขตบางขุนเทียน ซึ่งเป็นเขตด้านตะวันตก รองลงมาคือ เขตมีนบุรี และลาดกระบัง ซึ่งอยู่ด้านตะวันออก โดยมีพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ไปแล้วในอัตราส่วนร้อยละ 23.429 , 18.924 และ 14.807 ตามลำดับ สำหรับเขตหนองจอก ถือว่าเป็นเขตที่มีการใช้พื้นที่ในระดับที่ต่ำมาก และมากกว่าเขตใดๆ เนื่องจากมีพื้นที่ที่ได้รับการใช้ประโยชน์เพียงร้อยละ 4.817 ของพื้นที่โดยรวมของเขตเท่านั้น

การใช้ที่ดิน (Land Use)

การใช้พื้นที่ในแต่ละบริเวณของกรุงเทพฯ ได้ปรากฏเป็นรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมเมืองประเภทต่างๆ มากมาย โดยพื้นที่ส่วนมากมักถูกนำไปใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก ดังการสำรวจการใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ ปี 2539 โดยสำนักผังเมือง ตามตาราง 3-2 ได้พบว่า การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมีเนื้อที่รวมสูงสุดถึง 267,079.20 ไร่ โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม มีปริมาณรองลงมาในระดับที่ใกล้เคียงกัน คือ 47,860.51 ไร่ 40,999.22 ไร่ และ 35,381.31 ไร่ ตามลำดับ

แต่เนื่องจากการศึกษาถึงการใช้ที่ดินของกรุงเทพฯ ในส่วนนี้ มีวัตถุประสงค์จะศึกษาถึงโครงสร้างการใช้ที่ดินที่ต่างกันไปในแต่ละบริเวณ จึงได้พิจารณาการใช้ที่ดินรายเขต ตามแนวทางการศึกษาของฉลองภพ สุสังกรกาญจน์ ในโครงการการศึกษาเพื่อกำหนดกรอบการวางแผนพัฒนากรุงเทพฯ ฉบับที่ 4 เพื่อศึกษาถึงสัดส่วนการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจ อันได้แก่ ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งก็ได้พบว่า พื้นที่กรุงเทพฯ มีการใช้ที่ดินเพื่อสนองตอบความต้องการของประชากร และกิจกรรมเมืองใน 5 รูปแบบ และแบ่งเป็นบริเวณได้ชัดเจน คือ

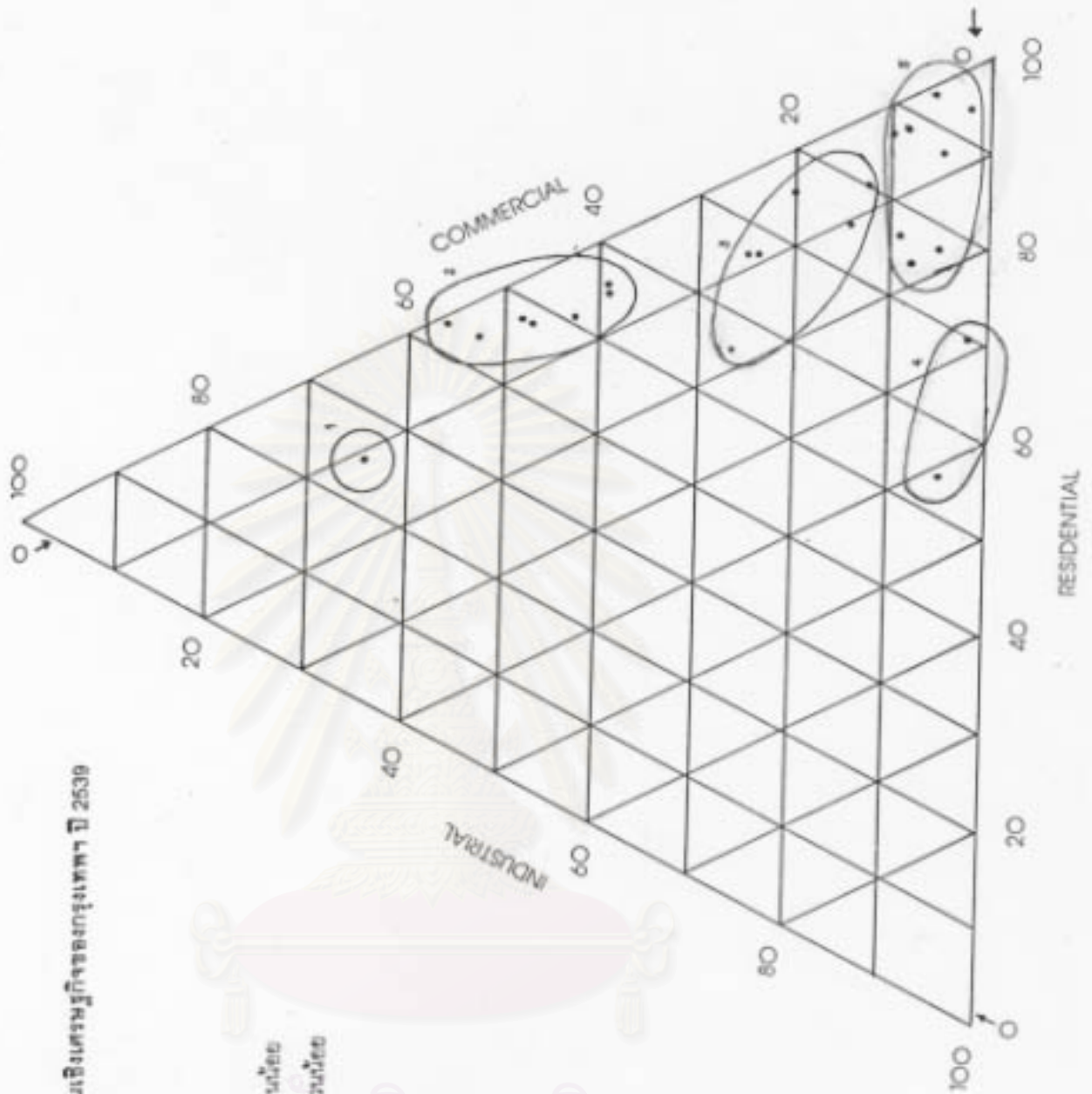
1. บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมเป็นหลัก หมายถึงบริเวณที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมากกว่าร้อยละ 60 ของพื้นที่เขต ซึ่งปรากฏอยู่เพียงเขตเดียวคือ เขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำแหน่งใจกลางกรุงเทพฯ
2. บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมผสมกับที่พักอาศัย ได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบปทุมวัน บางรัก พญาไท (ราชเทวี) ห้วยขวาง (ดินแดง) และธนบุรี ซึ่งล้วนแต่เป็นพื้นที่ที่เกาะกลุ่มอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพฯ มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และพักอาศัยในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันประมาณร้อยละ 35-55
3. บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยผสมกับการพาณิชยกรรมเป็นส่วนน้อย ได้แก่ บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยในสัดส่วนที่มากกว่าร้อยละ 55-80 ในขณะที่การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมมีสัดส่วนพอประมาณในอัตราร้อยละ 10-30 ซึ่งมักกระจายอยู่ตามบริเวณเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ชั้นใน และชั้นกลางของกรุงเทพฯ อันได้แก่ เขตดุสิต ทางด้านทิศเหนือ เขตยานนาวา (สาทร บางคอแหลม) ทางด้านใต้ รวมทั้งเขตบางกอกใหญ่ บางกอกน้อย (บางพลัด) ภาษีเจริญ และคลองสาน ทางฟากแม่น้ำ

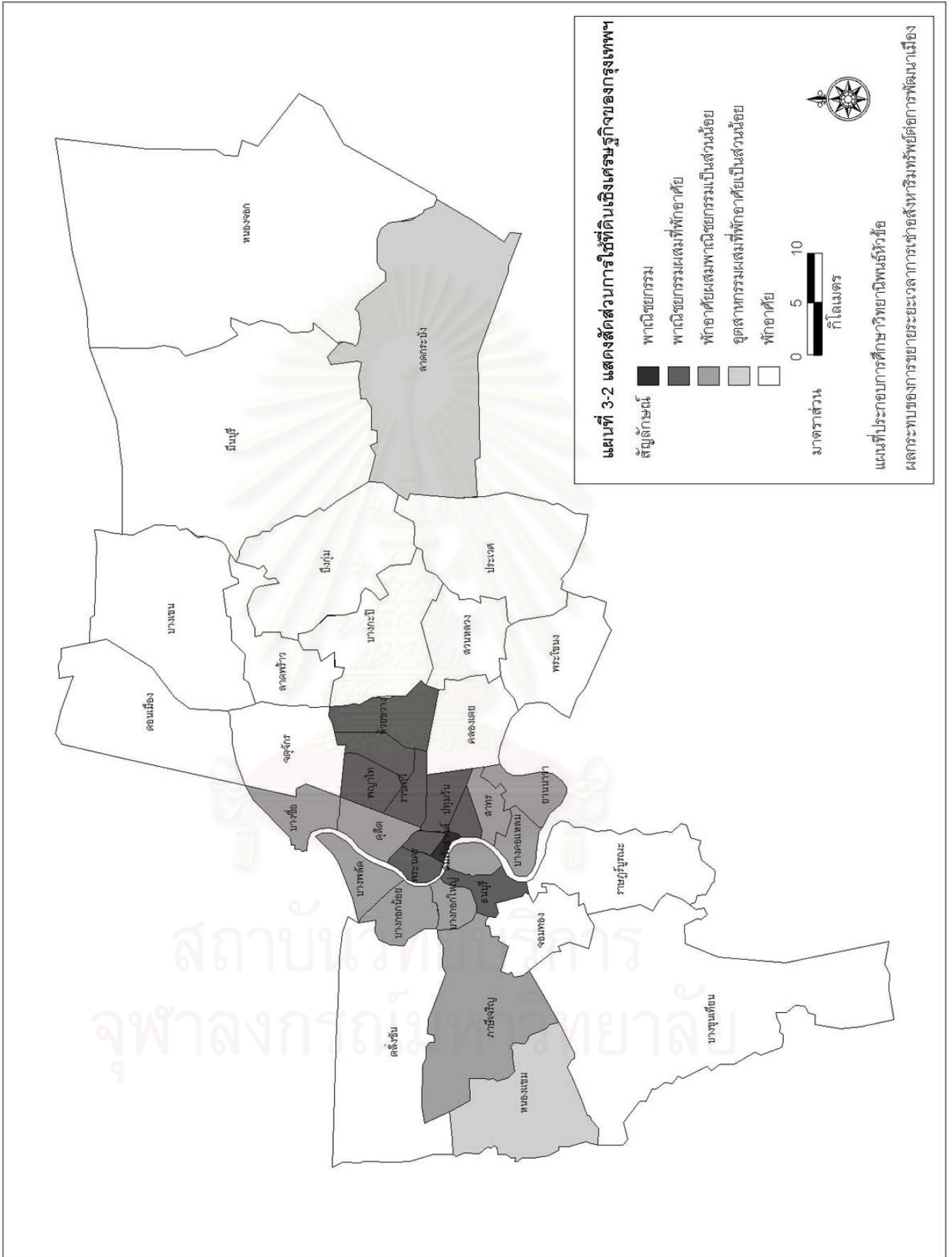
หน่วย : ไร่

เขตการปกครอง	ประเภทการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจ				ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอื่น					สัดส่วนการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจ		
	พักอาศัย	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม	รวม	สถาบันราชการ	ที่พักผ่อน	เกษตรกรรม-ที่ว่าง	ถนน และ น้ำ	รวม	พักอาศัย	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม
พระนคร	530.785	630.365	52.816	1213.966	1169.089	207.143	1.02	868.786	2246.038	43.72321795	51.9260836	4.350698454
ป้อมปราบ	354.635	295.71	47.05	697.395	242.26	0	0	267.22	509.48	50.85138265	42.40208203	6.746535321
สัมพันธวงศ์	162.574	413.206	72.658	648.438	104.957	0	0	131.601	236.558	25.07163368	63.7232858	11.20508052
ปทุมวัน	961.655	960.269	66.86	1988.784	1689.75	687.3	0	864.791	3241.841	48.35391878	48.28422795	3.361853273
บางรัก	1067.847	1079.605	89.466	2236.918	424.131	0	0	798.952	1223.083	47.73742265	48.26305658	3.999520769
ยานนาวา (สาทร บางคอแหลม)	8203.283	3904.696	2340.124	14448.103	2041.85	16.95	469.89	6090.71	8619.4	56.77757834	27.02566558	16.19675607
ดุสิต (บางซื่อ)	4623.026	1651.333	631.422	6905.781	4240.019	298.26	235.186	1218.415	5991.88	66.94428914	23.91232795	9.143382914
พญาไท (ราชเทวี)	2592.437	3213.249	48.6106	5854.2966	1367.577	29.79	6.78	2157.997	3562.144	44.2826385	54.88702093	0.830340574
ห้วยขวาง (ดินแดง)	4700.319	3360.476	506.748	8567.543	1856.957	110.78	2882.32	1199.275	6049.332	54.86192482	39.22333392	5.914741251
พระโขนง (ประเวศ คลองเตย สวนหลวง)	40416.02	4436.307	9060.33	53912.657	3785.423	2041.315	20238.297	12942.677	39007.712	74.96573578	8.228692939	16.80557128
บางเขน (จตุจักร ดอนเมือง)	45972.479	5104.95	1714.434	52791.863	16742.223	2000.426	24755.93	9528.312	53026.891	87.08250929	9.669956145	3.247534568
บางกะปิ (บึงกุ่ม ลาดพร้าว)	54385.13	4884.29	1963.83	61233.25	910.63	3425.475	19080.885	8548.159	31965.149	88.81633753	7.976532358	3.207130113
หนองจอก	6819.9	78.125	366.147	7264.172	2241.706	2972.25	132643.122	2541.875	140398.953	93.88406552	1.075483895	5.040450584
มีนบุรี	15443.412	923.759	1140.002	17507.173	692.505	3148.35	80585.082	7020.775	91446.712	88.21191177	5.276460112	6.51162812
ลาดกระบัง	11153.587	348.825	4372.035	15874.447	1233.13	152.5	57223.139	2928.669	61537.438	70.26126327	2.19739938	27.54133735
ธนบุรี	1946.421	1396.735	216.06	3559.216	534.06	8.09	2.251	1287.633	1832.034	54.68679057	39.24277144	6.070437984
คลองสาน	1723.7	317.194	228.776	2269.67	241.878	21.65	297.539	1038.787	1599.854	75.94496116	13.97533562	10.07970322
บางกอกน้อย (บางพลัด)	6693.75	1696.347	427.635	8817.732	825.504	0	1036.039	3857.725	5719.268	75.91237747	19.23790607	4.849716458
บางกอกใหญ่	1577.676	602.119	191.056	2370.851	276.82	35.868	193.202	898.11	1404	66.54471327	25.39674573	8.058541005
ภาษีเจริญ	12703.897	1924.931	1243	15871.828	741.897	66.821	15796.862	1236.467	17842.047	80.04054101	12.12797291	7.831486077
บางขุนเทียน (จอมทอง)	16979.72	1866.297	3089.209	21935.226	1705.815	120.027	68369.153	21092.279	91287.274	77.40845706	8.508218698	14.08332424
ตลิ่งชัน	10733.225	653.141	87.57	11473.936	639.86	20.624	9943.745	1091.368	11695.597	93.54440359	5.692388384	0.763208022
ราษฎร์บูรณะ	8480.899	579.618	1807.761	10868.278	629.534	147.83	12860.139	2260.469	15897.972	78.03351184	5.333117169	16.63337099
หนองแขม	8852.82	677.673	6067.707	15598.2	3522.938	20.624	9981.903	1053.21	14578.675	56.75539485	4.344558988	38.90004616

แบบภูมิ 3-1 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ ปี 2539

1. พาณิชยกรรม
2. พาณิชยกรรมผสมที่พักอาศัย
3. พักอาศัยผสมพาณิชยกรรมเป็นส่วนน้อย
4. จุดค้าปลีกผสมที่พักอาศัยเป็นส่วนน้อย
5. ที่พักอาศัย





ด้านตะวันตก ซึ่งถัดออกจากเขตรอบบุรีเพียงเล็กน้อย นอกจากนี้ยังตั้งข้อสังเกตเพิ่มเติมได้อีกว่า บริเวณดังกล่าวนี้ไม่ได้กระจายตัวอยู่ด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ แต่อย่างใด

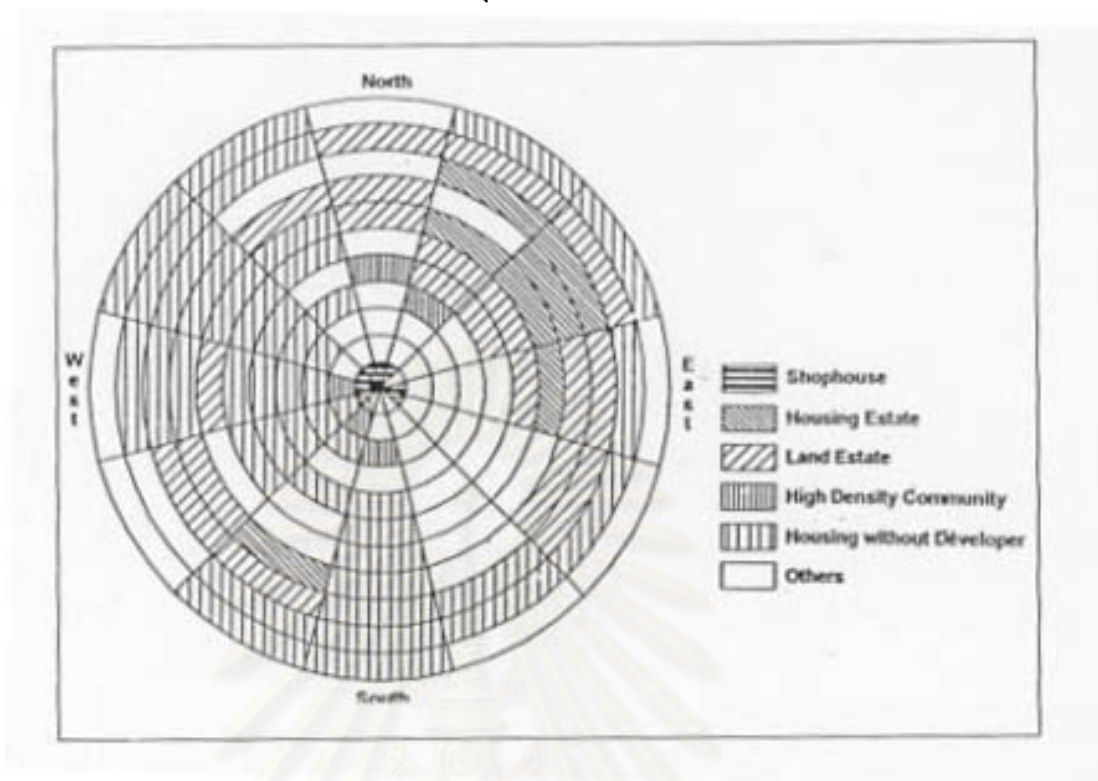
4. บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยผสมกับอุตสาหกรรมเป็นส่วนน้อย มีเพียง 2 เขตเท่านั้น และตั้งอยู่คนละฟากเมือง คือ เขตลาดกระบัง ด้านตะวันออกสุด และเขตหนองแขม ด้านตะวันตกสุด โดยต่างเป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมากกว่าบริเวณใดๆ ในกรุงเทพฯ คือมากกว่าร้อยละ 25 ในขณะที่การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยก็มีสัดส่วนที่สูงในอัตราร้อยละกว่า 55

5. บริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก ได้แก่บริเวณพื้นที่ชั้นกลางของทั้งฝั่งตะวันตกและตะวันออกของกรุงเทพฯ คือ เขตบางเขน (จตุจักร ดอนเมือง) พระโขนง (ประเวศ คลองเตย สวนหลวง) บางกะปิ (บึงกุ่ม ลาดพร้าว) หนองจอก มีนบุรี ดลิ่งชัน บางขุนเทียน (จอมทอง) และราชบุรีบูรณะ ซึ่งต่างมีการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ในสัดส่วนที่มากกว่าร้อยละ 75

รูปแบบการใช้ที่ดินทั้ง 5 รูปแบบ และการใช้พื้นที่ในรายเขตของกรุงเทพฯ ตามที่ปรากฏในปัจจุบัน ถือได้ว่ามีความสอดคล้องกับโครงสร้างเมืองที่ Building Research Institute และ Japan International Cooperation Agency ของประเทศญี่ปุ่น รวมทั้งกรมการผังเมือง ของประเทศไทยได้ศึกษาร่วมกันในโครงการ Methodology for Land and Building Use Controls เป็นอย่างยิ่ง และสามารถนำมาสรุปเป็นโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ กล่าวคือ จากการที่ Tsukasa Iwata, Tetsuya Ando, Seisuke Watanabe และ Sadao Watanabe ได้จำลองพื้นที่กรุงเทพฯ เป็นรูปร่างกลมซ้อนกันในรัศมีที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 2 กิโลเมตร ไปจนถึง 22 กิโลเมตร และแบ่งวงกลมเหล่านั้นออกเป็นส่วนที่เท่ากันในระยะ 15 องศา เพื่อแทนส่วนต่างๆ ของกรุงเทพฯ ดังภาพที่ 3-1 เพื่อบันทึกรูปแบบการใช้ที่ดินที่ต่างกันไปในแต่ละบริเวณของกรุงเทพฯ ก็ได้พบว่าการใช้ที่ดินได้ก่อให้เกิดเอกลักษณ์เฉพาะทางพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันดังต่อไปนี้ (Japan Building Research Institute, 1992: 48-50)

- พื้นที่ภายใน 2 กิโลเมตร จากศูนย์กลางเมือง คือ กลุ่มอาคารเรือนแถวเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบค้าปลีกขนาดเล็กปะปนกับการพักอาศัย ซึ่งมีชุมชนพักอาศัยหนาแน่นเรียงอยู่รอบๆ อีกชั้นหนึ่ง
- พื้นที่ในระยะ 2-6 กิโลเมตรโดยประมาณ ระหว่างทิศเหนือ จนถึงทิศตะวันออกเฉียงใต้ คือ บริเวณที่มีการใช้ที่ดินแบบผสมระหว่างพาณิชย์กรรม พักอาศัย และงานบริการราชการ ดังปรากฏเป็นแหล่งการกระจุกตัวของอาคารหลายประเภท ทั้งอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ อาคารสำนักงาน อาคารสถาบัน มหาวิทยาลัย และโรงแรม
- พื้นที่ในระยะ 8-20 กิโลเมตรโดยประมาณ จากทิศเหนือจนถึงทิศตะวันออก รวมทั้งพื้นที่ในระยะ 14-18 กิโลเมตร จากทิศใต้จนถึงทิศตะวันตก คือ โครงการที่พักอาศัยในรูปของบ้านหรือที่ดินจัดสรร แต่ด้านตะวันตกมักเป็นโครงการที่เกิดขึ้นโดยอิสระ ไม่มีการควบคุมของนักพัฒนาที่ดิน

ภาพ 3-1 แสดงโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพฯ



3.1.2 มูลค่าที่ดิน

การพัฒนาเมืองเชิงกายภาพที่ปรากฏในรูปการใช้พื้นที่เพื่อการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ยังได้มีความเกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองในเชิงเศรษฐกิจที่ว่าด้วยมูลค่าที่ดินอีกประการหนึ่ง ดังทฤษฎีที่ว่าด้วยมูลค่าที่ดินส่วนมากมักให้แนวความคิดไว้ว่า “ราคาที่ดินรวมทั้งราคาเช่าจะมีมูลค่ามาก หรือน้อย ย่อมขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Utilization of Land) รวมทั้งผลผลิตภาพของที่ดิน (Productivity of Land) เป็นสำคัญ” เนื่องจากการนำที่ดินไปใช้ในกิจกรรมเมืองสามารถสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจแก่ผู้ใช้ได้ และหากกิจกรรมดังกล่าวสามารถสร้างผลตอบแทนทางเศรษฐกิจในระดับสูง เช่น การพาณิชย์กรรม มูลค่าที่ดินในบริเวณนั้นก็จะมีเพิ่มสูงขึ้นในทิศทางเดียวกัน

ราคาประเมินที่ดิน

ราคาประเมินที่ดินซึ่งประกาศโดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2543 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2546 แม้จะเป็นราคาที่ปรับตัวลดลงจากปี 2539-2542 อยู่ประมาณร้อยละ 15-30 จนมีระดับใกล้เคียงกับราคาประเมินปี 2535-2538 (ดูตาราง 3-3) แต่ก็เป็นราคาที่กรมที่ดินเชื่อมั่นว่าใกล้เคียงกับสภาพความเป็นจริงของพื้นที่มาก (อาคารและที่ดิน, 2543: 5) เนื่องจากมีการพิจารณาผลกระทบของแผน นโยบาย และโครงการที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่ประกอบกันด้วย เช่น การที่ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ได้กำหนด และควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่บริเวณรอบเกาะรัตนโกสินทร์ และกำหนดให้พื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ เช่น เขตตลิ่งชัน

มีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง เป็นพื้นที่รับน้ำ และพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการเกษตรกรรม ก็อาจมีส่วนให้การลงทุนในธุรกิจการค้าไม่ขยายตัวเท่าที่ควร ราคาประเมินที่ดินจึงถูกปรับลดตามไป แต่อย่างไรก็ดี พื้นที่บางส่วนก็มีการปรับราคาสูงขึ้น โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นศูนย์กลางชุมชนใหม่ และบริเวณที่เป็นจุดเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น ย่านพระราม 3 เขตยานนาวา

การประกาศราคาประเมินที่ดินในแต่ละช่วงที่ผ่านมา สิ่งที่ได้สังเกตเห็นได้ชัดเจนคือข้อความจริงที่ว่า พื้นที่บริเวณต่างๆของกรุงเทพฯ ยังคงมีระดับราคาที่แตกต่างกันมาก โดยเฉพาะระหว่างพื้นที่ใจกลางเมือง และพื้นที่ชานเมือง ดังการคำนวณค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินเพื่อให้เป็นตัวแทนของแต่ละเขต ตลอดช่วงการปรับราคา ตั้งแต่ช่วงปี 2531-2534 เป็นต้นมา พบว่าระดับราคาที่ดินของกรุงเทพฯ มีลักษณะคล้ายรูปตัววีคว่ำ (∧) ที่ปลายด้านตะวันออกจะสูงกว่าด้านตะวันตกอยู่เล็กน้อย (ดูแผนภูมิ 3-2) คือ พื้นที่ใจกลางเมือง อันได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ บางรัก และปทุมวัน คือบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงมาก โดยเฉพาะเขตบางรัก มีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดถึงตารางวาละ 587,000 บาท ต่างจากพื้นที่รอบนอกทั้งด้านตะวันตก และตะวันออก เช่น เขตบางขุนเทียน หนองแขม ดลิ่งชัน มีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง ที่มีราคาประเมินสูงที่สุดต่ำกว่า 60,000 บาทต่อตารางวา

ราคาประเมินที่ดินที่มีความแตกต่างกัน ยังได้แบ่งพื้นที่ออกเป็นกลุ่มตามระดับราคาได้ถึง 4 กลุ่ม และมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในหัวข้อที่กล่าวมาอีกด้วย คือ

1. กลุ่มที่มีระดับราคาประเมินที่ดินสูงสุด สูงกว่าตารางวาละ 300,000 บาท ล้วนแต่เป็นพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจการค้าใจกลางเมืองที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมเป็นหลัก ไม่ว่าจะ เป็นเขตสัมพันธวงศ์ หรือเขตที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมผสมกับพักอาศัยส่วนหนึ่ง อันได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบ บางรัก ปทุมวัน และสาทร

2. กลุ่มที่มีระดับราคาประเมินที่ดินสูงสุดระหว่าง 200,000-300,000 บาท ได้แก่ เขตพญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง ดินแดง และคลองเตย ซึ่งต่างเป็นขอบของพื้นที่ชั้นในที่อยู่ถัดออกมาจากพื้นที่กลุ่มแรก และมีการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมผสมกับที่พักอาศัยไปแล้วเกินกว่าร้อยละ 80

3. กลุ่มที่มีระดับราคาประเมินที่ดินสูงสุดระหว่าง 100,000-200,000 บาท มักได้แก่ พื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยเป็นหลัก หรืออาจมีพาณิชย์กรรมผสมอยู่ส่วนหนึ่ง ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในอัตราส่วนต่อเนื้อที่เขตที่ไม่สูงมากนัก อันได้แก่ เขตยานนาวา และบางคอแหลมในพื้นที่ชั้นในทางตอนใต้ เขตดุสิต บางซื่อ และจตุจักรในพื้นที่ชั้นในตอนบน รวมทั้งเขตราษฎร์บูรณะในพื้นที่ต่อเมืองตะวันตก และเขตดอนเมือง บางกะปิ พระโขนง และในพื้นที่ต่อเมืองตะวันออก ยกเว้นเสียแต่เขตลาดพร้าว สวนหลวง และเขตคลองสาน บางพลัด ธนบุรีในพื้นที่ชั้นในฝั่งตะวันตก เนื่องจากมีการใช้ไปแล้วกว่าร้อยละ 70

4. กลุ่มที่มีระดับราคาประเมินที่ดินสูงสุดต่ำกว่า 100,000 บาท มักเป็นบริเวณพื้นที่ต่อเมืองด้านตะวันออก และตะวันตก อันได้แก่ เขตบางเขน บึงกุ่ม ประเวศ ดลิ่งชัน หนองแขม ภาษีเจริญ จอมทอง รวมทั้งพื้นที่ชานเมืองของทั้ง 2 ฝั่ง ซึ่งล้วนแต่เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไปไม่เกินร้อยละ 50 และการใช้ส่วนมากก็เพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก ยกเว้นแต่เขตบางกอกใหญ่ และบางกอกน้อยเท่านั้นที่นอกจะ

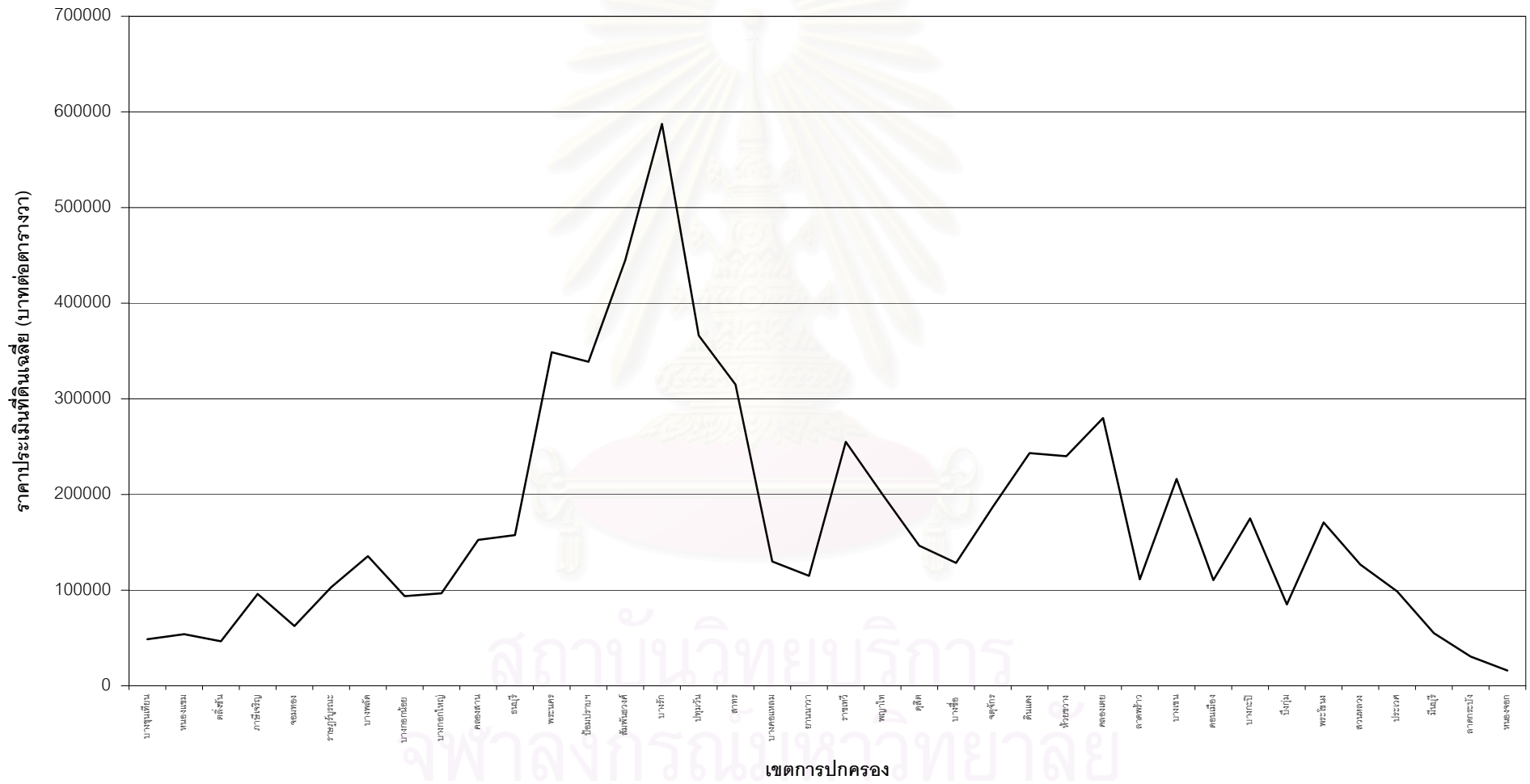
เขตการปกครอง	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด (บาทต่อตารางวา)					อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินสูงสุด			
	ปี 2531-2534 ¹	ปี 2535-2538 ²	ปี 2539-2542 ³	ปี 2543-2546 ⁴	เฉลี่ย	ปี 35-38/ปี 31-34	ปี 39-42/ปี 35-38	ปี 43-46/ปี 39-42	
เขตเมืองชั้นใน									
พระนคร	250,000	350,000	455,000	340,000	348,750	40.00	30.00	- 25.27	
ป้อมปราบฯ	150,000	300,000	525,000	380,000	338,750	100.00	75.00	- 27.62	
สัมพันธวงศ์	120,000	450,000	700,000	510,000	445,000	275.00	55.56	- 27.14	
ปทุมวัน	250,000	350,000	525,000	340,000	366,250	40.00	50.00	- 35.24	
บางรัก	450,000	500,000	800,000	600,000	587,500	11.11	60.00	- 25.00	
ยานนาวา	100,000	100,000	90,000	170,000	115,000	-	10.00	- 88.89	
สาทร	280,000	280,000	400,000	300,000	315,000	-	42.86	- 25.00	
บางคอแหลม	120,000	120,000	150,000	130,000	130,000	-	25.00	- 13.33	
ดุสิต	130,000	130,000	156,000	170,000	146,500	-	20.00	- 8.97	
บางซื่อ	120,000	120,000	144,000	130,000	128,500	-	20.00	- 9.72	
พญาไท	150,000	150,000	250,000	250,000	200,000	-	66.67	-	
ราชเทวี	250,000	250,000	280,000	240,000	255,000	-	12.00	- 14.29	
ห้วยขวาง	180,000	180,000	350,000	250,000	240,000	-	94.44	- 28.57	
ดินแดง	n.a.	130,000	350,000	250,000	243,333	n.a.	169.23	- 28.57	
จตุจักร	70,000	128,000	350,000	200,000	187,000	82.86	173.44	- 42.86	
คลองเตย	150,000	270,000	400,000	300,000	280,000	80.00	48.15	- 25.00	
คลองสาน	80,000	200,000	180,000	150,000	152,500	150.00	10.00	- 16.67	
ธนบุรี	100,000	200,000	200,000	130,000	157,500	100.00	-	- 35.00	
บางกอกใหญ่	45,000	120,000	120,000	102,000	96,750	166.67	-	- 15.00	
บางกอกน้อย	45,000	80,000	150,000	100,000	93,750	77.78	87.50	- 33.33	
บางพลัด	60,000	112,000	200,000	170,000	135,500	86.67	78.57	- 15.00	
เขตต่อเมืองตะวันออก									
ดอนเมือง	90,000	90,000	160,000	102,000	110,500	-	77.78	- 36.25	
บางเขน	25,000	60,000	130,000	110,000	81,250	140.00	116.67	- 15.38	
ลาดพร้าว	70,000	70,000	150,000	155,000	111,250	-	114.29	- 3.33	
บางกะปิ	200,000	200,000	160,000	140,000	175,000	-	20.00	- 12.50	
บึงกุ่ม	160,000	60,000	65,000	55,000	85,000	-	62.50	- 15.38	
สวนหลวง	n.a.	100,000	150,000	130,000	126,667	n.a.	50.00	- 13.33	
พระโขนง	100,000	250,000	180,000	153,000	170,750	150.00	28.00	- 15.00	
ประเวศ	40,000	75,000	150,000	130,000	98,750	87.50	100.00	- 13.33	
เขตต่อเมืองตะวันตก									
ตลิ่งชัน	10,000	56,000	60,000	60,000	46,500	460.00	7.14	-	
หนองแขม	8,000	50,000	90,000	68,000	54,000	525.00	80.00	- 24.44	

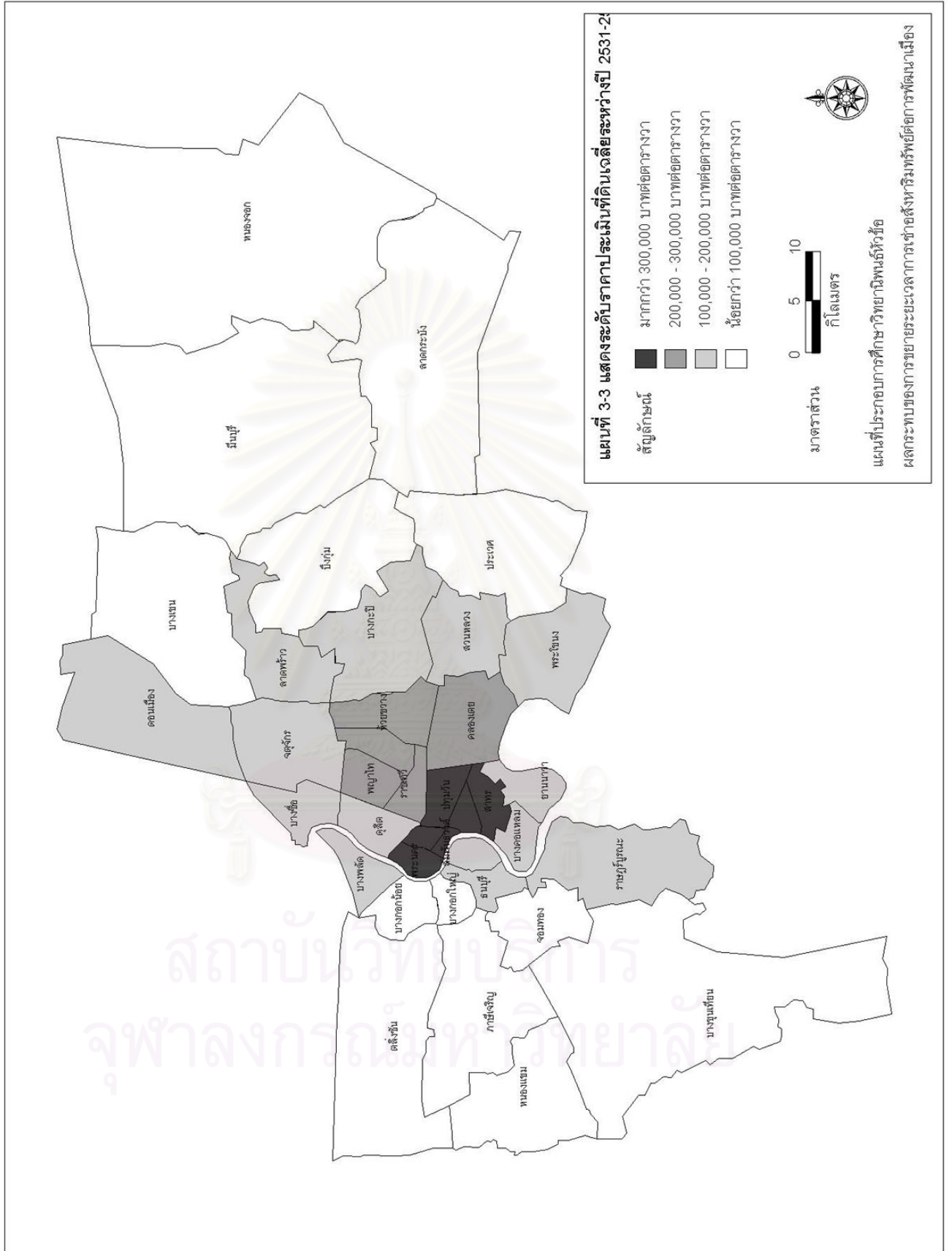
เขตการปกครอง	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด					อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินสูงสุด				
	ปี 2531-2534 ¹	ปี 2535-2538 ²	ปี 2539-2542 ³	ปี 2543-2546 ⁴	เฉลี่ย	ปี 35-38/ปี 31-34	ปี 39-42/ปี 35-38	ปี 43-46/ปี 39-42		
ภาษีเจริญ	80,000	100,000	110,000	94,000	96,000	25.00	10.00	-	14.55	
จอมทอง	25,000	80,000	80,000	65,000	62,500	220.00	-	-	18.75	
ราษฎร์บูรณะ	40,000	150,000	120,000	102,000	103,000	275.00	-	20.00	-	15.00
เขตชานเมืองตะวันออก										
มีนบุรี	40,000	48,000	90,000	77,000	55,000	20.00	87.50	-	14.44	
ลาดกระบัง	15,000	20,000	55,000	47,000	30,500	33.33	175.00	-	14.55	
หนองจอก	5,000	12,000	20,000	17,000	16,000	140.00	66.67	-	15.00	
เขตชานเมืองตะวันตก										
บางขุนเทียน	15,000	70,000	60,000	50,000	48,750	366.67	-	14.29	-	16.67

ที่มา: 1 และ 2 อัลฟารีเสิร์ช. วิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศไทย. กรุงเทพฯ: ซีรพงค์การพิมพ์, 2535.

3 และ 4 ตารางราคาประเมินที่ดินประกาศใหม่. ข่าวสด (5 มกราคม 2 2543): 12.

แผนภูมิ 3-2 แสดงระดับราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยระหว่างปี 2531-2546





เป็นพื้นที่ชั้นในแล้ว ยังเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมผสมพักอาศัยไปแล้วใกล้เคียงร้อยละ 80

ราคาค่าเช่า

ราคาประเมินที่ดินยังมีความสัมพันธ์โดยตรงกับราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารอีกด้วย กล่าวคือ พื้นที่ที่มีระดับราคาประเมินสูง ราคาค่าเช่าก็จะสูงตามไปด้วย ดังการสำรวจโดยบริษัท แสนสิริ ณ เดือนธันวาคม 2542 ได้พบว่า ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารไม่ว่าประเภทใดในย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง (CBD) เช่นสีลม-สาทร เพลินจิต-วิฑู จะมีระดับที่สูงมาก และสูงกว่าบริเวณใดๆ ดังแสดงได้ตามตารางที่ 3-4 และราคาค่าเช่าจะค่อยๆ ลดระดับลงตามระยะทางที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ดี ราคาค่าเช่าสำหรับอาคารสำนักงาน และแหล่งค้าปลีกก็อาจมีความผันผวนบ้าง ตัวอย่างเช่น ราคาค่าเช่าอาคารสำนักงานในย่านพหลโยธินจะสูงกว่าย่านพญาไท สุขุมวิท พระราม 3 แจ้งวัฒนะ บางนา และธนบุรี ตามลำดับ ส่วนราคาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในย่านสุขุมวิทจะสูงกว่าย่านพญาไท ศรีนครินทร์ พระราม 3 ราชดำริ และสีลม-สาทร เป็นต้น ทั้งนี้ อาจเป็นเพราะสภาพแวดล้อมของอาคารโดยรอบที่มีความใหม่ และความสะดวกสบายในการเดินทางที่มีมากกว่า ได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยดึงระดับราคาค่าเช่าให้สูงขึ้น

ตาราง 3-4 แสดงราคาค่าเช่าพื้นที่อาคาร

บริเวณ	ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคาร (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)			
	เซอริวิสอพาร์ทเมนท์	อพาร์ทเมนท์	อาคารสำนักงาน	พื้นที่ค้าปลีก
สีลม-สาทร	882	337	393	900
เพลินจิต-วิฑู	n.a.	n.a.	402	n.a.
สุขุมวิท	833	287	311	1,275
พหลโยธิน	n.a.	275	375	n.a.
พญาไท	n.a.	n.a.	333	1,114
พระราม 3	n.a.	n.a.	291	988
ราชดำริ	n.a.	n.a.	n.a.	937
ศรีนครินทร์	n.a.	n.a.	n.a.	1,011
นาขลิบ	n.a.	356	n.a.	n.a.
แจ้งวัฒนะ	n.a.	n.a.	289	n.a.
บางนา	n.a.	n.a.	246	n.a.
ธนบุรี	n.a.	n.a.	235	n.a.

หมายเหตุ n.a. คือไม่มีข้อมูล

ที่มา : Half-Yearly Research Paper Vol.4 No.2/January 2000 by Sansiri Public Company Limited

อย่างไรก็ตาม มูลค่าที่ดินทั้งราคาประเมิน และราคาเช่าพื้นที่อาคารที่มีความหลากหลายไปตามแต่ละบริเวณ และยังมีระดับที่ต่ำลงเมื่อห่างจากศูนย์กลางเมืองเช่นนี้ ไม่เพียงแต่เป็นทางเลือกให้นักลงทุน ผู้บริโภคอาคาร และประชาชนทั่วไปได้เลือกใช้พื้นที่ หรือเช่าอาคารที่มีระดับราคาที่เหมาะสมเท่านั้น แต่ยังเป็นจุดดึงดูดให้เกิดการใช้พื้นที่รอบนอก ซึ่งถือเป็นการลดความหนาแน่นของกิจกรรมภายในใจกลางเมืองเดิม และอาจกระตุ้นให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ มีความเข้มข้นขึ้นได้

3.2 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่นำไปสู่การพัฒนาเมือง ยังถือเป็นธุรกิจประเภทหนึ่งที่มีการลงทุนอย่างเข้มข้น เนื่องจากไม่อาจเลี่ยงวงจรสถานการณ์ที่มีทั้งภาวะรุ่งเรือง และตกต่ำตามวัฏจักรระหว่างอุปสงค์ และอุปทานของการพัฒนาได้ โดยภาวะรุ่งเรืองจะเกิดขึ้นเมื่ออุปสงค์ซึ่งหมายถึงความต้องการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์มีมากกว่าอุปทาน ซึ่งหมายถึงปริมาณอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในตลาด เพราะมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น และผลักดันให้ราคาขาย ราคาเช่ามีแนวโน้มที่ดี กระทั่งกระตุ้นให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สนองตอบความต้องการที่มากขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่เมื่อใดก็ตามที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายตัวขึ้นเรื่อยๆ จนเกินระดับอุปสงค์ที่แท้จริง ภาวะตกต่ำก็จะเริ่มปรากฏ เนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์มีสภาพทรงตัวหรือลดลง อันมีผลให้การพัฒนาชะลอตัวตาม แต่เมื่อที่ความต้องการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวขึ้นอีกครั้งหนึ่ง ตลาดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็จะฟื้นตัวกลับเข้าสู่วงจรเช่นเดิม

3.2.1 สถานการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ต่างประสพกับภาวะรุ่งเรือง และตกต่ำมาโดยตลอดเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วง 40 ปี ตั้งแต่ปี 2500 เป็นต้นมา ปัจจัยหลายปัจจัยทั้งเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ได้มีบทบาทสำคัญต่อการกำหนดคุณภาพ และปริมาณของอุปสงค์-อุปทานที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เกิดเป็นความนิยมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยรูปแบบ และประเภทที่หลากหลาย ดึงนำมาจำแนกเป็นสถานการณ์ที่เด่นชัดได้ 6 ช่วง (วงการก่อสร้าง, 2540: 62-66)

ช่วงที่ 1 ปี 2500-2510

เป็นช่วงเริ่มต้นการพัฒนาบ้านเมืองด้วยแผน-ผังแม่บทฉบับต่างๆ อันได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 1 แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 2 และผังนครหลวง (ผังลิขฟิลด์) ซึ่งเป็นตัวจักรสำคัญที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของกรุงเทพฯ โดยมีการขยายและตัดถนนไปพร้อมกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบตึกแถวตลอดสองข้างทาง รวมทั้งอาคารสาธารณะและที่ทำการราชการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนมากจะเกาะกลุ่มอยู่ภายในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ และขอบเขตคลองผดุงกรุงเกษม

สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยภาคเอกชน ซึ่งมักเป็นไปเพื่อการพาณิชย์กรรม และการพักอาศัย กลับมีลักษณะการกระจายตัวที่ต่างกันไป คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม มักเกาะกลุ่มอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจการค้า เช่น โรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ศูนย์การค้าและโรงแรมอินทราเรเจนท์ แต่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจะกระจายอยู่โดยทั่วไป และเริ่มมีลักษณะเป็นอุตสาหกรรมการค้ามากขึ้น ดังพบว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาดังกล่าว จะปรากฏเป็นโครงการที่มีจำนวนหน่วยมากๆ ในรูปของตึกแถวเพื่อการอยู่อาศัยผสมกับการค้า แพลตเพื่อการอยู่อาศัยของผู้มีระดับรายได้ปานกลางและชาวต่างชาติ รวมทั้งที่ดินจัดสรรบริเวณชานเมือง ซึ่งเป็นการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยพร้อมสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา-บาดาล และถนน แต่ไม่มีการปลูกสร้างบ้านให้

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในขณะนั้นต้องอาศัยการลงทุนของผู้ลงทุนเองเป็นหลัก เนื่องจากสถาบันการเงินยังไม่มีบทบาทในการให้สินเชื่อมากนัก แต่ผู้ลงทุนอาจหาวิธีร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ ซึ่งมักเป็นชาวต่างชาติการนำที่ดินมาแบ่งแปลงก่อน แล้วจึงแบ่งผลกำไรกันภายหลัง ส่วนผู้ซื้อจำเป็นต้องใช้เงินออมมาผ่อนซื้อที่ดินเสียก่อน แล้วจึงค่อยปลูกสร้าง ทำให้ความสามารถในการซื้อที่ดินมีอยู่จำกัด และมีผลลดต่อโอกาสการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยิ่ง

ช่วงที่ 2 ปี 2511-2517

เป็นช่วงปลายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 2 ต่อเนื่องมายังฉบับที่ 3 ที่สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศกำลังตกต่ำ พร้อมกับการขาดเสถียรภาพทางการเมือง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ได้ราบรื่นไปโดยตลอด แต่อย่างไรก็ดี การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานโดยภาครัฐก็ยังดำเนินอยู่ ดังเห็นได้จากโครงการทางด่วนขั้นที่ 1 จำนวน 3 สาย คือ สายบางนา-ท่าเรือ ดินแดง-ท่าเรือ และดาวคะนอง-ท่าเรือ ที่สร้างขึ้นเพื่อลดปัญหาการจราจรติดขัดในกรุงเทพฯ อันมีส่วนให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปของหมู่บ้านจัดสรรขยายตัวไปยังพื้นที่ชานเมืองโดยรอบมากขึ้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร เริ่มปรากฏขึ้นในปี 2511 และมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจากเป็นสินค้าใหม่ที่ใช้กลยุทธ์ความพร้อมอยู่อาศัยมากระตุ้น และสถาบันการเงินต่างก็มีความสามารถในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น แต่การขยายตัวที่รวดเร็วเช่นนี้ กลับทำให้ผู้ซื้อบางส่วนถูกเอารัดเอาเปรียบ เพราะยังไม่มีกฎหมายที่ว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด ดังนั้นในปลายปี 2515 ภาครัฐจึงออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ปร.286) เพื่อคุ้มครองการซื้อขายในธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ทั้งยังส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วยการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ โดยออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 (ปร.316) ให้เป็นรัฐวิสาหกิจที่ทำหน้าที่พัฒนาที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยและปานกลาง ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้มีบทบาทเป็นธนาคารเฉพาะกิจที่ให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ และผู้ซื้อโครงการ เพียงประการเดียว (Specialized Housing Finance Institution) ซึ่งช่วยเพิ่มความสามารถในการซื้อขายที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

ส่วนการลงทุนในรูปแบบของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแนวสูง ก็เริ่มปรากฏชัดเจนขึ้นบ้างในรูปแบบของโรงแรมเพื่อรองรับธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งมักมีความสูงเกิน 10 ชั้น พร้อมกับการสร้างศูนย์การค้า เช่น ศูนย์การค้าประตูน้ำ และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า ซึ่งอยู่บริเวณกรุงเทพฯ ตอนบน

แต่เมื่อเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันในปี 2516 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็พลอยตกต่ำตามไปด้วย เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าจ้างแรงงานสูงขึ้น ในขณะที่กำลังซื้อของประชาชนกลับต่ำลง อีกทั้งกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน (ปว.286) โดยเฉพาะประเด็นการกำหนดขนาดแปลงที่ดินจัดสรรที่ใหญ่ และมาตรฐานสาธารณูปโภคที่สูง ยังเป็นอุปสรรคต่อการขยายการพัฒนา เพราะมีส่วนให้ต้นทุนการผลิตและมูลค่าขายหรือเช่าอยู่ในระดับสูงเกินกว่าความสามารถในการจับจ่าย ภาวะขาดแคลนอุปทานอสังหาริมทรัพย์จึงเกิดขึ้นในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเป็นจำนวนมาก

ช่วงที่ 3 ปี 2518-2525

เป็นช่วงปลายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 3 ต่อเนื่องฉบับที่ 4 ซึ่งมีการปรับกลยุทธ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะกับภาวการณ์น้ำมันราคาแพง ด้วยการลงทุนในธุรกิจบ้านแถวจัดสรรในเขตเมือง หรือ ทาวน์เฮาส์ โดยลดเนื้อที่ก่อสร้าง และขายหรือเช่าในราคาต่ำใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรชานเมือง เพื่อเป็นทางเลือกให้ประชาชนได้ประหยัดค่าเดินทาง

นอกจากนี้ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมก็เริ่มปรากฏขึ้นในปี 2522 หลังจากที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการได้หาทางออกทางการตลาด แต่เนื่องด้วยการตั้งอยู่ในเขตใจกลางเมืองที่มีมูลค่าที่ดินสูง ราคาซื้อขายจึงสูงตามไปด้วย ทำให้ไม่เป็นที่นิยมของประชาชนโดยทั่วไปเท่าใดนัก แต่อย่างไรก็ดี การขยายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบของทาวน์เฮาส์ขนาดเล็ก ราคาถูกในพื้นที่ชานเมืองซึ่งปะปนกับบ้านเดี่ยวจัดสรร ก็ช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางมีโอกาสเลือกซื้อได้มากขึ้นบ้าง

แต่เมื่อเข้าสู่ต้นปี 2523 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ซบเซาลงอีกครั้งหลังจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ดำเนินมาตรการเข้มงวดกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยจำกัดเพดานสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการลงเป็นจำนวนมาก ดังปรากฏว่าในปี 2525 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้เพิ่มสูงถึงร้อยละ 18-19 ในขณะที่เดียวกันผู้ลงทุนก็ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงทั้งในด้านต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลให้โครงการจำนวนมากต้องชะลอ หรือระงับลง โดยเฉพาะโครงการประเภทอาคารชุด ส่วนนักลงทุนด้านจัดสรรก็ต้องปรับกลยุทธ์การผลิต คือ แบ่งโครงการจัดสรรออกเป็นเฟสย่อยมากขึ้น และก่อสร้างตามคำสั่งซื้อของลูกค้าเท่านั้น จะไม่มีการสร้างเผื่อขายมากนัก นอกจากนี้การสร้างทาวน์เฮาส์แทนบ้านเดี่ยวก็มีมากขึ้นตามลำดับ โดยมักกระจายในชานเมือง

ช่วงที่ 4 ปี 2526-2529

อยู่ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ที่ภาครัฐบาลมีนโยบายขยายอาคารของสถาบันต่างๆ ออกไปจากใจกลางกรุงเทพฯ อย่างชัดเจน ทำให้เกิดการพัฒนาริมทรายเป็นพื้นที่ชานเมือง และจังหวัดต่อเนื่องอยู่หลายแห่ง ดังตัวอย่างของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และโรงเรียนนายร้อย จปร. ที่ขยายอาคารของสถาบันออกไปตั้งยังรังสิต และเขาชะโงก ตามลำดับ แต่ในขณะเดียวกัน การพัฒนาริมทรายเป็นโดยเอกชนยังคงเกาะกลุ่มอยู่ในใจกลางกรุงเทพฯ ที่มีการเข้าถึงสูงอยู่เช่นเดิม

สำหรับการพัฒนาริมทรายเป็นประเภทที่อยู่อาศัย แม้จะได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินอยู่บ้างในปี 2526 แต่เมื่อเข้าสู่ปี 2527 ล่วงไปถึงปี 2528 การลงทุนเพื่อการพัฒนาโดยภาคเอกชนก็ชะลอตัวลง เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายลดค่าเงินบาท และปรับโครงสร้างภาษี ส่วนธนาคารแห่งประเทศไทยก็มีนโยบายจำกัด และควบคุมการปล่อยสินเชื่อสังหาริมทรัพย์บางประเภท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จึงเพิ่มขึ้น ทำให้นักลงทุนต้องประสบปัญหาขาดเงินทุนหมุนเวียน และต้นทุนการก่อสร้างต้นทุนเงินกู้จากต่างประเทศขยับตัวสูงขึ้น ประกอบกับกำลังซื้อของประชาชนได้หดตัวลง ภาวะการซื้อขาย และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงซบเซาเป็นอย่างมาก โครงการทั้งหลายต้องหยุดการก่อสร้าง และอยู่ในภาวะซบเซาต่อเนื่องจนถึงปี 2529

ช่วงที่ 5 ปี 2530-2535

อยู่ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 และเป็นช่วงที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะรุ่งเรืองสุดขีด รัฐบาลเริ่มเล็งเห็นความสำคัญของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นตัวจักรสำคัญในการฟื้นฟูเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดการจ้างงานจำนวนมาก และสามารถส่งผลกระทบต่อเมืองไปยังอุตสาหกรรมอีกนานาชนิดได้ จึงเกิดการริเริ่มมาตรการต่างๆ เพื่อส่งเสริมการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างจริงจัง เช่น ขยายบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้สามารถปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อรายย่อยได้มากขึ้น สนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์หันมาปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย กำหนดมาตรการทางภาษีโดยให้ผู้กู้นำดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 7,000 บาท มาหักลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และที่สำคัญคือ ปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน ตามปว. 286 เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคาที่ถูกลง และสามารถขออนุญาตได้ รวดเร็วขึ้น เป็นต้น

นอกจากนี้ การประกาศลดค่ากระแสไฟฟ้า และน้ำมัน ประกอบกับการเปลี่ยนนโยบายในกลุ่มประเทศอินโดจีนให้เป็นสนามการค้า การส่งเสริมขยายการค้า และการลงทุนไปยังประเทศต่างๆ รวมทั้งโครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ล้วนแต่ส่งผลให้เกิดบรรยากาศการลงทุน เศรษฐกิจจึงขยายตัวอย่างรวดเร็วในอัตราสูงกว่าร้อยละ 10 ติดต่อกันถึง 3 ปีในช่วงปี 2531-2533 ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้ปรับลดต่ำลงมาก รายได้และกำลังซื้อของประชาชนจึงเพิ่มขึ้นอย่างมหาศาล

ตลาดการพัฒนาริมทรายเป็นทุกประเภท อันได้แก่ ที่อยู่อาศัย สำนักงาน ตลาด สวนเกษตร สนามกอล์ฟ รีสอร์ท มินิแพคตอรี ฯลฯ ที่อยู่ในภาวะรุ่งเรืองสุดขีด ต่างส่งผลให้การพัฒนาเมือง และธุรกิจ

การก่อสร้างเติบโตอย่างก้าวกระโดด โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาขึ้นในลักษณะอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่ทั่วกรุงเทพฯ เช่น โครงการไบฮายทาวเวอร์ ย่านประตูน้ำ โครงการเวิร์ลด์เทรดเซ็นเตอร์ สีแยกราชประสงค์ โครงการฟอร์จูนทาวเวอร์ ย่านรัชดาภิเษก โครงการเชียร์สตรีท รัชสิต โครงการเอส วี ซิตี ถนนพระราม 3 ย่านนาวา โครงการอาคารชุดรวมสำนักงานและที่พักอาศัย รีเจนท์ ศรีนครินทร์ทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์

ภาวะการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และความรุ่งเรืองของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏได้ชัดเจนจากการซื้อขาย เปลี่ยนมือไปจาง และปรับราคาขาย ราคาเช่าทุกประเภทที่เป็นไปอย่างรวดเร็ว ในรายวัน นักเก็งกำไรได้เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก จนผู้ที่ต้องการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์อย่างแท้จริงไม่สามารถซื้อ หรือเช่าได้ เพราะมีราคาสูงเกินความเป็นจริงมาก ซึ่งการจูงใจเพื่อการเก็งกำไรเช่นนี้คือภาพลวงตาทางเศรษฐกิจที่ได้สะสม และซ่อนเร้นปัญหาให้กับผู้ลงทุนในโครงการต่างๆ ต้องประสบกับภาวะตลาดซบเซามาจนทุกวันนี้

อย่างไรก็ดี ในช่วงปลายปี 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้พยายามลดภาวะรุ่งเรืองของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ่อเกิดของวิกฤตการณ์เศรษฐกิจฟองสบู่ ด้วยการจำกัดเพดานการขายตัวของสินเชื่อบริษัท และควบคุมอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับที่สูง ประกอบกับเมื่อเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย ทำให้สภาวะเศรษฐกิจชะงักงันไปทั่วโลก สภาพคล่องทางการเงินก็เริ่มฝืด จนอัตราดอกเบี้ยในปี 2534 ได้เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ลงทุนขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียน และการปรับอัตราดอกเบี้ยยิ่งส่งผลให้นักเก็งกำไรจำนวนมากยอมทิ้งเงินดาวน์ และไม่จัดการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จองไว้ โครงการหลายโครงการที่ถูักนักเก็งกำไรจองไว้จึงต้องปิดลง อันทำให้ภาวะตกต่ำเช่นนี้ต่อเนื่องไปจนถึงปี 2535

ช่วงที่ 6 ปี 2536-2540

เป็นช่วงคาบเกี่ยวระหว่างแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 และตอนต้นของแผนฉบับที่ 8 ซึ่งเศรษฐกิจของไทย รวมทั้งการพัฒนาเมืองในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเจริญเติบโตสูงสุด ก่อนประสบภาวะวิกฤต และสภาวะล้มตลาดของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย การค้าปลีก และสำนักงาน ในปี 2540

ปี 2536 เป็นปีแห่งการกระตุ้นการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย รัฐบาลได้ส่งเสริมการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง ด้วยการลดหย่อนภาษีนิติบุคคลให้กับผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยขายในระดับราคาไม่เกิน 600,000 บาท รวมทั้งยังเพิ่มอำนาจในการซื้อขาย และเช่าอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการปรับเงินเดือนชำระค่าเช่าให้สูงขึ้นอีกด้วย สำหรับด้านธนาคารแห่งประเทศไทย ก็ได้ผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงินกองทุนทรัพย์สินเสี่ยงตามมาตรฐาน BIS (Bank for International Settlements) ทำให้ธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินต่างๆ หันมาปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งยังอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ของไทย และต่างประเทศเปิดบริการวิเทศธนกิจ (BIBF) เมื่อวันที่ 16 มีนาคม เพื่อให้บริการให้กู้เงิน และรับฝากเงินตราต่างประเทศ โดยเฉพาะในสกุลดอลลาร์ ทำให้นักลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีแหล่งเงินทุนใหม่ซึ่งมีดอกเบี้ยต่ำกว่าการกู้เงินในประเทศ

นอกจากนี้คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ยังได้อนุญาตให้ออกตราสารใหม่ เพื่อให้ผู้ลงทุนมีทางเลือกมากขึ้น และรัฐบาลยังสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ด้วยการส่งเสริมการลงทุนโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูก นักลงทุนจึงทุ่มการลงทุนในโครงการใหม่ๆ อย่างคึกคัก และเกิดการซื้อที่ดินกักตุนไว้เป็น Land Bank ตามข้อกำหนดของ ก.ล.ต. ซึ่งผู้ลงทุนเองก็ไม่ติดขัดปัญหาใดๆ เพราะมีความคล่องตัวในแหล่งเงินทุนใหม่จาก BIBF ประกอบกับเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2536 กระทรวงพาณิชย์ได้ประกาศให้บริษัทประกันชีวิต และวินาศภัยสามารถปล่อยสินเชื่อแก่โครงการพัฒนาที่ดิน และสินเชื่อเพื่อการลงทุนต่างๆ ได้ถึงร้อยละ 30 ของสินทรัพย์ในบริษัท จากเดิมที่ได้เพียงร้อยละ 10 ยิ่งทำให้นักลงทุนมีแหล่งเงินทุนมากขึ้น และเป็นช่องทางที่ช่วยให้บรรยากาศการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เติบโตเร็วขึ้น ทั้งยังเกิดทำเลที่น่าสนใจมากมาย เช่น สีลม สุขุมวิท รัชดาภิเษก-พระราม 9 พระราม 3 รามอินทรา บางนา-ตราด รังสิต บางบัวทอง เป็นต้น (พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย, 2539: 139-149)

ปี 2537 สถาบันการเงินต่างๆ ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ ในอัตราประมาณร้อยละ 10 ประกอบกับราคาที่ดินโดยทั่วไปค่อนข้างทรงตัว จึงเป็นเหตุให้ผู้ลงทุนในธุรกิจจัดสรรที่ดินขยายการลงทุนอย่างมาก โดยเฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ได้มีการระดมเงินทุนจากการออกตราสารหนี้ เพื่อนำมาซื้อที่ดินสะสม และเปิดขายโครงการในทำเลใหม่ๆ จำนวนมาก เนื่องจากคาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจ และกำลังซื้อของประชาชนจะดีขึ้น ดังนั้นในช่วงปี 2537-2538 จึงมีโครงการที่อยู่อาศัย และสำนักงานเปิดขายกันเป็นจำนวนมากในเขตกรุงเทพฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง เช่น โครงการอาคารสำนักงานบริษัทเมืองไทยภัทรคอมเพล็กซ์ บนถนนรัชดา-ห้วยขวาง โครงการอาคารสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของธนาคารกสิกรไทย ริมแม่น้ำเจ้าพระยา โครงการ St. John's University Complex บนถนนวิภาวดี-รังสิต โครงการประตูน้ำคอมเพล็กซ์ ที่สี่แยกถนนเพชรบุรีตัดกับราชปรารภ

การลงทุนเปิดโครงการใหม่จำนวนมากในปี 2536-2537 เริ่มจะส่งผลให้เกิดภาวะอสังหาริมทรัพย์ล้นตลาดในเวลาถัดมา เนื่องจากในปี 2538-2539 ยังคงมีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่อีกเป็นจำนวนมาก เช่น โครงการอาคารอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอาคารไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ณ สีแยกรัชโยธิน และโครงการอาคารอสังหาริมทรัพย์ CU Hi-Tech Square บริเวณสามย่าน

นอกจากนี้ตลาดที่อยู่อาศัยก็ประสบกับภาวะบ้านว่างด้วยเช่นกัน ดังการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี 2538 ได้พบว่า บ้านที่สร้างเสร็จแต่ไม่มีผู้อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วงปี 2533-2538 มีมากถึง 160,000 หน่วย และหากสิ้นปี 2538 จำนวนบ้านว่างนี้จะเพิ่มอีกเป็น 300,000 หน่วยโดยประมาณ เนื่องจากในช่วงปี 2537-2539 มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเฉลี่ยสูงถึงปีละ 170,000 หน่วย ในขณะที่ความต้องการที่แท้จริงมีอยู่จำกัดเพียงปีละ 100,000-120,000 หน่วย เท่านั้น ซึ่งผลสำรวจดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการในตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มปรับตัวโดยพยายามลดการขยายโครงการลง

จากสถานการณ์การพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมามาตลอด 6 ช่วง หากพิจารณาถึงสาเหตุของภาวะตกต่ำที่แท้จริงแล้วจะพบว่ามีความแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง คือ ภาวะตกต่ำของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ 1-4 มักมีสาเหตุหลักมาจากการขาดสภาพคล่องในระบบการเงิน การเพิ่มอัตราดอกเบี้ย และต้นทุนการผลิต อันถือเป็นเหตุให้เกิดปัญหาที่มีอุปทานน้อยเกินไป ต่างจากภาวะตกต่ำในช่วงที่ 5-6 ที่มีสาเหตุหลักมาจากการขยายตัวของอุปทานที่มากเกินไป จนเกิดภาวะล้นตลาด ส่งผลกระทบต่อยอดขาย และสภาพคล่องทางการเงินของผู้ลงทุนจำนวนมาก รวมทั้งยังกระทบต่อสถาบันการเงิน อุตสาหกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้องอย่างกว้างขวาง (วงการก่อสร้าง, 2540: 66)

3.2.2 การกระจายตัว และขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นับจากปี 2531 เป็นต้นมา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ได้เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการลงทุน เพื่อรองรับความต้องการใช้ประโยชน์ของประชากร และกิจกรรมเมื่องที่มีอยู่มากมาย ดังพบว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้แพร่หลายไปสู่กลุ่มนักลงทุนรายย่อย อันได้แก่ ประชาชนโดยทั่วไปมากขึ้น ประกอบกับแนวทางการพัฒนาในรูปแบบของการลงทุนในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ก็มีความหลากหลายยิ่งขึ้น ดังสามารถแบ่งได้ 2 กลุ่มหลักๆ คือ การลงทุนในพื้นที่ที่เจริญแล้ว และการลงทุนในพื้นที่ที่ยังไม่เจริญ (อนุชา กุลวิสิทธิ์, 2531: 42-43) กล่าวคือ

การลงทุนในพื้นที่ที่เจริญแล้ว เป็นแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเข้าไปถือสิทธิในที่ดิน และตัวอาคาร เพื่อเก็บเกี่ยวผลตอบแทนด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

- การเข้าไปซื้อบ้านพร้อมที่ดินราคาถูก ส่วนใหญ่เป็นบ้านที่ตั้งอยู่ในทำเลดี แต่ขาดการดูแลรักษา และต้องมีการตกแต่งเพิ่มเติม ผู้ลงทุนจะต้องตกแต่งบ้านเสียใหม่เพื่อให้บ้าน และที่ดินดังกล่าวมีราคาสูงขึ้น แล้วจึงขายออกไป โดยผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากส่วนต่างของราคาตลาดหักค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง
- การเข้าไปซื้อบ้าน และปรับปรุงเพื่อนำไปให้เช่าต่อ วิธีนี้คล้ายกับวิธีแรก แต่ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนมุ่งจะได้รับคือ ค่าเช่า ซึ่งหากปรับปรุงตกแต่งดี ก็สามารถตั้งราคาเช่าได้สูง
- การเข้าไปซื้อบ้านในแหล่งที่มีความต้องการบ้านเช่าจำนวนมาก เช่นใกล้สถานศึกษา โรงงานอุตสาหกรรม หรือแหล่งงาน เพื่อเปิดให้เช่าทั้งหมด หรือเพียงบางส่วน
- การเข้าไปเช่าสำนักงานว่าง แล้วให้เช่าต่อ เป็นการจับจองเช่าสำนักงานที่คิดว่าจะเป็นที่ต้องการในอนาคต โดยอาจเข้าไปวางมัดจำ และเงินคาวนนี้ตั้งแต่สำนักงานนั้นๆ กำลังก่อสร้าง
- การซื้ออาคารชุด (Condominium) หรืออพาร์ทเมนต์ (Apartment) แล้วแบ่งให้เช่า

สำหรับการลงทุนในพื้นที่ที่ยังไม่เจริญ เป็นแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่นักลงทุนให้ความสนใจกันมาก โดยมีเป้าหมายสำคัญ คือ การมุ่งซื้อที่ดินในราคาที่ถูกลงที่สุด เพื่อรอเวลาที่ราคาจะสูงขึ้นในอนาคต เนื่องจากที่ดินประเภทนี้มีราคาไม่สูงนัก แต่เมื่อใดก็ตามที่ความเจริญเข้าถึง โอกาสที่ราคา

จะเพิ่มสูงขึ้นกลับมีมากกว่าที่ดินซึ่งอยู่ในบริเวณที่เจริญแล้วเสียอีก เพราะฉะนั้นการลงทุนในแนวทางนี้จะประสบผลสำเร็จต่อเมื่อมีการติดตามข้อมูลข่าวสาร และการวิเคราะห์สถานการณ์เกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง โดยเฉพาะการก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการขั้นพื้นฐาน เช่น การตัดถนน การสร้างทางด่วน การประกาศตั้งสถาบันการศึกษา และศูนย์ราชการ เป็นต้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยแนวทางทั้ง 2 เพื่อการพาณิชย์กรรมตั้งแต่ช่วงปี 2531 เป็นต้นมาก็เป็นไปอย่างเข้มข้นเช่นกัน สภาพเศรษฐกิจ และการลงทุนที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องได้กลายเป็นปัจจัยเร่งให้พื้นที่ที่มีศักยภาพในการลงทุนเกิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปริมาณที่เด่นชัดมาก ดังการพิจารณาสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารระหว่างปี 2531-2540 ซึ่งการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งออกเป็น 3 ช่วงย่อยตามช่วงเวลาการปรับเปลี่ยนราคาประเมินที่ดินคือ ปี 2531-2534 ปี 2535-2538 และปี 2539-2542¹ พบว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรมได้กระจายตัวอยู่ทั่วไปในกรุงเทพฯ ในลักษณะของการกระจุกตัว และมีการขยายตัวในอัตราที่มากน้อยต่างกันไป ดังเสนอได้ดังนี้

การกระจายตัวของการพัฒนา

จากการรวบรวมสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชย์กรรมในกรุงเทพฯ ระหว่างปี 2531-2540 ทำให้พบว่า พื้นที่เมืองฝั่งตะวันออก คือ บริเวณที่มีการรองรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรมอย่างเด่นชัดที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เขตคลองเตย และห้วยขวาง ซึ่งเป็นแนวขอบของพื้นที่ชั้นในที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ต่อเมือง ถือเป็นบริเวณที่มีการกระจายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรมที่โดดเด่นกว่าเขตใดๆ เนื่องจากมีการขออนุญาตปลูกสร้างด้วยพื้นที่ปลูกสร้างเฉลี่ยต่อปีที่สูงถึง 719,502.42 และ 405,667.21 ตารางเมตร ตามลำดับ

การแสดงการกระจายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังแผนที่ 3-4 ยังมีส่วนทำให้เห็นรูปแบบการกระจายตัวที่ชัดเจนยิ่งขึ้น กล่าวคือ ในขณะที่พื้นที่ฝั่งตะวันตกได้ปรากฏการกระจายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจนอยู่เพียง 3 เขต คือ เขตราชบุรีบูรณะ คลองสาน และบางพลัด ซึ่งมีลักษณะกระจุกกระจายกันเช่นนั้น พื้นที่ฝั่งตะวันออกกลับปรากฏรูปแบบการกระจายตัวในลักษณะที่เชื่อมต่อกันเป็นผืน ครอบคลุมทั้งพื้นที่ในย่านธุรกิจการค้า คือ ปทุมวัน บางรัก ยานนาวา สาทร และบางคอแหลม และต่อเนื่องไปยังด้านบน และด้านตะวันออก ดังสังเกตได้จากการเรียงตัวของเขตที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมด้วยพื้นที่เฉลี่ยต่อปีสูงกว่า 200,000 ตารางเมตร ซึ่งปรากฏให้เห็นชัดเจนเป็น 2 แนวแกน คือ แกนที่ขยายขึ้นสู่กรุงเทพฯ ตอนบนไปยังเขตดอนเมือง และแกนที่ขยายไปยังด้านตะวันออกผ่านพื้นที่เปลี่ยนผ่าน (Transition Area) ระหว่างพื้นที่เมืองชั้นในและพื้นที่ต่อเมือง อันได้แก่ เขตห้วยขวาง คลองเตย ประเวศ และพระโขนง โดยมีเขตที่ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมสูงเกินกว่า 100,000 ตารางเมตรต่อปี เป็นตัวเสริมให้รูปแบบการกระจายตัวมีลักษณะเป็นกลุ่มก้อนยิ่งขึ้น

¹ ข้อมูลในช่วงเวลาดังกล่าว ประกอบไปด้วยปี 2539 และ 2540 เพียง 2 ปีเท่านั้น

เขตการปกครอง	พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร (ตารางเมตร)								อัตราการขยายตัวเฉลี่ย ระหว่างปี 35-38/ปี 31-34	
	ปี 2531-2534		ปี 2535-2538		ปี 2539-2540		ปี 2531-2540			
	รวม	เฉลี่ย	รวม	เฉลี่ย	รวม	เฉลี่ย	รวม	เฉลี่ย		
เขตเมืองชั้นใน										
พระนคร	43,462.00	10,865.50	11,139.00	2,784.75	6,407.00	3,203.50	61,008.00	6,100.80	-	0.15
ป้อมปราบฯ	86,011.00	21,502.75	165,936.00	41,484.00	39,741.10	19,870.55	291,688.10	29,168.81	-	0.37
สัมพันธวงศ์	105,020.68	26,255.17	47,589.20	11,897.30	-	-	152,609.88	15,260.99	-	0.26
ปทุมวัน	1,368,236.57	342,059.14	2,370,432.55	592,608.14	134,953.00	67,476.50	3,873,622.12	387,362.21	-	4.61
บางรัก	1,721,607.26	430,401.82	1,520,681.47	380,170.37	82,394.00	41,197.00	3,324,682.73	332,468.27	-	0.92
ยานนาวา	709,290.17	177,322.54	2,788,284.84	697,071.21	328,326.00	164,163.00	3,825,901.01	382,590.10	-	9.56
สาทร	1,047,908.64	261,977.16	717,470.76	179,367.69	149,826.48	74,913.24	1,915,205.88	191,520.59	-	1.52
บางคอแหลม	233,904.30	58,476.08	1,266,840.34	316,710.09	245,393.50	122,696.75	1,746,138.14	174,613.81	-	4.75
ดุสิต	16,158.81	4,039.70	31,078.00	7,769.50	11,637.90	5,818.95	58,874.71	5,887.47	-	0.07
บางซื่อ	42,479.14	10,619.79	72,994.00	18,248.50	24,301.00	12,150.50	139,774.14	13,977.41	-	0.14
พญาไท	762,547.47	190,636.87	372,411.02	93,102.76	20,689.50	10,344.75	1,155,647.99	115,564.80	-	1.79
ราชเทวี	1,072,286.14	268,071.54	1,245,572.34	311,393.09	147,700.00	73,850.00	2,465,558.48	246,555.85	-	0.80
ห้วยขวาง	2,655,146.33	663,786.58	1,227,690.78	306,922.70	173,835.00	86,917.50	4,056,672.11	405,667.21	-	6.56
ดินแดง	n.a.	n.a.	991,693.71	247,923.43	32,887.00	16,443.50	1,024,580.71	170,763.45	-	n.a.
จตุจักร	1,154,556.12	288,639.03	2,324,748.91	581,187.23	250,621.25	125,310.63	3,729,926.28	372,992.63	-	5.38
คลองเตย	3,735,344.29	933,836.07	3,271,379.95	817,844.99	188,300.00	94,150.00	7,195,024.24	719,502.42	-	2.13
คลองสาน	399,002.88	99,750.72	629,840.00	157,460.00	7,026.00	3,513.00	1,035,868.88	103,586.89	-	1.06
ธนบุรี	240,709.65	60,177.41	62,314.88	15,578.72	5,983.00	2,991.50	309,007.53	30,900.75	-	0.82
บางกอกใหญ่	67,933.34	16,983.34	16,745.00	4,186.25	477.00	238.50	85,155.34	8,515.53	-	0.24
บางกอกน้อย	88,630.00	22,157.50	139,674.60	34,918.65	40,509.00	20,254.50	268,813.60	26,881.36	-	0.23
บางพลัด	475,951.65	118,987.91	1,147,650.52	286,912.63	10,899.00	5,449.50	1,634,501.17	163,450.12	-	3.09

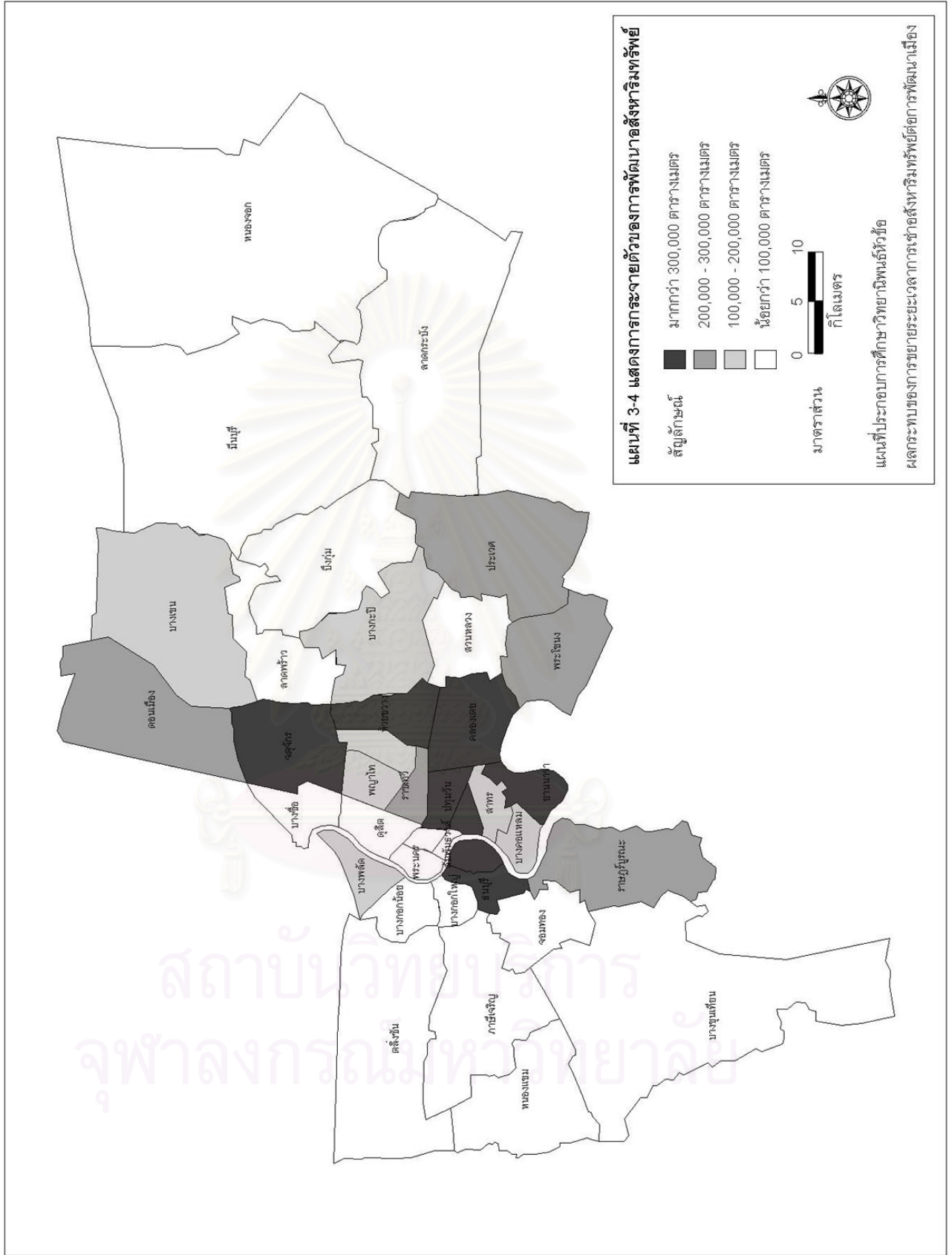
หมายเหตุ : n.a. คือไม่มีข้อมูล

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา

เขตการปกครอง	พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร (ตารางเมตร)								อัตราการขยายตัวเฉลี่ย ระหว่างปี 35-38/ปี 31-34
	ปี 2531-2534		ปี 2535-2538		ปี 2539-2540		ปี 2531-2540		
	รวม	เฉลี่ย	รวม	เฉลี่ย	รวม	เฉลี่ย	รวม	เฉลี่ย	
เขตต่อเมืองตะวันออก									
ดอนเมือง	319,919.13	79,979.78	875,940.70	218,985.18	1,001,471.00	500,735.50	2,197,330.83	219,733.08	2.56
บางเขน	167,824.85	41,956.21	1,346,816.47	336,704.12	14,224.00	7,112.00	1,528,865.32	152,886.53	5.42
ลาดพร้าว	180,799.49	45,199.87	81,252.00	20,313.00	15,833.00	7,916.50	277,884.49	27,788.45	0.46
บางกะปิ	639,094.16	159,773.54	1,079,149.75	269,787.44	69,713.00	34,856.50	1,787,956.91	178,795.69	2.02
บึงกุ่ม	125,539.34	31,384.84	655,160.00	163,790.00	72,996.00	36,498.00	853,695.34	85,369.53	2.43
สวนหลวง	n.a.	n.a.	375,780.48	93,945.12	103,239.54	51,619.77	479,020.02	79,836.67	n.a.
พระโขนง	1,694,223.18	423,555.80	687,611.39	171,902.85	137,071.08	68,535.54	2,518,905.65	251,890.56	4.63
ประเวศ	1,914,266.43	478,566.61	717,080.25	179,270.06	148,560.00	74,280.00	2,779,906.68	277,990.67	5.50
เขตต่อเมืองตะวันตก									
ตลิ่งชัน	48,406.93	12,101.73	132,669.50	33,167.38	17,072.00	8,536.00	198,148.43	19,814.84	0.39
หนองแขม	68,176.67	17,044.17	49,217.84	12,304.46	6,852.00	3,426.00	124,246.51	12,424.65	0.09
ภาษีเจริญ	118,015.11	29,503.78	728,876.60	182,219.15	12,554.10	6,277.05	859,445.81	85,944.58	2.81
จอมทอง	45,390.50	11,347.63	104,262.14	26,065.54	11,074.00	5,537.00	160,726.64	16,072.66	0.27
ราษฎร์บูรณะ	101,742.60	25,435.65	1,466,758.27	366,689.57	869,261.71	434,630.86	2,437,762.58	243,776.26	6.27
เขตชานเมืองตะวันออก									
มีนบุรี	82,276.13	20,569.03	70,061.66	17,515.42	52,940.00	26,470.00	205,277.79	20,527.78	0.06
ลาดกระบัง	101,014.00	25,253.50	49,308.51	12,327.13	8,128.00	4,064.00	158,450.51	15,845.05	0.24
หนองจอก	20,289.08	5,072.27	25,164.00	6,291.00	10,563.00	5,281.50	56,016.08	5,601.61	0.02
เขตชานเมืองตะวันตก									
บางขุนเทียน	104,151.60	26,037.90	362,913.47	90,728.37	24,016.00	12,008.00	491,081.07	49,108.11	1.19
รวมทั้งกรุงเทพฯ	21,757,315.64	5,439,328.91	28,854,410.42	7,213,602.60	4,374,235.62	2,187,117.81	17,114,720.66	1,711,472.07	32.62

หมายเหตุ : n.a. คือไม่มีข้อมูล

ที่มา : กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา



การขยายตัวของการพัฒนา¹

อย่างไรก็ดี การกระจายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะของการเกาะกลุ่มเป็นผืนต่อเนื่องตามที่กล่าวมา ก็ไม่อาจสรุปได้เสียทีเดียวว่า เขตการปกครองแต่ละเขตซึ่งอยู่ในพื้นที่ดังกล่าวเป็นบริเวณที่รองรับการพัฒนาที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามสภาพเศรษฐกิจ และการลงทุนอย่างแท้จริง เนื่องจากในช่วงปี 2535-2538 ที่สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนโดยรวมของประเทศมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เขตบางเขตกลับมีสถิติพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างเฉลี่ยต่อปีลดลงจากช่วงปี 2531-2534 แต่บางเขตมีสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างด้วยพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งย่อมชี้ให้เห็นว่า เขตดังกล่าวเป็นบริเวณรองรับการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เด่นชัดที่สุด

จากการพิจารณาการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2535-2538 ร่วมกับปี 2531-2534 ของแต่ละเขต ด้วยการเปรียบเทียบเป็นอัตราส่วนร้อยละจากพื้นที่ปลูกสร้างเฉลี่ยของกรุงเทพฯ ในปี 2531-2534 ดังปรากฏในตาราง 3-5 และแผนภูมิ 3-3 จะพบว่า แม้บริเวณที่รองรับการขยายตัวยังคงเป็นพื้นที่กลุ่มเดียวกับบริเวณที่มีการเกาะกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพาณิชย์กรรมในระดับสูง แต่เขตการปกครองซึ่งเป็นส่วนหนึ่งภายในกลุ่มพื้นที่ดังกล่าวก็แตกต่างกันไปบ้าง กล่าวคือ

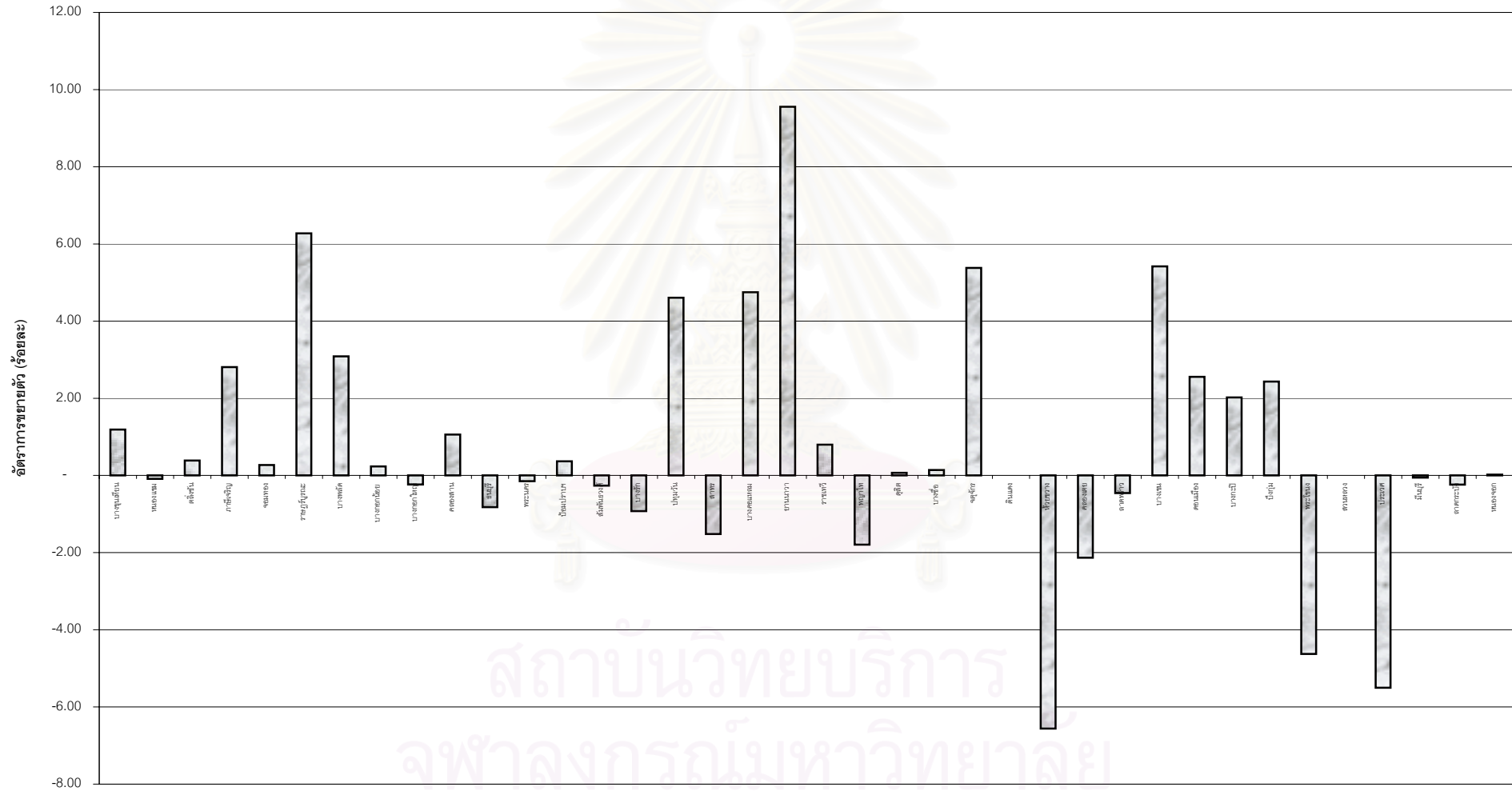
ในกลุ่มพื้นที่ชั้นใน ย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง เขตยานนาวา และบางคอแหลม คือเขตที่รองรับการขยายตัวในระดับที่เด่นชัดที่สุดถึงร้อยละ 9.56 และ 4.75 ของการขยายตัวทั้งหมดในกรุงเทพฯ โดยเขตปทุมวันมีการขยายตัวในระดับที่รองลงมา คือ ร้อยละ 4.61 ต่างจากเขตสาทร และบางรักที่มีการขยายตัวลดลงในอัตราร้อยละ 1.52 และ 0.92 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มพื้นที่เปลี่ยนผ่าน อันหมายถึง เขตซึ่งอยู่บริเวณขอบของพื้นที่ชั้นใน และเขตในพื้นที่ยังต่อเนื่องซึ่งต่อเนื่องกับพื้นที่ชั้นใน กลับปรากฏว่า เขตที่อยู่ตอนบน อันได้แก่ เขตบางเขน จตุจักร ดอนเมือง และบางกะปิ คือบริเวณที่มีการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรมสูงที่สุด คือร้อยละ 5.42, 5.38, 2.56 และ 2.02 ตามลำดับ ในขณะที่เขตพญาไท ห้วยขวาง คลองเตย พระโขนง และประเวศ ซึ่งต่างเป็นเขตที่มีการกระจุกตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเด่นชัด กลับเป็นเขตที่มีการขยายตัวลดลง โดยเฉพาะเขตประเวศ และพระโขนง ที่มีอัตราการขยายตัวลดลงร้อยละ 5.50 และ 4.63 ตามลำดับ โดยเขตบึงกุ่ม เป็นเขตที่มีการขยายตัวมากขึ้นแทนคือร้อยละ 2.43 แม้ว่าจะเป็นเขตที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเฉลี่ยต่อปีเป็นพื้นที่ไม่สูงมาก

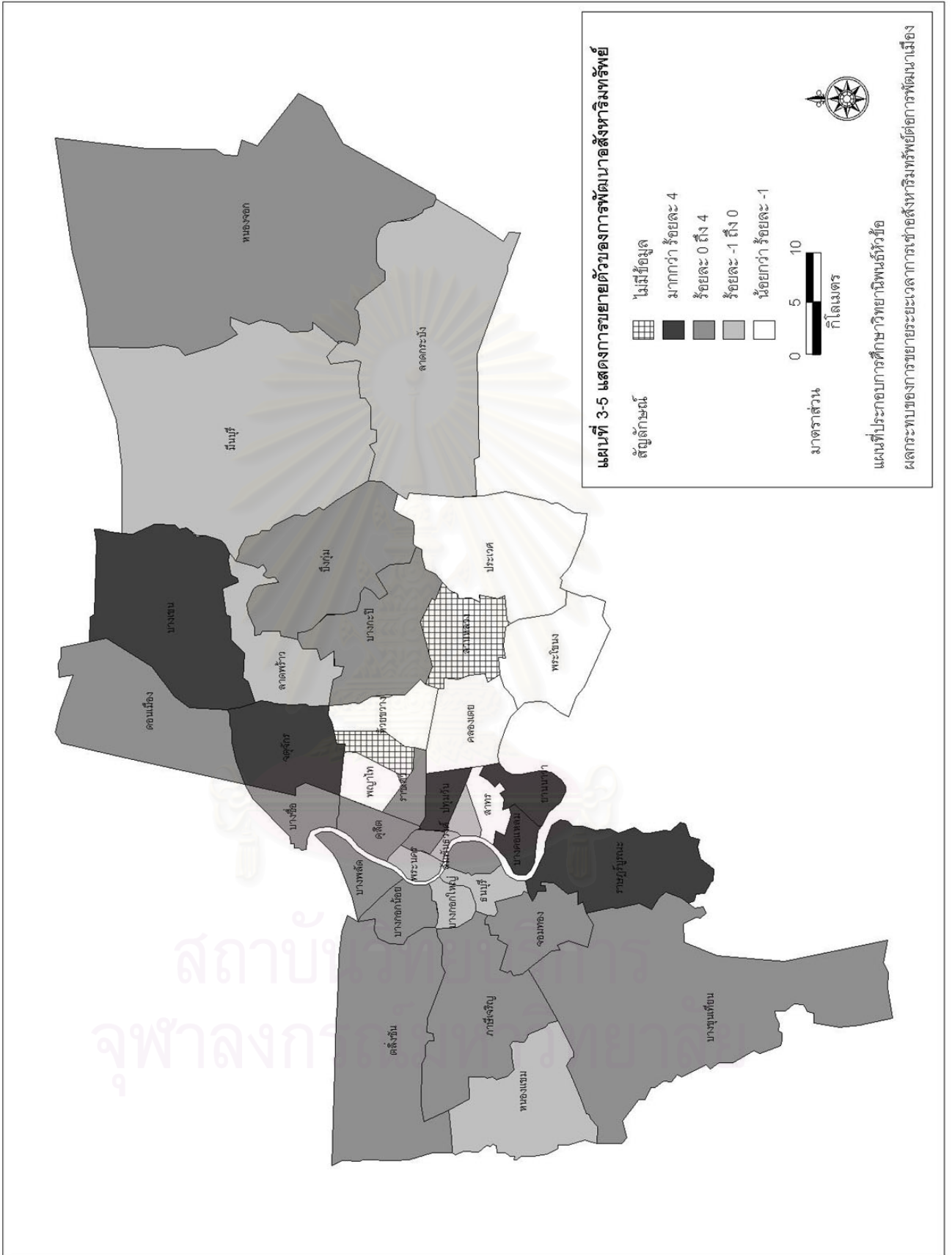
ส่วนพื้นที่ด้านตะวันตก เขตราชบุรีบูรณะยังคงเป็นเขตที่รองรับการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงเช่นเดิม ในอัตราร้อยละ 6.27 แต่ทั้งนี้ เขตภาษีเจริญ ซึ่งจัดอยู่ในพื้นที่ต่อเนื่องเช่นกัน ก็มีการขยายตัวในระดับที่รองลงมา คือ 2.81

¹พิจารณาเฉพาะการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี 2531-2534 และปี 2535-2538 เนื่องจากปี 2539-2540 เป็นการขยายตัวในช่วงภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ และการลงทุนผันผวน

แผนภูมิ 3-3 แสดงการขยายตัวของการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ทิศทางการขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชยกรรม ในกรุงเทพฯ จึงปรากฏเป็นภาพที่ชัดเจนสูงสุดใน 2 บริเวณด้วยกัน คือ ย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง อันได้แก่ เขตยานนาวา บางคอแหลม ปทุมวัน และพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน อันได้แก่ เขตดอนเมือง จตุจักร ดังพบว่า การปลูกสร้างอาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ ในช่วงเวลาดังกล่าว (ปี 2535-2538) ล้วนแต่อยู่ในเขตที่กล่าวมาแล้วทั้งสิ้น (รวบรวมจาก ดุษฎี ทายตะคุ, 2542: 219-231) เช่น โครงการ SV City ที่ถนนพระราม 3 เขตยานนาวา อาคารสำนักงานเมืองไทยภัทรคอมเพล็กซ์ ณ ถนนรัชดา-ห้วยขวาง โครงการ St. John's University Complex ณ ถนนวิภาวดี เขตจตุจักร โครงการ CU Hi-Tech Square เขตปทุมวัน และกลุ่มอาคารไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า ณ สีแยกรัชโยธิน เป็นต้น

ทั้งนี้สามารถตั้งเป็นข้อสังเกตได้ว่า แนวการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ธุรกิจการค้าใจกลางเมืองจะเลื่อนลงสู่ทางใต้มากกว่าจะขึ้นสู่เขตจตุจักร และดอนเมืองในตอนบน อันทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชยกรรมของกรุงเทพฯ ปรากฏเป็นภาพคร่าวๆ ได้ว่ามีลักษณะแยกตัวออกไปพัฒนาอย่างเข้มข้น ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่า พื้นที่ที่อยู่ระหว่างกลางนั้นเกิดความกดดันด้านการใช้ประโยชน์ กระทั่งเกิดเป็นแรงผลักดันให้ข้ามไปขยายตัวยังพื้นที่ด้านนอก ดังจะมีการพิจารณาถึงลักษณะความสัมพันธ์เช่นนี้ในหัวข้อถัดไป

นอกจากนี้การขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตอนบน ยังได้แผ่อิทธิพลต่อเนื่องไปยังย่านรังสิต ในจังหวัดปทุมธานีอีกด้วย ดังพบว่าการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ที่เด่นชัด 2 โครงการ เพื่อรองรับความต้องการของประชากรที่ย้ายออกไปทำงานนอกเมือง และพนักงานของโรงงานต่างๆ ที่เรียงรายกันตั้งแต่รังสิตถึงสระบุรี คือ ฟิวเจอร์ปาร์ค รังสิต ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และเซียร์ สตรีท รังสิต ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารศูนย์การค้าสูง 6 ชั้น อาคารสำนักงานสูง 9 ชั้น อาคารจอดรถยนต์ 2,000 คัน และอาคารพาณิชย์ 60 คูหา

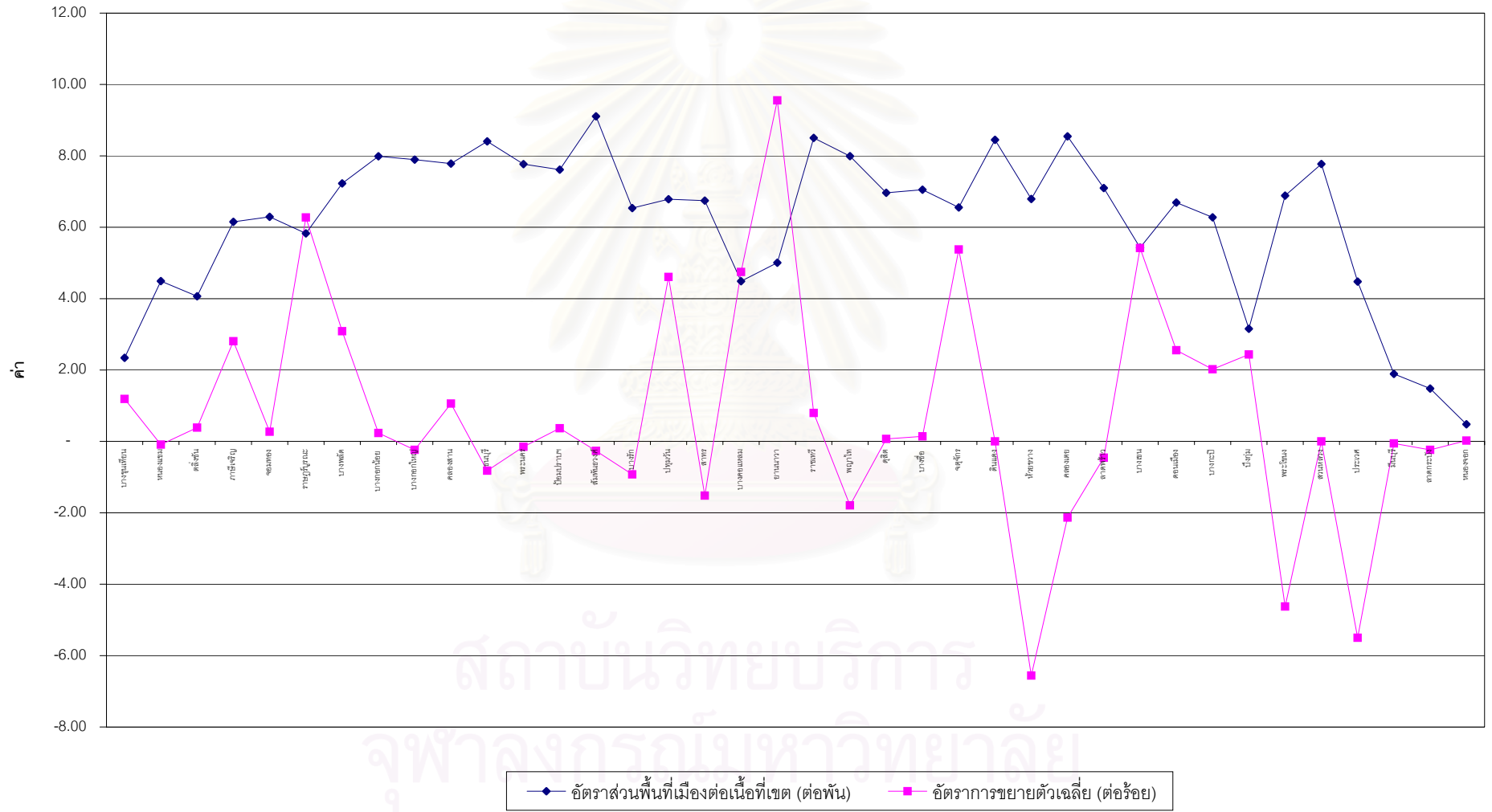
3.3 ความสัมพันธ์ระหว่างการพัฒนาเมือง และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นปรากฏการณ์ที่มีความสัมพันธ์กับการพัฒนาเมืองในฐานะที่เป็นทั้งเหตุและผล การพัฒนาเมืองจึงมีอิทธิพลต่อการกำหนดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกับที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีอิทธิพลต่อการกำหนดการพัฒนาเมือง

3.3.1 บทบาทของการพัฒนาเมืองที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ความกดดันทางพื้นที่ที่เกิดจากความเข้มข้นด้านการใช้พื้นที่ ถือเป็นแรงผลักดันสำคัญประการหนึ่งให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชยกรรมขยายตัวสู่พื้นที่กรุงเทพฯ ส่วนอื่นที่มีการใช้ประโยชน์หนาแน่นน้อยกว่า ดังการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดพื้นที่เมืองกับการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนภูมิที่ 3-4 พบว่า พื้นที่ที่มีการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับสูง ล้วนแต่เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ไปในอัตราส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 70 เสียส่วนใหญ่ โดยเฉพาะเขตยานนาวา บางเขน บางคอแหลม และปทุมวัน ซึ่งเป็นเขตที่รองรับการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิ 3-4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดพื้นที่เมืองและการขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



สูงสุด ต่างเป็นเขตที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ไปเพียงร้อยละ 50.55, 54.27, 44.87 และ 67.87 ตามลำดับ (ดูตาราง 3-1 ประกอบ)

นอกจากนี้ ราคาประเมินที่ดินก็มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรมด้วยเช่นกัน คือ ยิ่งราคาประเมินที่ดินสูงมากเท่าใด การขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็มีแนวโน้มลดลง ดังแผนภูมิ 3-5 ได้แสดงให้เห็นว่า พื้นที่ที่มีราคาประเมินที่ดินสูงมาก คือ สูงกว่า 300,000 บาทต่อตารางวา จะมีสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นจำนวนพื้นที่ที่ลดลง หรือหากเพิ่มขึ้นก็เพิ่มขึ้นไม่มาก เช่น เขตป้อมปราบฯ เป็นต้น ยกเว้นเสียแต่เขตปทุมวัน ที่มีการขยายตัวของ การปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมอย่างชัดเจน ดังจะสังเกตได้ว่าพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างแท้จริง อันได้แก่ เขตบางคอแหลม ยานนาวา และบางเขน รวมทั้งเขตที่มีการขยายตัวรองลงมา อันได้แก่ เขตบางพลัด คลองสาน จตุจักร ดอนเมือง บางกะปิ บางขุนเทียน ภาษีเจริญ จอมทอง และบึงกุ่ม ล้วนแต่เป็นเขตที่มีราคาที่ดินอยู่ในระดับปานกลาง คือ ระหว่าง 100,000-200,000 บาทต่อตารางวา และต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางวาทั้งสิ้น

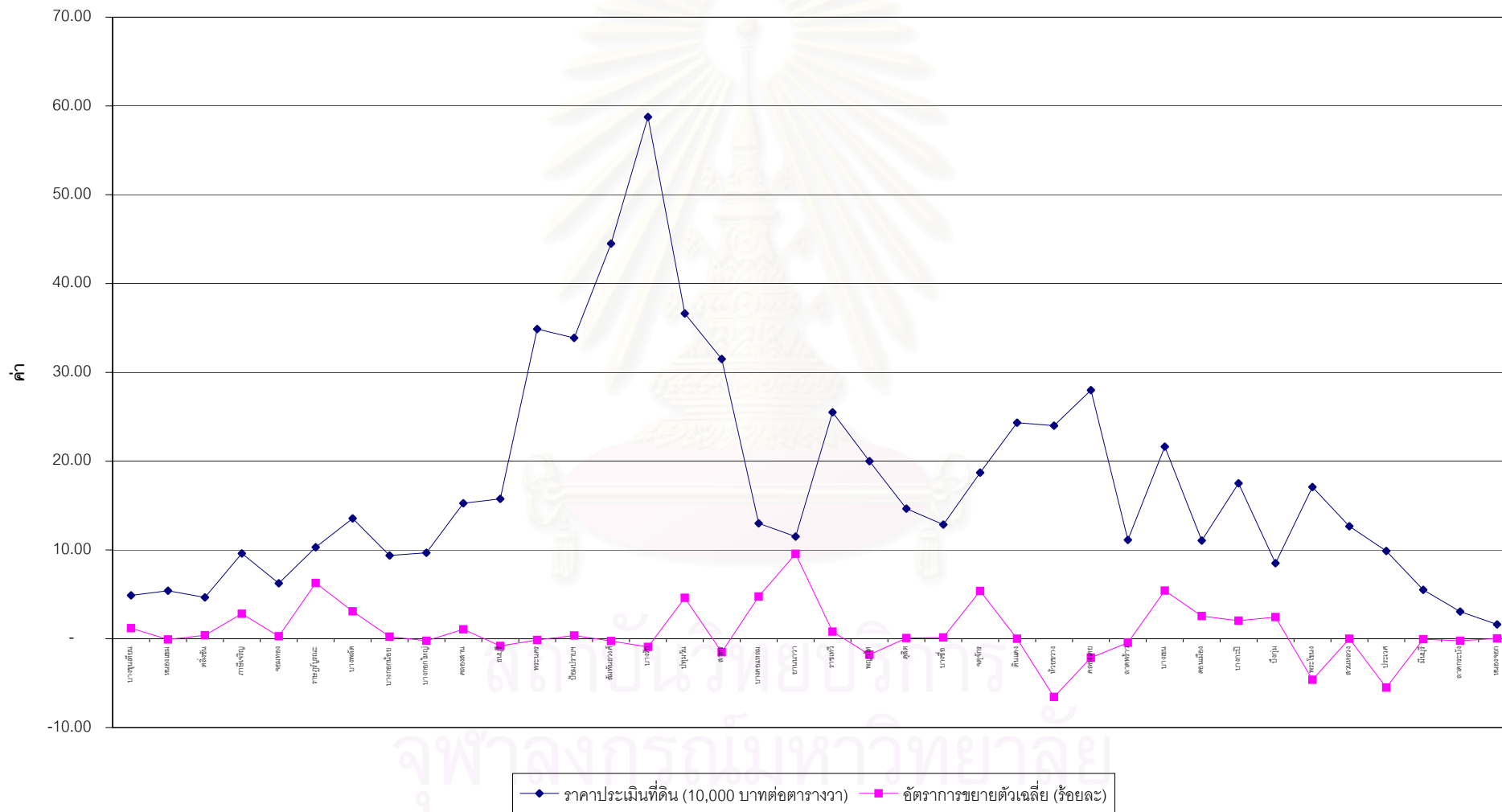
อย่างไรก็ดี แม้ว่าบทบาทของการพัฒนาเมืองที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะปรากฏผลค่อนข้างแน่ชัดว่า ความกดดันจากความหนาแน่น ของการใช้ประโยชน์พื้นที่เมือง และราคาประเมินที่ดินที่สูงมีส่วนลดอัตราการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังพบว่าแนวโน้มของการพัฒนาจะขยายไปยังพื้นที่ที่มีความกดดันน้อยกว่าแทน แต่ทำเลที่ตั้ง และระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองก็ได้กลายเป็นตัวแปรสำคัญให้ระดับการพัฒนามีการขยายตัวอย่างผันผวนเช่นกัน กล่าวคือ เขตการปกครองซึ่งอยู่ในพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก แม้จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในอัตราส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของเนื้อที่เขต และมีราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยระหว่างปี 2531-25346 ไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางวา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ขยายตัวเพิ่มขึ้น ดังเขตลาดกระบัง และมีนบุรี เป็นต้น

ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นเช่นนี้ทำให้สามารถสรุปได้ว่า ขอบเขตของการขยายตัวของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพาณิชย์กรรมที่มีความเหมาะสม จะสิ้นสุดเพียงบริเวณที่มีการใช้พื้นที่ในระดับที่พอประมาณ และมีราคาไม่สูงหรือต่ำจนเกินไป การลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรมในบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่เพียงส่วนน้อย และมีราคาที่ดินต่ำย่อมจะเกิดความเสี่ยงในการลงทุน

3.3.2 บทบาทของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อการพัฒนาเมือง

ในทางกลับกัน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็มีบทบาทต่อการกำหนดการขยายตัวของเมืองด้วย เพราะตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมเมือง ก็ย่อมถือว่ามีส่วนสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เป็นมาแต่เดิมด้วย ดังเห็นได้จากการที่อาคารสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เข้ามาแทนที่พื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่ว่างโล่ง จนมีส่วนสำคัญให้พื้นที่เมืองขยายขอบเขตกว้างออกไป

แผนภูมิ 3-5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาประเมินที่ดินและการขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



แต่อย่างไรก็ดี การที่พื้นที่บางส่วนของกรุงเทพฯ มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่อย่างประปราย ในช่วงปี 2533-2539 ก็ได้หมายความว่าพื้นที่ในส่วนนั้นถูกปล่อยว่าง ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เนื่องจากอาจเป็นไปได้ว่า พื้นที่ดังกล่าวเคยเป็นพื้นที่รองรับการกระจายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาแต่อดีต มีการใช้พื้นที่อย่างเข้มข้นจนเกิดความหนาแน่น และผลักดันให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาต่อมากระจายตัวสู่พื้นที่อื่นที่รายล้อมอยู่ด้านนอก ดังการพิจารณาตารางที่ 3-1 จะพบว่า พื้นที่ที่ได้รับการใช้ประโยชน์ หรืออีกนัยหนึ่งคือพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปริมาณมาก ตั้งแต่ปี 2530 มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมอีกน้อยมากในปี 2538 กล่าวคือ พื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นอีก 311.27 ตารางกิโลเมตร ในปี 2538 ส่วนมากเป็นการเพิ่มในพื้นที่ต่อเมืองตะวันออกถึง 129.49 ตารางกิโลเมตร รองลงมาคือพื้นที่ต่อเมือง พื้นที่ชานเมืองตะวันออก พื้นที่ชานเมืองตะวันตก และพื้นที่ชั้นใน ในปริมาณพื้นที่ 89.63, 39.13, 32.44 และ 20.52 ตามลำดับ

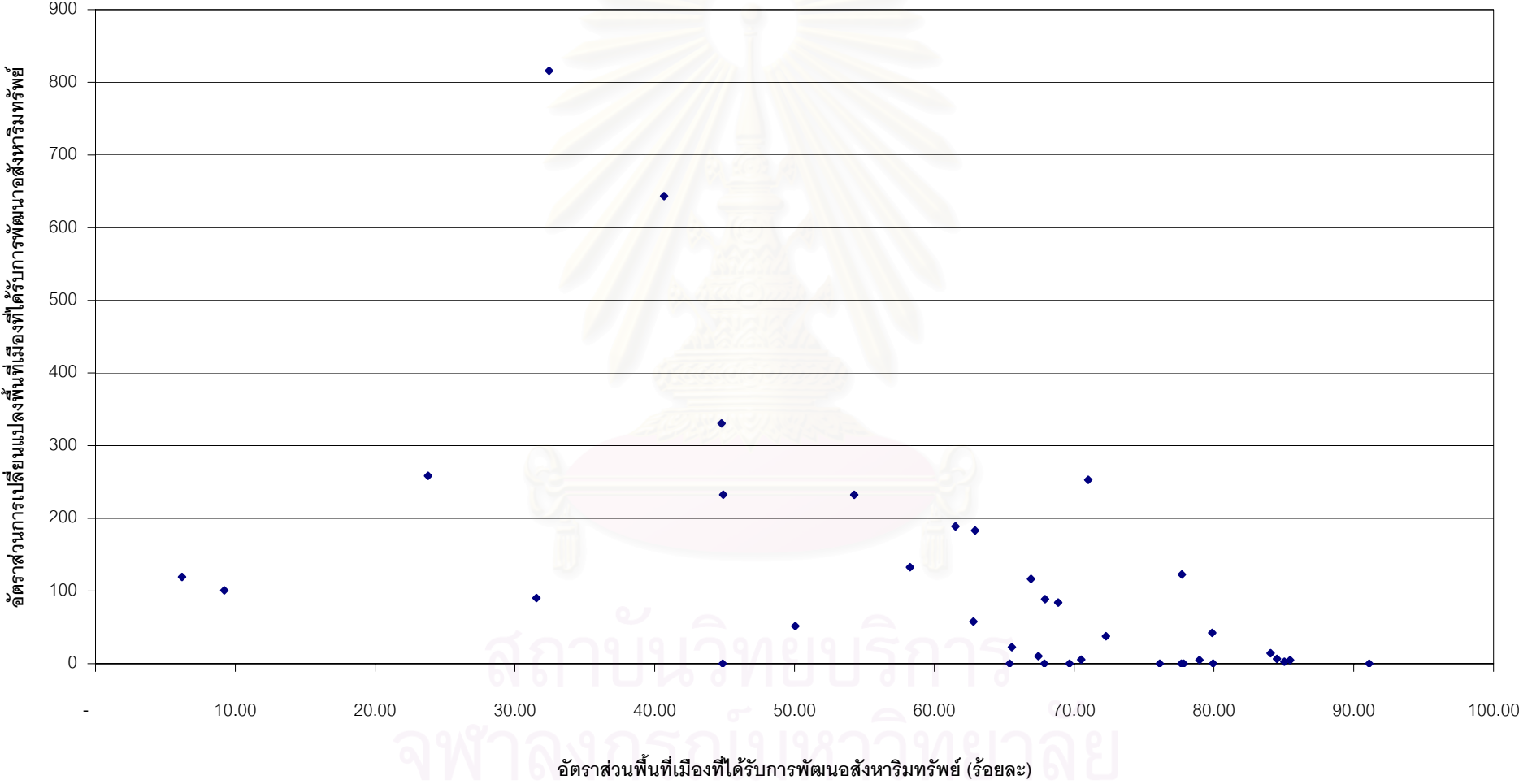
การพิจารณาในระดับเขตยังได้พบว่า เขตบางเขตมีการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก หรือไม่มีเลย อันได้แก่ เขตพระนคร บ่อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน บางคอแหลม ดุสิต และคลองสาน ซึ่งต่างเป็นพื้นที่ชั้นในทั้งสิ้น แต่เขตบางเขตกลับมีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มสูงมาก คือมากเกินกว่าร้อยละ 500 เช่น เขตตลิ่งชัน และบางขุนเทียนที่มีพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2538 เพิ่มขึ้นจากปี 2530 ถึงร้อยละ 643.349 และ 815.895 ตามลำดับ

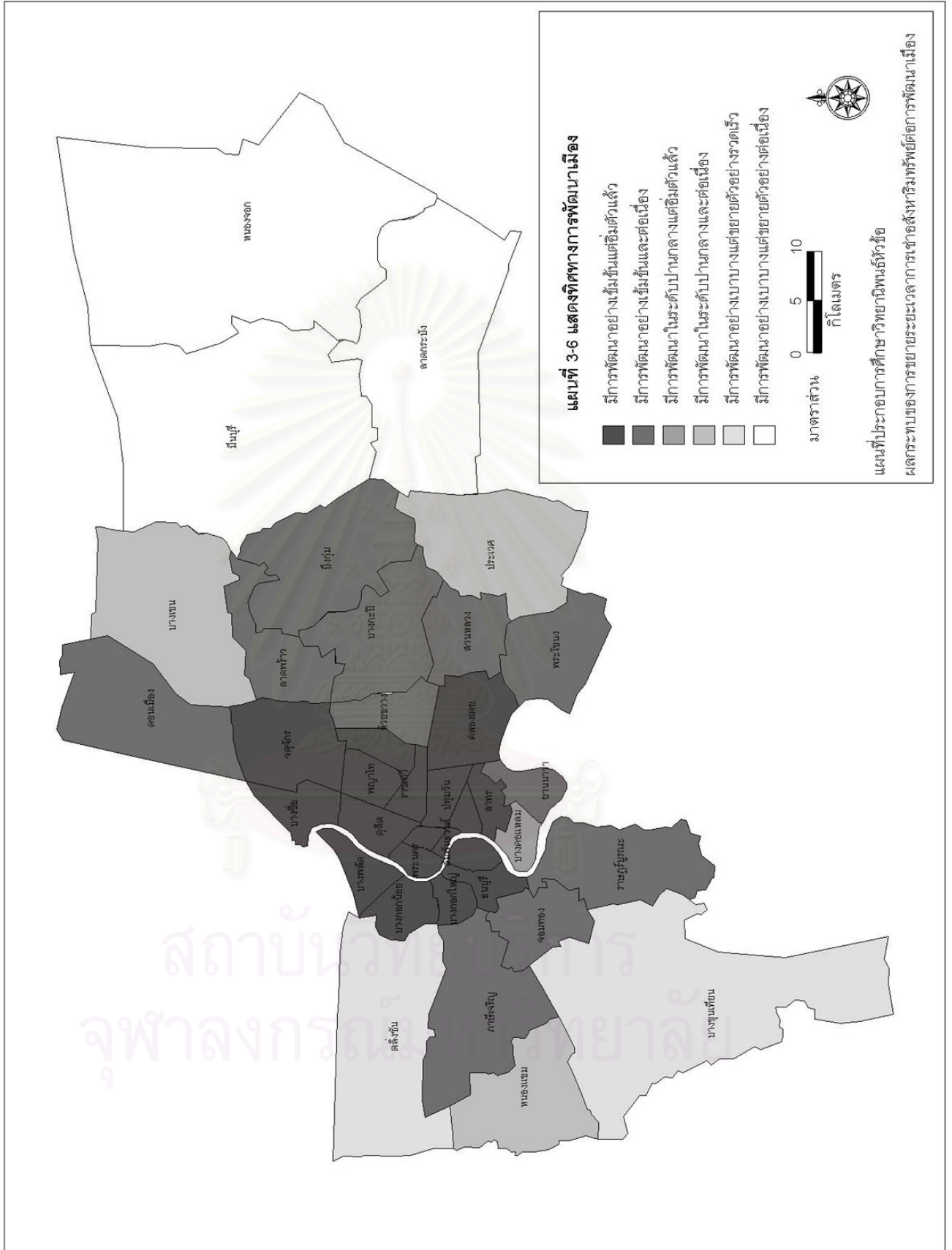
อัตราส่วนร้อยละการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์นี้ สามารถนำมาศึกษาถึงทิศทางการขยายตัวของพัฒนาเมืองได้อีกประเด็นหนึ่ง เมื่อพิจารณาร่วมกับอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2538 เนื่องจากในขณะที่อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แสดงถึงระดับความเข้มข้นของการพัฒนาเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน อัตราส่วนร้อยละการเปลี่ยนแปลงพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะชี้ให้เห็นความคงที่ หรือความต่อเนื่องของการพัฒนาเมืองได้ ซึ่งในกรณีของกรุงเทพฯ การพิจารณาอัตราส่วนร้อยละทั้ง 2 ประเภททำให้สามารถจัดกลุ่มพื้นที่ได้ 6 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเข้มข้น แต่การพัฒนาได้ถึงจุดอิ่มตัวแล้ว คือมีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 60 แต่มีร้อยละการเปลี่ยนแปลงจากปี 2530 เป็นศูนย์ หรือไม่เกิน 50 ได้แก่ เขตพระนคร บ่อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก สาทร ดุสิต บางซื่อ พญาไท ราชเทวี จตุจักร ดินแดงคลองเตย คลองสาน และธนบุรี บางกอกใหญ่ บางกอกน้อย และบางพลัด ซึ่งต่างเป็นพื้นที่ที่อยู่ในพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ ทั้งสิ้น

2. กลุ่มที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเข้มข้น และการพัฒนาก็ยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ พื้นที่ที่มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พัฒนามากกว่าร้อยละ 60 และการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พัฒนาจากปี 2530 ก็ยังคงมีอยู่เรื่อยๆ ระหว่างร้อยละ 51-400 คือ เขตลาดพร้าว สวนหลวง บางกะปิ พระโขนง ดอนเมือง ภาษีเจริญ และจอมทอง ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเมือง รวมทั้งเขตห้วยขวาง ซึ่งเป็นเขตในพื้นที่ชั้นในเพียงเขตเดียว

แผนภูมิ 3-6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความเข้มข้นและความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่เมือง





3. กลุ่มที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับปานกลาง แต่ก็อยู่ในระดับที่อิ่มตัวแล้ว มีปรากฏอยู่เพียงเขตเดียวคือ เขตบางคอแหลม ซึ่งมีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประมาณครึ่งหนึ่งของพื้นที่เขต คือ 44.868 แต่ก็เป็นตัวเลขที่คงที่มาตั้งแต่ปี 2530 แล้ว

4. กลุ่มที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับปานกลาง และการพัฒนาที่ยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง หมายถึงกลุ่มที่มีอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง 30-60 แต่ตัวเลขดังกล่าวได้เพิ่มขึ้นจากปี 2530 อย่างมาก โดยเกินกว่าร้อยละ 51-400 อันได้แก่ เขตประเวศ หนองแขม บางเขน บึงกุ่ม ราชบุรีบูรณะ และยานนาวา โดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตประเวศ หนองแขม และบางเขน กำลังเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมากถึงร้อยละ 330.625 , 232.515 และ 232.374 ตามลำดับ

5. กลุ่มที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับปานกลางถึงเบาบาง แต่การพัฒนา กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว คือ เขตที่มีพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับพื้นที่เขตโดยรวมอยู่ระหว่างร้อยละ 20-50 แต่พื้นที่พัฒนาดังกล่าวนั้นได้เพิ่มขึ้นจากปี 2530 อยู่มากถึงกว่าร้อยละ 600 อันได้แก่ เขตตลิ่งชัน และบางขุนเทียน ซึ่งต่างเป็นพื้นที่ด้านตะวันตกของกรุงเทพฯ เช่นกัน

6. กลุ่มที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเบาบาง และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กำลังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ เขตมีนบุรี ลาดกระบัง และหนองจอก ซึ่งเป็นพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก ที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในระดับต่ำเพียงร้อยละไม่เกิน 20 ของพื้นที่เขต แต่ก็เป็นการเปลี่ยนแปลงการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจากปี 2530 มากพอสมควร คือ มากกว่าร้อยละ 100 ขึ้นไป

รูปแบบการเรียงตัวของกลุ่มพื้นที่ทั้ง 6 กลุ่มนี้ สามารถสรุปเป็นลำดับ และทิศทางการพัฒนาเมืองของในกรุงเทพฯ ที่ชัดเจนได้ คือ การพัฒนาเมืองได้เริ่มจากพื้นที่ชั้นในใจกลางเมือง หรือพื้นที่กลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 3 เป็นอันดับแรก โดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เกิดขึ้นอย่างเข้มข้น เป็นเวลานานกระทั่งเกิดความอิ่มตัวมาก การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการตั้งถิ่นฐานใหม่ของกิจกรรมประเภทต่างๆ จึงขยายออกไปยังพื้นที่ข้างเคียง (Spillover and Specialization) ในกลุ่มที่ 2 และ 4 ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเมืองทั้งด้านตะวันออก และตะวันตก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียง การเดินทางติดต่อยังเป็นไปได้สะดวก อีกทั้งมูลค่าของที่ดินที่อยู่ในระดับที่ไม่สูงมากนัก

โดยเขตลาดพร้าว สวนหลวง บางกะปิ พระโขนง ดอนเมือง ภาษีเจริญ และจอมทอง จะเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวในขั้นแรก ก่อนขยายสู่พื้นที่ต่อเมืองในรอบนอก เช่น เขตประเวศ บางเขน บึงกุ่ม ราชบุรีบูรณะ และหนองแขม ดังพิจารณาได้จากอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีระดับมากน้อยลดหลั่นกัน โดยที่พื้นที่ที่มีโอกาสรองรับการขยายตัวก่อนจะมีตัวเลขที่สูงกว่า

จากนั้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงได้ขยายตัว และกระจายตัวอย่างรวดเร็วแบบก้าวกระโดด (Dispersal and Diversification) สู่พื้นที่กลุ่มที่ 5 และ 6 กระทั่งปรากฏเป็นโครงสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย ไร้ระเบียบปะปนไปกับพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง และต่อเนื่องไปยังพื้นที่ข้างเคียงของจังหวัดในบริเวณลุ่ม ดังพบว่า พื้นที่เหล่านั้นได้แปรสภาพเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างประเภทต่างๆ มากมาย เช่น

- พื้นที่เกษตรกรรมในจังหวัดปทุมธานี แถบเขตเมือง อำเภอลาดหลุมแก้ว และบริเวณสองข้างทางของถนนสายหลัก ได้ถูกพัฒนาให้เป็นโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนอำเภอสามโคก คลองหลวง และธัญบุรี ได้เปลี่ยนเป็นบ้านจัดสรรหลายโครงการ
- พื้นที่เกษตรกรรมในจังหวัดนนทบุรี แถบถนนแจ้งวัฒนะ และงามวงศ์วาน ซึ่งติดอยู่กับเขตดอนเมืองของกรุงเทพฯ ได้รับการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยแนวสูง ราคาปานกลาง ต่างจากแถบถนนรัตนาธิเบศร์ ไปจนถึงถนนสายสุพรรณบุรี-ตลิ่งชัน และอำเภอบางใหญ่ บางบัวทอง ที่การพัฒนาที่ดินเป็นไปเพื่อการสร้างบ้านจัดสรร
- พื้นที่เกษตรกรรมในจังหวัดสมุทรปราการ มักได้รับการพัฒนาให้เป็นทั้งโรงงาน ที่อยู่อาศัย และสนามกอล์ฟ ในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยเฉพาะบริเวณสองข้างทางถนนบางนา-ตราด ศรีนครินทร์ อำเภอเมือง บางพลี บางบ่อ และพระประแดง
- พื้นที่เกษตรกรรมในจังหวัดสมุทรสาคร และนครปฐม มักได้รับการพัฒนาต่อเนื่องจากเขตบางขุนเทียน ตลิ่งชัน และบางบอนของกรุงเทพฯ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยในรูปของตึกแถว ปะปนไปกับโรงงานขนาดเล็ก และอาคารพาณิชย์

แต่อย่างไรก็ตาม ในขณะที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่ 5 และ 6 กำลังเป็นไปอย่างต่อเนื่องในอัตราที่สูง การพัฒนาในกลุ่มที่ 2 และ 4 ก็ยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่องในอัตราที่ค่อนข้างสูงด้วยเช่นกัน ในลักษณะของการเติมเต็มพื้นที่ (Infilling and Multinucleation) เนื่องจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบก้าวกระโดดสู่พื้นที่รอบนอกได้ทำให้พื้นที่บริเวณต่อเมืองในกลุ่มที่ 2 และ 4 มีที่ว่างสำหรับพัฒนาโครงการต่างๆ ให้เข้มข้นเช่นพื้นที่ชั้นในได้อีกมากมาย และสามารถเกิดเป็นศูนย์กลางเมืองระดับรองขึ้นอีกหลายแห่งโดยรอบ เช่น เขตพระโขนง ดอนเมือง บึงกุ่ม และประเวศ เป็นต้น ซึ่งปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นเช่นนี้ยังได้สร้างผลเสียอีกประการหนึ่งคือ เขตบางเขตในพื้นที่ชั้นในที่ยังมีที่ว่างพอสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น เขตบางรัก ปทุมวัน สาทร บางคอแหลม ยานนาวา ซึ่งเป็นพื้นที่ชั้นในทางตอนใต้ กลายเป็นเขตที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไม่เต็มที่เท่าใดนัก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

การสำรวจแนวความคิดว่าด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรณีศึกษา

การสำรวจแนวความคิดว่าด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามเงื่อนไขการเช่าระยะยาวเป็นเวลา 50 ปี มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องคัดเลือกพื้นที่ที่มีโอกาสจะเกิดการลงทุนตามเงื่อนไขดังกล่าวมาเป็นตัวแทนศึกษาแทนพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งหมด โดยพื้นที่ที่มีความเหมาะสมควรจะ ได้แก่ พื้นที่ที่มีศักยภาพแก่การลงทุนเชิงพาณิชย์กรรม ซึ่งประกอบด้วยคุณสมบัติหลัก 2 ประการ คือ เป็นพื้นที่ที่มีความเป็นพาณิชย์กรรมชัดเจน และเป็นพื้นที่ที่มีที่ว่างเปล่าสำหรับรองรับการพัฒนาอยู่ส่วนหนึ่ง

กลุ่มพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในตอนใต้ คือกลุ่มพื้นที่ที่มีคุณสมบัติตรงตามศักยภาพการลงทุนมากกว่าพื้นที่กรุงเทพฯ ส่วนใด เนื่องจากไม่เพียงแต่เป็นกลุ่มพื้นที่พาณิชย์กรรมที่เด่นชัด ดังแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2542 ได้กำหนดไว้ให้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง เขตการปกครองแต่ละเขตยังมีที่ว่างเหลือสำหรับการพัฒนาอยู่ถึงร้อยละ 30-50 ของเนื้อที่เขตโดยประมาณ ซึ่งถือว่ามากกว่าเขตการปกครองใดๆ ในพื้นที่ชั้นในตะวันออก

โดยเขตบางรัก คือเขตที่มีความเหมาะสมในการเป็นตัวแทนศึกษามากที่สุด เนื่องจากเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมสูงที่สุดประมาณร้อยละ 31.20 ในขณะที่เขตปทุมวัน และเขตยานนาวา (สาทร, บางคอแหลม) มีอัตราส่วนเพียงร้อยละ 18.36 และ 16.93 ตามลำดับ (ดูตาราง 3-2) แม้ว่าจะมีสถิติการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมด้วยพื้นที่ปลูกสร้างเฉลี่ยระหว่างปี 2531-2540 เพียงปีละ 332,468.27 ตารางเมตร รองจากเขตปทุมวัน และยานนาวา (ดูตาราง 3-5) รวมทั้งมีที่ว่างเหลือสำหรับการพัฒนาเป็นรองเขตบางคอแหลม และยานนาวา คือประมาณร้อยละ 34.61 ของเนื้อที่เขตก็ตาม (ดูตาราง 3-1)

นอกจากนี้กรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตบางรัก ณ ปี 2539 ตามการสำรวจของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ยังคงเป็นการเช่าอยู่ส่วนหนึ่งในอัตราที่ใกล้เคียงกับการเป็นเจ้าของ คือร้อยละ 41.80 และ 45.60 ตามลำดับ โดยลักษณะการเช่าสามารถแบ่งได้ 3 ประเภท คือ เช่าโดยตรงร้อยละ 29.10 เช่าต่อจากเจ้าของที่ดินร้อยละ 11.4 และเช่าต่อจากผู้เช่าร้อยละ 1.3 (สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2542: 3-18) ที่สำคัญคือ ย่านสีลม-สาทร ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในเขตบางรักที่ได้นิยามขึ้นจากถนนสายสำคัญ 2 สาย คือ ถนนสีลม และถนนสาทรเหนือ ยังได้รับการยอมรับว่าเป็นย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง หรือ CBD ที่มีภาพลักษณ์ชัดเจนมาก ดังจะสังเกตได้จากการตั้งถิ่นฐานของอาคารสำนักงาน ร้านค้า ศูนย์สรรพสินค้า สถาบันการเงิน โรงแรม ฯลฯ ที่เรียงรายตลอดแนวเส้นทาง ซึ่งหากเปรียบเทียบกับพื้นที่ปลูกสร้างของอาคารพาณิชย์กรรมทั้งหลายกับพื้นที่ดินเฉพาะแขวงสีลม ซึ่งอยู่ระหว่างกลางถนนทั้ง 2 สายพอดีจะพบว่า เป็นบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเข้มข้น เนื่องจากพื้นที่อาคารที่สูงเกิน 10 ชั้น ที่ขออนุญาตปลูกสร้างเพียง 3 ช่วงปี คือระหว่างปี 2537-2539 มีขนาดใกล้เคียงกับเนื้อที่แขวงอยู่ประมาณ 0.75 เท่า [พื้นที่ใช้สอยของอาคารสูงเกิน 10 ชั้น

ที่ขออนุญาตปลูกสร้างจากกองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ระหว่างปี 2537-2539 คือ 1,555,629 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่เขตบางรัก คือ 2,074,000 ตารางเมตร (คำนวณจากร่างรายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำแผนและผังพัฒนาเขตกรุงเทพฯ: เขตบางรัก โดยภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง)]

4.1 สภาพการพัฒนาย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร

ก่อนการกลายเป็นย่านธุรกิจการค้าเช่นในปัจจุบัน ย่านสีลม-สาทรเป็นเพียงพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองด้านตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการตั้งถิ่นฐานของประชากรอยู่อย่างประปราย แต่เมื่อเกิดจุดเปลี่ยนสำคัญโดยบทบาทของกลุ่มบุคคลต่างๆ 2 ช่วง คือ ชาวตะวันตก ในช่วงปี 2400-2430 และขุนนางข้าราชการผู้มีทรัพย์ทั้งหลาย ในช่วงปี 2431-2489 โดยประมาณ สภาพของย่านจึงเปลี่ยนแปลงมาเป็นลำดับ

4.1.1 ความเป็นมาของการพัฒนาย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร

ในช่วงแรก การตัดถนนตรง ถนนเจริญกรุง และถนนสีลมตามคำขอของชาวตะวันตก นอกจากจะทำให้โอกาสในการเข้าถึงย่านมีมากขึ้นแล้ว ยังเป็นการส่งเสริมความสง่างามของย่านตามแบบตะวันตก ที่สำคัญคือ เป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบตึกแถวเพื่อประกอบการค้า และบริการตามแนวถนนในสมัยต่อมา ส่วนในช่วงที่ 2 การจัดสรรที่ดินโดยขุนนาง ข้าราชการ และผู้มีทรัพย์ในลักษณะของการแบ่งขายแปลงที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัย และร้านค้า รวมทั้งตัดถนนสายย่อยๆ ก็ทำให้โอกาสในการเข้าใช้ประโยชน์ในย่านมีมากขึ้น

อย่างไรก็ดี การพัฒนาย่านตามบทบาทของบุคคลทั้ง 2 กลุ่มตามที่กล่าวมาก็มิได้ปรากฏการเกาะกลุ่มของกิจกรรมการค้าขาย และการบริการอย่างชัดเจนเท่าใดนัก การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นเป็นเพียงการย้ายที่ตั้งของบริษัทห้างร้านต่างๆ จากที่เคยอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยามาอยู่ตามริมถนน กระทั่งเกิดการปรับปรุงถนนสีลมตามนโยบายการพัฒนาสาธารณูปโภคทั่วประเทศ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 1 คือ การรื้อรื้อราง และถมคลองสีลมตามมติของรัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ในปี 2506 และการรื้อท่อสายไฟฟ้าของอาคารต่างๆมายังใต้ดินแทนการใช้เสาไฟฟ้า ในปี 2527 ย่านสีลม-สาทรจึงกลายเป็นย่านธุรกิจการค้าที่โดดเด่นมาก เนื่องจากถนนสีลมซึ่งเป็นถนนสายสำคัญในย่านได้มีขนาดกว้างขึ้น สามารถเชื่อมย่านธุรกิจแห่งเก่า คือแถบถนนเจริญกรุงกับศูนย์สรรพสินค้าแห่งใหม่ในย่านประตูน้ำ และศูนย์การค้าราชประสงค์ได้ รวมทั้งเป็นจุดดึงดูดสำคัญให้เกิดการตั้งถิ่นฐานของบริษัทห้างร้าน กระทั่งนำไปสู่การเพิ่มราคาที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินสู่การพาณิชย์กรรมอย่างรวดเร็ว ดังสามารถจำแนกได้ 3 ช่วง (ธนาคารไทยทุน และอรรถวณิช ศรีอุดม, 2535: 36) ตามลักษณะของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ

ปี 2504-2513 เป็นช่วงที่เจ้าของบ้านในย่านซึ่งเริ่มย้ายออกไปอยู่ชานเมือง เช่น สุขุมวิท และสุทธิสาร ได้ขายบ้านพร้อมที่ดินริมถนนให้แก่ธุรกิจต่างๆ เช่น ห้างเซ็นทรัล ธนาคารกรุงเทพสาขาสีลม โรง

แรมนารายณ์ เป็นต้น ส่วนสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็ได้ลงทุนสร้างตึกแถว 3 ชั้นแถบศาลาแดง และร่วมลงทุนสร้างโรงแรมดุสิตธานี

ในระบอบกษัตริย์ การปลูกสร้างอาคารสำนักงานเริ่มมีความเด่นชัดขึ้นมาก ดังพบว่ามีอาคารปลูกสร้างทั้งสิ้น 17 ราย คิดเป็นเนื้อที่รวม 141,745 ตารางเมตร หรือเฉลี่ย 6,340 ตารางเมตรต่ออาคาร โดยมักเกาะกลุ่มอยู่ริมถนนสีลม พระราม 4 และสุรวงศ์ เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมาก และสะดวกแก่การเดินทาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงที่ถนนสีลมตัดกับพระราม 4

ปี 2514-2523 เป็นช่วงที่เจ้าของบ้านหลายแห่งซึ่งยังไม่ได้ย้ายออกไปที่อื่น เริ่มพัฒนาที่ดินของตนเพื่อสร้างอาคารพาณิชย์สำหรับขาย และให้เช่ากันมากขึ้น เช่น ตึกแถวบริเวณโรงแรมนารายณ์ บริเวณวัดแขกถึงถนนประมวญ บริเวณธนาคารกรุงเทพสาขาสีลมถึงซอยปรามไทย์ บริเวณพัฒนาพงศ์ถึงสีลมเซ็นเตอร์ นอกจากนี้ยังมีการสร้างอาคารสูงอีกหลายแห่ง เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารไทยทูลอาคารบุญมิตร เป็นต้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลานี้ยังคงเกาะกลุ่มอยู่ริมถนนสีลม และสุรวงศ์ แต่เนื่องจากเป็นช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำจากวิกฤติการณ์น้ำมันปี 2521 การปลูกสร้างอาคารจึงยังมีไม่มาก ตัวอย่างเช่น อาคารสำนักงานมีการปลูกสร้างเพียง 9 อาคารเท่านั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 99,610 ตารางเมตร หรือคิดเป็นค่าเฉลี่ยได้ 11,067 ตารางเมตรต่ออาคาร

ปี 2524 เป็นต้นมา เป็นช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงของอาคารมากที่สุด ดังพบว่ามีอาคารสูง 20-30 ชั้น เพื่อเป็นสำนักงานและที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ อาคารสีลมเซ็นเตอร์ อาคารโดมอนด์ทาวเวอร์ อาคารไอทีเอฟสีลมพาเลซ อาคารซีพีทาวเวอร์ อาคารกมลสุโกศล เป็นต้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานพบว่ามีอาคารปลูกสร้างทั้งสิ้น 40 อาคาร คิดเป็นพื้นที่รวม 853,885 ตารางเมตร หรือเฉลี่ย 21,347 ตารางเมตรต่ออาคาร

เหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงปี 2532-2537 ความต้องการใช้พื้นที่อาคารเพื่อรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจมีมากขึ้น เช่นเดียวกับที่ราคาที่ดินในย่านได้เพิ่มสูงขึ้น อาคารหลายหลังที่ไม่สูงมาก รวมทั้งสุสานจึงถูกรื้อถอนเพื่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูงๆ ที่สามารถให้ผลประโยชน์ได้มากกว่า และนอกจากนี้เจ้าของบ้านบางหลังซึ่งยังอยู่ในย่านก็ได้ปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตประจำวันให้สอดคล้องกับความเป็นธุรกิจของย่าน ด้วยการเปลี่ยนสภาพเป็นร้านอาหาร เช่น ห้องอาหารกัลปพฤกษ์ ร้านท่าหนิง ร้านบัวถาด สีลมวิลเลจ เป็นต้น

4.1.2 การพัฒนาพื้นที่ย่าน

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงธุรกิจทั้งเพื่อการค้า การบริการ และการพักอาศัยจำพวกอาคารชุดซึ่งมีอยู่อย่างหลากหลาย คือปัจจัยประการสำคัญที่ส่งเสริมให้ย่านสีลม-สาทรเป็นบริเวณที่เหมาะสมแก่การพาณิชย์กรรม หรือ เป็นพื้นที่สีแดง ดังสำนักผังเมืองได้กำหนดขึ้นตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2542 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 แต่อย่างไรก็ตาม

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจกรรมด้านอื่นๆ ของเมืองที่ปะปนอยู่ก็มีบทบาทสำคัญในการกำหนดให้ย่านมีโครงสร้างการใช้ที่ดิน และมูลค่าที่ดินที่แตกต่างกันไปอีกด้วย

การใช้ที่ดิน

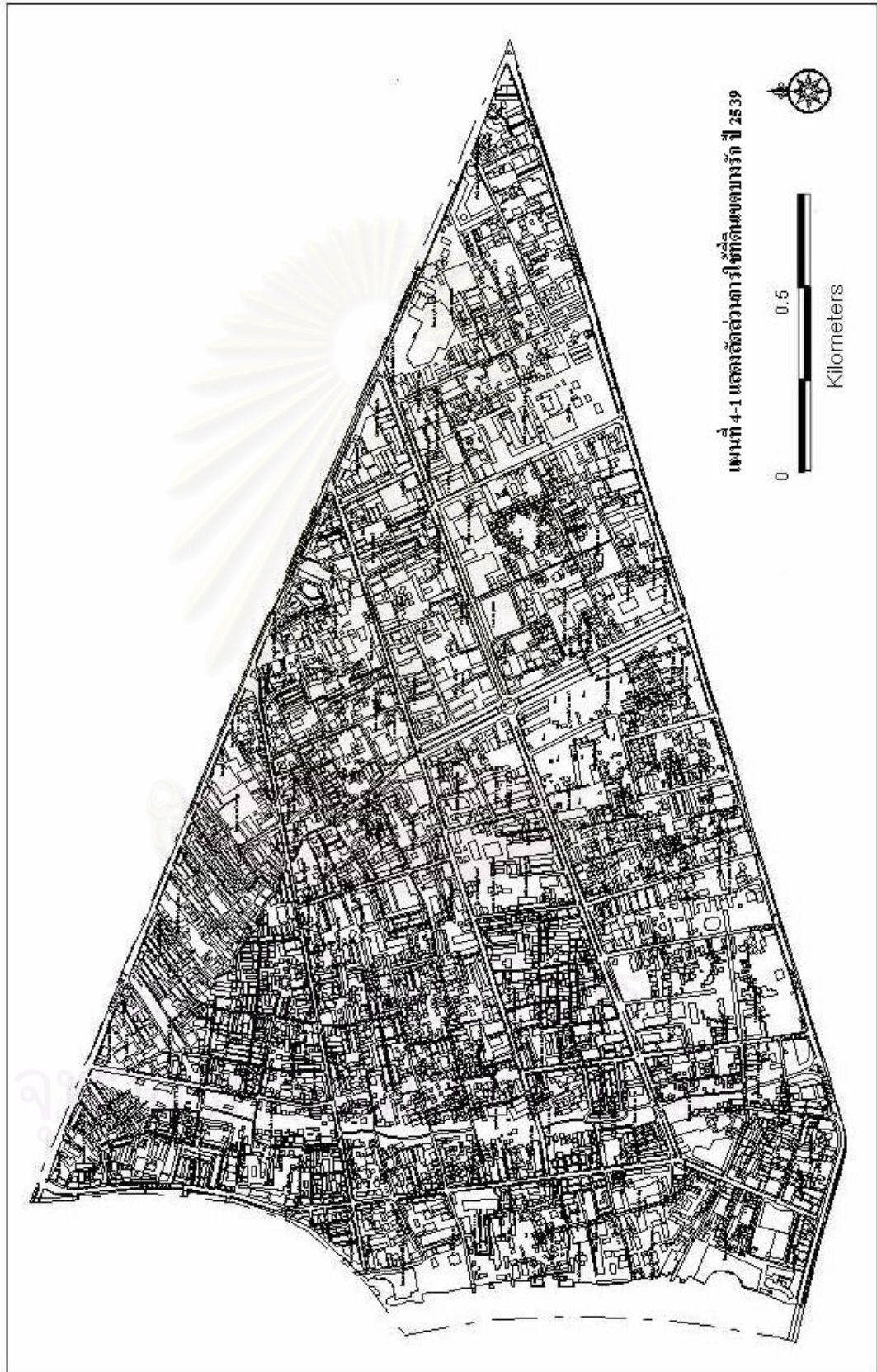
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจกรรมเมืองประเภทต่างๆ ทำให้อ่านมีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานอย่างแท้จริง เนื่องจากการใช้ที่ดินแต่ละประเภทได้กระจายกันอยู่โดยทั่วไป หารูปแบบที่ชัดเจนยากดังพิจารณาได้ตามแผนที่ 4-1 แต่ก็พอจะพบลักษณะเด่นอยู่บ้าง คือ เขตพาณิชย์กรรมมักอยู่ริมถนนใหญ่ และหากเป็นกรณีของอาคารขนาดใหญ่ การใช้ประโยชน์ที่ดินก็จะมีบริเวณครอบคลุมทั้งบล็อก โดยเฉพาะอย่างยิ่งริมถนนสี่ลม และเริ่มปรากฏมากขึ้นริมถนนพระราม 4 (สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2542: 4-26) และจากการคำนวณด้วยโปรแกรม GIS ก็ได้พบว่าการใช้ที่ดินในย่าน (ใช้เขตบางรักเป็นฐาน) มีสัดส่วนดังตาราง 4-1 นี้

ตาราง 4-1 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินในย่านธุรกิจการค้าสี่ลม-สาทร ปี 2539

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)	พื้นที่ (ไร่)	สัดส่วน (ร้อยละ)
พักอาศัย	1.121	700.63	20.25
พาณิชย์กรรม	1.253	783.13	22.63
แบบผสม	0.755	472.88	13.64
อุตสาหกรรม	0.069	43.13	1.24
สาธารณูปการ	0.588	367.50	10.63
สถาบันราชการ	0.158	98.75	2.86
ชุมชนแออัด	0.246	153.75	4.44
ที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์	0.082	51.25	1.48
ถนน (ทุกประเภท)	1.069	668.13	19.31
ทางน้ำ ล้ำคลอง	0.177	110.63	3.2
อาคารร้าง	0.017	10.63	0.3
รวม	5.536	3460.00	100.00

ที่มา: ดัดแปลง และแก้ไขข้อมูลจากการคำนวณโดย SPAN-GIS ซึ่งศึกษาโดยสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

จากตารางข้างต้น เมื่อพิจารณาการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และประเภทผสมร่วมกัน จะพบว่าสัดส่วนเนื้อที่ประมาณ 1 ใน 3 ของเนื้อที่เขต โดยการใช้ที่ดินทั้ง 2 ประเภทนี้มักอยู่ใกล้เคียงกันในรูปของอาคารเรือนแถวกับอาคารขนาดใหญ่ (ดูแผนที่ 4-1) ส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยแทบจะไม่ปรากฏตามริมถนน บริเวณเกาะกลุ่มในปัจจุบันมักได้แก่ ตรอกซอยขนาดเล็กเสียมากกว่า นอกจากนี้



ยังจะเห็นได้ว่า การใช้ที่ดินเพื่อการสาธารณูปการ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สุสาน ฯลฯ ก็มีสัดส่วนที่สูงเช่นกัน คือร้อยละ 10 โดยประมาณ

สิ่งที่น่าสังเกตอีกประการหนึ่งคือ ย่านสีลม-สาทร มีการทำอุตสาหกรรมน้อยมาก คิดเป็นเพียงร้อยละ 1.24 ของเขตเท่านั้น โดยอุตสาหกรรมที่อยู่ในย่าน ณ ปัจจุบัน มักได้แก่ โรงงานเจียรไนอัญมณี และทำเครื่องประดับซึ่งใช้เนื้อที่ไม่มากนัก¹

มูลค่าที่ดิน

มูลค่าที่ดินของย่านจัดได้ว่าอยู่ในระดับสูง เมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณอื่นๆ ของกรุงเทพฯ รวมทั้งประเทศ แต่ก็มีอัตราการลดลงบ้างตามสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้นมูลค่าที่ดินทั้งในรูปของราคาประเมิน และราคาเช่าพื้นที่อาคารที่จะเสนอต่อไปนี้ คือผลลัพธ์ที่เกิดจากความสัมพันธ์ระหว่างการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสภาพเศรษฐกิจ กล่าวคือ เมื่ออุปสงค์ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับที่สูง การลงทุนในย่านก็สูงตาม กระทั่งมีส่วนผลักดันให้ราคาที่ดินสูงตามไปด้วย แต่ในขณะที่ภาวะอุปสงค์ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กำลังเป็นไปในทางตรงข้าม ประกอบกับภาวะอุปทานซึ่งเกิดจากการพัฒนาสะสมต่อเนื่องกันหลายปี ได้กลายเป็นอัตราร่วง² การปรับลดระดับราคาลงจึงเกิดขึ้น

ราคาประเมินที่ดิน ราคาประเมินที่ดินในย่านมีระดับราคาที่เคยค่อนข้างสูงระหว่าง 260,000-300,000 บาทต่อตารางวา และหากเป็นบริเวณถนน ตรอก ซอยที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เช่น ถนนสุขุมวิท วิทยุ ศาลาแดง นราธิวาสราชนครินทร์ และริมแม่น้ำเจ้าพระยา ราคาจะขยับสูงอีกถึง 380,000-500,000 บาท โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนสีลม ที่ปรากฏว่าราคาที่ดินริมถนนซึ่งมีการประเมินใหม่ ในปี 2543-2546 เป็นถนนสายที่มีระดับราคาสูงกว่าที่ใดๆ คือ ตารางวาละ 600,000 บาท หรือแม้แต่ว่าที่ดินซึ่งติดทางเดิน และไม่มีทางเข้าออก ยังมีราคาประเมินสูงถึง 51,000-68,000 บาท (ดูตาราง 4-2)

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาราคาประเมินในปีย้อนหลังคือ 2539-2542 จะพบว่า มีระดับราคาที่ยกตัวสูงขึ้นจากปีฐาน คือ ปี 2535-2538 รวมทั้งปีปัจจุบัน คือ ปี 2543-2546 อยู่มาก ทั้งนี้สืบเนื่องมาจาก สภาพการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2532 เป็นต้นมาได้อยู่ในภาวะที่รุ่งเรือง การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทต่างๆ อยู่ในระดับสูงมาโดยตลอด ต่อเมื่อปี 2540 ที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ และธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ การลงทุน การซื้อขายที่ดินและอาคารก็ซบเซาลง การพิจารณาระดับราคา

¹ประมาณปี 2490 โรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อมก็เคยตั้งอยู่ริมถนนสีลมเช่นกัน เช่น บริษัทกรุงเทพบรรจุขวด จำกัด, บริษัทไทยน้ำทิพย์ จำกัด, บริษัทเสริมสุข จำกัด แต่ก็เป็นช่วงเวลาสั้นๆ เพราะนับตั้งแต่ปี 2503 โดยประมาณ ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอย่างรวดเร็ว โรงงานจำนวนมากก็ได้ย้ายออกไปยังบริเวณชานเมือง (ธนากรไทยทนุ และอรพรรณ ศรีอุดม, 2535: 36)

²รายงานของบริษัท แสนสิริ จำกัด มหาชน ในครั้งปีหลัง 2542 ได้สำรวจพบว่า พื้นที่อาคารสำหรับการค้าปลีกในย่านมีการใช้ประโยชน์อยู่ร้อยละ 91 อพาร์ทเมนต์ ประมาณร้อยละ 79 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ประมาณร้อยละ 70 ส่วนอาคารสำนักงานเกรดเอและบี มีการใช้ประโยชน์เพียงร้อยละ 61 และ 68 ตามลำดับเท่านั้น

ตาราง 4-2 แสดงราคาประเมินที่ดินสูงสุดตามแนวกถนนในเขตบางรัก

หน่วย : บาทต่อตารางวา

แขวง	ถนน/ตรอก/ซอย	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด			อัตราเปลี่ยนแปลงราคาประเมิน	
			ปี 2535-2538	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546	ปี 39-42/35-38	ปี 43-46/39-42
	ถนนสีลม	พาณิชย์ยกรรม	500,000	800,000	600,000	60	-25
	ถนนเจริญกรุง	พาณิชย์ยกรรม	400,000	500,000	380,000	25	-24
	ถนนพระราม 4	พาณิชย์ยกรรม	400,000	500,000	380,000	25	-24
	ถนนสีพระยา	พาณิชย์ยกรรม	300,000	450,000	300,000	50	-33
	ถนนสุรวงศ์	พาณิชย์ยกรรม	450,000	600,000	430,000	33	-28
มหาพฤฒาราม	ถนนมหาพฤฒาราม	พาณิชย์ยกรรม/ราชการ	300,000	400,000	270,000	33	-33
	ถนนมหาราช	พาณิชย์ยกรรม	300,000	300,000	210,000	0	-30
	ถนนจินดาภิเษก	พักอาศัย	180,000	250,000	170,000	39	-32
	ซอยสหมิตร	พักอาศัย	150,000	400,000	260,000	167	-35
	ซอยกิจพาณิชย์	พักอาศัย	150,000	300,000	170,000	100	-43
	ซอยสองพระ	พักอาศัย	150,000	220,000	170,000	47	-23
	ซอยเจริญกิจ	พักอาศัย	150,000	200,000	170,000	33	-15
	ซอยเจ้าจอมสมบูรณ	พักอาศัย	180,000	200,000	180,000	11	-10
	ซอยสว่าง	พักอาศัย	150,000	200,000	150,000	33	-25
สีพระยา	ถนนทรัพย์	พักอาศัย	200,000	400,000	260,000	100	-35
	ถนนนเรศ	พาณิชย์ยกรรม/ราชการ	200,000	400,000	260,000	100	-35
	ถนนสันติภาพ	พักอาศัย	90,000	250,000	170,000	178	-32
	ซอยสันติภาพ	พักอาศัย	90,000	300,000	170,000	233	-43
	ซอยน้อมจิตต์	พักอาศัย	90,000	250,000	150,000	178	-40
	หมอบเพชรหมอบพลอย	พักอาศัย	n.a.	250,000	170,000	n.a.	-32
	ซอยสะพานยาว	พักอาศัย	150,000	200,000	150,000	33	-25
บางรัก	ติดแม่น้ำเจ้าพระยา	พาณิชย์ยกรรม/พักอาศัย	400,000	500,000	450,000	25	-10
	ซอยกัปตันบุช	พักอาศัย	250,000	300,000	250,000	20	-17
	ถนนพุทธโอสถ	พักอาศัย	150,000	200,000	170,000	33	-15
	ซอยศาลเจ้าเจ็ด	พักอาศัย	100,000	200,000	170,000	100	-15
สุรวงศ์	ถนนนนิยะ	พาณิชย์ยกรรม	450,000	600,000	500,000	33	-17
	ถนนพัฒนาพงษ์	พาณิชย์ยกรรม	450,000	600,000	430,000	33	-28
	ซอยปราโมทย์	พักอาศัย	300,000	550,000	340,000	83	-38
	ถนนเดโช	พักอาศัย	350,000	550,000	340,000	57	-38
	ถนนมเหล็ก	พาณิชย์ยกรรม	350,000	550,000	340,000	57	-38
	ซอยทานตะวัน	พาณิชย์ยกรรม	n.a.	500,000	300,000	n.a.	-40
	ซอยประชุม 1	พักอาศัย	250,000	500,000	300,000	100	-40
	ถนนประดิษฐ์	พักอาศัย	200,000	500,000	300,000	150	-40
	ซอยอนุমানราชชน	พักอาศัย	350,000	500,000	300,000	43	-40
สีลม	ถนนคอนแวนต์	พาณิชย์ยกรรม/ราชการ	350,000	500,000	300,000	43	-40
	ถนนศาลาแดง	พาณิชย์ยกรรม	350,000	500,000	380,000	43	-24
	ซอยพิพัฒน์ 1	พักอาศัย	250,000	450,000	210,000	80	-53

ตาราง 4-2 แสดงราคาประเมินที่ดินสูงสุดตามแนวนอนในเขตบางรัก (ต่อ)

หน่วย : บาทต่อตารางวา

แขวง	ถนน/ตรอก/ซอย	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินสูงสุด			อัตราเปลี่ยนแปลงราคาประเมิน	
			ปี 2535-2538	ปี 2539-2542	ปี 2543-2546	ปี 39-42/35-38	ปี 43-46/39-42
สี่ลม	ถนนศาลาแดงซอย 2	พักอาศัย	500,000	450,000	300,000	-10	-33
	ถนนสาทร	พาณิชย์กรรม/ราชการ	400,000	450,000	340,000	13	-24
	ซอยพระยาพิพัฒน์ฯ	พักอาศัย	350,000	400,000	340,000	14	-15
	ซอยสี่ลม 5	พาณิชย์กรรม	350,000	400,000	340,000	14	-15
	ถนนประมวญ	พาณิชย์กรรม/ราชการ	300,000	350,000	260,000	17	-26
	ถนนนราธิวาสฯ	พาณิชย์กรรม	n.a.	350,000	430,000	n.a.	23
	ซอยสี่ลม 7	พักอาศัย	350,000	350,000	350,000	0	0
	ถนนสุรศักดิ์	พาณิชย์กรรม	350,000	350,000	300,000	0	-14
	ซอยยมราช	พักอาศัย	250,000	300,000	260,000	20	-13
	ซอยเวท	พักอาศัย	300,000	300,000	260,000	0	-13
	ซอยไวดี	พักอาศัย	150,000	300,000	180,000	100	-40
	ซอยศิษย์วิद्या	พักอาศัย	250,000	300,000	210,000	20	-30
	ถนนเจริญเวียง	พักอาศัย	250,000	300,000	250,000	20	-17
	ถนนปั้น	พักอาศัย	300,000	300,000	260,000	0	-13
	ถนนศรีเวียง	พักอาศัย	250,000	300,000	260,000	20	-13
	ถนนศาลาแดงซอย 1	พักอาศัย	250,000	300,000	260,000	20	-13

ที่มา: สรุปราคาประเมินที่ดิน 2539-2542 กรุงเทพฯ ปริมณฑล และทั่วประเทศ. พิมพ์ครั้งที่ 1: สำนักพิมพ์กระดานชนวน, กรกฎาคม 2539.

: สำนักประเมินราคากลางทรัพย์สิน กรมที่ดิน (ปี 2543-2546)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเมินใหม่จึงลดลง ซึ่งการลดลงในครั้งนี้สามารถสังเกตได้ว่า มีความใกล้เคียงกับระดับราคาในปี 2535-2538 อย่างมาก

ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคาร ราคาประเมินที่ดินของย่านที่อยู่ในระดับสูง มีผลให้ราคาค่าเช่าพื้นที่ใช้สอยของอาคารสูงตามไปด้วย โดยราคาค่าเช่าตามข้อมูลล่าสุดจากบริษัท แอสเสอรี่ จำกัด มหาชน ในครั้งหลังปี 2542 พบว่า ราคาค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรดเอได้อยู่ที่ 822 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่หากเป็นเกรดบีจะมีราคาอยู่ที่ 622 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ราคาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับราคาค่าเช่าอพาร์ทเมนท์ที่สร้างใหม่ คือ 337 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ต่างจากอาคารเก่าที่มีราคาลดลงเหลือเพียง 213 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

นอกจากนี้อาคารสำนักงานก็มีระดับราคาที่ลดลงเช่นกัน คือ อาคารเกรดเอมีราคาเพียง 393 บาท ลดจากราคาครั้งหลังของปี 2540 ที่ 518 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารเกรดบีก็มีราคาเหลือเพียง 297 บาท ต่างจากราคาครั้งหลังของปี 2540 ที่ 405 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อยู่พอควร

4.1.3 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในย่านโดยเฉพาะเพื่อการพาณิชย์กรรม และการบริการซึ่งกระจายตัวอยู่โดยทั่วไปนั้น ได้ผ่านวงจรที่มีทั้งความรุ่งเรือง และตกต่ำสลับกันตามเวลา สอดคล้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระดับกรุงเทพฯ และประเทศ ดังพิสูจน์ได้จากสถิติของพื้นที่อาคารโดยรวม จากการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทต่างๆ ระหว่างปี 2532-2539 ตามตารางที่ 4-3

จากตารางดังกล่าว ทำให้พบว่า ปี 2535 เป็นปีที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมสูงสุด ดังสังเกตได้จากทั้งจำนวนรายที่มีมากถึง 25 ราย และขนาดพื้นที่ที่ขออนุญาตปลูกสร้างรวมที่สูงถึง 764,434.47 ตารางเมตร ต่างจากปี 2539 ที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างเพียง 4 ราย ด้วยขนาดพื้นที่ปลูกสร้างรวม 24,576 ตารางเมตร

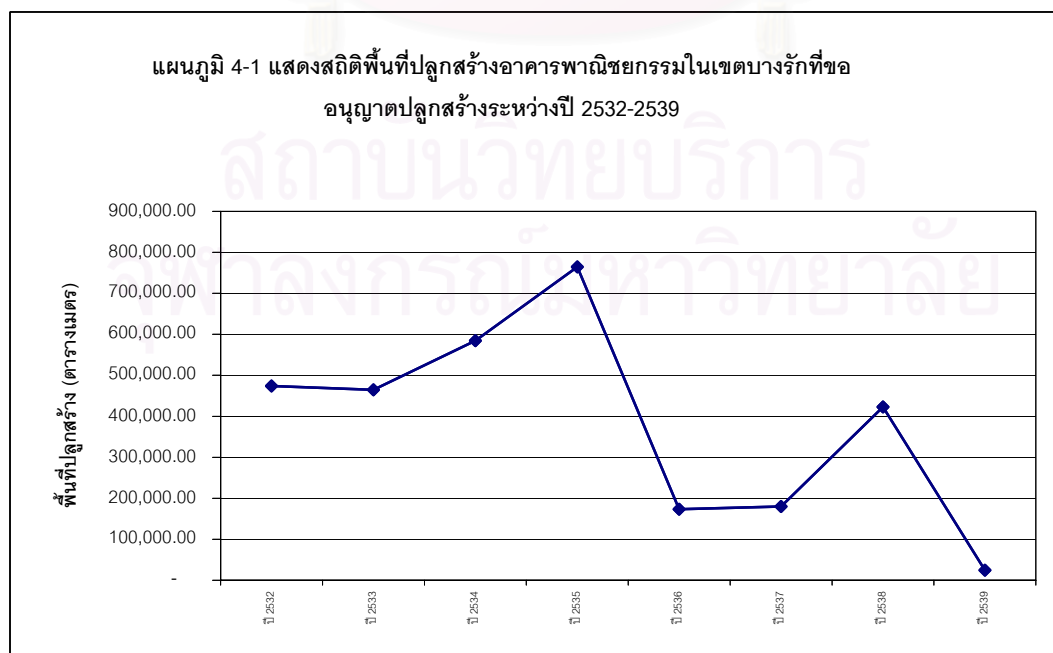
พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่มีความแตกต่างกันเช่นนี้ สามารถแสดงถึงภาวะการเจริญเติบโตของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในย่านได้ถึง 3 ช่วง คือ ช่วงแรก ระหว่างปี 2532-2535 เป็นช่วงที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เจริญเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง กล่าวคือ พื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้เพิ่มขึ้นจาก 474,010.63 ตารางเมตร ในปี 2532 เป็น 764,434.47 ตารางเมตร ในปี 2535

ในทางกลับกัน ช่วงที่ 2 คือ ระหว่างปี 2536-2537 กลับเป็นช่วงที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มเข้าสู่ภาวะตกต่ำ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในช่วงดังกล่าวคิดเป็นพื้นที่เพียง 173,499.00 ตารางเมตร และ 179,820.00 ตารางเมตร ในปี 2536 และ 2537 ตามลำดับ และช่วงที่ 3 คือตั้งแต่ปี 2538 เป็นต้นมา ก็เป็นช่วงที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความผันผวนมาก กล่าวคือ จากที่เคยตกต่ำในปี 2537 ก็กลับรุ่งเรืองขึ้นอีกครั้งในปี 2538 ดังสถิติพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างได้เพิ่มขึ้นเป็น 422,711.00 ตารางเมตร แต่ก็กลับลดต่ำลงอีกครั้งในปี 2539 คือ 24,576 ตารางเมตร และต่อเนื่องมาในปี 2541 ที่พบว่ามีการขออนุญาตปลูกสร้างเพียง 60,711 ตารางเมตร เท่านั้น

พื้นที่ : ตารางเมตร

ปี	จำนวน พื้นที่	ประเภทอาคาร					รวม
		พาณิชย์-สำนักงาน	พาณิชย์-พักอาศัย	อุปโภค-บริโภค	สถานีแก๊ส/น้ำมัน	อื่นๆ (จอดรถ)	
2532	12	413,403.12	27,008.36	5,914.15	25,792.00	1,893.00	474,010.63
2533	14	391,249.34	73,241.69	0.00	0.00	0.00	464,491.03
2534	17	584,325.60	0.00	0.00	0.00	0.00	584,325.60
2535	25	764,434.47	0.00	0.00	0.00	0.00	764,434.47
2536	9	163,626.00	0.00	0.00	0.00	9,873.00	173,499.00
2537	5	134,320.00	15,346.00	0.00	0.00	30,154.00	179,820.00
2538	5	64,129.00	358,582.00	0.00	0.00	0.00	422,711.00
2539	2	13,037.00	2,953.00	0.00	0.00	8,586.00	24,576.00

ที่มา: กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร



ประเภทและการกระจายตัว

แม้ว่าการกระจายตัวของอาคารพาณิชย์กรรมจะมีอยู่โดยทั่วไปทั้งย่าน แต่ก็มักปรากฏการเกาะกลุ่มเฉพาะบริเวณโดยเฉพาะริมแม่น้ำเจ้าพระยา ริมถนนสีลม แถบศาลาแดง คอนแวนต์ และซอยพิพัฒน์ ริมถนนสุขุมวิท ช่วงต้นติดถนนพระราม 4 จนสามารถตั้งข้อสังเกตได้ว่า ขั้วของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้มข้นมีอยู่ 2 ด้านด้วยกัน คือ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นขั้วตะวันตก และบริเวณริมถนนสายหลักทุกสายช่วงที่ใกล้กับถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นขั้วตะวันออก โดยพื้นที่ที่อยู่กึ่งกลางระหว่างขั้วทั้งสอง คือบริเวณเวินว่างที่ปรากฏเป็นที่ตั้งของบ้านพักอาศัย ตึกแถวที่ใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน รวมทั้ง สาธารณูปการ จำพวก โรงเรียน โรงพยาบาล และสถานทูต เป็นต้น (ดูตาราง และแผนที่แสดงชื่อและตำแหน่งที่ตั้งอาคารในภาคผนวก ก.)

แต่อย่างไรก็ดี เมื่อศึกษาถึงการกระจายตัวตามประเภทใช้สอยของอาคาร ซึ่งในการศึกษารั้งนี้ ได้จำแนกออกเป็น 5 กลุ่ม ก็ได้พบความแตกต่างในด้านความเหมาะสมของพื้นที่ย่านแต่ละส่วนอย่างชัดเจน ดังสรุปได้ดังนี้

อาคารสำนักงาน และคอมเพล็กซ์ ซึ่งได้แก่ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงาน ร้านค้า และบริการประเภทต่างๆ มีการเกาะกลุ่มตั้งโครงการมากที่สุดในแขวงสีลม โดยมักเรียงรายตามถนนสายหลักอันได้แก่ ถนนสีลม สาทรเหนือ และพระราม 4 ส่วนถนนซอยย่อยๆ เช่น ถนนปั้น ซอยศึกษาวิทยา และซอยพิพัฒน์ ก็มีอยู่บ้างประปราย รองลงมาคือ แขวงสุรวงศ์ ริมถนนสุขุมวิท สีลม รวมทั้งถนนสายรอง เช่น ถนนธนนิยะ และมเหสักข์ เป็นต้น สำหรับแขวงอื่นๆก็มักปรากฏว่ามีอาคารกลุ่มไปตามเส้นทางคมนาคมหลัก เช่น ถนนสีพระยา เจริญกรุง และริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ศูนย์สรรพสินค้า และโชว์รูม ถนนสาทรเหนือ ในแขวงสีลม และริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงบางรัก คือบริเวณที่มีการเกาะกลุ่ม และเรียงตัวของอาคารประเภทดังกล่าวมากที่สุด และอาคารส่วนมากมักมีขนาดใหญ่ เช่น Bayer Thai, Honda Cars, Beauty Gems และห้างสรรพสินค้าโรบินสัน เป็นต้น นอกจากนี้ ศูนย์สรรพสินค้า และโชว์รูมยังมีการตั้งโครงการริมถนนสีพระยา และสุรวงศ์อยู่บ้าง แต่ก็ยังเป็นอาคารที่มีขนาดเล็ก

โรงแรม ถนนสุขุมวิททั้ง 2 ฟาก คือบริเวณที่มีการเรียงตัวของโรงแรมที่ต่างขนาด และต่างระดับมากที่สุด รองลงมา คือริมถนนสีลม รวมทั้งริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมักเป็นโรงแรมระดับหรูขนาดใหญ่

คอนโดมิเนียม ยังคงมีการเกาะกลุ่มตั้งโครงการในแขวงสีลม โดยเฉพาะริมถนนสาทรเหนือ และถนนซอยด้านใน เช่น ถนนคอนแวนต์ ซอยพิพัฒน์ ซอยศึกษาวิทยา ส่วนแขวงสีพระยา โครงการส่วนมากจะกระจุกตัวอยู่แถบถนนนเรศ แต่ก็ยังเป็นโครงการขนาดเล็ก

อาคารเพื่อการศิลปะ และบันเทิง ถนนประมวญ และถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เป็นบริเวณที่มีการเรียงตัวของอาคารประเภทนี้มากที่สุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งร้านอาหาร รวมทั้งริมถนนพระราม 4 ในขอบเขตของแขวงสีพระยา และมหาพฤฒาราม แต่จุดที่เด่นชัด และเป็นที่รู้จักกันมากที่สุด ได้แก่ สถาบันเทวัญซึ่งตั้งอยู่แถบถนนพัฒนาพงศ์ และธนนิยะ

ขนาดการลงทุน

ขนาดการลงทุน เป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องคำนึงถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูง เช่นย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร เนื่องจากขนาดการลงทุนซึ่งอยู่ในรูปของค่า FAR (Floor Area Ratio) หรือค่าที่แสดงถึงอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดที่ดินคือตัวแปรสำคัญที่สามารถสื่อถึงผลกำไรที่จะได้รับจากการลงทุนในโครงการหนึ่งๆ ได้ กล่าวคือ หากตั้งค่า FAR ไว้สูง โอกาสที่ผลตอบแทนจากการลงทุนจะชดเชยต้นทุนกระทั่งปรากฏผลลัพท์เป็นผลกำไรที่สูงก็ย่อมจะมีมากขึ้น

ตารางที่ 4-4 ซึ่งแสดงรายละเอียดของอาคารพาณิชย์กรรม ได้ชี้ให้เห็นว่า อาคารส่วนมากในย่านมักมีค่า FAR ที่สูง โดยอาคารจำนวนครึ่งหนึ่งตามที่ได้แสดงไว้มีค่า FAR เกินกว่า 10:1 ตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ได้กำหนดไว้ เช่น อาคารรอยัลเจริญกรุง อาคารสาทรนครทาวเวอร์ อาคารสกุลไทยสุรวงศ์ทาวเวอร์ ที่มีค่า FAR สูงถึง 34.03, 25.16 และ 24.19 ตามลำดับ ซึ่งค่า FAR ที่ปรากฏนั้นนอกจากจะขึ้นอยู่กับราคาที่ดินแล้ว ยังมีโอกาสแปรตามกระแสของการพัฒนาได้อีกทางหนึ่ง ดังการสังเกตค่า FAR ของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างก่อนปี 2530 จะพบว่า มีค่า FAR ไม่เกิน 10:1 ทั้งสิ้น เช่น โรงแรมรอยัล ออร์คิด อาคารชาวยุโรปทาวเวอร์ อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

นอกจากนี้ หากจะสังเกตขนาดการลงทุนร่วมกับประเภทใช้สอยของอาคาร ก็พบว่าอาคารพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน และคอมเพล็กซ์ มักมีขนาดการลงทุนที่สูงมาก ตรงข้ามกับโรงแรมซึ่งพบว่ามีความ FAR อยู่ที่ 4-7 โดยประมาณ

4.2 แนวความคิดว่าด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าย่านสีลม-สาทรจะเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีการประกอบธุรกิจการค้า และการบริการที่ชัดเจน พื้นที่ภายในบางส่วนก็ยังคงปรากฏการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ที่มีโอกาสเปลี่ยนแปลงไปสู่การพาณิชย์กรรมได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินเพื่อการพักอาศัย ดังปรากฏให้เห็นว่าบ้านพักอาศัยหลายหลังได้แปรสภาพเป็นอาคารพาณิชย์ทั้งในรูปของตึกแถว อาคารสำนักงาน ฯลฯ มาโดยต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2500 โดยประมาณ กอปรกับการขยายระยะเวลาเช่าเป็นมาตรการที่สนับสนุนการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยยังคงกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ โอกาสที่ผู้อยู่อาศัยในย่านจะตัดสินใจเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน อันจะมีผลผลักดันให้ย่านมีความเป็นพาณิชย์กรรมที่เข้มข้นก็ย่อมมีมากขึ้นเช่นกัน

การสำรวจแนวความคิดที่จะเสนอต่อไปนี้ จึงเป็นการรวบรวมผลการสัมภาษณ์ความคิดเห็นจากบุคคลกลุ่มต่างๆ ทั้งใน และนอกพื้นที่กรณีศึกษาที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงื่อนไขระยะเวลาเช่าที่ยาวนาน 50 ปี เพื่อวัตถุประสงค์สำคัญในการทราบถึงการยอมรับ และแนวแนวโน้มของการลงทุนด้วยเงื่อนไขดังกล่าวในอนาคต

ชื่ออาคาร	ปีที่ขออนุญาตปลูกสร้าง	แขวง	ประเภทใช้สอย	จำนวนชั้น	พื้นที่อาคารรวม	ขนาดที่ดิน	FAR
เค.ดี ทาวเวอร์	ปี 2535	มหาพฤฒาราม	พาณิชย์กรรม	29	33,149.85	2,332.00	14.21
โรงแรมรอยัล ออคิเด	ก่อนปี 2530	บางรัก	โรงแรม	29	60,763.86	9,581.00	6.34
โรงแรมแห่งกรีลา 1	ก่อนปี 2530	บางรัก	โรงแรม	28	94,886.40	21,600.00	4.39
บางรักพลาซ่า	ปี 2533	บางรัก	พาณิชย์กรรม	27	83,227.00	11,604.00	7.17
ศูนย์อำนวยการศูนย์	ปี 2532	สี่พระยา	พาณิชย์กรรม	34	75,733.34	6,560.00	11.54
สุรวงศ์วัฒนาคาร	ปี 2533	สี่พระยา	พาณิชย์กรรม	26	27,367.00	2,153.20	12.71
รามาลานด์บิลด์ดิ้ง	ปี 2534	สุรวงศ์	พาณิชย์กรรม	35	82,255.00	5,000.00	16.45
โอเรียนเต็ลแลป	ปี 2534	สุรวงศ์	พาณิชย์กรรม	36	65,985.00	3,361.00	19.63
ชาวนุอิสระทาวเวอร์	ก่อนปี 2530	สุรวงศ์	ศูนย์การค้า	27	28,883.00	4,041.00	7.15
สกุลไทยสุรวงศ์ทาวเวอร์	ปี 2534	สุรวงศ์	พาณิชย์กรรม	39	35,110.42	1,451.20	24.19
เจมส์ทาวเวอร์	ปี 2535	สุรวงศ์	พาณิชย์กรรม	40	65,281.00	3,676.00	17.76
เดอะเนเชอรัลเพลสทาวเวอร์	ปี 2533	สุรวงศ์	พาณิชย์กรรม-พักอาศัย	43	49,340.71	2,348.00	20.97
ธนิยะพลาซ่า	ปี 2532	สุรวงศ์	พาณิชย์กรรม	29	34,148.42	7,798.42	4.38
วอลสตรีททาวเวอร์	n.a.	สุรวงศ์	ศูนย์การค้า	30	n.a.	n.a.	n.a.
สีลมพาเลซคอนโดมิเนียม	n.a.	สุรวงศ์	พักอาศัย	35	n.a.	n.a.	n.a.
ไอ.ที.เอฟ. ทาวเวอร์	n.a.	สุรวงศ์	พาณิชย์กรรม	33	n.a.	n.a.	n.a.
สีลมเซ็นเตอร์	ปี 2532	สีลม	พาณิชย์กรรม	21	27,352.61	4,329.00	6.32
โรงแรมดุสิตธานี	ก่อนปี 2530	สีลม	โรงแรม	23	n.a.	n.a.	n.a.
สีลมคอมเพล็กซ์	ก่อนปี 2530	สีลม	พาณิชย์กรรม-พักอาศัย	32	86,066.00	11,808.00	7.29
ปัญญาพลทาวเวอร์	ปี 2533	สีลม	พาณิชย์กรรม	50	129,792.71	6,818.15	19.03
ธนาคารกรุงเทพ	ก่อนปี 2530	สีลม	พาณิชย์กรรม	32	113,680.00	13,800.00	8.24
ทรินิตี้คอมเพล็กซ์	ก่อนปี 2530	สีลม	พาณิชย์กรรม	26	20,026.00	8,642.00	2.32
ไดมอนด์ทาวเวอร์	ก่อนปี 2530	สีลม	พาณิชย์กรรม-พักอาศัย	23	12,075.00	2,341.00	5.16
สาทรทาวเวอร์	ปี 2532	สีลม	พาณิชย์กรรม-พักอาศัย	21	19,739.00	5,612.00	3.52
จีวเวอร์เทรคเซ็นเตอร์	ปี 2535	สีลม	พาณิชย์กรรม	56	166,415.00	12,414.72	13.40
ฮอติเคย์อินน์	ปี 2533	สีลม	พาณิชย์กรรม	28	41,790.93	10,237.43	4.08
รอยัลเจริญกรุง	ปี 2533	สีลม	พาณิชย์กรรม-พักอาศัย	63	293,036.94	8,612.40	34.03
สาทรนครทาวเวอร์	ปี 2534	สีลม	พาณิชย์กรรม	33	60,055.29	2,387.00	25.16

ที่มา : ดัดแปลงจาก กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร

4.2.1 การวางแผนการสำรวจ

การสำรวจแนวความคิดว่าด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาศัยวิธีการสำรวจตัวอย่าง (Sample Survey) โดยการสัมภาษณ์ เพื่อให้ได้คำตอบเฉพาะด้านที่เกี่ยวกับแนวความคิด หรือทัศนคติทั่วไปที่มีต่อการขยายระยะเวลาเช่าให้ยาวนานถึง 50 ปี และต่อแนวโน้มการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตด้วยการเช่าตามเงื่อนไขระยะเวลาดังกล่าว จากผู้ที่เกี่ยวข้องและมีประสบการณ์ด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 กลุ่มหลัก รวม 15 ราย อันได้แก่ กลุ่มเจ้าของที่ดิน 3 ราย กลุ่มนักพัฒนาที่ดิน 6 ราย และกลุ่มนักวิชาการในสาขาที่เกี่ยวข้อง 6 ราย โดยไม่มีการประมาณค่าตัวแปร ดังสามารถชี้แจงรายละเอียด และวิธีการคัดเลือกได้ดังนี้

1. กลุ่มเจ้าของที่ดิน หมายถึง เจ้าของที่ดินประเภทบ้านพักอาศัยในรูปของบ้านเดี่ยวมีบริเวณซึ่งเป็นลักษณะที่ดินที่เอื้อต่อการพัฒนาโครงการพาณิชย์กรรมตามเงื่อนไขการเช่าระยะยาวได้มากกว่าบ้านหรืออาคารเรือนแถว

การคัดเลือกเจ้าของที่ดิน ประกอบไปด้วยขั้นตอนสำคัญ 2 ขั้นตอน คือ การเลือกตัวอย่างแบบกลุ่มพื้นที่ (Cluster Sampling) และการเลือกตัวอย่างแบบสุ่มอย่างง่าย (Simple Random Sampling) โดยขั้นตอนแรกเป็นการคัดเลือกพื้นที่ด้วยการแบ่งพื้นที่ที่อยู่ระหว่างถนนสีลม และสาทรเหนือออกเป็น 4 ส่วน คือ ส่วนแรกเริ่มจากถนนเจริญกรุง-ถนนประมวญ ส่วนที่ 2 อยู่ระหว่างถนนประมวญ-ถนนราชีวาสราชนครินทร์ ส่วนที่ 3 อยู่ระหว่างถนนราชีวาสราชนครินทร์-ถนนคอนแวนต์ และส่วนที่ 4 ระหว่างถนนคอนแวนต์-ถนนพระราม 4 เพื่อหากกลุ่มพื้นที่พักอาศัยที่มีลักษณะตามต้องการ ซึ่งได้พบว่า พื้นที่ส่วนที่ 3 มีความเหมาะสมมากที่สุด เนื่องจากชอยพิพัฒนา 1 และ 2 เป็นแนวตั้งถิ่นฐานของบ้านเดี่ยวมีบริเวณที่เด่นชัดมาก และยังแวดล้อมด้วยอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่จำนวนมาก โอกาสกลายเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมในอนาคตจึงสูงกว่าพื้นที่พักอาศัยบริเวณอื่น

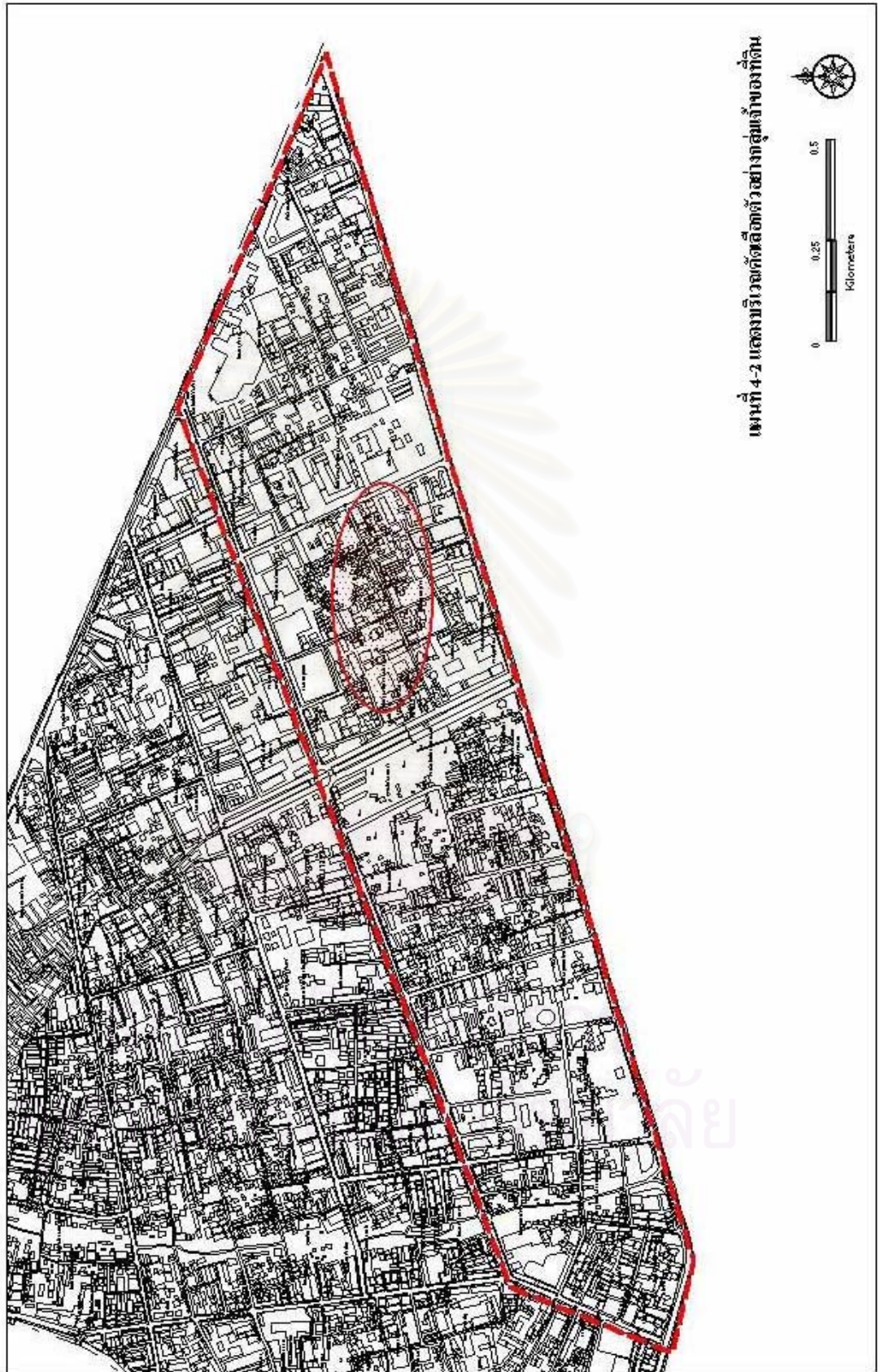
ขั้นตอนที่ 2 เป็นการคัดเลือกเจ้าของที่พักอาศัย โดยได้รับความอนุเคราะห์จากเจ้าพนักงานที่ดินในการดูขนาดแปลง และสุ่มคัดเลือกเป็นจำนวน 14 หลังคาเรือน พร้อมกับการคัดลอกชื่อ จากนั้นจึงสำรวจความถูกต้อง และขออนุญาตสัมภาษณ์ด้วยตัวเองทางโทรศัพท์ ซึ่งปรากฏว่าเป็นบ้านพักอาศัยที่มีลักษณะตรงตามต้องการ 5 หลังคาเรือน แต่มีเพียง 3 หลังคาเรือนเท่านั้นที่ยินดีให้สัมภาษณ์

2. กลุ่มนักพัฒนาที่ดิน

2.1 กลุ่มนักพัฒนาที่ดินในพื้นที่ หมายถึง ผู้ลงทุนทำโครงการพาณิชย์กรรมด้วยการพัฒนาที่ดินภายในย่านสีลม-สาทร ซึ่งเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง

2.2 กลุ่มนักพัฒนาที่ดินนอกพื้นที่ หมายถึง ผู้ลงทุนทำโครงการพาณิชย์กรรมนอกย่านสีลม-สาทร ซึ่งมีประสบการณ์พัฒนาที่ดินทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์เอง และที่เช่า

วิธีการคัดเลือกนักพัฒนาที่ดินทั้ง 2 กลุ่มย่อยมีความแตกต่างกัน คือ การคัดเลือกนักพัฒนาที่ดินในกลุ่มแรกอาศัยการคัดเลือกตัวอย่างแบบกลุ่มพื้นที่ (Cluster Sampling) ผสมกับการเลือกตัวอย่าง



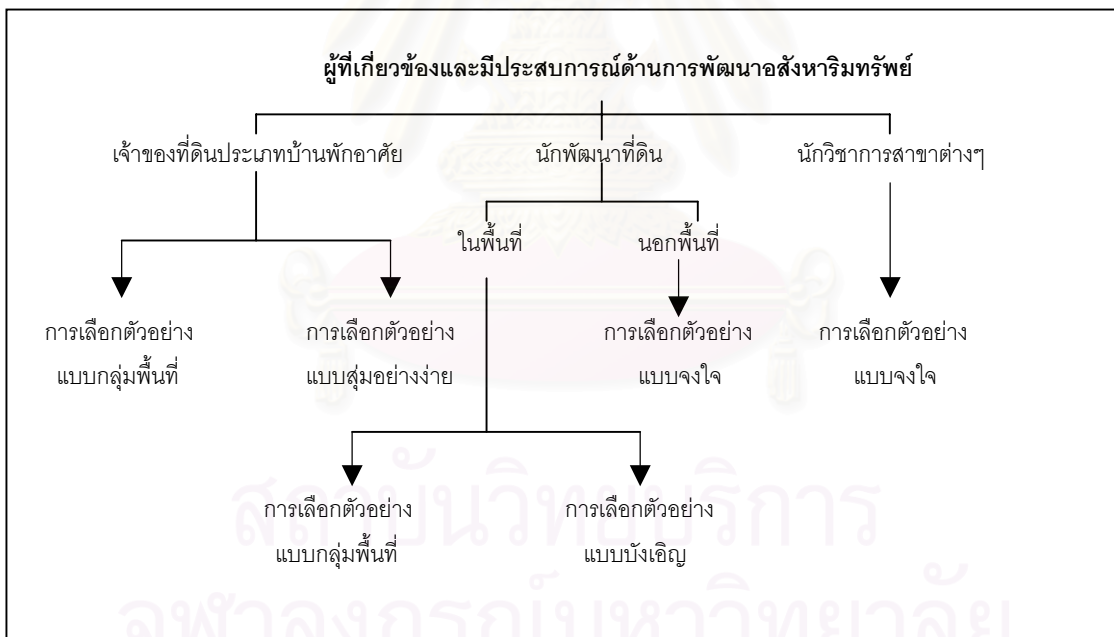
ลิขสิทธิ์

แบบบังเอิญ (Accidentally Random Sampling) สำหรับการคัดเลือกนักพัฒนาที่ดินในกลุ่มที่ 2 อาศัยการเลือกตัวอย่างแบบจงใจ (Purposive Sampling) ตามคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษาเพียงชั้นเดียว

ขั้นตอนแรกของการคัดเลือกนักพัฒนาที่ดิน คือ การเลือกแนวถนนที่ปรากฏการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เรียงรายอย่างเด่นชัดที่สุด ซึ่งได้แก่ ถนนสีลม และถนนสาทรเหนือ จากนั้นจึงสัมผัสต่อกับฝ่ายบริหารอาคารของอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ มีความสูงเกิน 10 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ตามแนวถนนดังกล่าว อันได้แก่ CP Tower, Evergreen Laurel Hotel, Liberty Square, Silom Complex, The Galleria Silom (Jewelry Trade Center), United Center, ซินเฮาส์, รอยัลเจริญกรุง, วรวัฒน์ และหะรินทร โดยได้รับการตอบรับเพียง 3 ราย

3. กลุ่มนักวิชาการสาขาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สาขาสถาปัตยกรรมและการวางแผน สาขาเศรษฐศาสตร์และการบัญชี และสาขากฎหมาย สาขาละ 2 ราย โดยผ่านการเลือกตัวอย่างแบบจงใจ (Purposive Sampling) ตามคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษา

แผนภาพ 4-1 แสดงรายละเอียดการสำรวจตัวอย่าง (Sample Survey)



4.2.2 ผลการสำรวจ

การสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 3 กลุ่มระหว่างเดือนกันยายน 2543 ถึง มกราคม 2544 เกี่ยวกับแนวความคิดที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขการเช่าระยะยาว 50 ปี สามารถแยกสรุปตามประเด็นต่อไปนี้

ความจำเป็นของการขยายระยะเวลาเช่า

การขยายระยะเวลาเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้ยาวนานถึง 50 ปี เป็นสาระสำคัญประการหนึ่งของพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ซึ่งเป็นบทเฉพาะกาลของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่คณะรัฐบาลในชุดปี 2541 เชื่อกันว่าจะเป็นประโยชน์แก่การลงทุน เนื่องจากระยะเวลาการเช่า 30 ปีที่เป็นมาแต่เดิม ไม่เหมาะสมกับการลงทุนบางประเภทที่เป็นการลงทุนในระยะยาว และเป็นการจำกัดทางเลือกแก่นักลงทุน หากไม่มีการขยายเวลาแล้ว ความสามารถในการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ รวมทั้งความสามารถในการแข่งขันของกิจกรรมเศรษฐกิจในภาคพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมก็จะไม่ดีเท่าที่ควร และไม่สามารถสร้างสภาพคล่องแก่ระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศได้

ผู้เกี่ยวข้องและมีประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนมาก จากกลุ่มต่างๆ มีความคิดเห็นสอดคล้องกับหลักการและเหตุผลของพระราชบัญญัติฉบับนี้ หากแต่ไม่อยู่ในเชิงเห็นด้วยว่ามีความจำเป็นมากนัก เนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมาก็ไม่ได้เต็มเวลา 30 ปีเท่าใดนัก การแสดงความคิดเห็นประเด็นนี้จึงเป็นการชี้คุณค่าหรือประโยชน์ของการขยายระยะเวลาเสียมากกว่า

กลุ่มเจ้าของที่ดินประเภทบ้านพักอาศัย

จากการสัมภาษณ์พบว่า มีเจ้าของที่ดินเพียงรายเดียวเท่านั้นที่เห็นความจำเป็นของการขยายระยะเวลาเช่า โดยให้เหตุผลว่าเป็นแนวทางประนีประนอมเพื่อความอยู่รอดของทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าในการอาศัยผลประโยชน์ร่วมกัน คือ ในยุคที่เศรษฐกิจรุ่งเรือง ผู้ให้เช่าซึ่งอยู่ในสถานะที่เหนือกว่า มักตั้งราคาเช่าในระดับที่สูง ตามการเก็งกำไรราคาที่ดิน กระทั่งมีผลให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบต้นทุนที่ดินที่มีมูลค่าสูง แต่เนื่องจากระยะเวลาลงทุนที่มีอยู่อย่างจำกัด ผู้เช่าจำนวนมากต้องชะลอการลงทุน เนื่องจากไม่มีกำลังมากพอ รวมทั้งเกรงว่าจะไม่คุ้มทุน แต่เมื่อระยะเวลาการเช่าได้ขยายขึ้น ผู้เช่าที่ตั้งใจจะลงทุนตั้งแต่คราวที่ผ่านมาก็มีโอกาสอีกครั้ง และมูลค่าการลงทุนในครั้งนี้มีแนวโน้มจะลดต่ำลง เนื่องจากราคาประเมินที่ดินส่วนมากมีการปรับตัวลดลงทั้งสิ้น อีกทั้งผู้ให้เช่าก็สมควรยอมรับเงื่อนไขระยะเวลาให้ผู้เช่าเช่นนี้ด้วย เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในที่ดินนั้น

สำหรับ 2 ใน 3 รายที่เห็นว่าไม่จำเป็น ได้ให้เหตุผลว่า การขยายระยะเวลาเพิ่มขึ้นอีก 20 ปีเป็นระยะเวลาที่ยาวนาน สามารถเพิ่มความเสี่ยงให้แก่การลงทุนได้ เนื่องจากผลตอบแทนใดๆ ทั้งที่เป็นรายรับจากการอนุญาตให้เช่า และรายได้จากการประกอบการสามารถเพิ่มหรือลดลงตามภาวะเศรษฐกิจและการเมืองได้ โดยเฉพาะการปรับตัวตามอัตราเงินเฟ้อ และค่าเงินบาท รวมทั้งการเช่าโดยทั่วไปตามที่เป็นอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็มักอยู่ในช่วงเวลา 15-20 ปีเป็นส่วนมาก ดังนั้นการขยายระยะเวลาเช่าที่ยาวนานขึ้นจึงไม่น่ามีผลกระตุ้นให้ระยะเวลาเช่าตามการปฏิบัติจริงขยายตัวตามเดิมแต่อย่างใด

กลุ่มนักพัฒนาที่ดินในพื้นที่

นักพัฒนาที่ดินในพื้นที่ทุกรายต่างมีความเห็นตรงกันว่า การขยายระยะเวลาเช่าช่วยให้ระยะเวลาคืนทุนยาวนานยิ่งขึ้น อันมีผลให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใดโครงการหนึ่งมีโอกาสได้รับผลกำไรมากขึ้น เนื่องจากการที่โครงการใดๆ จะเป็นที่นิยมและติดตลาดของผู้บริโภค รวมถึงจุดคุ้มทุน จะต้องอาศัยเวลาช่วงระยะหนึ่ง เมื่อรวมกับช่วงเวลาที่ถูกใช้ไปในขั้นตอนการก่อสร้าง อาจเป็นเวลานานถึง 10 ปี กรอบระยะเวลาเดิมที่เป็นมา นอกจากจะลดทอนเวลาแห่งการรับผลกำไรแล้ว ยังเป็นการสร้างข้อผูกมัดทางการลงทุนในลักษณะหนึ่งซึ่งทำให้ผู้ลงทุนเข้าสู่สภาวะไม่เป็นอิสระได้

การขยายเวลาเช่า ยังคงให้เกิดการใช้ประโยชน์โครงการอย่างเต็มประสิทธิภาพอีกด้วย กล่าวคือ ตามปกติแล้ว การคิดค่าเสื่อมทางบัญชี จะปรับมูลค่าของโครงการให้เป็น 0 ทันทัน ณ ปีที่ 20 ซึ่งสัญญาเช่าบางส่วนมักกำหนดให้ระยะเวลาเช่าสิ้นสุดลงพอดี ทั้งในความจริงแล้ว โอกาสการใช้ประโยชน์โครงการยังยาวนานได้อีกถึง 30 ปี ตามอายุโครงการทางวิศวกรรม ซึ่งจะสิ้นสุดลง ณ ปีที่ 50 โดยการปรับปรุงใหม่ (Renovate) ในบางส่วน ณ ปีที่ 20 หรือ 30 จะเป็นประโยชน์มากกว่าการสิ้นสุดโครงการ

กลุ่มนักพัฒนาที่ดินนอกพื้นที่

การขยายระยะเวลาเช่าตามแนวคิดของคนกลุ่มนี้ คือ ความพยายามสร้างทัศนคติที่ดีในการลงทุน ให้ผู้ลงทุนรู้สึกเป็นอิสระ ปราศจากข้อผูกมัดด้านเวลา และทำให้สัญญาเช่าเป็นสากลยิ่งขึ้น เนื่องจากนัยสำคัญของระยะเวลาเช่าสามารถสื่อความได้ว่า ระยะเวลาเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จะมีความยาวนานขึ้น แม้จะไม่เกิดการเช่าเต็มเวลา 50 ปีก็ตาม

นักพัฒนาที่ดินรายหนึ่งยังได้ให้ความเห็นเสริมอีกว่า การขยายระยะเวลาเช่าเป็นแนวทางเพิ่มมูลค่า (Value Added) แก่การลงทุนประการหนึ่ง ซึ่งผู้เช่าสามารถใช้เป็นกลยุทธ์บริหารโครงการได้ กล่าวคือ โครงการพานิชยกรรมบางประเภท เช่น ห้างสรรพสินค้าที่มีส่วนของพลาซ่า อาจจัดสรรค่าเช่าพื้นที่จากร้านค้าปลีกไปชำระค่าเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินในแต่ละงวด ซึ่งคล้ายกับว่าไม่ได้เป็นผู้ลงทุนในที่ดินเองแต่อย่างใด

กลุ่มนักวิชาการ

นักวิชาการสายเศรษฐศาสตร์และการบัญชีท่านหนึ่งให้ความเห็นว่า การขยายระยะเวลาเช่าเป็นสิ่งจำเป็น และเป็นช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทนทางธุรกิจให้มากขึ้นกว่าระยะเวลาเช่าเดิม เนื่องจากในช่วงที่เศรษฐกิจรุ่งเรือง ผู้ลงทุนต้องรับภาระต้นทุนที่สูงขึ้นทั้งจากการแข่งขันระหว่างประเภทกิจกรรม และการลงทุนที่ดินซึ่งมีมูลค่าสูงตามการเก็งกำไร ระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่งค่อนข้างสั้น และไม่เพียงพอที่จะสร้างผลกำไร จึงทำให้การลงทุนไม่ขยายตัวเท่าที่ควร การขยายระยะเวลาเช่าจึงเป็นแนวทางหนึ่งที่ชักจูงให้เกิดการลงทุน โดยนักวิชาการสายสถาปัตยกรรมและการวางแผนก็เห็นด้วย และให้การสนับสนุนว่า ระยะเวลาเช่าที่ยาวนานขึ้นเช่นนี้มีความเป็นสากล สามารถดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติได้

ประกอบกับยังเป็นการส่งเสริมให้ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างคุ้มค่าเพราะเป็นการลงทุนในที่ดิน ด้วยมูลค่าเพียงร้อยละ 10 ของราคาที่ดินเท่านั้น

นักวิชาการสาขาเศรษฐศาสตร์และการบัญชีอีกท่านหนึ่งยังได้ให้ความเห็นที่เป็นกลางอีกว่า การขยายระยะเวลาที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนมากเพียงใด ขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของเจ้าของที่ดิน หรือผู้ให้เช่าเป็นสำคัญว่าจะอนุญาตให้เกิดการเช่าใช้ประโยชน์เพื่อการใด เนื่องจากการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินในเบื้องต้น ที่มีบทบาทในการกำหนดระยะเวลาอีกต่อหนึ่ง

อย่างไรก็ดี การขยายระยะเวลาเช่าตามความเห็นของนักวิชาการสาขากฎหมาย กลับเป็นไปในทางตรงกันข้าม โดยให้เหตุผลว่าเป็นเพียงการสร้างความสะดวก ด้วยการจัดประเภทกิจกรรมการเช่า และบังคับให้ทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน แต่หลักการอีกหลายๆ ประการไม่มีความแตกต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กรรมแต่อย่างใด ระยะเวลาที่ขยายขึ้นจึงเป็นเพียงตัวเลือกให้แก่ผู้เช่าที่มีกำลังพอจะลงทุนทำโครงการขนาดใหญ่เท่านั้น คุณค่าที่แท้จริงของการลงทุน คือ การเปลี่ยนแปลงสิทธิการเช่าให้เป็นทรัพย์สินสิทธิเสียมากกว่า นอกจากนี้ยังเชื่อว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวเต็มเวลา 50 ปี ตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติ ย่อมเกิดขึ้นได้ยาก เพราะเป็นการออกกฎหมายในช่วงเวลาที่ไม่เหมาะสม สภาพเศรษฐกิจของประเทศยังอยู่ในช่วงวิกฤติ

ผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่า-ผู้เช่า

ผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้น ตามความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้องและมีประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลาย มักปรากฏในเชิงผลดีผลเสียที่ขึ้นอยู่กับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจเป็นสำคัญ โดยแต่ละกลุ่มต่างตระหนักถึงนัยสำคัญของระยะเวลาว่า สามารถเพิ่มหรือลดมูลค่าผลตอบแทนนั้นได้ดังสามารถสรุปได้ดังนี้

กลุ่มเจ้าของที่ดินประเภทบ้านพักอาศัย

เจ้าของที่ดินทุกราย มีความเชื่อตรงกันว่า ผลตอบแทนที่จะได้รับจากการอนุญาตให้เช่าเป็นเวลานานจะเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากสามารถเรียกเก็บค่าหน้าดิน ซึ่งเป็นค่าเสียโอกาสได้มากขึ้น อีกทั้งค่าเช่าซึ่งเป็นกระแสรายรับที่ต่อเนื่อง ก็ยังคงได้รับต่อไปจนถึงปีที่ 50 และสามารถปรับขึ้นได้ตามอัตราเงินเฟ้อ แต่ทั้งนี้ระยะเวลาที่ยาวนานถึง 50 ปี ก็ถือว่าเป็นเวลาที่ยาวนานมาก กระทั่งอาจมีผลให้เจ้าของที่ดินหลายรายไม่ยินดีที่จะให้เช่า โดยเจ้าของที่ดิน 2 รายให้เหตุผลว่า ยิ่งระยะเวลานานขึ้นเท่าใด การอนุญาตให้เช่าใช้ประโยชน์ย่อมมีความเสี่ยงสูงเนื่องจากอัตราเงินเฟ้อ ค่าเงินบาทที่ลอยตัว และนโยบายทางการเมือง ล้วนแต่เป็นตัวแปรที่มีลักษณะเป็นพลวัต อาจก่อผลกระทบให้ผลตอบแทนจากการให้เช่าอยู่ในระดับที่ไม่แน่นอนได้

แต่เจ้าของที่ดินอีกรายหนึ่งกลับมีความเห็นต่างออกไปว่า การขยายระยะเวลาเช่าไม่ได้สร้างข้อได้เปรียบที่รุนแรงแก่ฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าแต่อย่างใด เพราะการเช่าย่อมเป็นไปเพื่อสานผลประโยชน์ให้เกิดความยุติธรรมระหว่างกัน ประเด็นที่สำคัญจึงอยู่ที่เจ้าของที่ดินพึงพอใจที่จะให้เช่าหรือไม่ หากยินดีให้

เช่าอาจเรียกเก็บค่าหน้าดินสูงแต่ต้องไม่เกินค่าเช่าที่จะได้รับตลอดระยะเวลาเช่า แล้วจึงเรียกเก็บค่าเช่าที่ ถูกกว่าราคาตลาด เพื่อให้เช่ามีกำลังจ่ายและอยู่ได้นาน การให้เช่าระยะยาวยังมีผลให้ผู้ให้เช่าต้องคัดเลือกผู้เช่าอย่างรอบคอบยิ่งขึ้น โดยตัวผู้เช่าจะต้องมีความน่าเชื่อถือ สามารถไว้น้ำเชื่อใจได้ว่า จะดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี และประเภทธุรกิจก็ควรมีความมั่นคง สามารถชำระค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่อง

กลุ่มนักพัฒนาที่ดินในพื้นที่

ความคิดเห็นของนักพัฒนาที่ดิน 2 ใน 3 รายที่มีต่อผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่า และผู้เช่า มีความคล้ายคลึงกับเจ้าของที่ดินเป็นอย่างยิ่ง กล่าวคือ ผู้ให้เช่าจะได้รับผลตอบแทนปริมาณมากจากระยะเวลาที่ยาวขึ้น และผู้เช่าก็สามารถวางแผนการลงทุนได้ดีขึ้น แต่อย่างไรก็ดี นักพัฒนาที่ดินรายหนึ่งได้ให้ความเห็นที่ตรงกันข้าม คือ ในขณะที่ผู้ให้เช่าได้รับผลตอบแทนในรูปของค่าหน้าดินและค่าเช่าที่สูงขึ้น ผู้เช่าก็ต้องลงทุนในที่ดินเป็นมูลค่าที่สูงกว่าการเช่าระยะสั้น และการที่ผู้เช่ามีโอกาสใช้ประโยชน์ที่ดินได้ยาวนานเพื่อได้รับผลกำไรที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ผู้ให้เช่าก็อยู่ในฝ่ายเสียโอกาสใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นกัน

นักพัฒนาที่ดินรายนี้ยังให้ความเห็นเพิ่มเติมอีกว่า การสรุปผลดีของการเช่าระยะยาวด้วยเหตุผลของระยะเวลาเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ที่นานขึ้น เป็นการมองด้านเดียว เนื่องจากระยะเวลาที่ยาวนานถึง 50 ปี อาจยากเกินกว่าจะคาดเดาสถานการณ์ใดๆ ที่จะมีผลกระทบต่อโครงการได้ อันอาจมีผลให้ผลตอบแทนลดลงหรือขาดทุนได้ เพราะรสนิยมของกลุ่มผู้ใช้โครงการจะเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจและการเมืองอยู่ตลอดเวลา การลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงื่อนไขเวลานี้จึงจำกัดอยู่เฉพาะกลุ่มที่มีเงินลงทุนอย่างไม่จำกัดเท่านั้น อีกทั้งภาวะการลงทุนที่ยังไม่ฟื้นตัวเช่นทุกวันนี้ เจ้าของที่ดินน่าจะพึงพอใจกับการได้รับเงินก้อนจากการขาย มากกว่าการได้รับกระแสเงินจากการเช่า

กลุ่มนักพัฒนาที่ดินนอกพื้นที่

นักพัฒนาที่ดินกลุ่มนี้ ยังคงมีความเห็นคล้ายคลึงกับนักพัฒนาที่ดินในพื้นที่ คือเห็นว่าการขยายระยะเวลาเช่าเป็นผลดีแก่เจ้าของที่ดินเพราะทำให้ได้ผลตอบแทนจากค่าหน้าดินและค่าเช่าที่สูงขึ้น แต่เนื่องจากเป็นผู้ที่มีประสบการณ์เช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการมาบ้าง จึงมองข้อเสียเปรียบที่จะเกิดขึ้นกับผู้ลงทุนเช่าได้ค่อนข้างชัดเจน โดยเฉพาะเรื่องการลงทุนในที่ดินซึ่งย่อมมีมูลค่าสูงขึ้น และเป็นการบอกอย่างเป็นทางการว่าเป็นนัยว่า โอกาสที่จะเกิดการลงทุนเช่าตามเงื่อนไขเวลาดังกล่าวคงมีไม่มากนัก ยกเว้นแต่กลุ่มนักลงทุนต่างชาติ ซึ่งเป็นผู้ได้เปรียบจากอัตราค่าแลกเปลี่ยนเงินบาท ทำให้กลายเป็นผู้มีทุนอย่างมหาศาล

นอกจากนี้ความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการลงทุนด้วยมูลค่าที่สูงก็ย่อมเพิ่มตามด้วยเช่นกัน เพราะระยะเวลาที่ยาวนานขึ้น ทำให้การคาดเดาสถานการณ์ใดๆ เป็นไปอย่างยากลำบาก แต่อย่างไรก็ดีนักพัฒนาที่ดินอีกรายหนึ่งให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า แม้ว่า มูลค่าการลงทุนในที่ดินเพิ่มขึ้น มูลค่าการลงทุนในการปลูกสร้างอาคารก็ไม่น่าจะมีความแตกต่างในทางที่เพิ่มขึ้นจากขอบเขตการเช่า 30 ปี แต่อย่างไรก็ตาม เพราะไม่ว่ามูลค่าการลงทุนในอาคารจะเป็นเท่าใดก็ตามโอกาสในการใช้ประโยชน์ก็ยังคงยาวนานจนหมดอายุโครงการ

การทางวิศวกรรม ในปีที่ 50 เช่นกัน โดยช่วงปีที่ 20 หรือ 30 อาจมีการปรับปรุงใหม่ (Re- Development) ในส่วนที่หมดอายุการใช้งานได้

กลุ่มนักวิชาการ

นักวิชาการสาขาสถาปัตยกรรมและการวางแผน และสาขาเศรษฐศาสตร์และการบัญชีต่างเล็งเห็นถึงผลลัพธ์ด้านดีที่จะเกิดขึ้นกับผู้ให้เช่า คือผู้ให้เช่าจะได้รับผลตอบแทนในรูปของกระแสเงินที่มีมูลค่ามากกว่าการขายซึ่งอยู่ในรูปเงินก้อน เนื่องจากราคาที่ดินได้ปรับลดลงมาก อีกทั้งการให้เช่าในระยะยาวยังทำให้ผู้ให้เช่าเกิดความมั่นใจได้ว่าทรัพย์สินต่างๆ ที่ให้เช่าจะอยู่ในสภาพดี เพราะระยะเวลาที่ยาวนานย่อมมีส่วนสร้างความผูกพันแก่ผู้เช่าเสมือนว่าเป็นเจ้าของเอง การดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินจึงย่อมดีกว่าการเช่าในระยะสั้น สำหรับผู้เช่าคือผู้ที่ได้เปรียบจากการขายระยะเวลาโดยตรง เนื่องจากโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน รวมทั้งอรรถประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินมีระยะเวลายาวนานกว่า และการผ่อนชำระค่าเช่ายังถูกลงตามค่าเงินดอกเบี้ยที่ลดลงตามเวลาอีกด้วย โดยนักวิชาการสายเศรษฐศาสตร์และการบัญชีท่านหนึ่งยังให้ความเห็นเสริมอีกว่า การขายระยะยาวทำให้การวางแผนทางการเงินของโครงการเป็นไปได้ดีขึ้น และความยืดหยุ่นในการทำสัญญา ก็มีมากขึ้นเช่นกัน

แต่ทั้งนี้นักวิชาการสายกฎหมายกลับให้ความเห็นว่า ระยะเวลาที่ยาวนานเพียงแต่ทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าเสียโอกาสในการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นเวลานานขึ้น อันมีผลให้ต้องพิจารณาสัญญาการปรับราคาเช่าอย่างรอบคอบ โดยผลลัพธ์ที่แท้จริงอยู่ที่เรื่องทรัพย์สินเสียหายมากกว่า โดยท่านหนึ่งเห็นว่า เป็นสิ่งที่ดีที่ทำให้ผู้ลงทุนเกิดความมั่นใจมากขึ้น แต่อีกท่านเห็นว่า เป็นการเบียดสิทธิการเช่าที่สมควรจะเป็น ทำให้เจ้าของที่ดินมีโอกาสจะเสียสิทธิได้มาก

ผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่

แม้ว่าหลักการของพระราชบัญญัติจะสนับสนุนให้พื้นที่ทุกส่วนเกิดการเช่าภายใต้เงื่อนไขการเช่าระยะยาวได้ แต่ในความเป็นจริง พื้นที่ที่มีความเหมาะสมและมีศักยภาพจะรองรับการลงทุนประเภทพาณิชย์กรรมด้วยเงื่อนไขระยะเวลาดังกล่าว กลับมีเพียง 3 ประเภทเท่านั้น คือ ย่านธุรกิจการค้าสำคัญในพื้นที่ชั้นใน ที่ดินในพื้นที่ต่อเมืองและชานเมืองที่มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับ และที่ดินของราชการ โดยพื้นที่ดังกล่าวจะเกิดการลงทุนอย่างเต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

กลุ่มเจ้าของที่ดินประเภทบ้านพักอาศัย

เจ้าของบ้าน 2 รายมีความเห็นตรงกันว่า ย่านธุรกิจการค้าในพื้นที่ชั้นในคือพื้นที่ที่มีความเหมาะสมจะรองรับการลงทุนด้วยการเช่าระยะยาวมากที่สุด โดยให้เหตุผลว่าเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึง สะดวกสบาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ย่านสีลม-สาทร เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการรองรับการลงทุนที่เข้มข้นในลักษณะของอาคารพาณิชย์กรรมแนวสูง ขนาดใหญ่ ที่ต้องการระยะเวลาคืนทุนที่ค่อนข้างนาน แต่เจ้าของบ้านอีกรายหนึ่งมีความเห็นตรงกันข้ามว่า ย่านธุรกิจการค้าคือพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงมาก การเช่า

ใช้ที่ดินในพื้นที่ส่วนนี้จะทำให้ต้นทุนที่ดินสูงตามไปด้วย การเลือกลงทุนในบริเวณที่ราคาที่ดินไม่สูงมาก แต่โครงสร้างพื้นฐานดีช่วยให้การเดินทางสะดวก เช่น พระรามเก้า รังสิต น่าจะมีความเหมาะสมกว่า และสามารถกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาเป็นศูนย์ชุมชนแห่งใหม่ได้ แต่ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการที่จะสร้างขึ้น เช่น ศูนย์สรรพสินค้า เป็นต้น

กลุ่มนักพัฒนาที่ดินในพื้นที่

นักพัฒนาที่ดินเป็นเพียงกลุ่มเดียวที่มีความเห็นตรงกันว่า ย่านธุรกิจการค้าโดยเฉพาะสีลม-สาทร ไม่เหมาะแก่การลงทุนเช่าด้วยเงินในระยะยาว เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์กรรมที่ค่อนข้างหนาแน่น และเจ้าของที่ดินก็มักลงทุนเอง อีกทั้งยังเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงที่สุดในกรุงเทพ เจ้าของที่ดินย่อมสร้างข้อต่อรองที่สูงอันอาจมีผลให้ต้นทุนที่ดินสูงเกินความจำเป็น

พื้นที่ที่มีความเหมาะสมจะรองรับการลงทุนด้วยการเช่าระยะยาวมากที่สุดจึงได้แก่พื้นที่กรุงเทพฯ ส่วนอื่นที่มีอุปสงค์การใช้ประโยชน์ในระดับสูง เช่น รัชดา-พระรามเก้า และที่ดินราชการ เนื่องจากที่ดินประเภทแรกมีข้อได้เปรียบตรงที่ราคาที่ดินยังไม่สูงจนเกินไป แต่ก็ยังเป็นแหล่งตั้งถิ่นฐานของธุรกิจหลายประเภท การเดินทางสะดวกสบาย ส่วนที่ดินราชการก็มีข้อได้เปรียบคือ ไม่ค่อยปรากฏปัญหาการแทรกแซงใดๆ เหมือนกับการเช่าระหว่างเอกชน-เอกชน และยังมีพื้นที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อีกจำนวนมาก

กลุ่มนักพัฒนาที่ดินนอกพื้นที่

ผลลัพธ์ที่นักพัฒนาที่ดินทั้ง 3 ราย เห็นพ้องตรงกันว่า จะเกิดขึ้นหากมีการเช่าระยะยาว 50 ปี คือ การใช้พื้นที่เมืองที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การนำที่ดินที่ยังว่างเปล่าไปใช้ประโยชน์ รวมทั้งการใช้ประโยชน์ในที่มีโครงการก่อสร้างค้างอยู่ โดยพื้นที่ที่มีความเหมาะสมยังคงได้แก่ ย่านธุรกิจการค้า และที่ดินราชการ หรือพื้นที่ต่อเนื่องในปริมณฑล

ย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร ต่อเนื่องพระราม 3 เป็นบริเวณที่นักพัฒนาที่ดินถึง 2 รายลงความเห็นว่ามีความเหมาะสมแก่การลงทุนด้วยการเช่าระยะยาว เนื่องจากมีแนวโน้มจะกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าและการเงินที่เชื่อมต่อถึงกัน ประกอบกับการที่มีราคาที่ดินสูง การตกลงเช่าจึงช่วยลดต้นทุนได้บ้างและสมเหตุสมผลมากกว่า การเช่าที่ดินในพื้นที่นอกเมืองซึ่งมีราคาถูก มีโอกาสจะซื้อขายเป็นกรรมสิทธิ์ได้ ส่วนนักพัฒนาที่ดินอีกรายหนึ่งเห็นว่า ที่ดินราชการหรือพื้นที่นอกเมืองในจังหวัดข้างเคียง โดยเฉพาะลำลูกกา ก็มีความน่าสนใจไม่ด้อยไปกว่ากัน เนื่องจากเป็นทำเลกว้างใหญ่ มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก สามารถดึงดูดให้เกิดการลงทุนขนาดใหญ่ได้ และการเช่าระยะยาวอาจเป็นกลยุทธ์ส่งเสริมการลงทุน ให้เกิดการพัฒนาศูนย์กลางชุมชนต่อไปในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี นักพัฒนาที่ดินทั้งสามรายยังมีความเห็นอีกว่า การขยายระยะเวลาเช่าไม่ได้มีผลให้เมืองขยายตัวแต่อย่างใด เพราะปัจจัยที่แท้จริงคือระบบโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อม และมีการเชื่อมต่อที่ดี อันจะช่วยเพิ่มราคาที่ดินและดึงดูดการลงทุนให้มากขึ้น

กลุ่มนักวิชาการ

นักวิชาการทุกสาขายังคงมีความเห็นสอดคล้องกับกลุ่มอื่นๆว่า ที่ดินที่มีศักยภาพและแนวโน้ม จะเจริญต่อไป อันได้แก่ ย่านธุรกิจการค้าที่ดินราชการ และพื้นที่ส่วนอื่นๆ ที่มีโครงสร้างพื้นฐานที่ดีรองรับ จะเกิดการลงทุนตามเงื่อนไขการเช่าระยะยาวมากที่สุด โดยอยู่ในลักษณะของการพัฒนาที่เข้มข้นขึ้นและ มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน เนื่องจากระยะเวลาที่ยาวนานขึ้นจะเอื้อต่อการยืดหยุ่นสัญญาระยะเวลาเช่า โครงการที่จะพัฒนาขึ้นจึงมีความหลากหลายทั้งประเภทและขนาด

การขยายระยะเวลาเช่า ไม่มีบทบาทอันใดที่จะก่อให้เกิดการขยายตัวของเมืองและการเปลี่ยนแปลงผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากการลงทุนใดๆ ก็ตามจะเกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีศักยภาพเพียงพอเท่านั้น หากการขยายระยะเวลาเช่าสร้างผลกระทบบ้างก็เพียงเป็นแนวทางการพัฒนาพื้นที่เท่านั้น โดยใช้เป็น มาตรการกระตุ้นการพัฒนาศูนย์กลางเมืองระดับรองในรูปของการส่งเสริมการลงทุน

นอกจากนี้ นักวิชาการสายสถาปัตยกรรมและการวางแผนท่านหนึ่งยังเห็นว่า การขยายระยะเวลาเช่าอาจก่อให้เกิดผลพลอยได้แก่พื้นที่อีกด้วย เนื่องจากการขยายระยะเวลาเช่าคือความพยายามที่จะ ผลักดันให้ความรู้สึกเป็นปัจเจกในการถือครองที่ดินลดลง เพราะเป็นอุปสรรคต่อการนำที่ดินไปใช้ ประโยชน์เพื่อบ้านเมืองและสังคม โดยการขยายระยะเวลาเช่าจะเป็นแนวทางกระจายโอกาสการใช้ ทรัพยากรที่ดินให้ทั่วถึง

แนวโน้มการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้จะมีการ กำหนดระยะเวลาไว้เพียง 30 ปี แต่ก็ไม่ค่อยมีนักลงทุนรายใดเช่าอสังหาริมทรัพย์เต็มเงื่อนไขเวลาดัง กล่าวมากนัก ยกเว้นแต่ที่ดินราชการ เช่น การรถไฟแห่งประเทศไทย และที่ดินสำนักทรัพย์สินส่วนพระ มหากษัตริย์ เพราะฉะนั้น การขยายระยะเวลาเช่าให้ยาวนานถึง 50 ปีตามความรู้สึกของผู้เกี่ยวข้อง และมีประสบการณ์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายราย จึงเป็นเพียงมาตรการที่สร้างความรู้สึกที่ดีใน การลงทุน ด้วยการพยายามคลายข้อผูกมัดด้านเวลาเสียมากกว่า โดยต่างให้สาเหตุของความไม่ประสบ ผลสำเร็จในการดึงดูดให้เกิดการลงทุนไว้ดังนี้

1. สภาพเศรษฐกิจ และบ้านเมืองยังไม่ปกติ แม้จะตระหนักดีว่าสามารถสร้างผลประโยชน์ให้ได้ มากมายก็ตาม เนื่องจากระยะเวลา 50 ปีมีความยาวนานมาก ยากแก่การคาดเดาสถานการณ์การลงทุน ที่แปรขึ้นลงตามอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และรสนิยมของผู้บริโภค ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์จึงคำนึงถึงผลตอบแทนที่เป็นรูปธรรมในระยะเวลาอันสั้นทั้งสิ้น

2. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลายาวนาน 50 ปี เป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูง อาจไม่ต่าง ไปจากการซื้อที่ดินชานเมืองที่พอจะมีศักยภาพในการพัฒนาเท่าใดนัก การมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเองจึงเป็น สิ่งที่น่าดึงดูดใจนักลงทุนมากกว่า เพราะราคาที่ดินหลายแห่งได้ปรับตัวลดลง

มูลค่าการลงทุนที่สูงยังเป็นข้อจำกัดแก่นักลงทุนรายย่อย ซึ่งรวมถึงนักลงทุนไทยด้วย เนื่องจากกลุ่มนักลงทุนที่มีโอกาสเข้าซื้อสิทธิทรัพย์สินตามเงื่อนไขเวลานี้ได้ดีที่สุด คือ ชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นผู้ได้เปรียบจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาท ทำให้กลายเป็นนักลงทุนที่มีทุนอย่างไม่จำกัดทันที

3. ความเชื่อในการลงทุนที่ว่า “กิจการขนาดเล็กมีโอกาสรอดได้มากกว่า” และ “ลงทุนน้อย ให้ผลกำไรมากในเวลาอันสั้น” ทำให้นักลงทุนส่วนมากไม่นิยมการลงทุนขนาดใหญ่ และติดอยู่กับที่นานๆ แต่จะคำนึงถึงการย้ายไปสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพการลงทุนสูงกว่าแทน ซึ่งการพัฒนาเมืองที่เป็นไปอย่างรวดเร็วจะเป็นปัจจัยสำคัญที่เร่งให้นักลงทุนกลุ่มนี้มีตัวเลือกที่เป็นทำเลเช่าที่สะดวกสบายกว่าเดิมมาก

4. ข้อดีของพระราชบัญญัติเองที่กำหนดให้สิทธิการเช่าระยะยาวเป็นทรัพย์สินที่ ให้สิทธิแก่ผู้เช่ามากเกินไป จนอาจมีผลเสียให้ผู้ให้เช่าเสียสิทธิอย่างไม่สมควร

4.3 การเปรียบเทียบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงื่อนไขการเช่าระยะยาว

การศึกษาในส่วนนี้มีเป้าหมายสำคัญในการเปรียบเทียบการลงทุนที่ต่างเงื่อนไขระยะเวลา ด้วยการทดสอบมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value; NPV) ณ ปีท้ายสุดของโครงการที่ลงทุนด้วยการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี และ 50 ปี เพื่อให้ทราบถึงผลดี ผลเสียของแต่ละเงื่อนไขเวลา รวมทั้งขนาดและประเภทการลงทุนที่สอดคล้องกับระยะเวลา โดยสมมติให้ย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทรเป็นกรณีทดสอบ พร้อมกับสมมติหลักการสำหรับการคำนวณกระแสเงินไว้ดังนี้

1. ขนาดที่ดินสำหรับการลงทุน

ภายในย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร พื้นที่ที่มีโอกาสจะกลายเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ได้แก่ พื้นที่ที่เป็นที่พักอาศัย ชุมชนแออัด ที่วางไม่ได้ใช้ประโยชน์ และอาคารร้าง ซึ่งคิดเป็นพื้นที่รวม 1.466 ตารางกิโลเมตร แต่ ณ ที่นี้กำหนดให้มีพื้นที่เพียงครึ่งหนึ่ง คือ 0.733 ตารางกิโลเมตรเท่านั้นที่ยินดีจะเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปสู่พาณิชยกรรม โดยพื้นที่ในสัดส่วนร้อยละ 12.7 (ฐานการสมมติจากการสำรวจโดยสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินและตัวอาคาร ณ ปี 2539) หรือ 0.093091 ตารางกิโลเมตร คือพื้นที่ที่มีแนวโน้มกลายเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมที่เกิดจากการลงทุนด้วยการเช่าระยะยาว

2. ขนาดพื้นที่ปลูกสร้าง และส่วนต่างๆ ของอาคาร

พื้นที่ดินขนาด 0.093091 ตารางกิโลเมตร จะถูกสมมติให้เกิดการลงทุนทำโครงการสำนักงานเกรดเอ ด้วยขนาดการลงทุนในรูปของค่า FAR ที่มีค่าเป็น 10:1 ตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ได้กำหนดไว้ ซึ่งปรากฏผลว่าพื้นที่อาคารส่วนต่างๆ จะมีขนาดที่ต่างกันไปดังนี้

- พื้นที่ปลูกสร้าง (Gross Built Area) มีขนาด 930,910 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยมีขนาด (Gross Floor Area) 677,025 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น พื้นที่เช่า (Lettable Floor Area) 507,769 ตารางเมตร และพื้นที่ประกอบ (Circulating Floor Area) 169,256 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 75 และ 25 ของขนาดพื้นที่ใช้สอย ตามลำดับ

- พื้นที่จอดรถ (Parking Area) มีขนาด 253,885 ตารางเมตร¹

3. ต้นทุน และรายรับตลอดการดำเนินโครงการ

ต้นทุนของโครงการประกอบด้วยค่าหน้าดิน ค่าเช่าที่ดิน ค่าปลูกสร้าง และค่าบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งแต่ละรายการมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าหน้าดิน เป็นค่าเสียโอกาสในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินกำหนดให้ชำระ ณ ปีที่ 0 ของโครงการด้วยอัตราที่ต่างกัน คือ ร้อยละ 20² และร้อยละ 27³ ของราคาประเมินที่ดิน (587,500 บาทต่อตารางวา) สำหรับการเช่าด้วยเงื่อนไขเวลา 30 ปี และ 50 ปี ตามลำดับ ดังนั้นค่าหน้าดินสำหรับการเช่า 30 ปี คือ 2,734,548,125 บาท และค่าหน้าดินสำหรับการเช่า 50 ปี คือ 3,691,639,968.75 บาท
- ค่าเช่าที่ดินเป็นรายจ่ายที่ต้องชำระตั้งแต่วันที่ 1 ไปจนถึงสิ้นสุดอายุโครงการ ณ ปีที่ 30 และ 50 โดยกำหนดให้มีสัดส่วนเท่ากัน คือ ร้อยละ 10⁴ ของค่าหน้าดินสำหรับการเช่า 30 ปี คือ 245 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีการปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 5 ทุกๆ 5 ปี
- ค่าปลูกสร้างเป็นรายจ่ายในช่วงต้นโครงการที่กำหนดให้อยู่ภายในปีที่ 1 และ 2 โดยแบ่งชำระปีละเท่าๆ กัน ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ได้รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารระหว่างการก่อสร้างไว้ด้วย โดยค่าปลูกสร้างสำหรับพื้นที่ใช้สอยมีราคาต่อตารางเมตรละ 20,000 บาท ส่วนพื้นที่จอดรถมีราคาต่อตารางเมตรละ 8,000 บาท
- ค่าบำรุงรักษาโครงการ มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 15 ของรายรับจากพื้นที่เช่าซึ่งมีการใช้ประโยชน์เต็ม โดยมีการปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 5 ทุกๆ 1 ปี

รายรับจากค่าเช่าพื้นที่อาคารคือ 518 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน⁵ (การสำรวจโดยบริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน ปี 2542) และมีการปรับขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี แต่ทั้งนี้พื้นที่เช่าจะไม่ถูกใช้ประโยชน์อย่างเต็มพื้นที่เสียทีเดียว แต่จะค่อยๆ เพิ่มขึ้นตามลำดับเวลา โดยกำหนดให้ ปีที่ 3-8 มีการเช่าใช้ประโยชน์ในอัตราร้อยละ 60 ปีที่ 9-11 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 70 ปีที่ 12-14 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 75

¹กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ข้อ 3 จ. กำหนดให้สำนักงานมีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่เช่า 60 ตารางเมตร และข้อ 5 ได้กำหนดให้ที่จอดรถ 1 คันต้องเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้างไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร

²ใช้อัตราเดียวกันกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ Commercial Zone Development Master Plan ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (Chulalongkorn University, 1998: 4-4)

³คำนวณเพิ่มจากค่าหน้าดินของการเช่าด้วยเงื่อนไขเวลา 30 ปี ด้วยอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี เป็นเวลา 20 ปี

⁴Chulalongkorn University, 1998: 3-17

⁵อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานของย่านสีลม-สาทรในภาวะการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการลงทุน ซึ่งบริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน ได้สำรวจไว้ ณ เดือนมิถุนายน 2540

ปีที่ 15-17 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 80 ปีที่ 18-20 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 85 และนับตั้งแต่ปีที่ 21 เป็นต้นไปจะมีการเช่าในอัตราร้อยละ 90 ทั้งนี้การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจะแปรไปตามอัตราคิดลดร้อยละ 8 ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวของธนาคารพาณิชย์ (ณ เดือนธันวาคม 2543) ดังแสดงไว้ในตารางภาคผนวก ค.

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการอาคารสำนักงานด้วยข้อสมมติที่กำหนดขึ้น ทำให้พบว่าการลงทุนด้วยการเช่าที่ดินด้วยเงื่อนไขระยะเวลา 50 ปีมีโอกาสที่จะคุ้มทุนมากกว่าการลงทุนภายในกรอบระยะเวลา 30 ปี ดังพบว่า การลงทุนด้วยเงื่อนไขระยะเวลายาวนานถึง 50 ปีให้อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit/Cost Ratio; BC Ratio) 0.95 ในขณะที่การลงทุนด้วยเงื่อนไขระยะเวลาการเช่า 30 ปีให้อัตราส่วน 0.89 ทั้งนี้เป็นเพราะ แม้ว่าต้นทุนของโครงการที่มีระยะเวลายาวนานถึง 50 ปีจะสูงถึง 31,378,065,376.64 บาท เนื่องจากต้องรับผิดชอบค่าหน้าดิน ค่าเช่าที่ดิน และค่าบำรุงรักษาเป็นปริมาณที่มากขึ้นตามผลของระยะเวลาที่ยาวนานขึ้นอีก 20 ปี แต่ผลตอบแทนของการลงทุนก็มีมูลค่าสูงถึง 29,905,599,608.76 บาท ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนของการลงทุนด้วยระยะเวลา 30 ปีถึง 4,980,560,391.30 บาท

ตารางที่ 4-5 แสดงต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการอาคารสำนักงานที่ลงทุนด้วยการเช่าที่ดินที่ต่างเงื่อนไขเวลา (ปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน)

รายการ	การเช่าด้วยเงื่อนไขระยะเวลา 30 ปี	การเช่าด้วยเงื่อนไขระยะเวลา 50 ปี
ผลตอบแทน	24,925,039,217.46	29,905,599,608.76
ต้นทุน	27,315,466,485.16	31,378,065,376.64
- ค่าหน้าดิน	2,734,548,125.00	3,691,639,968.75
- ค่าเช่าที่ดิน	3,318,531,787.74	3,706,920,255.73
- ค่าปลูกสร้าง	13,882,063,570.00	13,882,063,570.00
- ค่าบำรุงรักษา	7,380,323,002.42	10,097,441,582.16
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน	0.89	0.95
รายรับของเจ้าของที่ดิน	6,053,079,912.74	7,398,560,224.48
รายรับของผู้ลงทุน	-2,990,427,267.70	-1,472,465,767.88

ที่มา: สรุปจากตารางภาคผนวก ค.

ผลสรุปที่ได้จากตารางข้างต้นคือ ในการลงทุนด้วยขนาดการลงทุนที่เท่ากัน เงื่อนไขระยะเวลาเช่าทั้ง 2 มีทั้งผลดี และผลเสียต่อผู้เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ การเช่าด้วยเงื่อนไขระยะเวลา 30 ปีจะสร้างความพึงพอใจให้แก่เจ้าของที่ดินมากกว่า เนื่องจากเมื่อรวมรายรับเฉพาะส่วนที่เป็นค่าหน้าดิน และค่าเช่าที่ดินโดยคิดเฉลี่ยจะพบว่า เจ้าของที่ดินที่ให้เช่า 30 ปีจะได้รับรายได้ที่สูงถึง 201,769,330.43 บาทต่อปี ในขณะที่เจ้าของที่ดินที่ให้เช่า 50 ปี แม้จะได้รับรายได้ตลอดอายุโครงการถึงประมาณ 7 พันล้านบาท แต่เมื่อคิดเฉลี่ยรายปีแล้วจะได้รับเพียง 147,971,204.49 บาทเท่านั้น แต่อย่าง

ไรก็ดี ระยะเวลาเช่าที่ยาวนานขึ้นก็มีส่วนในการเพิ่มมูลค่าแก่ทรัพย์สินด้วย ดังตัวอย่างโครงการที่สมมติขึ้นนี้ มูลค่าของโครงการอาจเพิ่มสูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 5 ทุกๆ 5 ปีได้ถึง 17,786,979,805.43 บาท ณ ปีที่ 31 และ 21,620,185,122.12 บาท ณ ปีที่ 51 โดยเจ้าของที่ดินจะเป็นผู้ได้รับผลพลอยได้ในส่วนนี้ไป อันเป็นข้อได้เปรียบประการสำคัญที่ทำให้เจ้าของที่ดินพึงพอใจกับการเช่าด้วยเงื่อนไขระยะเวลาเช่า 50 ปีมากขึ้น เพราะนอกจากมูลค่าอาคารจะมีมูลค่าทางการเงินแล้ว ยังมีคุณค่าแก่เจ้าของที่ดินด้วย ซึ่งทำให้อนุมานได้ว่า ประเภทการลงทุนตามเงื่อนไขระยะเวลาเช่า 50 ปีจะต้องเป็นอาคารพาณิชย์กรรมถาวรที่มีคุณค่าแก่กิจกรรมเมือง และช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ย่าน และเมืองได้

ในทางกลับกัน ผู้ลงทุนจะพึงพอใจกับการเช่าด้วยเงื่อนไขระยะเวลา 50 ปีมากกว่า แต่ด้วยผลของรายรับที่เป็นลบ จึงชี้ให้เห็นว่า ขนาดการลงทุนด้วย FAR 10:1 ไม่สามารถสร้างรายรับให้มากเพียงพอจะชดเชยต้นทุนที่ต้องรับผิดชอบตลอดโครงการได้ ดังนั้นการพิจารณาขนาดการลงทุนเสียใหม่เพื่อให้โครงการมีผลกำไรบ้างจึงเป็นสิ่งสมควร เพราะไม่เพียงแต่เป็นแนวทางดึงดูดการลงทุน หากยังมีความสอดคล้องกับกระแสการพัฒนา และเทคโนโลยีการก่อสร้างในปัจจุบันที่สามารถสร้างอาคารให้มีความสูงและมีพื้นที่ใช้สอยปริมาณมากๆ ได้ การศึกษาในส่วนต่อไปจึงเป็นการหาจุดคุ้มทุนของโครงการ (Break-Even Point; BEP) ซึ่งหมายถึงขนาดการลงทุนที่ทำให้โครงการมีรายรับในระดับที่ชดเชยกับต้นทุนพอดี

การทดลองหาจุดคุ้มทุนของโครงการพบว่า ขนาดการลงทุนที่จะทำให้การลงทุนภายใต้เงื่อนไขเช่าระยะยาว 30 ปีมีความคุ้มทุน คือ 1,545,310 ตารางเมตร¹ ส่วนขนาดการลงทุนที่จะทำให้การลงทุนภายใต้เงื่อนไขเช่าระยะยาว 50 ปีมีความคุ้มทุน คือ 1,163,637 ตารางเมตร² หรือคิดเป็นค่า FAR ได้ 16.6 และ 12.5 ตามลำดับ ดังพิสูจน์ได้ด้วยกราฟแสดงกระแสเงินสดตลอดโครงการ ในภาคผนวก ค. ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ขนาดการลงทุนด้วยค่า FAR ใหม่ ทั้ง 2 ค่านี้ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีกำไร และมีค่าใกล้เคียงกับ 0 มากที่สุด

ผลของขนาดการลงทุนที่ปรากฏขึ้น แม้จะสื่อความว่าผู้ลงทุนไม่จำเป็นต้องกำหนดขนาดการลงทุนสำหรับการเช่า 50 ปีไว้สูงเท่ากับการเช่า 30 ปี เพราะระยะเวลาที่ยาวนานขึ้นสามารถสร้างรายรับที่มากพอแก่การชดเชยต้นทุนได้ แต่ตามความเป็นจริงแล้วเจ้าของที่ดินที่ให้เช่าที่ดินเป็นเวลา 50 ปีย่อมไม่ยินดีให้เกิดการลงทุนด้วยขนาดการลงทุนที่ต่ำกว่าการเช่าที่ดินเป็นเวลา 30 ปีอย่างแน่นอน เพราะหากยินยอม มูลค่าอาคาร ณ ปีท้ายสุดก็จะต่ำตามไป และเมื่อถึงปีที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ก็จะได้ทรัพย์สินที่ด้อยมูลค่า ซึ่งอาจรวมถึงคุณค่าด้วย

¹ พื้นที่ปลูกสร้าง (Gross Built Area) มีขนาด 1,545,310 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยมีขนาด (Gross Floor Area) 1,123,862 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น พื้นที่เช่า (Lettable Floor Area) 842,896 ตารางเมตร และพื้นที่ประกอบ (Circulating Floor Area) 280,966 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถ (Parking Area) มีขนาด 421,448 ตารางเมตร

² พื้นที่ปลูกสร้าง (Gross Built Area) มีขนาด 1,163,637 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยมีขนาด (Gross Floor Area) 846,281 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น พื้นที่เช่า (Lettable Floor Area) 634,711 ตารางเมตร และพื้นที่ประกอบ (Circulating Floor Area) 211,570 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถ (Parking Area) มีขนาด 317,356 ตารางเมตร

เพราะฉะนั้น หากเจ้าของที่ดินมีจุดประสงค์จะให้โครงการบนที่ดินของตนเพิ่มมูลค่ายิ่งขึ้น ก็อาจปรับต้นทุนที่ดินรายการใดรายการหนึ่งให้ลดต่ำลง เช่น ลดค่าหน้าดิน หรือ ลดค่าเช่าที่ดิน เพราะการลดต้นทุนดังกล่าวจะเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนมีโอกาสขยายขนาดการลงทุน ทั้งในเรื่องของขนาดการปลูกสร้าง และวัสดุที่ใช้ได้ อันล้วนแต่มีส่วนยกระดับโครงการให้สูงขึ้น เป็นการเพิ่มมูลค่า และคุณค่าแก่โครงการได้ทางหนึ่ง แต่ทั้งนี้จะต้องมีการพิจารณาปรับค่า FAR ให้สูงขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นจริงของการลงทุน และกระแสการพัฒนาในปัจจุบันประกอบกันด้วย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5 บทวิเคราะห์

ผลการสำรวจความคิดเห็นที่มีต่อการขยายระยะเวลาเช่าในบทที่ผ่านมา สามารถสรุปเป็นเงื่อนไขได้ว่า หากเกิดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยสัญญาการเช่าระยะเวลา 50 ปี ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนอันได้แก่ ผู้ให้เช่า และผู้เช่า ย่อมจะเป็นผู้ได้รับผลกระทบจากระยะเวลาดังกล่าวนั้นโดยตรง กล่าวคือ ผู้ให้เช่าจะอยู่ในฐานะผู้เสียโอกาสใช้ประโยชน์ที่ดินยาวนาน 50 ปี แต่ก็จะได้รับผลตอบแทนจากการอนุญาตให้ใช้ที่ดินในรูปของค่าหน้าดิน และค่าเช่าที่ดินที่สูงขึ้น ส่วนผู้เช่าจะอยู่ในฐานะผู้มีโอกาสได้รับผลกำไรที่มากขึ้นจากรยะเวลาระยะเวลาประกอบที่ยาวนาน แต่ก็ต้องรับผิดชอบต้นทุนที่ดินที่มีมูลค่าสูงขึ้น ดังการทดสอบมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value; NPV) ของโครงการอาคารสำนักงานที่ขนาดการลงทุนด้วย FAR เท่ากับ 10:1 ซึ่งสมมติให้เกิดขึ้นในย่านสีลม-สาทร พบว่า การลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงื่อนไขระยะเวลาเช่า 50 ปีสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุน หรือผู้เช่าได้มากกว่าเงื่อนไขเวลา 30 ปี แต่แม้ว่าจะลดปริมาณผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีของเจ้าของที่ดิน หรือผู้ให้เช่าลงบ้าง ก็ยังสามารถเพิ่มมูลค่า และคุณค่าให้แก่ทรัพย์สินอันได้แก่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้

ในทางกลับกัน “พื้นที่” ซึ่งเป็นจุดรองรับการลงทุนพัฒนาจะได้รับผลกระทบที่ชัดเจนเพียงบางบริเวณเท่านั้น ในลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หนาแน่นขึ้น และเต็มประสิทธิภาพ อันได้แก่ บริเวณที่มีศักยภาพการลงทุน และมีแนวโน้มที่จะเกิดการขยายตัวในอนาคต เช่น ย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง และบริเวณที่มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับ การวิเคราะห์ผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับการพัฒนาเมืองต่อไปนี้จึงมีเป้าหมายสำคัญในการพิสูจน์ผลสรุปที่ได้มา ด้วยการกำหนดให้ ต้นทุนการเช่าที่ดิน ซึ่งมีสถานะเป็นทั้งรายรับของผู้ให้เช่า และต้นทุนของผู้เช่า เป็น ค่าเช่า หรือสื่อกลางแสดงถึงความสามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ เพื่อจะขยายผลให้ปรากฏเป็นภาพการพัฒนาเมืองในลำดับถัดไป

การวิเคราะห์จึงสมควรแยกออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน คือ การวิเคราะห์ผลกระทบของระยะเวลาที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน และผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่าที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมือง

5.1 ผลของการขยายระยะเวลาเช่าต่อต้นทุนการเช่าที่ดิน

ต้นทุนการเช่าที่ดิน ณ ที่นี้ ประกอบกันขึ้นจากค่าหน้าดิน และค่าเช่าที่ดิน ซึ่งคิดจากราคาประเมินที่ดินสูงสุดเฉลี่ยระหว่างปี 2531-2546 ด้วยการเปรียบเทียบให้การนำที่ดินไปลงทุนด้วยการให้เช่ามีลักษณะเดียวกับการลงทุนด้วยการให้กู้ และนำดอกเบี่ยเงินกู้ที่ได้มาลงทุนกับธนาคารพาณิชย์ด้วยการออม กล่าวคือ หากสมมติให้ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในรูปเงินต้น ดอกเบี่ยที่ได้รับจากการปล่อยกู้ก็เปรียบได้กับค่าหน้าดิน ซึ่งเป็นค่าเสียโอกาสที่เจ้าของที่ดินเรียกเก็บก่อนการลงทุน ณ ปีที่ 0 ส่วนดอกเบี่ยเงินฝากที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ก็เปรียบได้กับค่าเช่าที่ดินรายปี ซึ่งจะได้รับตลอดระยะเวลาฝาก หรือระยะเวลาให้เช่า โดยหลักการ และวิธีที่ใช้คำนวณ คือ

ค่าน้ำดิน ค่าน้ำดินสำหรับการเช่าภายใต้เงื่อนไขเวลา 30 ปี กำหนดให้อยู่ที่อัตราต่ำสุดร้อยละ 8¹ ของราคาประเมินที่ดิน ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (Minimum Lending Rate, MLR) ของธนาคารพาณิชย์ (ณ เดือนธันวาคม 2543) ซึ่งหมายถึงอัตราผลกำไรต่ำสุด ที่ผู้ให้เช่าในแต่ละเขตของกรุงเทพฯ จะได้รับจากการเสียโอกาสใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ส่วนค่าน้ำดินสำหรับการเช่าภายใต้เงื่อนไขเวลา 50 ปี ได้ประมาณไว้ว่าอยู่ที่อัตราร้อยละ 13 ของราคาประเมินที่ดิน ซึ่งเป็นการเพิ่มตามการเทียบสัดส่วนกับระยะเวลา

ค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าที่ดินรายปีสำหรับเงื่อนไขระยะเวลาทั้ง 2 กำหนดให้มีอัตราที่เท่ากัน คือ ร้อยละ 10² ของค่าน้ำดินของเงื่อนไขการเช่า 30 ปี (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 1998: 3-17) และมีการคำนวณเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อที่คงที่ร้อยละ 5 ทุกๆ 5 ปี (รายละเอียดของการคำนวณค่าเช่าตามช่วงเวลา ดูได้จากภาคผนวก ง.)

ผลการคำนวณต้นทุนการเช่าที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่า 30 ปี และ 50 ปี ดังที่ปรากฏในตาราง 5-1 ได้ชี้ให้เห็นนัยสำคัญของระยะเวลาระยะเวลาที่ยิ่งยาวนานขึ้น ยังมีผลให้ต้นทุนการเช่าสูงตามไปด้วย ดังจะสังเกตได้ว่า เมื่อปรับราคาให้เป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว ต้นทุนการเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า 50 ปี จะมากกว่าการเช่า 30 ปีอยู่ถึงร้อยละ 78.88 โดยประมาณ ทั้งนี้เป็นเพราะค่าน้ำดินของการเช่าในระยะเวลา 50 ปีอยู่ในระดับที่สูงกว่าถึงประมาณ 1.62 เท่า และค่าเช่าที่ดินตลอดการเช่า 50 ปีซึ่งย่อมสูงกว่าค่าเช่าตลอดการเช่า 30 ปี ก็อยู่ในระดับที่สูงกว่าถึง 1.85 เท่า

ผลของการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่าที่ดินตามที่ปรากฏนี้ ทำให้ตีความได้ว่า การให้เช่าที่ดินเป็นระยะเวลายาวนานขึ้น เป็นการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มแก่ที่ดินได้ ดังนั้นหากตลอดระยะเวลาการเช่าไม่ปรากฏสถานการณ์ใดๆ ที่จะทำให้อัตราค่าเช่าเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ลดลง โอกาสที่การขยายระยะเวลาจะเป็นแรงดึงดูดให้เกิดการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ก็ย่อมจะสูงขึ้น แต่ในทางกลับกัน หากพิจารณาระดับต้นทุนการเช่าตามมุมมองของผู้เช่า ก็อาจเป็นไปได้ว่า ระยะเวลา 50 ปีจะไม่ดึงดูดให้เกิดการลงทุนมากนัก เนื่องจากเป็นการเพิ่มภาระรับผิดชอบที่มากกว่าการเช่าด้วยระยะเวลา 50 ปีถึงเกือบเท่าตัว แต่เมื่อคำนวณเป็นค่าเฉลี่ยต่อปีแล้ว จะพบว่า ต้นทุนการเช่าต่อปีของการเช่า 50 ปีอยู่สูงกว่าการเช่า 30 ปีอยู่เพียงร้อยละ 7.32 โดยประมาณเท่านั้น ดังนั้นหากจะคำนึงถึงความคุ้มค่าของการลงทุนภายใต้สถานการณ์ที่ปกติ ก็มีความเป็นไปได้สูงที่ผู้เช่าจะสนใจลงทุนตามเงื่อนไขเวลา 50 ปีมากขึ้น เนื่องจากระยะเวลาที่ยาวนานขึ้นอีก 20 ปี ถือเป็นกรขยายช่วงเวลาประกอบการ ซึ่งโอกาสที่ผลกำไรจะเพิ่มขึ้นย่อมมีสูงกว่าการลงทุนประกอบการด้วยเงื่อนไขเวลาเช่าเพียง 30 ปี โดยทำที่สุดแล้วอาจกระตุ้นให้เกิดอุปสงค์ หรือความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นกว่าที่เป็นมา

¹ในทางปฏิบัติ เจ้าของที่ดินอาจกำหนดค่าน้ำดินให้สูงกว่าอัตรานี้ได้ ตัวอย่างเช่น พื้นที่พาณิชย์กรรมย่านบรรทัดทอง ซึ่งเป็นพื้นที่ในโครงการ Commercial Zone Development ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้กำหนดอัตราค่าน้ำดินไว้สูงถึงร้อยละ 20 ของราคาที่ดิน (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 1998: 4-4)

²เป็นอัตราที่เช่นกันโดยทั่วไปในกรุงเทพฯ

ตาราง 5-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงต้นทุนการเช่าที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่า เปรียบเทียบระหว่างการเช่า 30 ปี และ 50 ปี จำแนกรายเขต

หน่วย : บาทต่อตารางวา

เขตการปกครอง	ราคาประเมินที่ดินเฉลี่ย ระหว่างปี 2531-2546	ค่าหน้าดิน		ค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า		รวมต้นทุนการเช่าที่ดิน		ต้นทุนการเช่าที่ดินเฉลี่ยต่อปี	
		การเช่า 30 ปี	การเช่า 50 ปี	การเช่า 30 ปี	การเช่า 50 ปี	การเช่า 30 ปี	การเช่า 50 ปี	การเช่า 30 ปี	การเช่า 50 ปี
เขตชั้นใน									
พระนคร	348,750	27,900	45,338	75,771	140,113	103,671	185,451	3,456	3,709
ป้อมปราบฯ	338,750	27,100	44,038	73,598	136,096	100,698	180,134	3,357	3,603
สัมพันธวงศ์	445,000	35,600	57,850	96,683	178,783	132,283	236,633	4,409	4,733
ปทุมวัน	366,250	29,300	47,613	79,573	147,144	108,873	194,757	3,629	3,895
บางรัก	587,500	47,000	76,375	127,642	236,033	174,642	312,408	5,821	6,248
ยานนาวา	115,000	9,200	14,950	24,985	46,202	34,185	61,152	1,140	1,223
สาทร	315,000	25,200	40,950	68,438	126,554	93,638	167,504	3,121	3,350
บางคอแหลม	130,000	10,400	16,900	28,244	52,229	38,644	69,129	1,288	1,383
ดุสิต	146,500	11,720	19,045	31,829	58,858	43,549	77,903	1,452	1,558
บางซื่อ	128,500	10,280	16,705	27,918	51,626	38,198	68,331	1,273	1,367
พญาไท	200,000	16,000	26,000	43,453	80,352	59,453	106,352	1,982	2,127
ราชเทวี	255,000	20,400	33,150	55,402	102,449	75,802	135,599	2,527	2,712
ห้วยขวาง	240,000	19,200	31,200	52,143	96,422	71,343	127,622	2,378	2,552
ดินแดง	243,000	19,440	31,590	52,795	97,627	72,235	129,217	2,408	2,584
จตุจักร	187,000	14,960	24,310	40,628	75,129	55,588	99,439	1,853	1,989
คลองเตย	280,000	22,400	36,400	60,834	112,493	83,234	148,893	2,774	2,978
คลองสาน	152,500	12,200	30,500	33,133	61,268	45,333	91,768	1,511	1,835
ธนบุรี	157,500	12,600	31,500	34,219	63,277	46,819	94,777	1,561	1,896
บางกอกใหญ่	96,750	7,740	12,578	21,020	38,870	28,760	51,448	959	1,029
บางกอกน้อย	93,750	7,500	12,188	20,369	37,665	27,869	49,853	929	997
บางพลัด	135,500	10,840	17,615	29,439	54,438	40,279	72,053	1,343	1,441

ที่มา: การคำนวณ

ตาราง 5-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงต้นทุนการเช่าที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่า เปรียบเทียบระหว่างการเช่า 30 ปี และ 50 ปี จำแนกรายเขต (ต่อ)

106

หน่วย : บาทต่อตารางวา

เขตการปกครอง	ราคาประเมินที่ดินเฉลี่ย ระหว่างปี 2531-2546	ค่าน้ำดิน		ค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า		รวมต้นทุนการเช่าที่ดิน		ต้นทุนการเช่าที่ดินเฉลี่ยต่อปี	
		การเช่า 30 ปี	การเช่า 50 ปี	การเช่า 30 ปี	การเช่า 50 ปี	การเช่า 30 ปี	การเช่า 50 ปี	การเช่า 30 ปี	การเช่า 50 ปี
เขตต่อเมืองตะวันออก									
ดอนเมือง	110,500	8,840	14,365	24,008	44,394	32,848	58,759	1,095	1,175
บางเขน	81,250	6,500	10,563	17,653	32,642	24,153	43,205	805	864
ลาดพร้าว	111,250	8,900	14,463	24,171	44,695	33,071	59,158	1,102	1,183
บางกะปิ	175,000	14,000	22,750	38,021	70,308	52,021	93,058	1,734	1,861
ปทุมธานี	85,000	6,800	11,050	18,467	34,150	25,267	45,200	842	904
สวนหลวง	126,000	10,080	16,380	27,375	50,622	37,455	67,002	1,249	1,340
พระโขนง	170,750	13,660	22,198	37,098	68,600	50,758	90,798	1,692	1,816
ประเวศ	98,750	7,900	12,838	21,455	39,674	29,355	52,512	979	1,050
เขตต่อเมืองตะวันตก									
ตลิ่งชัน	46,500	3,720	6,045	10,103	18,682	13,823	24,727	461	495
หนองแขม	54,000	4,320	7,020	11,732	21,695	16,052	28,715	535	574
ภาษีเจริญ	96,000	7,680	12,480	20,857	38,569	28,537	51,049	951	1,021
จอมทอง	62,500	5,000	8,125	13,579	25,110	18,579	33,235	619	665
ราษฎร์บูรณะ	103,000	8,240	13,390	22,378	41,381	30,618	54,771	1,021	1,095
เขตชานเมืองตะวันออก									
มีนบุรี	63,750	5,100	8,288	13,851	25,612	18,951	33,900	632	678
ลาดกระบัง	34,250	2,740	4,453	7,441	13,760	10,181	18,213	339	364
หนองจอก	13,500	1,080	1,755	2,933	5,424	4,013	7,179	134	144
เขตชานเมืองตะวันตก									
บางขุนเทียน	48,750	3,900	6,338	10,592	19,586	14,492	25,924	483	518

ที่มา: การคำนวณ

นอกจากนี้ การพิจารณาด้านทุนการเช่าที่ดินในรายเขตยังได้พบความแตกต่างในเชิงโครงสร้างทางพื้นที่ด้วย กล่าวคือ พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในด้านตะวันออกยังคงเป็นบริเวณที่มีระดับต้นทุนการเช่าสูงกว่าบริเวณใดๆ ดังการพิจารณาแผนภูมิ 5-1 จะพบว่า นอกจากพื้นที่ซึ่งอยู่ ณ ตำแหน่งใจกลางเมืองอันมีฐานะเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญจะมีต้นทุนการเช่าที่ดินที่สูงที่สุดแล้ว พื้นที่ซึ่งเป็นขอบของพื้นที่ชั้นในอันได้แก่ เขตจตุจักร ดินแดง ห้วยขวาง และคลองเตย ก็ยังมีระดับราคาที่สูงรองลงมาเช่นกัน ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นตามระยะทางที่ลงมายังกรุงเทพฯ ตอนใต้ ทั้งนี้พื้นที่ต่อเมืองตะวันออก พื้นที่ต่อเมืองตะวันตก พื้นที่ชานเมืองตะวันตก และชานเมืองตะวันออก จะมีระดับราคาที่ลดตามมาเป็นลำดับ

5.2 ผลของการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่า

ตามที่การทบทวนแนวความคิดว่าด้วยค่าเช่า ในบทที่ 2 ได้พบว่า นอกจากค่าเช่าจะมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเช่า อันได้แก่ การกำหนดราคาเช่าพื้นที่อาคาร และมูลค่าที่ดินแล้ว ยังได้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการจัดสรรการใช้ที่ดินของเมืองเพิ่มอีก การวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่าที่ดินต่อไปนี้ จึงยึดเอาแนวความคิดดังกล่าวเป็นแนวทางหลัก เพื่อจะทราบถึงรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ในเชิงกายภาพที่มีโอกาสเปลี่ยนแปลงไป โดยได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน คือ ส่วนที่ว่าด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่ว่าด้วยการพัฒนาเมือง

ดังนั้น ต้นทุนการเช่าที่ดินซึ่งเป็นตัวแทนของค่าเช่าจึงเป็นตัวกลางการศึกษาที่มีสถานะที่ต่างกัน คือ ในการศึกษาผลที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนจะอยู่ในสถานะของรายจ่ายที่ผู้เช่าที่ดินต้องรับผิดชอบชำระ แต่ในการศึกษาถึงผลที่มีต่อการพัฒนาเมือง ต้นทุนจะมีสถานะเป็นความสามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ แต่ไม่ว่าต้นทุนการเช่าที่ดินจะอยู่ในสถานะใด บทบาทที่จะมีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาเมืองก็ยังคงเป็นไปตามข้อตกลงที่ตั้งไว้ในเบื้องต้น คือ จูงใจให้การพัฒนาเป็นไปอย่างเต็มประสิทธิภาพ สอดคล้องกับระดับราคาปรากฏ

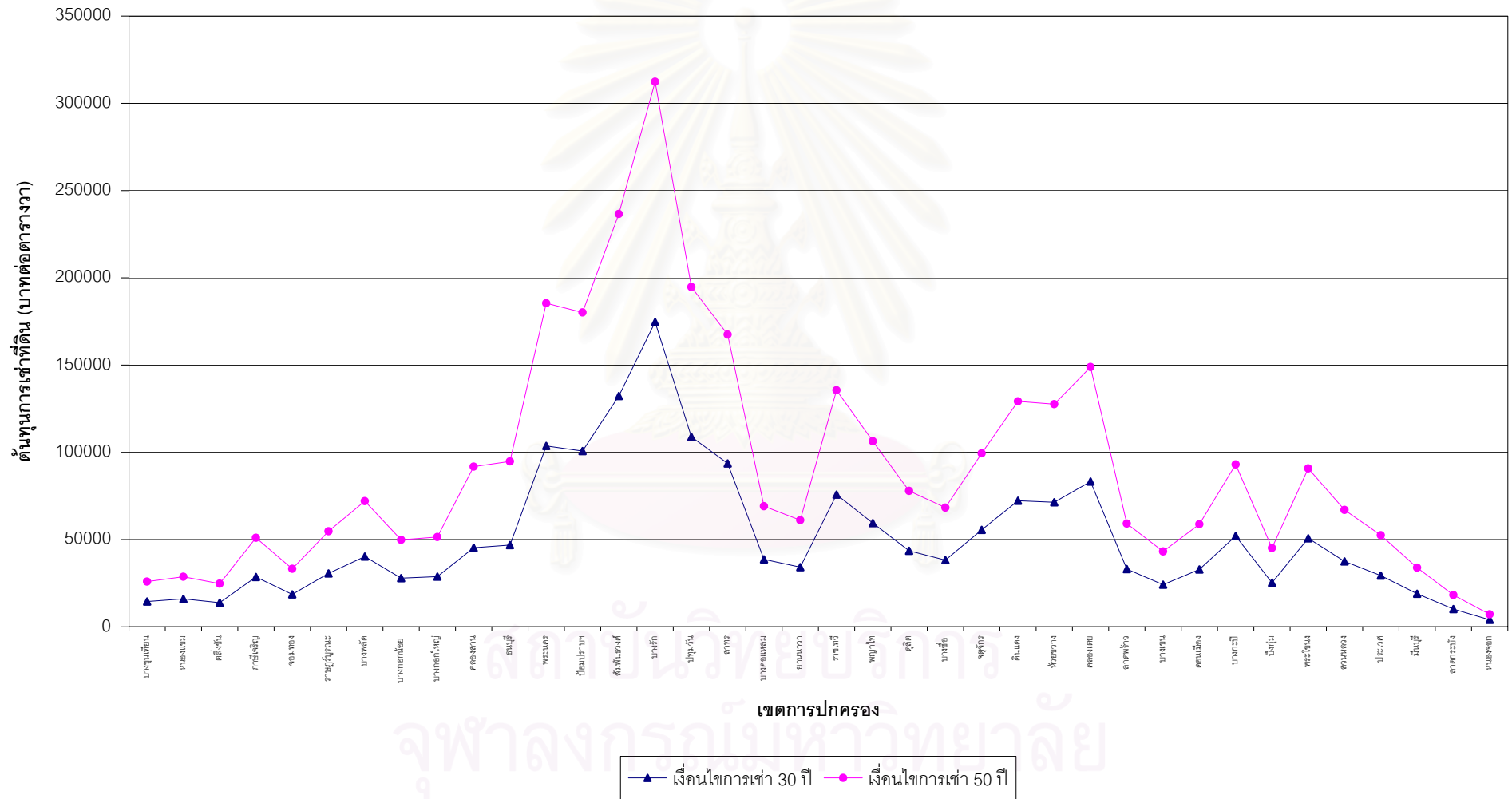
5.2.1 ผลที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ในส่วนนี้ มีจุดประสงค์สำคัญที่จะทราบถึงขนาดการลงทุนในรูปของพื้นที่ปลูกสร้างอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปตามระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน ด้วยการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนการเช่าที่ดิน¹ และรายรับจากค่าเช่าพื้นที่อาคาร² ด้วยข้อกำหนดที่ว่า ผู้ลงทุนเป็นผู้หวังผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับมูลค่าการลงทุนในระดับที่ดุลย์กัน ซึ่งหมายความว่า การตัดสินใจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดดังกล่าว จะปรากฏเป็นพื้นที่ปลูกสร้างขนาดหนึ่ง ซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่า (Lettable Floor Area) ที่ต่ำ

¹ ราคาค่าเช่าที่ดินที่ใช้วิเคราะห์ในส่วนนี้มีหน่วยเป็น บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

² ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารที่ใช้ในการวิเคราะห์ คือ ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ที่ฝ่ายวิจัย บริษัทแสนสิริ จำกัด มหาชน ได้สำรวจไว้ ณ ครึ่งปีหลัง ปี 2542

แผนภูมิ 5-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน เปรียบเทียบระหว่างการเช่า 30 ปี และ 50 ปี



ที่สุดที่พอจะทำให้ผู้ลงทุนซึ่งอยู่ในฐานะของผู้เช่าที่ดิน ได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อาคารเป็นจำนวนที่พอดีกับต้นทุนเช่าที่ดิน อันจะมีผลให้ขนาดพื้นที่ส่วนอื่นๆ ของอาคารแปรตามมาเป็นลำดับ¹

จากตาราง 5-2 ด้วยต้นทุนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าที่ดินอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าราคาเช่าพื้นที่อาคาร ผู้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในกรุงเทพฯ จึงมีอิสระในการกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารได้อย่างเต็มที่ เพียงแต่ต้องคำนึงไว้ว่าขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ต่ำที่สุดจะต้องไม่น้อยไปกว่าค่าที่คำนวณได้ ไม่เช่นนั้นผลตอบแทนที่จะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารจะลดต่ำตามไปด้วย โดยพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในย่านธุรกิจการค้า อันได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ บางรัก พระนคร ป้อมปราบฯ สาทร และปทุมวัน รวมทั้ง เขตราชเทวี และคลองเตย ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีความจำเป็นต้องสร้างอาคารให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่าเขตใดๆ อันทำให้พื้นที่ปลูกสร้างโดยรวมของอาคารต่อเนื้อที่ดิน 1 ตารางเมตร ในเขตต่างๆ ดังกล่าวนั้น มีขนาดเป็น 0.65, 0.57, 0.51, 0.49, 0.41, 0.34, 0.34 และ 0.34 ตารางเมตร ตามลำดับ

กอบกับเงื่อนไขระยะเวลาเช่า 50 ปี มีส่วนทำให้ต้นทุนการเช่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นอีกร้อยละ 7.33 โดยประมาณ ขนาดพื้นที่ส่วนต่างๆ ของอาคารจึงเพิ่มตามมาเป็นลำดับ คือประมาณ 1.07 เท่า ดังจะพบว่า ผู้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตสัมพันธวงศ์ และบางรัก ซึ่งเป็นเขตที่มีระดับต้นทุนการเช่าที่ดินสูงเป็น 2 อันดับแรกของกรุงเทพฯ ต้องสร้างอาคารที่มีขนาดพื้นที่ปลูกสร้างไม่ต่ำกว่า 0.70 และ 0.61 ตารางเมตร บนเนื้อที่ดินขนาด 1 ตารางเมตร ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม แม้อผลของการคาดการณ์การขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวมา จะปรากฏเป็นขนาดพื้นที่เช่า รวมทั้งขนาดพื้นที่ปลูกสร้างอาคารที่สูงไม่มาก เนื่องจากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ได้ให้ความสำคัญกับต้นทุนการเช่าที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นจากการขยายระยะเวลาเช่าเพียงประการเดียว แต่ก็พอจะแสดงแนวโน้มให้เห็นได้ว่า ต้นทุนการเช่าที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7.33 นี้ มีโอกาสก่อผลกระทบแก่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมได้ กล่าวคือ ตามปกติแล้ว ต้นทุนที่แท้จริงของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะรวมเอาต้นทุนการก่อสร้าง และการบริหารอาคารรายการอื่นๆ เข้าไว้ด้วย มิใช่ต้นทุนที่ดินเพียงรายการเดียว ดังนั้นผู้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงต้องปลูกสร้างอาคารด้วยขนาดพื้นที่ที่ค่อนข้างมาก เพื่อให้ดุลย์กับต้นทุนทั้งหมดที่ลงทุนไปบนที่ดินหน่วยหนึ่ง ดังการศึกษาสภาพการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบทที่ 4 ได้พบว่า อาคารรอยัลเจริญกรุง และอาคารสาทรนครทาวเวอร์ ซึ่งอยู่ในพื้นที่กรณีศึกษา มีขนาดพื้นที่ปลูกสร้างที่มากกว่าขนาดที่ดินถึง 34.03 และ 25.16 เท่า ตามลำดับ²(รายละเอียดดูตาราง 4-4)

¹พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร (Gross Built Area) ประกอบไปด้วยพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) และพื้นที่จอดรถ (Parking Area) โดยพื้นที่ใช้สอยแบ่งเป็น 2 ส่วนด้วยกัน คือ พื้นที่เช่า (Lettable Floor Area) และพื้นที่ประกอบ (Circulating Floor Area) ซึ่งมีสัดส่วนเป็น ¾ และ ¼ ของพื้นที่ใช้สอยตามลำดับ และพื้นที่จอดรถมีขนาดเป็นครึ่งหนึ่งของพื้นที่เช่า

²อาคารรอยัลเจริญกรุง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 8,612.40 ตารางเมตร มีขนาดพื้นที่อาคารรวม 293,036.94 ตารางเมตร ส่วนอาคารสาทรนครทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 2,387.00 ตารางเมตร มีขนาดพื้นที่อาคารรวม 60,055.29 ตารางเมตร

ต้นทุนการเช่า : บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน , พื้นที่อาคาร : ตารางเมตร

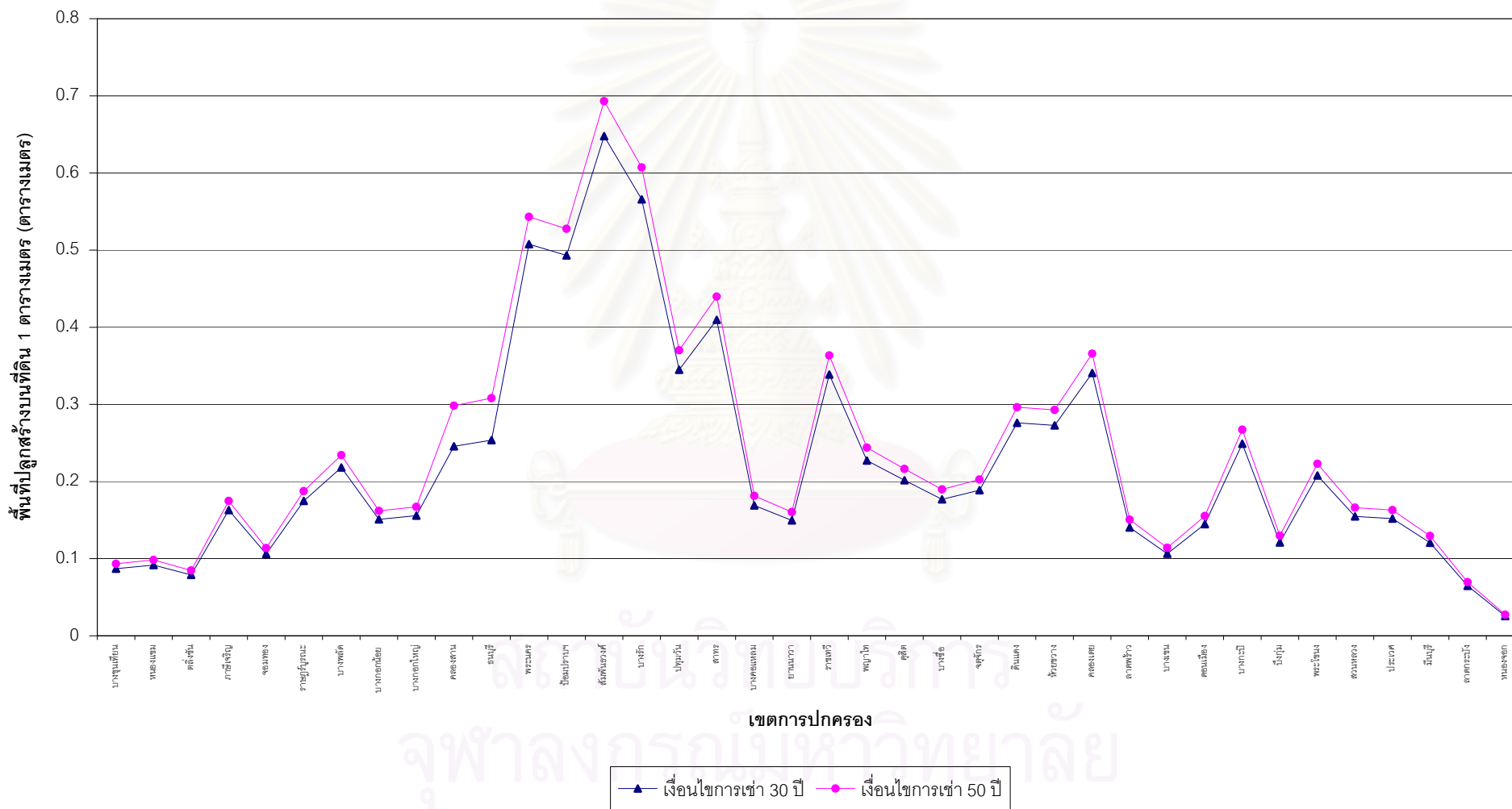
เขตการปกครอง	ราคาเช่า พื้นที่อาคาร	การเช่า 30 ปี					การเช่า 50 ปี					ค่า FAR	
		ต้นทุนการเช่าที่ดิน	พื้นที่เช่า	พื้นที่ประกอบ	พื้นที่จอดรถ	พื้นที่ปลูกสร้าง	ต้นทุนการเช่าที่ดิน	พื้นที่เช่า	พื้นที่ประกอบ	พื้นที่จอดรถ	พื้นที่ปลูกสร้าง	เดิม	ใหม่
เขตชั้นใน													
พระนคร	260	71.99	0.28	0.09	0.14	0.51	77.27	0.30	0.10	0.15	0.54	1.51	1.62
ป้อมปราบฯ	260	69.93	0.27	0.09	0.13	0.49	75.06	0.29	0.10	0.14	0.53	1.46	1.56
สัมพันธวงศ์	260	91.86	0.35	0.12	0.18	0.65	98.60	0.38	0.13	0.19	0.70	1.46	1.56
ปทุมวัน	402	75.61	0.19	0.06	0.09	0.34	81.15	0.20	0.07	0.10	0.37	2.34	2.50
บางรัก	393	121.28	0.31	0.10	0.15	0.57	130.17	0.33	0.11	0.17	0.61	2.34	2.50
ยานนาวา	291	23.74	0.08	0.03	0.04	0.15	25.48	0.09	0.03	0.04	0.16	0.92	0.98
สาทร	291	65.03	0.22	0.07	0.11	0.41	69.79	0.24	0.08	0.12	0.44	2.34	2.50
บางคอแหลม	291	26.84	0.09	0.03	0.05	0.17	28.80	0.10	0.03	0.05	0.18	0.92	0.98
ดุสิต	260	30.24	0.12	0.04	0.06	0.21	32.46	0.12	0.04	0.06	0.23	0.85	0.91
บางซื่อ	260	26.53	0.10	0.03	0.05	0.19	28.47	0.11	0.04	0.05	0.20	0.85	0.91
พญาไท	333	41.29	0.12	0.04	0.06	0.23	44.31	0.13	0.04	0.07	0.24	0.77	0.82
ราชเทวี	285	52.64	0.18	0.06	0.09	0.34	56.50	0.20	0.07	0.10	0.36	2.38	2.55
ห้วยขวาง	333	49.54	0.15	0.05	0.07	0.27	53.18	0.16	0.05	0.08	0.29	0.82	0.88
ดินแดง	333	50.16	0.15	0.05	0.08	0.28	53.84	0.16	0.05	0.08	0.30	1.61	1.72
จตุจักร	375	38.60	0.10	0.03	0.05	0.19	41.43	0.11	0.04	0.06	0.20	3.59	3.84
คลองเตย	311	57.80	0.19	0.06	0.09	0.34	62.04	0.20	0.07	0.10	0.37	1.12	1.20
คลองสาน	235	31.48	0.13	0.04	0.07	0.25	38.24	0.16	0.05	0.08	0.30	1.21	1.29
ธนบุรี	235	32.51	0.14	0.05	0.07	0.25	39.49	0.17	0.06	0.08	0.31	1.21	1.29
บางกอกใหญ่	235	19.97	0.08	0.03	0.04	0.16	21.44	0.09	0.03	0.05	0.17	1.04	1.11
บางกอกน้อย	235	19.35	0.08	0.03	0.04	0.15	20.77	0.09	0.03	0.04	0.16	1.04	1.11
บางพลัด	235	27.97	0.12	0.04	0.06	0.22	30.02	0.13	0.04	0.06	0.23	1.04	1.11

ตาราง 5-2 แสดงขนาดพื้นที่อาคาร และความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่สัมพันธ์กับต้นทุนการเช่าที่ดิน จำแนกรายเขต (ต่อ)

ต้นทุนการเช่า : บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน , พื้นที่อาคาร : ตารางเมตร

เขตการปกครอง	ราคาเช่า	การเช่า 30 ปี					การเช่า 50 ปี					ค่า FAR	
		พื้นที่อาคาร	ต้นทุนการเช่าที่ดิน	พื้นที่เช่า	พื้นที่ประกอบ	พื้นที่จอดรถ	พื้นที่ปลูกสร้าง	ต้นทุนการเช่าที่ดิน	พื้นที่เช่า	พื้นที่ประกอบ	พื้นที่จอดรถ	พื้นที่ปลูกสร้าง	เดิม
เขตต่อเมืองตะวันออก													
ดอนเมือง	289	22.81	0.08	0.03	0.04	0.14	24.48	0.08	0.03	0.04	0.16	0.90	0.96
บางเขน	289	16.77	0.06	0.02	0.03	0.11	18.00	0.06	0.02	0.03	0.11	0.90	0.96
ลาดพร้าว	300	22.97	0.08	0.03	0.04	0.14	24.65	0.08	0.03	0.04	0.15	0.90	0.96
บางกะปิ	266	36.13	0.14	0.05	0.07	0.25	38.77	0.15	0.05	0.07	0.27	0.62	0.66
บึงกุ่ม	266	17.55	0.07	0.02	0.03	0.12	18.83	0.07	0.02	0.04	0.13	0.62	0.66
สวนหลวง	308	26.01	0.08	0.03	0.04	0.15	27.92	0.09	0.03	0.05	0.17	0.84	0.90
พระโขนง	311	35.25	0.11	0.04	0.06	0.21	37.83	0.12	0.04	0.06	0.22	0.84	0.90
ประเวศ	246	20.39	0.08	0.03	0.04	0.15	21.88	0.09	0.03	0.04	0.16	0.84	0.90
เขตต่อเมืองตะวันตก													
ตลิ่งชัน	223	9.60	0.04	0.01	0.02	0.08	10.30	0.05	0.02	0.02	0.08	0.78	0.83
หนองแขม	223	11.15	0.05	0.02	0.02	0.09	11.96	0.05	0.02	0.03	0.10	0.78	0.83
ภาษีเจริญ	223	19.82	0.09	0.03	0.04	0.16	21.27	0.10	0.03	0.05	0.17	0.78	0.83
จอมทอง	223	12.90	0.06	0.02	0.03	0.11	13.85	0.06	0.02	0.03	0.11	0.78	0.83
ราษฎร์บูรณะ	223	21.26	0.10	0.03	0.05	0.17	22.82	0.10	0.03	0.05	0.19	0.78	0.83
เขตชานเมืองตะวันออก													
มีนบุรี	200	13.16	0.07	0.02	0.03	0.12	14.12	0.07	0.02	0.04	0.13	0.46	0.49
ลาดกระบัง	200	7.07	0.04	0.01	0.02	0.06	7.59	0.04	0.01	0.02	0.07	0.46	0.49
หนองจอก	200	2.79	0.01	0.00	0.01	0.03	2.99	0.01	0.00	0.01	0.03	0.46	0.49
เขตชานเมืองตะวันตก													
บางขุนเทียน	212	10.06	0.05	0.02	0.02	0.09	10.80	0.05	0.02	0.03	0.09	0.59	0.63

แผนภูมิ 5-2 แสดงการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ปลูกสร้างที่สัมพันธ์กับต้นทุนการเช่าที่ดิน เปรียบเทียบระหว่างการเช่า 30 ปี และ 50 ปี



ดังนั้น การเพิ่มต้นทุนการเช่าที่ดินตามผลของการขยายระยะเวลาเช่าที่มีผลให้ขนาดพื้นที่ปลูกสร้างอาคารตามเงื่อนไขระยะเวลาเช่า 50 ปีเพิ่มสูงตามมา จึงแสดงให้เห็นว่า การควบคุมอาคารด้วยอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดเนื้อที่ดิน หรือ FAR (Floor Area Ratio) ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 อาจไม่มีความสอดคล้องกับสภาพการลงทุนเท่าที่ควร เนื่องจากการปลูกสร้างอาคารหลายอาคารในปัจจุบันมีค่า FAR สูงเกินกว่าที่ได้จำกัดไว้ 10 เท่าอยู่มาก การทบทวน และปรับมาตรการควบคุมการปลูกสร้างอาคารเสียใหม่ จึงเป็นสิ่งที่สมควรพิจารณา เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการลงทุนในปัจจุบัน รวมทั้งโอกาสการขยายตัวที่จะเกิดขึ้นจากการขยายระยะเวลาเช่าให้มากที่สุด

นอกจากนี้ ผลการคำนวณพื้นที่ปลูกสร้างอาคารตามตาราง 5-2 ยังสามารถนำมาขยายผลต่อให้ทราบถึงความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาเมืองในแนวสูงได้อีกทางหนึ่ง ด้วยการนำค่าการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นประมาณ 1.07 เท่า มาพิจารณา ร่วมกับค่า FAR ที่ JICA (Japan International Cooperation Agency) ได้สำรวจไว้

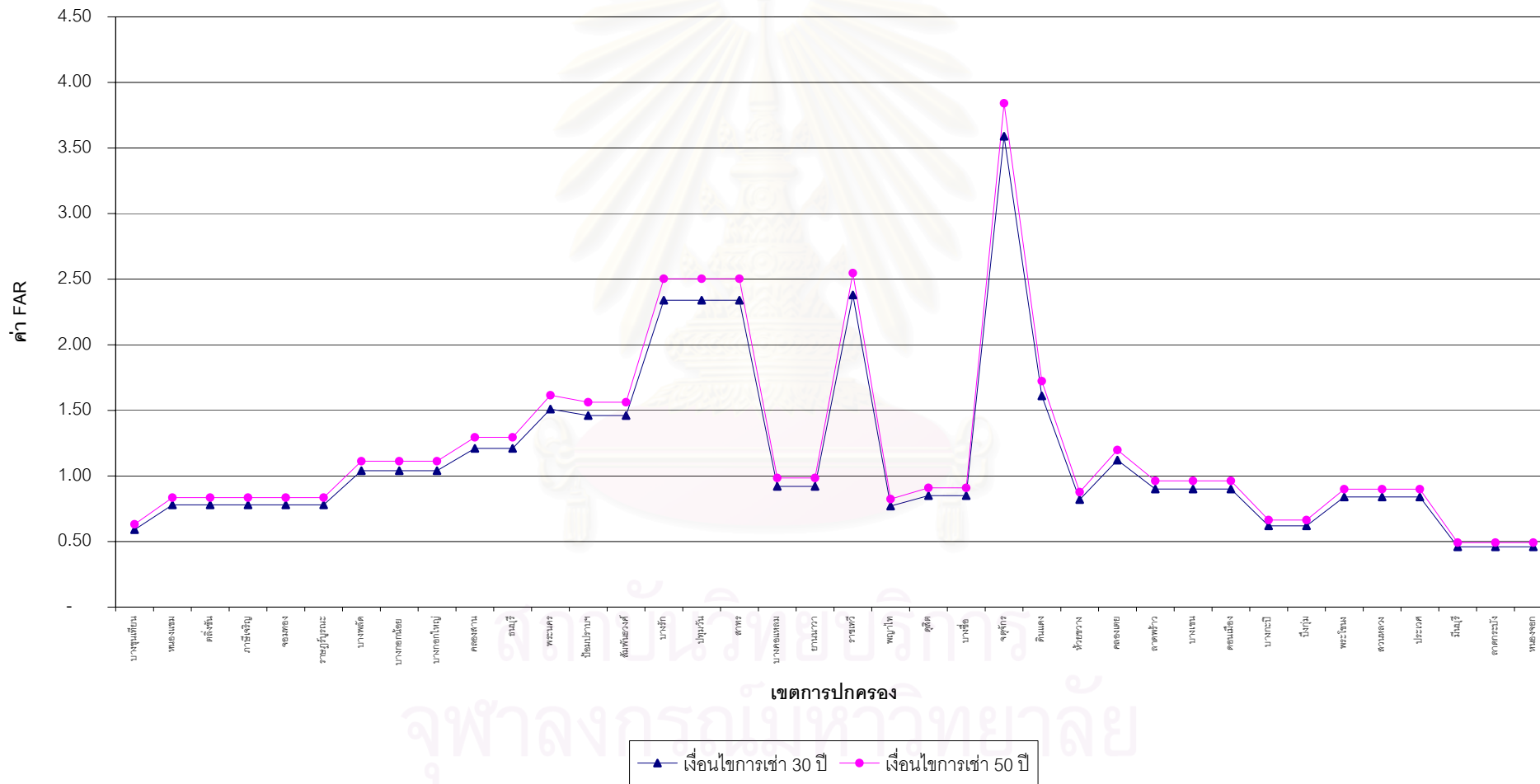
การสำรวจสภาพอาคารโดย JICA ณ ปี 2534 ด้วยการเลือกพื้นที่รายบล็อกจำนวน 20 บล็อกในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรมในแนวสูงเป็นกรณีศึกษา ได้แสดงให้เห็นว่า พื้นที่แต่ละบล็อกมีค่า FAR โดยเฉลี่ยแตกต่างกันไป กล่าวคือ บริเวณอาคารไบฮยกทาวเวอร์ ย่านประตูน้ำ เขตราชเทวี และบริเวณห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว ซึ่งเป็นศูนย์กลางเมืองระดับรองตอนบนของกรุงเทพฯ ในเขตจตุจักร คือบริเวณที่มีค่า FAR สูงสุด 3.83:1 และ 3.59:1 ตามลำดับ แต่เนื่องจาก การสำรวจไม่ได้ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ ทุกส่วน การวิเคราะห์ถึงความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละเขตที่เปลี่ยนแปลงไป จึงต้องอาศัยการประมาณค่า ดังได้แสดงรายละเอียดไว้ในภาคผนวก จ.

ผลการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงค่า FAR ในทิศทางที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 1.07 เท่า ได้แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ทุกส่วนของกรุงเทพฯ มีโอกาสถูกใช้ประโยชน์ได้เข้มข้นขึ้นในลักษณะของการขยายตัวในแนวสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งเขตจตุจักร และราชเทวี รวมทั้งย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง อันได้แก่ เขตปทุมวัน บางรัก และสาทร ดังการพิจารณาแผนภูมิ 5-3 ประกอบจะพบว่า เขตดังกล่าวจะกลายเป็นเขตที่มีความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ในแนวสูงที่ชัดเจนมาก ต่างจากพื้นที่ต่อเมือง และชานเมืองที่มีระดับความเข้มข้นลดหลั่นลงมา อันทำให้ได้ผลสรุปที่สอดคล้องกับการสัมภาษณ์ว่า การขยายระยะเวลาเช่ามีผลให้พื้นที่ที่มีความเข้มข้นด้านการใช้ประโยชน์อยู่แล้วมีความเข้มข้นเพิ่มขึ้นอีก

5.2.2 ผลที่มีต่อการพัฒนาเมือง

การวิเคราะห์ในส่วนนี้มีจุดประสงค์สำคัญในการทราบถึงโอกาสการขยายตัวของพื้นที่เมือง ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มพื้นที่ที่ลงทุนด้วยการเช่า และขอบเขตการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปตามความสามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนที่สูงขึ้น ซึ่งทำที่สุดแล้วจะนำไปสู่สภาพการใช้พื้นที่เมือง รวมทั้งโอกาสและความสามารถของพื้นที่เมืองแต่ละส่วนที่จะรองรับการขยายตัวของการลงทุนต่อไปในอนาคต

แผนภูมิ 5-3 แสดงการเปลี่ยนแปลงความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่สัมพันธ์กับต้นทุนการเช่าที่ดิน เปรียบเทียบระหว่างการเช่า 30 ปี และ 50 ปี

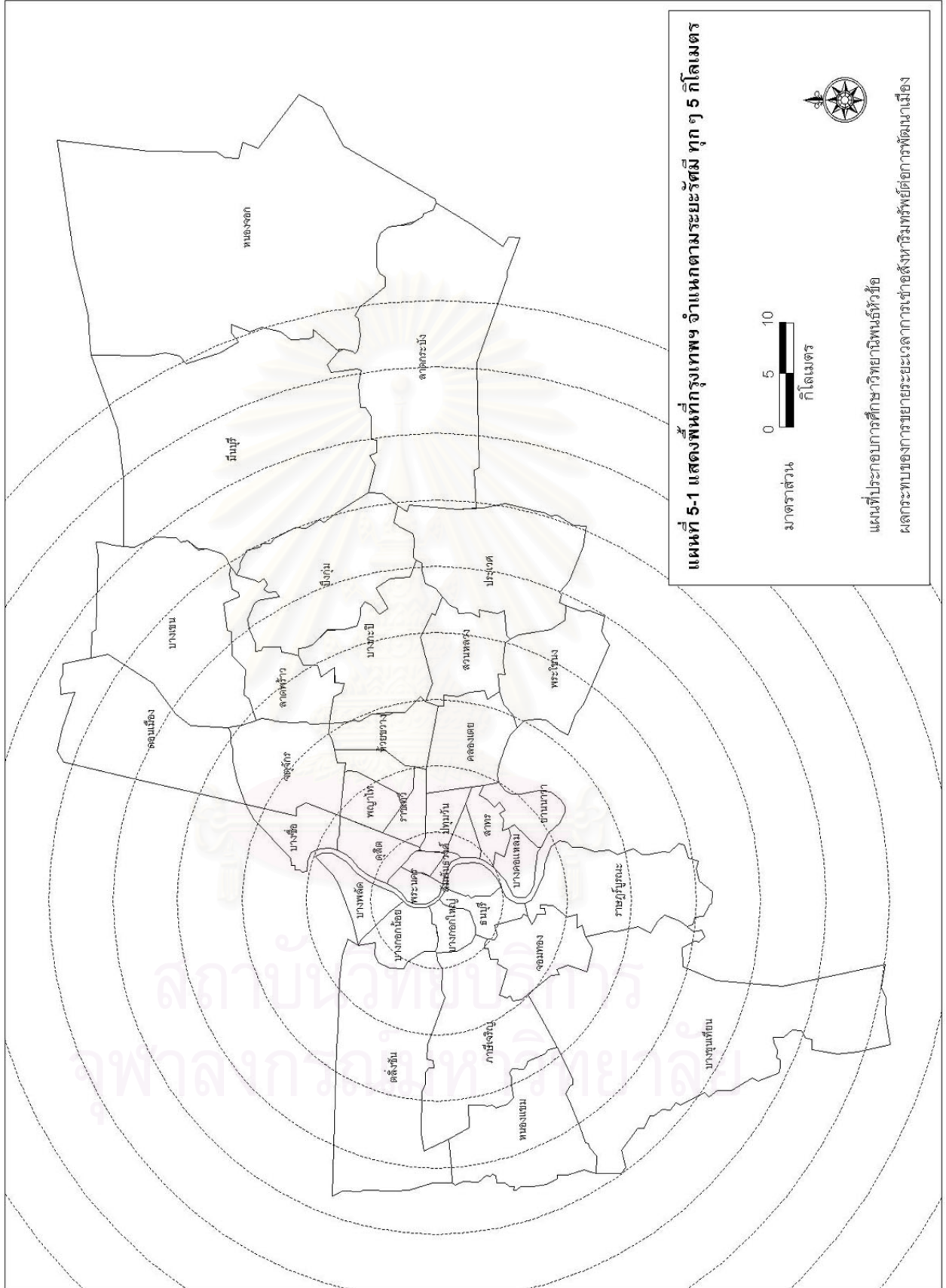


การวิเคราะห์การพัฒนาเมืองในแนวราบ ซึ่งได้แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ การขยายตัวของพื้นที่เมือง และขอบเขตการใช้ที่ดิน นอกจากนี้จะอ้างอิงสภาพการใช้พื้นที่เมืองตามกลุ่มพื้นที่ อันได้แก่ พื้นที่เมืองชั้นใน พื้นที่ต่อเมือง และพื้นที่ชานเมือง ตามที่เป็นมาโดยตลอดแล้ว ยังได้อ้างอิงตามระยะรัศมีที่ห่างออกจากศูนย์กลางเมืองทุกๆ ระยะ 5 กิโลเมตรด้วย เพื่อกำหนดให้พื้นที่แต่ละระยะรัศมีมีสภาพการใช้พื้นที่ที่คล้ายคลึงกัน คือ มีการใช้ที่ดินประเภทเดียวกัน และมีพื้นที่ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงื่อนไขการเช่าระยะยาวในอัตราส่วนเดียวกัน (รายละเอียดแสดงไว้ในภาคผนวก จ.) ดังแสดงได้ดังนี้

- ระยะรัศมีภายใน 5 กิโลเมตรแรก อันประกอบด้วยเขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ บางรัก ธนบุรี บางกอกใหญ่ บางกอกน้อย และคลองสาน มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และมีอัตราส่วนพื้นที่ที่ลงทุนด้วยการเช่าร้อยละ 12.70 ของเนื้อที่เขต
- ระยะรัศมี 6-10 กิโลเมตร อันประกอบไปด้วยเขตปทุมวัน สาทร บางคอแหลม ยานนาวา ราชเทวี พญาไท ดุสิต บางพลัด และจอมทอง มีการใช้ที่ดินแบบผสมกันระหว่างพาณิชยกรรมและที่พักอาศัยหนาแน่นสูง และมีอัตราส่วนพื้นที่ที่ลงทุนด้วยการเช่าร้อยละ 10.26 ของเนื้อที่เขต
- ระยะรัศมี 11-15 กิโลเมตร อันประกอบไปด้วย เขตบางซื่อ ห้วยขวาง ดินแดง จตุจักร คลองเตย ตลิ่งชัน ราษฎร์บูรณะ และภาษีเจริญ มีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมาก และมีอัตราส่วนพื้นที่ที่ลงทุนด้วยการเช่าร้อยละ 7.83 ของเนื้อที่เขต
- ระยะรัศมี 16-20 กิโลเมตร อันประกอบด้วย เขตพระโขนง สวนหลวง บางกะปิ ลาดพร้าว และหนองแขม มีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และมีอัตราส่วนพื้นที่ที่ลงทุนด้วยการเช่าร้อยละ 5.40 ของเนื้อที่เขต
- ระยะรัศมี 21-25 กิโลเมตร อันประกอบไปด้วย เขตประเวศ บึงกุ่ม ดอนเมือง บางเขน และบางขุนเทียน มีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย และมีอัตราส่วนพื้นที่ที่ลงทุนด้วยการเช่าร้อยละ 2.96 ของเนื้อที่เขต
- ระยะรัศมีที่เกิน 25 กิโลเมตร อันได้แก่เขตมีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง มีการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม และมีอัตราส่วนพื้นที่ที่ลงทุนด้วยการเช่าร้อยละ 0.52 ของเนื้อที่เขต

การขยายตัวของพื้นที่เมือง

การลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากจะเกิดขึ้นบนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์แล้ว ยังอาจเกิดขึ้นบนที่ดินเช่าได้อีก ซึ่งตามปกติแล้ว การลงทุนด้วยการเช่าจะเกิดขึ้นภายในพื้นที่เมืองชั้นในมากกว่าพื้นที่ส่วนใดๆ ดังอ้างได้ตามแนวความคิดของ Ricardo ที่ว่า การเช่า และค่าเช่าจะไม่ปรากฏขึ้นหากไม่มีการนำที่ดินซึ่งอยู่รอบนอกมาใช้ประโยชน์ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ การที่พื้นที่ชั้นในมีความสามารถในการรองรับการใช้ประโยชน์อยู่อย่างจำกัด ในขณะที่อุปสงค์การใช้ที่ดินยังอยู่ในระดับสูง ผู้ลงทุนก็มีทางเลือกอยู่ 2 ทาง คือ หากไม่กระจายออกไปถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพื้นที่รอบนอก ก็ต้องยินยอมเช่าที่ดินในพื้นที่ชั้นใน เพราะจะมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปของค่าเช่าทางเศรษฐกิจที่มากกว่า (ดูบทที่ 2) ดังนั้นการเพิ่ม



ระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน ซึ่ง ณ ที่นี้มีความหมายถึงการเพิ่มความสามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ จึงย่อมมีผลให้การเช่าที่ดินเพื่อการลงทุนขยายตัวตามมา

การวิเคราะห์ในส่วนนี้ จึงเป็นการศึกษาถึงโอกาสการเพิ่มพื้นที่ซึ่งเป็นที่ดินประเภทเช่า อันจะมีผลต่อการขยายตัวของพื้นที่เมืองอีกต่อหนึ่ง การวิเคราะห์ที่ได้ตั้งอยู่บนฐานของการขยายตัวของพื้นที่แต่ละส่วนของกรุงเทพฯ ในช่วงปี 2530-2538 ซึ่งอัตราการขยายพื้นที่เมืองในช่วงเวลาดังกล่าวก็มีฐานะเป็นอุปสงค์ หรือความต้องการใช้พื้นที่เมือง ดังนั้น พื้นที่เมือง ณ ปี 2538 ตามเงื่อนไขระยะเวลาการเช่า 50 ปี ซึ่งถือเป็นขนาดของพื้นที่เมืองในปัจจุบัน จึงเป็นการขยายตัวอันเนื่องมาจากอุปสงค์การใช้พื้นที่ทางหนึ่ง และเนื่องมาจากการเพิ่มระดับราคาเช่าที่ดิน อันมีส่วนดึงดูดให้อุปสงค์การใช้พื้นที่เพิ่มสูงขึ้นอีกทางหนึ่ง

จากการกำหนดให้พื้นที่กรุงเทพฯ แต่ละระยะรัศมีมีอัตราส่วนพื้นที่ซึ่งเป็นที่ดินประเภทเช่าแตกต่างกัน ผลก็ปรากฏว่า พื้นที่ชั้นในคือพื้นที่ที่มีสัดส่วนของที่ดินเช่าต่อเนื้อที่รวมของเขตสูงสุด กล่าวคือ ในปี 2530 พื้นที่ชั้นในมีสัดส่วนของที่ดินเช่าอยู่ประมาณร้อยละ 9.07 ของเนื้อที่เขต ในขณะที่พื้นที่ต่อเมืองตะวันออก และตะวันตกมีสัดส่วนดังกล่าวลดน้อยลงมาเป็นลำดับ คือร้อยละ 7.06 และ 6.50 ดังนั้นผลกระทบของการขยายระยะเวลาเช่าที่จะมีต่อการขยายพื้นที่เมืองด้วยการเพิ่มพื้นที่เช่า จึงมีโอกาสเกิดขึ้นกับพื้นที่ชั้นในมากที่สุด เนื่องจากไม่เพียงแต่มีปริมาณพื้นที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่เช่ามากกว่าส่วนใดๆ อันเป็นฐานการขยายตัวที่เป็นข้อได้เปรียบเท่านั้น หากยังได้เปรียบจากการที่มีระดับราคาที่ดินสูงอีกด้วย ดังตาราง 5-3 ได้แสดงให้เห็นว่า สัดส่วนการเพิ่มพื้นที่เช่าเป็นการเพิ่มในพื้นที่ชั้นในเสียส่วนมาก เมื่อเทียบสัดส่วนกับเนื้อที่เขต กล่าวคือ มีการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.63 ส่วนพื้นที่ต่อเมืองตะวันออก และพื้นที่ต่อเมืองตะวันตก มีการเพิ่มน้อยลงมาในอัตราที่ใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 0.49 และ 0.45 ของเนื้อที่เขตตามลำดับ

ปรากฏการณ์การเพิ่มพื้นที่เมือง ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มพื้นที่ซึ่งเป็นที่ดินประเภทเช่า ได้แสดงให้เห็นว่าการขยายระยะเวลาเช่าสามารถเป็นมาตรการกระตุ้นการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมือง ซึ่งถูกกระตุ้นไว้ล่วงหน้า ไม่ถูกนำมาใช้ประโยชน์ได้ทางหนึ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายในพื้นที่เมืองชั้นใน ดังแผนภูมิ 5-4 ได้แสดงให้เห็นว่า ความต่างของอัตราการเพิ่มพื้นที่เมืองเปรียบเทียบกับขนาดเนื้อที่เขตของพื้นที่ชั้นในใจกลางเมือง อันได้แก่ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ และบางรัก รวมทั้งเขตราชเทวี พญาไท และดุสิต มีระดับที่ใกล้เคียงกับเขตในพื้นที่ต่อเมืองทั้งฝั่งตะวันออก และตะวันตกที่มีการขยายตัวสูง เช่น เขตบางเขน ดอนเมือง ภาษีเจริญ จอมทอง เป็นต้น

ทั้งนี้เนื่องจากหากต้นทุนที่ดิน หรืออีกนัยหนึ่งคือค่าเช่า ซึ่งเป็นความสามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจยังคงอยู่ในระดับเดิม การใช้ประโยชน์ในที่ดินของเมืองจะเป็นการขยายออกสู่พื้นที่ต่อเมือง และชานเมืองเสียมากกว่า แต่เมื่อระดับค่าเช่าสูงขึ้น อันสื่อความถึงความสามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้น โอกาสที่จะจูงใจให้ผู้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ชั้นในก็ย่อมมีมากขึ้น อีกทั้งเขตการปกครองหลายเขตในพื้นที่ชั้นในก็ยังมีที่ว่างสำหรับรองรับการพัฒนาได้อีก

ตาราง 5-3 แสดงการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่เมืองตามการขยายตัวของพื้นที่ซึ่งลงทุนด้วยการเช่า ที่สัมพันธ์กับต้นทุนการเช่าที่ดิน จำแนกรายเขต

หน่วย : ตารางกิโลเมตร

เขตการปกครอง	เนื้อที่เขต	พื้นที่เมือง ปี 2538										
		พื้นที่เมือง ปี 2530			การเช่า 30 ปี				การเช่า 50 ปี			
		ที่ดินกรรมสิทธิ์	ที่ดินเช่า	รวม	ที่ดินกรรมสิทธิ์	ที่ดินเช่า	รวม	สัดส่วนต่อเนื้อที่เขต	ที่ดินกรรมสิทธิ์	ที่ดินเช่า	รวม	สัดส่วนต่อเนื้อที่เขต
เขตชั้นใน	224.64	126.19	13.75	139.94	140.08	20.38	160.46	71.43	140.08	21.80	161.89	72.06
พระนคร	5.54	3.75	0.55	4.30	3.75	0.55	4.30	77.67	3.75	0.58	4.34	78.36
ป้อมปราบฯ	1.93	1.28	0.19	1.47	1.28	0.19	1.47	76.13	1.28	0.20	1.48	76.80
สัมพันธวงศ์	1.42	1.13	0.16	1.29	1.13	0.16	1.29	91.10	1.13	0.18	1.30	91.91
ปทุมวัน	8.37	5.10	0.58	5.68	4.96	0.72	5.68	67.87	4.96	0.77	5.73	68.47
บางรัก	5.54	3.16	0.46	3.62	3.16	0.46	3.62	65.39	3.16	0.49	3.65	65.97
ยานนาวา	16.66	4.94	0.56	5.50	7.28	1.06	8.34	50.05	7.28	1.13	8.41	50.50
สาทร	9.33	5.12	0.58	5.70	5.49	0.80	6.29	67.45	5.49	0.85	6.35	68.05
บางคอแหลม	10.92	4.40	0.50	4.90	4.28	0.62	4.90	44.87	4.28	0.67	4.94	45.27
ดุสิต	10.67	6.67	0.76	7.43	6.49	0.94	7.43	69.67	6.49	1.01	7.50	70.29
บางซื่อ	11.55	7.11	0.60	7.71	7.11	1.03	8.14	70.51	7.11	1.11	8.21	71.13
พญาไท	9.60	6.87	0.79	7.66	6.70	0.97	7.67	79.94	6.70	1.04	7.74	80.65
ราชเทวี	7.13	5.29	0.61	5.90	5.29	0.77	6.06	85.04	5.29	0.82	6.11	85.80
ห้วยขวาง	15.03	4.99	0.42	5.41	8.91	1.30	10.21	67.92	8.91	1.39	10.30	68.52
ดินแดง	8.35	6.10	0.52	6.62	6.16	0.90	7.06	84.51	6.16	0.96	7.12	85.26
จตุจักร	32.91	16.20	1.38	17.58	18.83	2.74	21.57	65.55	18.83	2.93	21.76	66.13
คลองเตย	25.56	19.19	1.63	20.82	19.07	2.77	21.84	85.45	19.07	2.97	22.03	86.21
คลองสาน	6.05	4.11	0.60	4.71	4.11	0.60	4.71	77.84	4.11	0.64	4.75	78.53
ธนบุรี	8.63	5.53	0.80	6.33	6.33	0.92	7.25	84.05	6.33	0.99	7.31	84.80
บางกอกใหญ่	6.18	4.06	0.59	4.65	4.26	0.62	4.88	78.96	4.26	0.66	4.92	79.67
บางกอกน้อย	11.94	5.85	0.85	6.70	8.33	1.21	9.54	79.87	8.33	1.30	9.62	80.58
บางพลัด	11.36	5.35	0.61	5.96	7.17	1.04	8.21	72.27	7.17	1.12	8.28	72.91

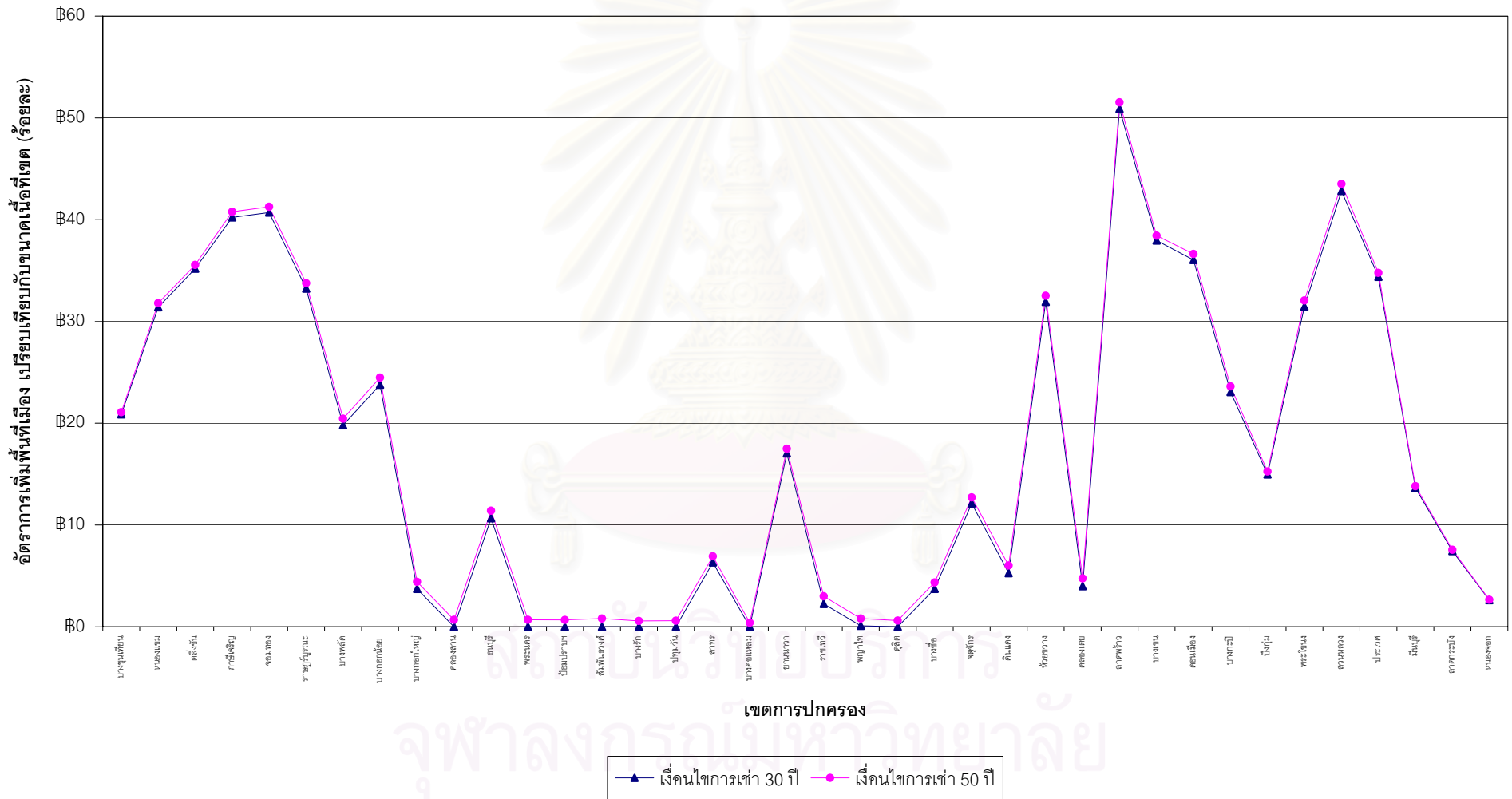
ตาราง 5-3 แสดงการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่เมืองตามการขยายตัวของพื้นที่ซึ่งลงทุนด้วยการเช่า ที่สัมพันธ์กับต้นทุนการเช่าที่ดิน จำแนกรายเขต (ต่อ)

หน่วย : ตารางกิโลเมตร

เขตการปกครอง	เนื้อที่เขต	พื้นที่เมือง ปี 2538										
		พื้นที่เมือง ปี 2530			การเช่า 30 ปี				การเช่า 50 ปี			
		ที่ดินกรรมสิทธิ์	ที่ดินเช่า	รวม	ที่ดินกรรมสิทธิ์	ที่ดินเช่า	รวม	สัดส่วนต่อเนื้อที่เขต	ที่ดินกรรมสิทธิ์	ที่ดินเช่า	รวม	สัดส่วนต่อเนื้อที่เขต
เขตต่อเมืองตะวันออก	403.69	91.09	3.94	95.03	196.01	28.51	224.52	55.62	196.01	30.51	226.52	56.11
ดอนเมือง	59.79	17.91	0.55	18.46	34.93	5.08	40.01	66.92	34.93	5.44	40.37	67.51
บางเขน	76.61	12.14	0.37	12.51	36.30	5.28	41.58	54.27	36.30	5.65	41.95	54.76
ลาดพร้าว	30.48	5.80	0.33	6.13	18.89	2.75	21.64	71.01	18.89	2.94	21.83	71.64
บางกะปิ	48.90	18.38	1.05	19.43	26.81	3.90	30.71	62.80	26.81	4.17	30.98	63.35
บึงกุ่ม	69.90	11.24	0.34	11.58	19.25	2.80	22.05	31.54	19.25	3.00	22.25	31.82
สวนหลวง	23.68	7.81	0.45	8.26	16.06	2.34	18.40	77.71	16.06	2.50	18.56	78.40
พระโขนง	32.78	11.60	0.66	12.26	19.70	2.87	22.57	68.86	19.70	3.07	22.77	69.48
ประเวศ	61.55	6.21	0.19	6.40	24.06	3.50	27.56	44.78	24.06	3.75	27.81	45.18
เขตต่อเมืองตะวันตก	250.53	35.79	3.02	38.81	112.12	16.31	128.44	51.27	112.12	17.45	129.58	51.72
ตลิ่งชัน	79.70	4.02	0.34	4.36	28.29	4.12	32.41	40.67	28.29	4.40	32.70	41.03
หนองแขม	48.28	6.17	0.35	6.52	18.93	2.75	21.68	44.90	18.93	2.95	21.87	45.30
ภาษีเจริญ	53.95	10.58	0.90	11.48	28.97	4.21	33.18	61.50	28.97	4.51	33.47	62.05
จอมทอง	25.72	5.13	0.59	5.72	14.13	2.06	16.19	62.92	14.13	2.20	16.33	63.48
ราษฎร์บูรณะ	42.88	9.89	0.84	10.73	21.81	3.17	24.98	58.26	21.81	3.39	25.20	58.78
เขตชานเมืองตะวันออก	534.45	23.40	0.12	23.52	54.75	7.96	62.71	11.73	54.75	8.52	63.27	11.84
มีนบุรี	174.33	9.15	0.05	9.20	28.80	4.19	32.99	18.92	28.80	4.48	33.28	19.09
ลาดกระบัง	123.86	9.08	0.05	9.13	16.01	2.33	18.34	14.81	16.01	2.49	18.50	14.94
หนองจอก	236.26	5.16	0.03	5.19	9.93	1.45	11.38	4.82	9.93	1.55	11.48	4.86
เขตชานเมืองตะวันตก	155.43	3.86	0.12	3.98	31.79	4.62	36.42	23.43	31.79	4.95	36.74	23.64
บางขุนเทียน	155.43	3.86	0.12	3.98	31.79	4.62	36.42	23.43	31.79	4.95	36.74	23.64
รวมกรุงเทพฯ	1,568.74	280.32	20.95	301.27	534.75	77.79	612.54	213.47	534.75	83.24	617.99	39.39

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 5-4 แสดงการขยายตัวของพื้นที่เมือง ตามเงื่อนไขการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี และ 50 ปี



ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า หากไม่มีการขยายระยะเวลาเช่า พื้นที่บางส่วนอาจไม่ถูกนำมาใช้ประโยชน์เลยก็เป็นได้ ดังจะสังเกตได้จากอุปสงค์การใช้พื้นที่ของเขตบางเขต ตลอดระยะเวลา 8 ปี ไม่มีการปรากฏขึ้นแต่อย่างใด ทั้งๆที่เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการลงทุน และยังมีที่ว่างสำหรับรองรับการพัฒนาอยู่บ้างพอสมควร โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ในย่านธุรกิจการค้าที่ค่อนข้างมาทางใต้ อันได้แก่ เขตบางรัก ปทุมวัน บางคอแหลม สาทร และยานนาวา

ขอบเขตการใช้ที่ดิน

ระดับราคาเช่าที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปยังมีผลให้ขอบเขตการใช้ที่ดินที่เหมาะสม และให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงสุดเปลี่ยนไปอีกด้วย ดังการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 ส่วนที่ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามระดับราคาเช่าที่ดิน ได้ชี้ให้เห็นว่า ระดับราคาเช่าซึ่งแสดงด้วยเส้น Commercial Rent ประกอบกันขึ้นจาก Transfer Cost และ Economic Rent ซึ่งหมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ต่ำที่สุดสำหรับการลงทุนใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมหนึ่งๆ และผลกำไรจากการเช่าใช้ประโยชน์ที่ดินอันเป็นผลต่างระหว่างรายได้จากการประกอบการและต้นทุน ตามลำดับ โดยเส้น Commercial Rent นี้จะลาดชันลดหลั่นไปตามประเภทการใช้ที่ดินที่สามารถให้ระดับราคาเช่า หรือผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงที่สุด อันได้แก่ พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ และเกษตรกรรม ซึ่งจะสามารถเห็นขอบเขตกว้างแคบของการใช้ที่ดิน ณ จุดที่ เส้น Commercial Rent และแกนระยะทางบรรจบกัน แต่ขอบเขตการใช้ที่ดินตามความคุ้มค่า และเหมาะสมกับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจมากที่สุดจะแคบกว่า เนื่องจากครอบคลุมเพียงระยะทางที่กิจกรรมหนึ่งมีระดับราคาเช่าสูงกว่ากิจกรรมอื่นๆ

การวิเคราะห์ขอบเขตการใช้ที่ดินที่เหมาะสม สอดคล้องกับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจยังคงอาศัยระดับราคาเช่าที่ดินจากระยะเวลาเช่า 30 ปี และ 50 ปีเป็นตัวกลางการศึกษาเช่นเดิม แต่ได้ใช้ระยะรัศมีจากศูนย์กลางเมืองเป็นแนวแกนการศึกษา และเนื่องจากการวิเคราะห์มีเป้าหมายจะศึกษาขอบเขตการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป ระดับราคาเช่าที่ดินตามที่คำนวณได้จึงถูกนำมาเฉลี่ยเพื่อให้ได้ค่ากลางสำหรับการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งๆ โดยพิจารณาแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพฯ พ.ศ. 2542 ประกอบกับประเภทการใช้ที่ดินเชิงเศรษฐกิจที่ได้ศึกษาไว้ในบทที่ 3 ตามตาราง 3-2 เพื่อให้เห็นสภาพการใช้ที่ดินที่แท้จริง ซึ่งแยกออกให้เห็นอย่างชัดเจน 6 กลุ่มคือ พาณิชยกรรม พาณิชยกรรมผสมกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ และเกษตรกรรม ซึ่งเรียงเป็นลำดับตามระยะรัศมีที่ห่างออกไป

ตาราง 5-4 แสดงระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน และประเภทการใช้ที่ดิน จำแนกตามรัศมีเมือง

ระยะรัศมี	ระดับต้นทุนการเช่าที่ดิน		ประเภทการใช้ที่ดิน
	การเช่า 30 ปี	การเช่า 50 ปี	
น้อยกว่า 5 กิโลเมตร	82,509.38	150,308.75	พาณิชยกรรม
6-10 กิโลเมตร	57,000.22	101,964.83	ที่พักอาศัยหนาแน่นผสมพาณิชยกรรม
11-15 กิโลเมตร	49,197.00	88,006.13	ที่พักอาศัยหนาแน่นมาก
16-20 กิโลเมตร	37,871.40	67,746.00	ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
21-25 กิโลเมตร	30,573.80	54,691.30	ที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย
เกิน 25 กิโลเมตร	11,048.33	19,763.67	เกษตรกรรม

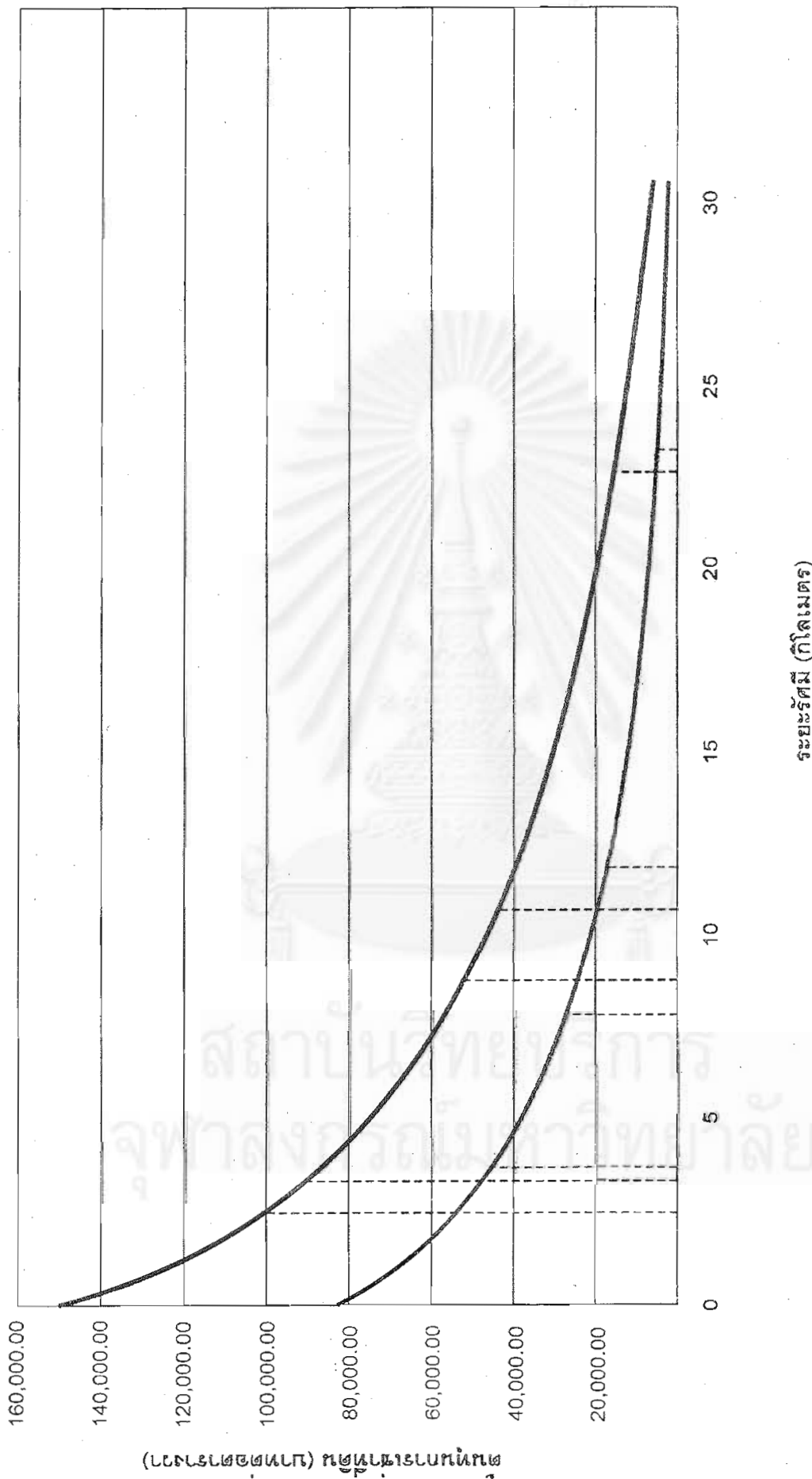
ที่มา: การคำนวณ

ผลการวิเคราะห์ปรากฏว่า ระยะทางที่เหมาะสมที่สุดที่จะเป็นขอบเขตการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พาณิชยกรรมผสมกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ ตามเงื่อนไขระดับราคาเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี จะสิ้นสุดที่ระยะรัศมี 2.4, 3.5, 7.6, 11.6 และ 22.7 กิโลเมตร ตามลำดับ แต่เมื่อระดับราคาเช่าตามเงื่อนไขระยะเวลาเช่า 50 ปีได้เพิ่มสูงขึ้น ระยะทางที่เหมาะสมที่สุดที่จะเป็นขอบเขตของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ก็ได้เปลี่ยนแปลงไปสิ้นสุด ณ จุดที่แตกต่างกัน คือ 2.4, 3.1, 8.4, 10.5 และ 22.5 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมือง ตามลำดับ (ดูแผนภาพ 5-1) อันทำให้พบว่า ระยะทางต่างๆ ของเมืองมีความเหมาะสมที่จะเป็นขอบเขตการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ต่อไปนี้

- ระยะรัศมีประมาณ 5 กิโลเมตรแรก เหมาะสมจะมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และพาณิชยกรรมผสมที่พักอาศัยหนาแน่นมาก
- ระยะรัศมีที่ห่างออกมาไม่เกิน 10 กิโลเมตร โดยประมาณ เหมาะสมจะมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมาก
- ระยะรัศมีที่ห่างออกมาไม่เกิน 15 กิโลเมตรโดยประมาณ เหมาะสมที่จะมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ระยะรัศมีที่ห่างออกไปไม่เกิน 23 กิโลเมตรโดยประมาณ เหมาะสมที่จะมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย
- ระยะรัศมีที่เลย 23 กิโลเมตรออกไป เหมาะสมที่จะมีการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

การพิจารณาแผนภาพแสดงขอบเขตการใช้ที่ดินประกอบกับผลการวิเคราะห์ที่ปรากฏเช่นนี้ ทำให้สามารถตั้งข้อสังเกตได้ว่า ราคาเช่าที่เพิ่มขึ้นมีบทบาทต่อการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการใช้ที่ดินใน 3 ลักษณะคือ

แผนภาพ 5 - 1 แสดงการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการไหลที่เดิน



ระยะรัศมี (กิโลเมตร)

การเช่า 30 ปี | การเช่า 50 ปี

(แสดงหน่วยเป็น) ลิตรต่อวินาที

1. การเปลี่ยนแปลงภายในขอบเขตที่คงที่ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง 2.4 กิโลเมตรโดยประมาณ เป็นระยะทางที่ให้ผลตอบแทนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่สูงเช่นเดิม

2. การเปลี่ยนแปลงแบบแคบเข้าในระยะรัศมี 0.4, 1.1 และ 0.2 กิโลเมตรโดยประมาณในเขตการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมผสมที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย ตามลำดับ เกิดขึ้นเนื่องจากความสามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนได้เพิ่มสูงขึ้น ขอบเขตการใช้ที่ดินจึงหดกลับเข้าสู่บริเวณที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงกว่า

3. การเปลี่ยนแปลงแบบขยายออก ในเขตการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งมีระยะรัศมีเพิ่มขึ้นประมาณ 0.8 กิโลเมตร เป็นการเปลี่ยนแปลงที่มีลักษณะขัดแย้งกับหลักการ คือ แทนที่ระดับราคาค่าเช่าที่ดินที่สูงขึ้น จะส่งผลให้ขอบเขตการใช้ที่ดินหดกลับเข้าสู่บริเวณที่ให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงกว่า กลับขยายออก ซึ่งสาเหตุหลักอาจเป็นไปได้ว่า เขตการปกครองในช่วงระยะรัศมี 3-7 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมืองโดยประมาณ มักได้แก่เขตที่มีการใช้ประโยชน์อยู่อย่างหนาแน่น ตัวอย่างเช่น เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ราชเทวี รวมเขตที่อยู่ในฝั่งตะวันตก เช่นเขตธนบุรี คลองสาน เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินในลำดับต่อไปจึงสมควรจะขยายออกสู่เขตที่อยู่ในระยะรัศมีถัดไป

ดังเมื่อพิจารณาร่วมกับการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงในระดับสูงเช่นกัน ก็พบว่า พื้นที่กรุงเทพฯ ในระยะรัศมี 8-12 กิโลเมตรโดยประมาณมีแนวโน้มจะกลายเป็นบริเวณที่มีการปรับขอบเขตให้มีความสมดุลอย่างชัดเจนที่สุด กล่าวคือ ในช่วงรัศมีดังกล่าวไม่เพียงแต่จะแคบเข้า เพื่อแสดงความสามารถในการรองรับการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางเท่านั้น แต่ยังเป็นส่วนรองรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมากอีกด้วย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในลักษณะเช่นนี้ทำให้พออนุมานได้ว่า เขตการปกครองซึ่งอยู่ในบริเวณดังกล่าว เช่น บางส่วนของเขตบางรัก ปทุมวัน สาทร และเขตบางคอแหลม ยานนาวา ในพื้นที่ชั้นใน เขตจตุจักร หัวขวาง ภาษีเจริญ และจอมทอง ในพื้นที่ต่อเมือง จะกลายเป็นพื้นที่ที่รองรับการใช้ประโยชน์อย่างเข้มข้นในอนาคต

ภาพของการพัฒนาเมืองในท้ายที่สุด ซึ่งประกอบกันขึ้นจากผลการวิเคราะห์ในทุกส่วนที่ผ่านมา ได้ปรากฏให้เห็นเป็นสภาพการใช้ประโยชน์ในทรัพยากรที่ดินของเมืองที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น พื้นที่ทุกส่วนมีโอกาสขยายการใช้ประโยชน์ทั้งในแนวสูง และแนวราบเพื่อให้คุ้มค่ากับความสามารถของที่ดินบริเวณนั้นๆ ในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในด้านตะวันออก ในย่านธุรกิจการค้าทางตอนใต้ เช่น เขตบางรัก สาทร ยานนาวา บางคอแหลม และขอบรอบนอก เช่น เขตจตุจักร ราชเทวี เนื่องจากไม่เพียงแต่กลายเป็นพื้นที่ที่มีการปลูกสร้างอาคารด้วยขนาดพื้นที่สูงสุด และสามารถรองรับพื้นที่ปลูกสร้างอาคารด้วยสัดส่วนสูงที่สุดเท่านั้น หากยังกลายเป็นบริเวณที่มีโอกาสใช้พื้นที่เมืองให้คุ้มค่า จากการเพิ่มพื้นที่ที่ลงทุนด้วยการเช่าอีกด้วย ผลที่ได้จากการวิเคราะห์ทั้งหมดนี้ จึงไม่มีข้อขัดแย้งกับผลสัมฤทธิ์แต่อย่างใด เนื่องจากได้แสดงให้เห็นแล้วว่า พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์อย่างเข้มข้นแล้ว จะมีความเข้มข้นเพิ่มขึ้นอีก

ภาพของการขยายตัวของเมืองออกไปยังพื้นที่ต่อเมือง หรือชานเมืองจึงไม่ปรากฏขึ้นอย่างชัดเจนแต่อย่างใด เนื่องจากการที่ระดับราคาเช่าสูงขึ้นได้แสดงให้เห็นแล้วว่า ที่ดินมีความสามารถในการให้ผลตอบแทนที่สูงขึ้น ดังนั้นการขยายตัวใดๆ ที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคตก็สมควรเป็นการย้อนกลับเข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ชั้นในที่เคยถูกเว้นว่างไปเสียมากกว่า ตามที่เรียกว่า “การเติมเต็มพื้นที่” อันจะทำให้ทรัพยากรที่ดินของเมืองเกิดการใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และไม่ทำให้รูปแบบการพัฒนาเมืองกระจายออกไปทุกทิศทางตามที่เป็นมา



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ตลอดช่วงที่สภาพเศรษฐกิจของประเทศเจริญเติบโตอย่างซิดสุด นักลงทุนทั้งภาค อสังหาริมทรัพย์ และภาคธุรกิจสาขาอื่นๆ ได้เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว กระทั่งส่งผลให้สภาพการลงทุนโดยรวมมีการแข่งขันกันสูงมาก ประกอบกับการเก็งกำไรได้ทำให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ นักลงทุนจำนวนมากจึงต้องรับผิดชอบภาระในส่วนที่เป็นต้นทุนดำเนินงานด้วยมูลค่ามหาศาล การกำหนดระยะเวลาเช่าที่จำกัดเพียง 30 ปีจึงไม่มีความเหมาะสม เพราะนอกจากจะไม่สามารถกระตุ้นให้เกิดการลงทุนแล้ว ยังอาจก่อผลเสียได้ใน 2 ระดับ คือ

1. ระดับจุลภาค หมายถึง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อันได้แก่ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน เนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาอันสั้นตามที่เป็นมา ทำให้ผู้เช่าได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนน้อยกว่าที่ควร ประกอบกับเมื่อเกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความสามารถในการผ่อนชำระค่าเช่าก็ลดลง อันมีผลต่อเนื่องไปยังผู้ให้เช่า ทำให้ได้รับผลตอบแทนจากการอนุญาตให้เช่าไม่คงที่ และไม่ต่อเนื่องเท่าที่ควร

2. ระดับมหภาค หมายถึง การพัฒนาประเทศ เนื่องจากการกำหนดระยะเวลาเช่าไว้เพียง 30 ปี ไม่มีความเป็นสากล ทั้งยังเป็น การสร้างข้อผูกมัดที่ทำให้นักลงทุนรู้สึกไม่เป็นอิสระ นักลงทุนในธุรกิจบางประเภทจากต่างชาติที่ต้องการการลงทุนในระยะยาว จึงไม่สนใจจะลงทุนทำธุรกิจในประเทศเท่าใดนัก

ผลเสียของการจำกัดขอบเขตระยะเวลาเช่าทั้ง 2 ประการดังกล่าว คือสัญญาฉบับขอความจำเป็นให้มีการปรับปรุงกฎหมายที่ว่าด้วยขอบเขตระยะเวลาการเช่าเสียใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการการลงทุน และส่งเสริมให้สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศฟื้นฟูก้าวขึ้นอีกครั้ง การออกพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 จึงเกิดขึ้น ซึ่งสาระสำคัญประการหนึ่งที่อยู่ภายในก็คือด้วยเรื่องของการขยายระยะเวลาการเช่า โดยกำหนดไว้ว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้ง 2 ประเภทตามที่กล่าวมา สามารถทำได้ยาวนานขึ้นในระยะเวลาที่ไม่เกินกว่า 50 ปี และยังสามารถต่ออายุได้ภายในระยะเวลาที่ไม่เกิน 50 ปีอีกเช่นกัน

6.1 บทสรุป

แม้ว่าการขยายระยะเวลาการเช่าจะมีความจำเป็น และเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนมากเท่าใดก็ตาม การขยายระยะเวลาเช่าก็เป็นเพียงมาตรการกระตุ้นการลงทุนที่ทำให้ให้นักลงทุนรู้สึกดี เป็นอิสระปราศจากข้อผูกมัดด้านเวลาเท่านั้น การปฏิบัติตามเงื่อนไขระยะเวลาเช่าที่ยาวนานถึง 50 ปีเต็ม ถือได้ว่ามีความน่าจะเป็นอยู่น้อยมาก เนื่องจากการเช่าตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นมาแต่เดิม แม้จะกำหนดระยะเวลาเช่าไว้ยาวนานที่สุดเพียง 30 ปี ก็มีผู้ลงทุนเพียงน้อยรายที่ตอบรับเงื่อนไขดังกล่าวอย่างเต็มเวลา

กอบกับสภาพเศรษฐกิจ และบ้านเมืองในปัจจุบันที่ยังไม่มีเสถียรภาพเท่าที่ควร นักลงทุนจำนวนมากจึงได้แต่เฝ้ารอดูสถานการณ์ เพราะต่างตระหนักดีว่าระยะเวลาการลงทุนที่ยาวนานถึง 50 ปี มีความยาวมาก ยากแก่การคาดเดาสถานการณ์การลงทุนใดๆ ที่แปรตามอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และความนิยมของผู้บริโภค การลงทุนที่เป็นรูปธรรม และสัมฤทธิ์ผลในระยะเวลาอันสั้นจึงเป็นสิ่งที่ควรคำนึงถึงมากกว่า อีกทั้งการลงทุนด้วยการเช่าระยะยาวยังมีมูลค่าการลงทุนที่สูง และอาจเป็นปัจจัยเสี่ยงได้ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลายาวนานถึง 50 ปี จึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อยลง ผลกระทบใดๆ ที่เกิดขึ้นต่อการพัฒนาเมืองจึงไม่ชัดเจน อันทำให้ตีความได้ว่าการขยายระยะเวลาเช่าไม่มีผลในทางปฏิบัติแต่อย่างใด

แต่ในทางทฤษฎี การพิจารณานัยสำคัญของระยะเวลาการเช่า 30 ปี และ 50 ปี ในเชิงเปรียบเทียบกันด้วยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของโครงการ ณ ปีท้ายสุด และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน เพื่อทดสอบความเป็นไปได้ของการลงทุน และการเปลี่ยนแปลงสภาพการพัฒนาเมืองในแง่ของการใช้ทรัพยากรที่ดินของเมือง ตามลำดับ กลับพบว่า การขยายระยะเวลาการเช่าให้ยาวนานถึง 50 ปี สามารถกระตุ้นให้เกิดการลงทุน และการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติได้อย่างแท้จริง

บทบาทของการขยายระยะเวลาการเช่าต่อการลงทุน

การทดสอบความเป็นไปได้ของโครงการอาคารสำนักงาน ที่ขนาดการลงทุนด้วยค่า FAR 10:1 ในย่านสีลม-สาทร โดยเปรียบเทียบระหว่างเงื่อนไขเวลาเช่า 30 ปี และ 50 ปี ทำให้พบว่า ระยะเวลาการเช่า 50 ปีสามารถสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้ลงทุนได้มากกว่าการเช่าภายใต้กรอบเวลาเดิม เนื่องจากมีโอกาสเพิ่มมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของโครงการ ณ ปีท้ายสุดให้มีความใกล้เคียงกับจุดคุ้มทุน (NPV=0) ได้มากกว่า แต่ในขณะเดียวกันก็กลับเป็นระยะเวลาที่ลดทอนรายรับเฉลี่ยต่อปีที่เจ้าของที่ดินจะได้รับ อันอาจเป็นเหตุให้เกิดความไม่ลงตัวในการตกลง หรือตัดสินใจให้เช่าที่ดินได้

อย่างไรก็ตาม การปฏิเสธการให้เช่าที่ดินเพื่อการลงทุนด้วยเงื่อนไขระยะเวลา 50 ปี ด้วยเหตุผลเพียงรายรับต่อปีที่ต่ำกว่าการให้เช่าด้วยเงื่อนไขเวลา 30 ปี นับได้ว่าเป็นการพิจารณาผลประโยชน์ที่จะได้รับแต่เพียงผิวเผิน เพราะแท้จริงแล้ว เจ้าของที่ดินสามารถนำเงื่อนไขระยะเวลาดังกล่าวมาปรับเป็นข้อตกลงให้ผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินของตนให้มีมูลค่า และคุณค่าที่สูงขึ้นได้ ซึ่งดีกว่าการปล่อยทิ้งร้าง หรือปล่อยให้คงสภาพเช่นในปัจจุบัน กล่าวคือ การยอมรับเงื่อนไขการเช่าระยะยาว 50 ปีก็คือการสร้างอุปทานเพื่อสนองตอบอุปสงค์การลงทุนทางหนึ่ง ที่สามารถก่อให้เกิดการแข่งขันเสนอรูปแบบการพัฒนาที่ดินด้วยขนาดการลงทุน และระดับของการปลูกสร้างได้ อันจะมีส่วนดึงดูดให้มีผู้เช่าใช้อาคารมากขึ้น

ที่สำคัญคือ การยอมรับในเงื่อนไขการเช่าระยะยาว 50 ปี จะช่วยยกระดับพื้นที่ย่านได้ อีกทั้งยังเป็นการช่วยให้พื้นที่ชั้นในที่อึดตัวเกิดการพัฒนาเป็นเขตพาณิชย์กรรมใหม่อีกครั้ง อันจะช่วยลดความเสื่อมโทรมของย่าน และการถูกปล่อยทิ้งร้างได้ เนื่องจากพื้นที่ในเมืองมีข้อได้เปรียบที่มีการเข้าถึงสะดวก และเป็นทีกระจุกตัวรวมกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจจำนวนมาก การอนุญาตให้เช่าเพื่อลงทุนทำโครงการ

การจะเป็นการช่วยให้ผู้ลงทุนมีโอกาสทำธุรกิจได้โดยไม่ต้องซื้อที่ดินราคาแพง ไม่เช่นนั้น แนวโน้มที่ผู้ลงทุนจะซื้อที่ดินในเมืองที่มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับก็จะมีสูงขึ้น ซึ่งผลลัพธ์ของของสถานการณ์เช่นนี้จะทำให้ย่านค่อยๆ เสื่อมลงตามลำดับเวลาได้

บทบาทของการขยายระยะเวลาการเช่าต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เมื่อการขยายระยะเวลาเช่ามีส่วนกระตุ้นให้เกิดการลงทุน ผลลัพธ์ที่จะตามมาในรูปของการใช้ประโยชน์ที่ดินก็มีโอกาสเกิดขึ้นได้เช่นกัน ดังการพิจารณาด้านทุนการเช่าที่ดินที่ต่ำที่สุด ซึ่งเป็นตัวแทนของ “ค่าเช่า” ของแต่ละเขต ทำให้พบว่า ต้นทุนการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นตามระยะเวลาไม่เพียงแต่แสดงถึงรายรับที่เจ้าของที่ดินจะได้รับ และรายจ่ายที่ผู้ลงทุนต้องรับผิดชอบชำระเท่านั้น หากยังแสดงถึงความสามารถของที่ดินในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้นอีกประการหนึ่ง การอนุญาตให้เช่าใช้ประโยชน์ในที่ดินจึงย่อมจะเป็นไปอย่างคุ้มค่า และสอดคล้องกับระดับราคาที่เป็นจริง โดยการศึกษาในครั้งนี้ได้มุ่งประเด็นไปยังการวิเคราะห์ภาพของการพัฒนาเมือง ที่เป็นผลเนื่องมาจากต้นทุนการเช่าที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นใน 3 ประเด็นด้วยกัน คือ ความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การขยายพื้นที่เมือง และขอบเขตการใช้ที่ดิน

1. ความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การตัดสินใจลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าด้วยขนาดการลงทุนมักมีความสอดคล้องกับมูลค่าการลงทุน โดยหนึ่งในรายการต้นทุนนั้นก็ได้แก่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ซึ่งมีผลต่อการกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอย และขนาดพื้นที่ปลูกสร้างอาคาร กล่าวคือ ผู้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะปลูกสร้างอาคารด้วยเนื้อที่ขนาดหนึ่ง ซึ่งเพียงพอที่จะทำให้ได้รับรายรับที่เป็นค่าเช่าพื้นที่อาคารในระดับที่น่าพอใจ โดย ณ ที่นี้กำหนดให้เป็นระดับที่ดูกลับต้นทุนพอดี

การศึกษาพบว่า ผู้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าที่ดินมีอิสระในการกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอย และขนาดพื้นที่ปลูกสร้างอาคารได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากเมื่อได้ปรับต้นทุนการเช่าที่ดินให้มีหน่วยราคาเป็นบาทต่อตารางเมตรต่อเดือนแล้ว ระดับราคาจะอยู่ต่ำกว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารในสภาพตลาดปัจจุบัน (ณ ปี 2542) นอกจากนี้ เมื่อระดับราคาต้นทุนได้เพิ่มสูงขึ้นตามเงื่อนไขเวลา ขนาดของอาคารก็ได้ปรับเปลี่ยนไปในทางที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน ดังพบว่า ต้นทุนการเช่าที่ดินที่สูงขึ้นประมาณร้อยละ 7.33 ได้ส่งผลให้ขนาดพื้นที่ใช้สอย และพื้นที่ปลูกสร้างขยายตัวตามมาประมาณ 1.07 เท่าเช่นกัน

นัยสำคัญของขนาดการลงทุนที่เพิ่มขึ้นประมาณ 1.07 เท่า คือเครื่องชี้วัดสำคัญที่แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของที่ดินในการรองรับการใช้ประโยชน์ในแนวสูงที่เปลี่ยนแปลงไป ดังปรากฏเป็นค่า FAR (Floor Area Ratio) หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อขนาดเนื้อที่ดินที่สูงขึ้น หรืออีกนัยหนึ่งคือ การใช้ประโยชน์ในที่ดินของเมืองมีความเข้มข้นมากขึ้น และความชัดเจนจะปรากฏเด่นชัดยิ่งขึ้นในบริเวณที่มีความเข้มข้นการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงอยู่แล้วในปัจจุบัน อันได้แก่ พื้นที่ชั้นในส่วนที่เป็นย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง และขอบของพื้นที่ชั้นในที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ต่อเมือง

2. การขยายพื้นที่เมือง ในขณะที่พื้นที่ต่อเมือง และชานเมืองเป็นบริเวณที่มีอุปสงค์การใช้พื้นที่ในระดับสูง ดังพบว่าเขตบางเขตมีอัตราการขยายตัวระหว่างปี 2530-2538 เกินกว่าร้อยละ 100 พื้นที่ชั้นในกลับเป็นบริเวณที่มีอุปสงค์การใช้พื้นที่ในระดับต่ำ โดยเขตบางเขตถึงกับไม่ปรากฏการขยายตัวเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด

แต่เมื่อระดับต้นทุนการเช่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น โอกาสที่พื้นที่ชั้นใน หรือพื้นที่ส่วนอื่นๆ ที่มีอัตราการขยายตัวต่ำจะขยายตัวเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการเพิ่มพื้นที่เมืองที่เป็นที่ดินประเภทเช่าก็มีมากขึ้น ดังการศึกษาพบว่า พื้นที่ชั้นในเป็นพื้นที่ที่รองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองตามเงื่อนไขระยะเวลาเช่าที่ยาวนานที่เด่นชัดที่สุด เนื่องจากต้นทุนการที่เพิ่มขึ้น ได้มีบทบาทสำคัญในการกระตุ้นให้เจ้าของที่ดิน และผู้เช่าสนใจเช่าที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาโครงการต่างๆ เพราะต่างเล็งเห็นถึงผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่จะได้รับในปริมาณที่มากกว่าการเช่าด้วยเงื่อนไขระยะเวลาเพียง 30 ปี แต่ทั้งนี้ก็ยังขึ้นอยู่กับฐานการพัฒนาเดิมเป็นสำคัญว่า พื้นที่ซึ่งเป็นที่ดินประเภทเช่ามีปริมาณมากน้อยเพียงใด ดังการย้อนพิจารณาแผนภูมิ 5-4 จะพบว่า ช่วงห่างระหว่างเส้นแสดงอัตราการเพิ่มพื้นที่เมืองของพื้นที่ชั้นในมีความชัดเจนในระดับที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ต่อเมืองเป็นอย่างยิ่ง

3. ขอบเขตการใช้ที่ดิน ระดับต้นทุนการเช่าที่ดินซึ่งแสดงด้วยเส้น Commercial Rent ดังแผนภาพ 5-1 สามารถแสดงให้เห็นขอบเขตการใช้ที่ดินที่เหมาะสม และสอดคล้องกับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจได้ ดังประมาณได้ว่า ระยะรัศมีประมาณ 5 กิโลเมตรแรก เหมาะสมจะมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และพาณิชย์กรรมผสมที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ระยะรัศมีที่ห่างออกมาไม่เกิน 10 กิโลเมตร โดยประมาณ เหมาะสมจะมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ระยะรัศมีที่ห่างออกมาไม่เกิน 15 กิโลเมตรโดยประมาณ เหมาะสมที่จะมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ระยะรัศมีที่ห่างออกไปไม่เกิน 23 กิโลเมตรโดยประมาณ เหมาะสมที่จะมีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย ระยะรัศมีที่เลย 23 กิโลเมตรออกไป เหมาะสมที่จะมีการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

แต่อย่างไรก็ดี เมื่อระดับราคาต้นทุนได้เพิ่มสูงขึ้นตามระยะเวลา ขอบเขตการใช้ที่ดินบางประเภทก็มีการเปลี่ยนแปลงไปบ้างทั้งในลักษณะที่แคบเข้า และขยายออก โดยขอบเขตการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมากได้ขยายออกกว้างขึ้น ในขณะที่ขอบเขตการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมผสมที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยได้หดแคบลง

สาเหตุของปรากฏการณ์ดังกล่าวสืบเนื่องจาก การที่พื้นที่แต่ละส่วนมีระดับราคาเช่า หรือความสามารถในการให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้น ได้แสดงให้เห็นว่า ความสามารถที่จะดึงดูดการใช้ประโยชน์ให้มากขึ้นกว่าเดิมก็มีความเป็นไปได้เช่นกัน แต่อุปสรรคอันเกิดจากสภาพการใช้ประโยชน์ของพื้นที่เมืองในปัจจุบัน ที่บางส่วนมีการใช้ประโยชน์ไปแล้วเกินกว่าร้อยละ 80 แต่บางส่วนมีการใช้เพียงร้อยละ 50-60 ได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่มีส่วนขยาย หรือลดขอบเขตการใช้ที่ดินดังกล่าว ดังจะพบว่า บริเวณที่มีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ที่ต้องขยายขอบเขตออกไปนั้น เขต

การปกครองที่อยู่ในบริเวณดังกล่าวล้วนแต่เป็นพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ไปแล้วในสัดส่วนที่สูงทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นเขตพระนคร ป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ หรือเขตอื่นๆ ที่อยู่ฝั่งตะวันตก แต่บริเวณที่มีขอบเขตการใช้ที่ดินแคบลง กลับเป็นพื้นที่ต่อเมืองและชานเมืองที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว และมีการใช้ประโยชน์เพียงส่วนน้อย ขอบเขตที่เหมาะสม และสอดคล้องกับผลตอบแทนทางเศรษฐกิจจึงขยับเข้ามาเป็นลำดับ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่เต็มประสิทธิภาพ

สมมติฐานการศึกษาที่ได้ตั้งไว้ในข้างต้นจึงถูกปฏิเสธด้วยเรื่องขอบเขตการใช้ที่ดิน ตามที่กล่าวมาเพียงเรื่องเดียว แต่ก็แสดงให้เห็นถึงบทบาทของการขยายระยะเวลาเช่าได้ว่า สามารถกระตุ้นให้เกิดการลงทุน และการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างแท้จริง โดยเฉพาะพื้นที่ธุรกิจการค้าใจกลางเมือง และขอบของพื้นที่ชั้นใน ซึ่งมีศักยภาพการลงทุนสูงอยู่แล้วจะเกิดการใช้ประโยชน์อย่างเข้มข้นทั้งในแนวราบและแนวสูง โดยมีได้เปลี่ยนแปลงในลักษณะของการขยายออกสู่พื้นที่รอบนอก หรือพื้นที่ต่อเนื่องของจังหวัดข้างเคียงแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ไม่ได้หมายความว่า พื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกจะไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงตามอิทธิพลของการขยายระยะเวลาเช่า เพียงแต่ไม่ชัดเจนเท่ากับพื้นที่ชั้นในเท่านั้น เนื่องจากการขยายระยะเวลาเช่าจะมีผลเฉพาะพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์สูงทั้งในแนวราบ ในลักษณะของการเช่าใช้ประโยชน์ และในแนวสูง ซึ่งพื้นที่ที่มีคุณสมบัติดังกล่าวก็คือพื้นที่ชั้นใน หากใช้พื้นที่ที่อยู่รอบนอกไม่

การพัฒนาเมืองซึ่งมีระยะเวลาเช่า 50 ปีเป็นเงื่อนไขประกอบ จึงทำให้การใช้พื้นที่เมืองเป็นไปอย่างเต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น พื้นที่ว่างส่วนใด ๆ ที่ถูกเว้นว่าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ที่มีศักยภาพการลงทุน เช่นพื้นที่ชั้นในจะเกิดการใช้ประโยชน์มากขึ้น อันจะช่วยลดอัตราการขยายตัวของเมืองออกไปยังพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก และพื้นที่ต่อเนื่องในจังหวัดข้างเคียงได้ โดยผลดีอีกนัยหนึ่งก็คือ การใช้ทรัพยากรสาธารณสุขโรคที่จะเต็มประสิทธิภาพด้วยเช่นกัน

6.2 ข้อเสนอแนะ

แม้ว่าการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงื่อนไขเช่า 50 ปีจะยังไม่เกิดขึ้นในระยะอันใกล้นี้ เนื่องด้วยเหตุผลของสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่เสถียรภาพ และความไม่มั่นใจ ไม่มีประสบการณ์ของผู้ลงทุน แต่ด้วยผลดีของเงื่อนไขเวลาที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่การลงทุน และส่งเสริมสภาพการพัฒนาเมืองให้เต็มประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ก็อาจกลายเป็นอุปสงค์การใช้ที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นในอนาคต กระทั่งก่อให้เกิดข้อขัดแย้งต่างๆ ได้มากมาย ภาครัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงควรตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว เพื่อเตรียมแผนปรับปรุงข้อกฎหมาย หรือบทบังคับต่างๆ ที่ยังบกพร่องอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งพิจารณาหามาตรการส่งเสริมให้การเช่าภายใต้เงื่อนไขระยะเวลา 50 ปีมีความราบรื่นมากขึ้น เพราะการเตรียมการที่ดีสามารถเป็นช่องทางสำคัญให้ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาสภาพบ้านเมืองได้ โดยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขอเสนอแนะแนวทางที่จะเป็นประโยชน์ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดเงื่อนไขการลงทุนให้ชัดเจน และรัดกุมยิ่งขึ้น โดยเฉพาะประเภทธุรกิจ และขนาดการลงทุน เนื่องจากการอนุญาตให้ธุรกิจขนาดเล็ก และให้ผลตอบแทนน้อยเข้าใช้ประโยชน์ที่ดินย่อมไม่คุ้มค่ากับการเสียโอกาสในการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นเวลานานถึง 50 ปี อีกทั้งหากธุรกิจบางประเภทที่ไม่ต้องการระยะเวลาคืนทุนที่ยาวนานอาศัยช่องทางของมาตรการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ก็อาจทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองเป็นไปอย่างไม่มีระบบ และไม่มีประสิทธิภาพ

2. การกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ชัดเจน และเหมาะสมกับการลงทุนด้วยการเช่าก็เป็นสิ่งที่จำเป็นเช่นกัน เพราะนอกจากจะเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่ากับศักยภาพของที่ดิน และคุ้มค่ากับการวางแผนสาธารณูปโภค สาธารณูปการแล้ว ยังอาจเป็นกลยุทธ์ส่งเสริมการลงทุนในที่ที่สามารถรองรับการพัฒนาได้อีกทางหนึ่ง แต่ทั้งนี้การกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวจะต้องคาดการณ์ในระยะไกล และพิจารณาความเชื่อมโยงของพื้นที่ประกอบด้วย เพื่อให้การพัฒนาเมืองในอนาคตเป็นไปอย่างเท่าเทียมกัน

3. การพิจารณาความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินแนวสูง ด้วยการปรับเพิ่มค่า FAR กล่าวคือ ต้นทุนการเช่าที่ดินที่แปรตามระยะเวลาอาจเป็นเหตุให้ผู้ลงทุนพยายามสร้างอาคารด้วยขนาดพื้นที่ปลูกสร้างมากๆ เพื่อให้คุ้มกับต้นทุนที่เสียไป ดังพบว่าแม้ในปัจจุบันการปลูกสร้างอาคารก็มีขนาด FAR เกินกว่า ที่กฎกระทรวงฉบับที่ 33 กำหนดไว้ที่ 10:1 อยู่มาก เนื่องจากกระแสการพัฒนา และเทคโนโลยีคือปัจจัยเร่งสำคัญให้เกิดการสร้างอาคารสูง และมีขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่อง เพราะสามารถเป็นผลพลอยได้ใน การดึงดูดผู้ใช้อาคารได้ แต่ทั้งนี้การทบทวนมาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวสูงจะต้องมีความสอดคล้องกับสภาพการลงทุนที่แท้จริง โดยไม่ขัดกับคุณภาพชีวิตของประชากร และสภาพแวดล้อมของเมือง

อย่างไรก็ดี ผลที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้ก็เป็นเพียงการคาดการณ์ภายใต้สถานการณ์ที่ถูกควบคุมให้ปกติ เนื่องจากอยู่ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ เพราะฉะนั้นหากเศรษฐกิจฟื้นตัว การศึกษาถึงผลกระทบนี้อาจถูกนำมาศึกษาอีกครั้งเพื่อให้เห็นผลที่แท้จริงว่า การขยายระยะเวลาจะดึงดูดให้เกิดการลงทุน และสร้างการเปลี่ยนแปลงให้กับเมืองได้มากน้อยเพียงใด โดยควรจะได้มีการปรับปรุงจุดบกพร่องของงานชิ้นนี้ไว้ด้วย อันได้แก่

1. การเก็บตัวอย่างสัมภาษณ์ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีการเก็บตัวอย่างจากการสัมภาษณ์ค่อนข้างน้อย เนื่องจากไม่ค่อยได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร และไม่สามารถเข้าถึงเจ้าของที่ดินรายใหญ่ได้ ผู้ให้สัมภาษณ์บางรายเป็นผู้จัดการโครงการที่ได้รับมอบหมายให้ถูกสัมภาษณ์แทน อีกทั้งคำตอบที่ได้รับมาจากผู้ถูกสัมภาษณ์บางกลุ่มก็ไม่สามารถสร้างคำตอบที่ดีให้แก่งานได้ จำนวนของกลุ่มตัวอย่างแต่ละประเภทจึงมีเพียง 3 รายโดยประมาณ ด้วยเห็นว่าเป็นจำนวนที่อาจครอบคลุมคำตอบที่เป็นด้านบวก เป็นกลาง และเป็นด้านลบพอดี

2. การทดสอบศักยภาพของพื้นที่ วิทยานิพนธ์ในส่วนของบทที่ 4 ที่มีการทดสอบมูลค่าปัจจุบันของโครงการ เป็นเพียงการสมมติขนาดพื้นที่ที่จะเกิดการลงทุน หากได้มีการวัดศักยภาพที่แท้จริงในการเกิดโครงการพาณิชย์กรรมที่จะลงทุนด้วยเงื่อนไขการเช่าระยะยาว 50 ปีไม่

3. การสมมติค่าต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณ โดยเฉพาะอย่างยิ่งค่าเช่าพื้นที่อาคารซึ่งมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ ในบทที่ 4 ได้กำหนดให้ราคาเช่าพื้นที่อาคารในย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร อยู่ที่ 518 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งถือเป็นระดับราคาในสภาพปกติก่อนวิกฤติเศรษฐกิจ แต่ในบทที่ 5 ได้ใช้ราคาปัจจุบันเป็นตัวกำหนด คือ 393 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพื่อให้เป็นฐานข้อมูลปีเดียวกันกับเขตอื่นๆ

การกำหนดราคาเช่าที่สูงถึง 518 บาทต่อตารางเมตร คือสาเหตุหนึ่งที่มีผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเป็นลบ เนื่องจากระดับราคาเช่าพื้นที่อาคารนี้มีความสัมพันธ์กับค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นค่าบำรุงรักษาโครงการอีกต่อหนึ่ง กล่าวคือราคาเช่าที่สูงยังมีผลให้ค่าบำรุงรักษาสูงตามไปด้วย อีกทั้งการกำหนดสัดส่วนของค่าบำรุงรักษาของงานชิ้นนี้ก็อยู่สูงถึงร้อยละ 15 ของค่าเช่า ซึ่งผลที่ได้ก็ปรากฏว่าค่าบำรุงรักษาตลอดอายุโครงการอยู่สูงกว่าความเป็นจริงในปัจจุบันค่อนข้างมาก หากมีการปรับลดสัดส่วนดังกล่าวลงมาเสียครั้งหนึ่ง คือ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.5 รายจ่ายของโครงการก็จะลดลงและมีส่วนสร้างให้มูลค่าปัจจุบันของโครงการมีค่าเป็นบวกได้

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- คำพล พัวพาณิชย์. เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: ที.พี.พรินท์, 2535
- ชัยยศ สันติวณิช. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช, 2533.
- ชูขวัญ สายสะอาด. พัฒนาการ และมาตรการควบคุมอาคารสูงของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์
มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- ฉลองภพ สุสังกรกาญจน์. โครงการการศึกษาเพื่อกำหนดกรอบการวางแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร
ฉบับที่ 4: รายงานผลการวิจัยฉบับสมบูรณ์. สำนักนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร, 2534.
- ดุขฎิ ทายตะคุ. วิวัฒนาการกรุงรัตนโกสินทร์: การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินในอนาคต.
รายงานการวิจัยทุนวิจัยงบประมาณแผ่นดิน, กันยายน 2542.
- ธีรพจน์ จรูญศรี. การวิเคราะห์ที่ดิน และที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์. ม.ป.ท.ม.ป.ป.
- พรทิพย์ ชมาวัตร. พัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. รายงานเศรษฐกิจรายเดือน (สิงหาคม 2541):
11-34.
- พระมณูภาณวิมลศาสตร์. กฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับ
ขน. คำสอนชั้นปริญญาตรี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และการเมือง, 2477.
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สุธาสิน, 2538.
- ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ. เศรษฐศาสตร์เมือง. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2531.
- ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ บรรพ 1-6 (ฉบับสมบูรณ์). พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติ
ธรรม, 2540.
- มดี ตั้งพาณิชย์. เมืองใหม่และบทบาทของเมืองกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. ม.ป.ท.ม.ป.ป.
- ราคาประเมินที่ดินใหม่ ประกาศบังคับใช้ 1 ม.ค. 2543. อาคารและที่ดิน 34 (31 ธันวาคม 2542-6
มกราคม 2543): 4-5.
- ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 116 ตอนที่ 39 ก 18 พฤษภาคม 2542 พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542.
- รายงานการประชุมสภามัชยนิติบัญญัติ ชุดที่ 20 ปี 2 ครั้งที่ 34 วันพุธ 21 ตุลาคม 2541.
- รายงานผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.
- วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. วงการก่อสร้าง 12 (พฤษภาคม 2540): 61-74.
- สถาบันนโยบายสังคมและเศรษฐกิจ. กฎหมายฟื้นฟูเศรษฐกิจกับอนาคตของประเทศ. พิมพ์ครั้งที่ 1.
กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ร่วมด้วยช่วยกัน, 2542.

- สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำแผนและผังพัฒนาเขตกรุงเทพฯ: เขตบางรัก เสนอต่อสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2542.
- สมาคมสถาปนิกสยาม. คู่มือกฎหมายและหลักปฏิบัติต่างๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติวิชาชีพทางสถาปัตยกรรม. ม.ป.ท.ม.ป.ป.
- สุโขทัยธรรมมาธิราช, มหาวิทยาลัย. เอกสารการสอนชุดวิชาการวิเคราะห์โครงการ หน่วยที่ 1-7. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2535.
- สุวิทย์ อาชวุฒิกุลวงศ์. การศึกษาความต้องการบ้านหลังที่สองในเมืองของผู้ที่ทำงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสีลม สุรวงศ์. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย (AREA). เอกสารการอบรมแบบมุ่งหวังสัมฤทธิ์ผล 29 ชั่วโมง. การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ทฤษฎี และภาคปฏิบัติ. (5-7 พฤศจิกายน 2541).
- อนุชา กุลวิสุทธิ. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ทางเลือกที่น่าสนใจในการลงทุน. สรุปข่าวธุรกิจ 19 (16-29 กุมภาพันธ์ 2531): 40-52.

ภาษาอังกฤษ

- Balchin, Paul N. and Kieve, Jeffrey L. Urban Land Economics. 3rd edition. London: Macmillan Publishers Ltd., 1985
- Carter Harold. The Study of Urban Geography. 4th edition. London: Arnold, 1995.
- Ely, Richard T. and Wherwein, George S. Land Economics. 8th edition. New York: The Macmillian Company, 1957
- Eng, Ong Seow. The Effect of Time on Asset Returns in Singapore. Journal of Real Estate and Construction 4 (1994): 16-28.
- Feasibility Study: Commercial Zone Development Master Plan for Chulalongkorn University. Chulalongkorn University, 1998.
- Hanink, Dean M. Principle and Application of Economic Geography. US.: John Wiley & Sons, Inc., 1996.
- Harvey Jack. Urban Land Economics. 4th edition. UK. : Macmillan Press, Ltd., 1996.
- Harwood, Bruce M. Real Estate Principle. 4th edition. New Jersey: Prentice-Hall, 1986.

- Joint Study Project on Methodology for Land and Building Use Controls: A Set of Final Report/
Department of Town and Country Planning, Ministry of Interior, Thailand and JICA,
1992.
- Miceli, Thomas J. and Sirmans C. F. Tenant Turnover, Rental Contracts And Self-Selection.
Journal of Housing Economics 8 (1999): 301-311.
- Palmer, Ralph A. Real Estate Principles and Practices. 4th editon. New Jersey: Prentice-Hall,
1997.
- Peiser, Richard B. and Schwanke Dean. Professional Real Estate Development: The Guide to
the Business. Washington, D.C.: Dearborn Financial, 1992.
- Raleigh Barlowe. Land Resource Economics. 3rd edition. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1978.
- Ratcliffe, J. and Stubbs, M. Urban Planning and Real Estate Development. London: UCL Press
Limited, 1996.
- Sansiri Research. Property Focus Half-Yearly Research Paper 4 (January 2000).
- Shafer, Thomas W. Real Estate and Economics. Virginia: Prentice-Hall Company, 1975.
- Sirmans, C.F. and Jaffe, Austin J. The complete Real Estate Investment Handbook. New York:
Prentice Hall Press: 1988.
- Smith Halbert C. and Corgel John B. Real Estate Perspective. Illinois: Richard D. Irwin, Inc.,
1987.
- Sopon Chomchan and Siriwan Silapacharanan. Land Use Development in Bangkok and Major
Cities: Direction and Problems. Bangkok: Thailand Development Research Institute
Foundation, 1990.
- Thomsett Michael C. and Thomsett Jean Freestone. Getting Start in Real Estate Investing. 2nd
edition. US.: John Wiley & Sons, Inc., 1998.
- Webb R. Brain and Fisher Jeffrey D. Development of an Effective Rent (Lease) Index for the
Chicago CBD. Journal of Urban Economics 39 (1996): 1-19.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.

ตารางแสดงรายชื่ออาคารพาณิชย์กรรมในย่านสีลม-สาทร จำแนกตามประเภทใช้สอย

ประเภทอาคาร	แขวง	ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	
สำนักงาน และคอมเพล็กซ์	มหาพฤฒาราม	1	ชินวัตร	ถนนพระราม 4	
		2	GD Tower	ถนนสีพระยา	
		3	TCI Tower	ถนนสีพระยา	
		สีพระยา	4	บุญธนพันธ์	ถนนสีพระยา
			5	ไทยประสิทธิ์ประกันภัย	ถนนสีพระยา
			6	Jewelry Center	ถนนนเรศ
		สุรวงศ์	7	ST Tower	ถนนสุรวงศ์
	8		Bangkok Gems&Jewelry	ถนนสุรวงศ์	
	9		DH 202	ถนนสุรวงศ์	
	10		AIG	ถนนสุรวงศ์	
	11		ทรัพย์สถาพร	ถนนทรัพย์	
	12		Bisco	ถนนทรัพย์	
	13		UMW	ถนนสุรวงศ์	
	14		จงกลนี้	ถนนสุรวงศ์	
	15		Duke's	ถนนสุรวงศ์	
	16	หวั่งหลี	ถนนสุรวงศ์		
	17	AL Tower	ถนนสุรวงศ์		
	18	ทิพย์	ถนนสุรวงศ์		
	19	JCC	ถนนสุรวงศ์		

ประเภทอาคาร	แขวง	ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง
สำนักงาน และคอมเพล็กซ์	สุรวงศ์	20	เมืองสมุทรประกันภัย	ถนนสุรวงศ์
		21	Mark Land	ถนนสุรวงศ์
		22	CCT	ถนนสุรวงศ์
		23	กิจพาณิชย์	ถนนสุรวงศ์
		24	ปัญญาพัฒนา	ถนนสุรวงศ์
		25	Wall Street Tower	ถนนสุรวงศ์
		26	ชาญอุทิศระ 1	ถนนพระราม 4
		27	ราม่า แลนด์	ถนนพระราม 4
		28	สีลม เซนเตอร์	ถนนพระราม 4
		29	ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้	ถนนนিয়েะ
		30	ธนียะพลาซ่า	ถนนนিয়েะ
		31	ญาคา	ถนนนিয়েะ
		32	ITF 1&2	ถนนนราธิวาสฯ
		33	ปิยะมิตร	ถนนมเหล็ก
		34	Asia Gems Trade	ถนนมเหล็ก
		35	มานะพันธ์	ถนนสีลม
		36	นิมิต	ถนนสีลม
		37	ป่าส้ม การ์เดน	ถนนสีลม
38	SSP 3	ถนนสีลม		

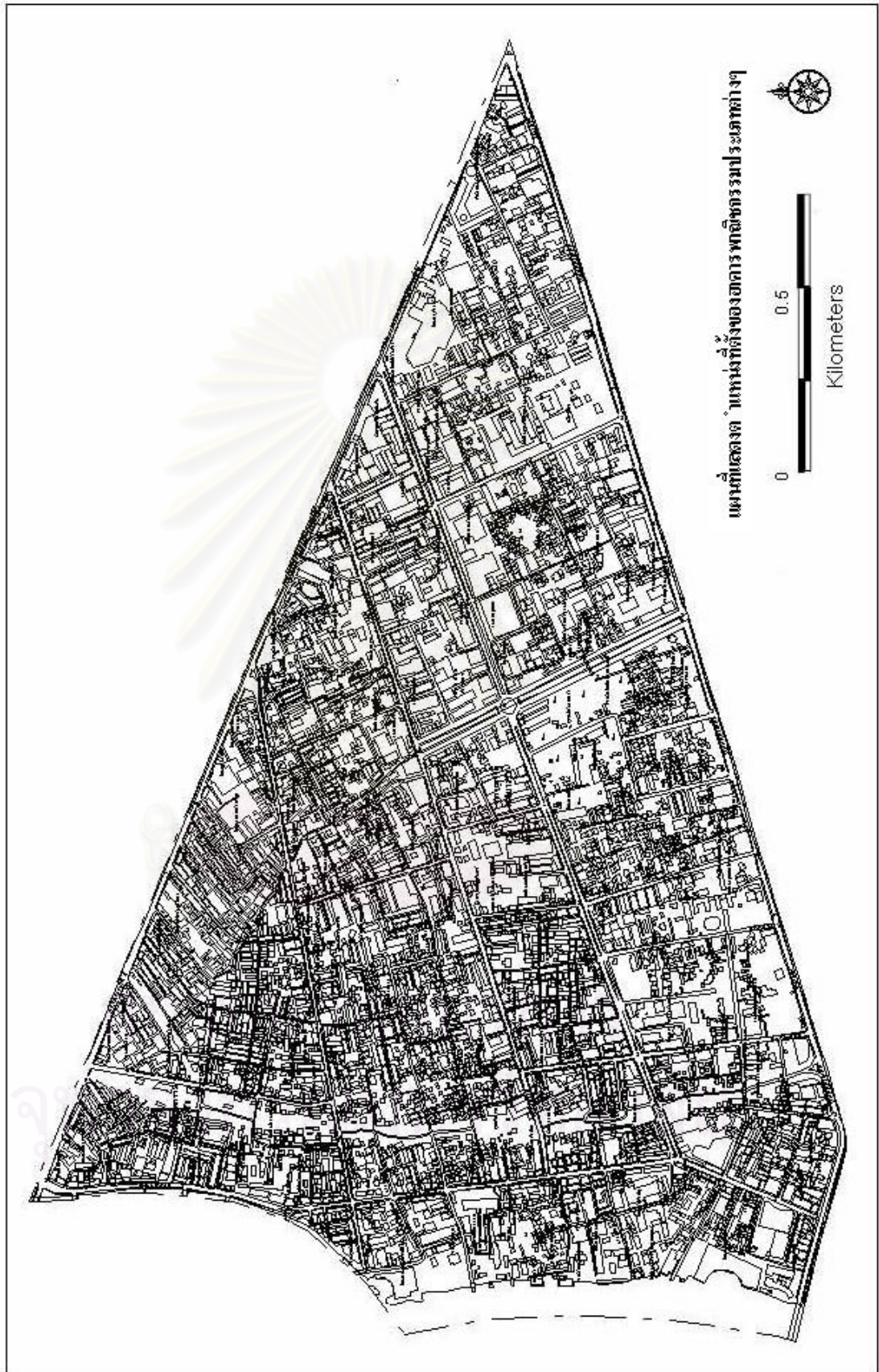
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเภทอาคาร	แขวง	ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ประเภทอาคาร	แขวง	ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง
สำนักงาน และคอมเพล็กซ์	สุรวงศ์	39	บุญมิตร	ถนนสีลม	สำนักงาน และคอมเพล็กซ์	สีลม	61	Tisco	ถนนสาทรเหนือ
		40	เกษมกิจ	ถนนสีลม			62	หะรินทร	ถนนสาทรเหนือ
	สีลม	41	Jewelry Trade Center	ถนนสีลม			63	แสงทองธานี	ถนนสาทรเหนือ
		42	วรวัฒน์	ถนนสีลม			64	สารทนคร ทาวเวอร์	ถนนสาทรเหนือ
		43	ทองบุญมา	ถนนสีลม			65	Chartered Square	ถนนสาทรเหนือ
		44	ธนาคารไทยทุน สำนักงานใหญ่	ถนนสีลม			66	TSI	ถนนสาทรเหนือ
		45	ธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่	ถนนสีลม			67	ว่องไววิทย์	ถนนสาทรเหนือ
		46	Pilot Pen	ถนนสีลม			68	เศรษฐีวรรณ	ถนนปั้น
		47	United Center	ถนนสีลม			69	สถาพร	ถนนปั้น
		48	กมลสุโกศล	ถนนสีลม			70	S&B	ถนนปั้น
		49	อาคารเนย์ประกันภัย	ถนนสีลม			71	คิงคาบูล	ถนนปั้น
		50	CP Tower	ถนนสีลม			72	MPA	ซอยศึกษาวิทยา
		51	Liberty Square	ถนนสีลม			73	KCC	ซอยศึกษาวิทยา
		52	ศรีบุญเรือง	ถนนสีลม			74	Trinity	ซอยพิพัฒน์
		53	สีลม คอมเพล็กซ์	ถนนสีลม			75	Renaissance	ซอยพิพัฒน์
		54	Zuellig	ถนนสีลม			76	เอเชียเสริมกิจ	ซอยพิพัฒน์
		55	เมืองไทยประกันชีวิต	ถนนพระราม 4			77	Q House	ถนนคอนแวนต์
		56	อุดมวิทยา	ถนนพระราม 4			78	เจ้าพระยา ทาวเวอร์	วิมแมน้ำเจ้าพระยา
		57	อับดุลราฮิม	ถนนพระราม 4			79	โอเรนเต็ด พลาซ่า	วิมแมน้ำเจ้าพระยา
		58	อ้อจ้อเฮลียง	ถนนพระราม 4			80	Woodlands Chavanich	ถนนเจริญกรุง
59	คาเธ่ย์ ทรัสต์	ถนนพระราม 4	81	เกียรตินาคิน	ถนนเจริญกรุง				
60	บุญผจิต	ถนนสาทรเหนือ	ศูนย์สรรพสินค้า และโชว์รูม	สีพระยา	82	SC Jewelry	ถนนสีพระยา		

ประเภทอาคาร	แขวง	ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง
โรงแรม	บางรัก	127	Oriental	ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
		128	Shangri-La	ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
		129	Boss Hotel Inn	ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
		130	Royal Orchid	ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
คอนโดมิเนียม	สี่พระยา	131	เพชรพลอย เรสซิเดนซ์	ถนนนคร
		132	สุวรรณคี คลาสสิก	ถนนนคร
		133	เมโทร เพลส	ถนนนคร
		134	บ้านทรัพย์ สุรวงศ์	ถนนทรัพย์
		135	สีลม-สุวรรณคี	ถนนนราธิวาสฯ
		136	รอยัล เจริญกรุง	ถนนเจริญกรุง
		137	สาทร เฮาส์	ถนนสาทรเหนือ
		138	พิมาน แมนชั่น	ถนนสาทรเหนือ
		139	สาทร เรสซิเดนซ์	ถนนสาทรเหนือ
		140	Silom Suite	ซอยศึกษาวิทยา
		141	ไทมอนด์ ทาวเวอร์	ถนนนราธิวาสฯ

ประเภทอาคาร	แขวง	ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	
คอนโดมิเนียม	สีลม	142	พิพัฒน์ เพลส	ซอยพิพัฒน์	
		143	เฟิร์ล การ์เดน	ซอยพิพัฒน์	
		144	สีลม ปาร์ค วิว	ถนนคอนแวนต์	
ศิลปะ และการบันเทิง	มหาพฤฒาราม	145	ราม่า เธียเตอร์	ถนนพระราม 4	
		146	แกแลคซี	ถนนพระราม 4	
	สี่พระยา	147	Warner Theatre	ถนนมเหล็ก	
		148	สีลม วิลเลจ	ถนนสีลม	
	สุรวงศ์	สีลม	149	กวณา	ถนนสาทรเหนือ
			150	ตันเครื่อง	ถนนสาทรเหนือ
			151	พานทอง	ถนนปั้น
			152	กัลปพฤกษ์	ถนนประมวญ
			153	ท่านหญิง	ถนนประมวญ
			154	สีลม คลับ	ถนนประมวญ
			155	สวีท เบซิล	ถนนประมวญ
			156	ศูนย์วัฒนธรรมแสงอรุณ	ซอยศึกษาวิทยา

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ข.
คำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์

ความคิดเห็นที่มีต่อการเช่าระยะยาว

1. ความจำเป็นของการขยายระยะเวลาเช่า
 - ระยะเวลาเช่ามีความสำคัญต่อการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากน้อยเพียงใด
 - ระยะเวลาเช่านานเท่าใดมีความเหมาะสมแก่การเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการพาณิชย์กรรมมากที่สุด
 - การขยายระยะเวลาเช่ามีความจำเป็นต่อการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่
2. ผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นกับผู้ให้เช่า-ผู้เช่า
 - การขยายระยะเวลาเช่าสร้างข้อได้เปรียบ เสียเปรียบแก่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร
 - ในกรณีที่เกิดการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาเป็นโครงการพาณิชย์กรรมตามเงื่อนไขเวลาเช่า 50 ปีจริง มูลค่าการลงทุนจะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร
 - ผู้ให้เช่าจะต้องวางระเบียบ หรือตั้งข้อเงื่อนไขการเช่าเพิ่มเติมอีกหรือไม่
 - ฝ่ายผู้เช่าต้องวางแผนการลงทุน หรือให้ความสำคัญกับประเด็นการลงทุนใดเพิ่มเติม
3. ผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่
 - การขยายระยะเวลาเช่าจะมีผลต่อการใช้ที่ดิน หรือการขยายตัวของกรุงเทพฯ บ้างหรือไม่ อย่างไร
 - พื้นที่ส่วนใดในกรุงเทพฯ มีศักยภาพรองรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขการเช่าระยะยาวได้ดีที่สุด
 - พื้นที่เสื่อม-สาทร ยังพอจะมีศักยภาพที่จะรองรับบ้างหรือไม่

ความคิดเห็นที่มีต่อการลงทุนในอนาคต

- โอกาสที่จะเกิดการเช่าอสังหาริมทรัพย์นาน 50 ปี เพื่อพัฒนาเป็นโครงการพาณิชย์กรรมมีมากน้อยเพียงใด เพราะเหตุใด
- หากต่อไปนี้ การลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ส่วนมากเป็นการเช่านาน 50 ปี ภาครัฐบาล หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้องควรจะวางมาตรการสนับสนุน หรือควบคุมเพิ่มเติมหรือไม่ เพราะเหตุใด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ค.

ตาราง ค-1 แสดงกระแสเงินสดตลอดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินไขการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	ผลกำไร/ขาดทุน	อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่าน้ำดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม				
0	2,734,548,125.00	-	-	-	2,734,548,125.00	-	2,734,548,125.00	1.00	2,734,548,125.00
1	-	273,687,540.00	7,785,790,000.00	-	8,059,477,540.00	-	8,059,477,540.00	0.93	7,463,076,202.04
2	-	273,687,540.00	7,785,790,000.00	-	8,059,477,540.00	-	8,059,477,540.00	0.86	6,906,972,251.78
3	-	273,687,540.00	-	473,443,815.60	747,131,355.60	1,893,775,262.40	1,146,643,906.80	0.79	910,435,262.00
4	-	273,687,540.00	-	497,116,006.38	770,803,546.38	1,893,775,262.40	1,122,971,716.02	0.74	825,384,211.27
5	-	273,687,540.00	-	521,971,806.70	795,659,346.70	1,893,775,262.40	1,098,115,915.70	0.68	747,816,938.59
6	-	287,371,917.00	-	548,070,397.03	835,442,314.03	1,988,524,957.80	1,153,082,643.77	0.63	726,442,065.57
7	-	287,371,917.00	-	575,473,916.89	862,845,833.89	1,988,524,957.80	1,125,679,123.91	0.58	656,270,929.24
8	-	287,371,917.00	-	604,247,612.73	891,619,529.73	1,988,524,957.80	1,096,905,428.07	0.54	592,328,931.16
9	-	287,371,917.00	-	634,459,993.37	921,831,910.37	2,435,818,669.90	1,513,986,759.53	0.50	756,993,379.77
10	-	287,371,917.00	-	666,182,993.03	953,554,910.03	2,435,818,669.90	1,482,263,759.87	0.46	686,288,120.82
11	-	301,740,512.85	-	699,492,142.69	1,001,232,655.54	2,435,818,669.90	1,434,586,014.36	0.43	615,437,400.16
12	-	301,740,512.85	-	734,466,749.82	1,036,207,262.67	2,740,429,293.00	1,704,222,030.33	0.40	676,576,146.04
13	-	301,740,512.85	-	771,190,087.31	1,072,930,600.16	2,740,429,293.00	1,667,498,692.84	0.37	613,639,518.96
14	-	301,740,512.85	-	809,749,591.68	1,111,490,104.53	2,740,429,293.00	1,628,939,188.47	0.34	553,839,324.08
15	-	301,740,512.85	-	850,237,071.26	1,151,977,584.11	3,069,362,051.20	1,917,384,467.09	0.32	603,976,107.13
16	-	316,827,538.49	-	892,748,924.82	1,209,576,463.32	3,069,362,051.20	1,859,785,587.88	0.29	543,057,391.66
17	-	316,827,538.49	-	937,386,371.07	1,254,213,909.56	3,069,362,051.20	1,815,148,141.64	0.27	490,089,998.24
18	-	316,827,538.49	-	984,255,689.62	1,301,083,228.11	3,423,911,755.45	2,122,828,527.34	0.25	530,707,131.83
19	-	316,827,538.49	-	1,033,468,474.10	1,350,296,012.59	3,423,911,755.45	2,073,615,742.86	0.23	481,078,852.34
20	-	316,827,538.49	-	1,085,141,897.80	1,401,969,436.30	3,423,911,755.45	2,021,942,319.15	0.22	434,717,598.62

ที่มา: การคำนวณ

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	ผลกำไร/ขาดทุน	อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่าน้ำดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม				
21	-	332,668,915.42	-	1,139,398,992.70	1,472,067,908.11	3,806,744,193.00	2,334,676,284.89	0.20	464,600,580.69
22	-	332,668,915.42	-	1,196,368,942.33	1,529,037,857.75	3,806,744,193.00	2,277,706,335.25	0.18	419,097,965.69
23	-	332,668,915.42	-	1,256,187,389.45	1,588,856,304.86	3,806,744,193.00	2,217,887,888.14	0.17	377,040,940.98
24	-	332,668,915.42	-	1,318,996,758.92	1,651,665,674.34	3,997,309,898.70	2,345,644,224.36	0.16	370,611,787.45
25	-	332,668,915.42	-	1,384,946,596.86	1,717,615,512.28	3,997,309,898.70	2,279,694,386.42	0.15	332,835,380.42
26	-	349,302,361.19	-	1,454,193,926.71	1,803,496,287.90	3,997,309,898.70	2,193,813,610.80	0.14	296,164,837.46
27	-	349,302,361.19	-	1,526,903,623.04	1,876,205,984.23	4,197,015,446.40	2,320,809,462.17	0.13	290,101,182.77
28	-	349,302,361.19	-	1,603,248,804.20	1,952,551,165.38	4,197,015,446.40	2,244,464,281.02	0.12	260,357,856.60
29	-	349,302,361.19	-	1,683,411,244.41	2,032,713,605.59	4,197,015,446.40	2,164,301,840.81	0.11	231,580,296.97
30	-	349,302,361.19	-	1,767,581,806.63	2,116,884,167.81	4,406,774,820.30	2,289,890,652.49	0.10	226,699,174.60
รวม	2,734,548,125.00	9,307,993,924.74	15,571,580,000.00	27,650,341,627.13	55,264,463,676.87	87,065,449,403.85	31,800,985,726.98		- 2,390,427,123.70

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง ค-2 แสดงกระแสเงินสดตลอดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินไขการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 50 ปี

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก		อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่าหน้าดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม	ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	ผลกำไร/ขาดทุน		
0	3,691,639,968.75	-	-	-	3,691,639,968.75	-	-	1.00	3,691,639,968.75
1	-	273,687,540.00	7,785,790,000.00	-	8,059,477,540.00	-	-	0.93	7,463,076,202.04
2	-	273,687,540.00	7,785,790,000.00	-	8,059,477,540.00	-	-	0.86	6,906,972,251.78
3	-	273,687,540.00	-	473,443,815.60	747,131,355.60	1,893,775,262.40	1,146,643,906.80	0.79	910,435,262.00
4	-	273,687,540.00	-	497,116,006.38	770,803,546.38	1,893,775,262.40	1,122,971,716.02	0.74	825,384,211.27
5	-	273,687,540.00	-	521,971,806.70	795,659,346.70	1,893,775,262.40	1,098,115,915.70	0.68	747,816,938.59
6	-	287,371,917.00	-	548,070,397.03	835,442,314.03	1,988,524,957.80	1,153,082,643.77	0.63	726,442,065.57
7	-	287,371,917.00	-	575,473,916.89	862,845,833.89	1,988,524,957.80	1,125,679,123.91	0.58	656,270,929.24
8	-	287,371,917.00	-	604,247,612.73	891,619,529.73	1,988,524,957.80	1,096,905,428.07	0.54	592,328,931.16
9	-	287,371,917.00	-	634,459,993.37	921,831,910.37	2,435,818,669.90	1,513,986,759.53	0.50	756,993,379.77
10	-	287,371,917.00	-	666,182,993.03	953,554,910.03	2,435,818,669.90	1,482,263,759.87	0.46	686,288,120.82
11	-	301,740,512.85	-	699,492,142.69	1,001,232,655.54	2,435,818,669.90	1,434,586,014.36	0.43	615,437,400.16
12	-	301,740,512.85	-	734,466,749.82	1,036,207,262.67	2,740,429,293.00	1,704,222,030.33	0.40	676,576,146.04
13	-	301,740,512.85	-	771,190,087.31	1,072,930,600.16	2,740,429,293.00	1,667,498,692.84	0.37	613,639,518.96
14	-	301,740,512.85	-	809,749,591.68	1,111,490,104.53	2,740,429,293.00	1,628,939,188.47	0.34	553,839,324.08
15	-	301,740,512.85	-	850,237,071.26	1,151,977,584.11	3,069,362,051.20	1,917,384,467.09	0.32	603,976,107.13
16	-	316,827,538.49	-	892,748,924.82	1,209,576,463.32	3,069,362,051.20	1,859,785,587.88	0.29	543,057,391.66
17	-	316,827,538.49	-	937,386,371.07	1,254,213,909.56	3,069,362,051.20	1,815,148,141.64	0.27	490,089,998.24
18	-	316,827,538.49	-	984,255,689.62	1,301,083,228.11	3,423,911,755.45	2,122,828,527.34	0.25	530,707,131.83
19	-	316,827,538.49	-	1,033,468,474.10	1,350,296,012.59	3,423,911,755.45	2,073,615,742.86	0.23	481,078,852.34
20	-	316,827,538.49	-	1,085,141,897.80	1,401,969,436.30	3,423,911,755.45	2,021,942,319.15	0.22	434,717,598.62

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	ผลกำไร/ขาดทุน	อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่าน้ำดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม				
21	-	332,668,915.42	-	1,139,398,992.70	1,472,067,908.11	3,806,744,193.00	2,334,676,284.89	0.20	464,600,580.69
22	-	332,668,915.42	-	1,196,368,942.33	1,529,037,857.75	3,806,744,193.00	2,277,706,335.25	0.18	419,097,965.69
23	-	332,668,915.42	-	1,256,187,389.45	1,588,856,304.86	3,806,744,193.00	2,217,887,888.14	0.17	377,040,940.98
24	-	332,668,915.42	-	1,318,996,758.92	1,651,665,674.34	3,997,309,898.70	2,345,644,224.36	0.16	370,611,787.45
25	-	332,668,915.42	-	1,384,946,596.86	1,717,615,512.28	3,997,309,898.70	2,279,694,386.42	0.15	332,835,380.42
26	-	349,302,361.19	-	1,454,193,926.71	1,803,496,287.90	3,997,309,898.70	2,193,813,610.80	0.14	296,164,837.46
27	-	349,302,361.19	-	1,526,903,623.04	1,876,205,984.23	4,197,015,446.40	2,320,809,462.17	0.13	290,101,182.77
28	-	349,302,361.19	-	1,603,248,804.20	1,952,551,165.38	4,197,015,446.40	2,244,464,281.02	0.12	260,357,856.60
29	-	349,302,361.19	-	1,683,411,244.41	2,032,713,605.59	4,197,015,446.40	2,164,301,840.81	0.11	231,580,296.97
30	-	349,302,361.19	-	1,767,581,806.63	2,116,884,167.81	4,406,774,820.30	2,289,890,652.49	0.10	226,699,174.60
31	-	366,767,479.25	-	1,855,960,896.96	2,222,728,376.20	4,406,774,820.30	2,184,046,444.10	0.09	205,300,365.75
32	-	366,767,479.25	-	1,948,758,941.80	2,315,526,421.05	4,406,774,820.30	2,091,248,399.25	0.09	184,029,859.13
33	-	366,767,479.25	-	2,046,196,888.89	2,412,964,368.14	4,627,045,012.50	1,993,810,452.16	0.08	163,492,457.08
34	-	366,767,479.25	-	2,148,506,733.34	2,515,274,212.59	4,627,045,012.50	2,111,770,799.91	0.08	160,494,580.79
35	-	366,767,479.25	-	2,255,932,070.01	2,622,699,549.25	4,627,045,012.50	2,004,345,463.25	0.07	136,295,491.50
36	-	385,105,853.21	-	2,368,728,673.51	2,753,834,526.72	4,858,283,015.10	2,104,448,488.38	0.07	138,893,600.23
37	-	385,105,853.21	-	2,487,165,107.18	2,872,270,960.39	4,858,283,015.10	1,986,012,054.71	0.06	123,132,747.39
38	-	385,105,853.21	-	2,611,523,362.54	2,996,629,215.75	4,858,283,015.10	1,861,653,799.35	0.06	107,975,920.36
39	-	385,105,853.21	-	2,742,099,530.67	3,127,205,383.88	5,101,402,812.30	1,974,197,428.42	0.05	106,606,661.13
40	-	385,105,853.21	-	2,879,204,507.20	3,264,310,360.41	5,101,402,812.30	1,837,092,451.89	0.05	84,506,252.79
41	-	404,361,145.87	-	3,023,164,732.56	3,427,525,878.43	5,101,402,812.30	1,673,876,933.87	0.05	76,998,338.96
42	-	404,361,145.87	-	3,174,322,969.19	3,578,684,115.06	5,356,404,404.10	1,777,720,289.04	0.04	74,664,252.14

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	ผลกำไร/ขาดทุน	อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่าน้ำดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม				
43	-	404,361,145.87	-	3,333,039,117.65	3,737,400,263.52	5,356,404,404.10	1,619,004,140.58	0.04	61,522,157.34
44	-	404,361,145.87	-	3,499,691,073.53	3,904,052,219.40	5,356,404,404.10	1,452,352,184.70	0.03	49,379,974.28
45	-	404,361,145.87	-	3,674,675,627.21	4,079,036,773.08	5,624,201,774.70	1,545,165,001.62	0.03	47,900,115.05
46	-	424,579,203.16	-	3,858,409,408.57	4,282,988,611.73	5,624,201,774.70	1,341,213,162.97	0.03	37,553,968.56
47	-	424,579,203.16	-	4,051,329,879.00	4,475,909,082.16	5,624,201,774.70	1,148,292,692.54	0.03	29,855,610.01
48	-	424,579,203.16	-	4,253,896,372.95	4,678,475,576.11	5,905,708,908.30	1,227,233,332.19	0.02	29,453,599.97
49	-	424,579,203.16	-	4,466,591,191.59	4,891,170,394.76	5,905,708,908.30	1,014,538,513.54	0.02	22,319,847.30
50	-	424,579,203.16	-	4,689,920,751.17	5,114,499,954.34	5,905,708,908.30	791,208,953.96	0.02	16,615,388.03
รวม	3,691,639,968.75	17,212,062,332.19	15,571,580,000.00	89,019,459,462.65	125,494,741,763.60	190,298,136,825.45	64,583,124,869.65	-	1,490,527,630.64

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง ค-3 แสดงกระแสเงินสดตลอดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินสินเชื่อการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ที่ขนาดการลงทุนด้วยค่า FAR 16.6

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก	ผลกำไร/ขาดทุน	อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่าหน้าดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม	ค่าเช่าพื้นที่อาคาร			
0	2,734,548,125.00	-	-	-	2,734,548,125.00	-	2,734,548,125.00	1.00	2,734,548,125.00
1	-	273,687,540.00	12,924,412,000.00	-	13,198,099,540.00	-	13,198,099,540.00	0.93	12,221,440,174.04
2	-	273,687,540.00	12,924,412,000.00	-	13,198,099,540.00	-	13,198,099,540.00	0.86	11,310,771,305.78
3	-	273,687,540.00	-	785,916,230.40	1,059,603,770.40	3,143,664,921.60	2,084,061,151.20	0.79	1,654,744,554.05
4	-	273,687,540.00	-	825,212,041.92	1,098,899,581.92	3,143,664,921.60	2,044,765,339.68	0.74	1,502,902,524.66
5	-	273,687,540.00	-	866,472,644.02	1,140,160,184.02	3,143,664,921.60	2,003,504,737.58	0.68	1,364,386,726.29
6	-	287,371,917.00	-	909,796,276.22	1,197,168,193.22	3,300,848,167.68	2,103,679,974.46	0.63	1,325,318,383.91
7	-	287,371,917.00	-	955,286,090.03	1,242,658,007.03	3,300,848,167.68	2,058,190,160.65	0.58	1,199,924,863.66
8	-	287,371,917.00	-	1,003,050,394.53	1,290,422,311.53	3,300,848,167.68	2,010,425,856.15	0.54	1,085,629,962.32
9	-	287,371,917.00	-	1,053,202,914.26	1,340,574,831.26	4,043,456,401.60	2,702,881,570.34	0.50	1,351,440,785.17
10	-	287,371,917.00	-	1,105,863,059.97	1,393,234,976.97	4,043,456,401.60	2,650,221,424.63	0.46	1,227,052,519.60
11	-	301,740,512.85	-	1,161,156,212.97	1,462,896,725.82	4,043,456,401.60	2,580,559,675.78	0.43	1,107,060,100.91
12	-	301,740,512.85	-	1,219,214,023.61	1,520,954,536.46	4,549,109,712.00	3,028,155,175.54	0.40	1,202,177,604.69
13	-	301,740,512.85	-	1,280,174,724.80	1,581,915,237.65	4,549,109,712.00	2,967,194,474.35	0.37	1,091,927,566.56
14	-	301,740,512.85	-	1,344,183,461.04	1,645,923,973.89	4,549,109,712.00	2,903,185,738.11	0.34	987,083,150.96
15	-	301,740,512.85	-	1,411,392,634.09	1,713,133,146.94	5,095,137,740.80	3,382,004,593.86	0.32	1,065,331,447.07
16	-	316,827,538.49	-	1,481,962,265.79	1,798,789,804.28	5,095,137,740.80	3,296,347,936.52	0.29	962,533,597.46
17	-	316,827,538.49	-	1,556,060,379.08	1,872,887,917.57	5,095,137,740.80	3,222,249,823.23	0.27	870,007,452.27
18	-	316,827,538.49	-	1,633,863,398.04	1,950,690,936.53	5,683,689,872.80	3,732,998,936.27	0.25	933,249,734.07
19	-	316,827,538.49	-	1,715,556,567.94	2,032,384,106.43	5,683,689,872.80	3,651,305,766.37	0.23	847,102,937.80
20	-	316,827,538.49	-	1,801,334,396.33	2,118,161,934.83	5,683,689,872.80	3,565,527,937.97	0.22	766,588,506.66

ตาราง ค-3 แสดงกระแสเงินสดตลอดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินกู้การเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ที่ขนาดการลงทุนด้วยค่า FAR 16.6

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	ผลกำไร/ขาดทุน	อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่าน้ำดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม				
21	-	332,668,915.42	-	1,891,401,116.15	2,224,070,031.57	6,319,191,312.00	4,095,121,280.43	0.20	814,929,134.81
22	-	332,668,915.42	-	1,985,971,171.96	2,318,640,087.38	6,319,191,312.00	4,000,551,224.62	0.18	736,101,425.33
23	-	332,668,915.42	-	2,085,269,730.56	2,417,938,645.97	6,319,191,312.00	3,901,252,666.03	0.17	663,212,953.22
24	-	332,668,915.42	-	2,189,533,217.08	2,522,202,132.50	6,635,530,180.80	4,113,328,048.30	0.16	649,905,831.63
25	-	332,668,915.42	-	2,299,009,877.94	2,631,678,793.36	6,635,530,180.80	4,003,851,387.44	0.15	584,562,302.57
26	-	349,302,361.19	-	2,413,960,371.83	2,763,262,733.02	6,635,530,180.80	3,872,267,447.78	0.14	522,756,105.45
27	-	349,302,361.19	-	2,534,658,390.43	2,883,960,751.61	6,967,041,177.60	4,083,080,425.99	0.13	510,385,053.25
28	-	349,302,361.19	-	2,661,391,309.95	3,010,693,671.14	6,967,041,177.60	3,956,347,506.46	0.12	458,936,310.75
29	-	349,302,361.19	-	2,794,460,875.45	3,143,763,236.63	6,967,041,177.60	3,823,277,940.97	0.11	409,090,739.68
30	-	349,302,361.19	-	2,934,183,919.22	3,283,486,280.41	7,315,241,515.20	4,031,755,234.79	0.10	399,143,768.24
รวม	2,734,548,125.00	9,307,993,924.74	25,848,824,000.00	45,899,537,695.57	83,790,903,745.31	144,528,249,975.84	60,737,346,230.53		26,726,438.25

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง ค-4 แสดงกระแสเงินสดตลอดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินโอนเข้าที่ดินเป็นระยะเวลา 50 ปี ที่ขนาดการลงทุนด้วยค่า FAR 12.5

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก		อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่าหน้าดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม	ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	ผลกำไร/ขาดทุน		
0	3,691,639,968.75	-	-	-	3,691,639,968.75	-	- 3,691,639,968.75	1.00	3,691,639,968.75
1	-	273,687,540.00	9,732,234,000.00	-	10,005,921,540.00	-	- 10,005,921,540.00	0.93	9,265,483,346.04
2	-	273,687,540.00	9,732,234,000.00	-	10,005,921,540.00	-	- 10,005,921,540.00	0.86	8,575,074,759.78
3	-	273,687,540.00	-	591,804,536.40	865,492,076.40	2,367,218,145.60	1,501,726,069.20	0.79	1,192,370,498.94
4	-	273,687,540.00	-	621,394,763.22	895,082,303.22	2,367,218,145.60	1,472,135,842.38	0.74	1,082,019,844.15
5	-	273,687,540.00	-	652,464,501.38	926,152,041.38	2,367,218,145.60	1,441,066,104.22	0.68	981,366,016.97
6	-	287,371,917.00	-	685,087,726.45	972,459,643.45	2,485,655,218.20	1,513,195,574.75	0.63	953,313,212.09
7	-	287,371,917.00	-	719,342,112.77	1,006,714,029.77	2,485,655,218.20	1,478,941,188.43	0.58	862,222,712.85
8	-	287,371,917.00	-	755,309,218.41	1,042,681,135.41	2,485,655,218.20	1,442,974,082.79	0.54	779,206,004.71
9	-	287,371,917.00	-	793,074,679.33	1,080,446,596.33	3,044,772,138.10	1,964,325,541.77	0.50	982,162,770.88
10	-	287,371,917.00	-	832,728,413.30	1,120,100,330.30	3,044,772,138.10	1,924,671,807.80	0.46	891,123,047.01
11	-	301,740,512.85	-	874,364,833.96	1,176,105,346.81	3,044,772,138.10	1,868,666,791.29	0.43	801,658,053.46
12	-	301,740,512.85	-	918,083,075.66	1,219,823,588.51	3,425,535,267.00	2,205,711,678.49	0.40	875,667,536.36
13	-	301,740,512.85	-	963,987,229.44	1,265,727,742.29	3,425,535,267.00	2,159,807,524.71	0.37	794,809,169.09
14	-	301,740,512.85	-	1,012,186,590.92	1,313,927,103.77	3,425,535,267.00	2,111,608,163.23	0.34	717,946,775.50
15	-	301,740,512.85	-	1,062,795,920.46	1,364,536,433.31	3,836,701,052.80	2,472,164,619.49	0.32	778,731,855.14
16	-	316,827,538.49	-	1,115,935,716.49	1,432,763,254.98	3,836,701,052.80	2,403,937,797.82	0.29	701,949,836.96
17	-	316,827,538.49	-	1,171,732,502.31	1,488,560,040.80	3,836,701,052.80	2,348,141,012.00	0.27	633,998,073.24
18	-	316,827,538.49	-	1,230,319,127.43	1,547,146,665.92	4,279,888,008.55	2,732,741,342.63	0.25	683,185,335.66
19	-	316,827,538.49	-	1,291,835,083.80	1,608,662,622.29	4,279,888,008.55	2,671,225,386.26	0.23	619,724,289.61
20	-	316,827,538.49	-	1,356,426,837.99	1,673,254,376.48	4,279,888,008.55	2,606,633,632.07	0.22	560,426,230.90

ตาราง ค-4 แสดงกระแสเงินสดตลอดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินสินเชื่อการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 50 ปี ที่ขนาดการลงทุนด้วยค่า FAR 12.5 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก ค่าเช่าพื้นที่อาคาร	ผลกำไร/ขาดทุน	อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่านำดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม				
21	-	332,668,915.42	-	1,424,248,179.89	1,756,917,095.30	4,758,428,367.00	3,001,511,271.70	0.20	597,300,743.07
22	-	332,668,915.42	-	1,495,460,588.88	1,828,129,504.30	4,758,428,367.00	2,930,298,862.70	0.18	539,174,990.74
23	-	332,668,915.42	-	1,570,233,618.32	1,902,902,533.74	4,758,428,367.00	2,855,525,833.26	0.17	485,439,391.65
24	-	332,668,915.42	-	1,648,745,299.24	1,981,414,214.66	4,996,635,405.30	3,015,221,190.64	0.16	476,404,948.12
25	-	332,668,915.42	-	1,731,182,564.20	2,063,851,479.62	4,996,635,405.30	2,932,783,925.68	0.15	428,186,453.15
26	-	349,302,361.19	-	1,817,741,692.41	2,167,044,053.60	4,996,635,405.30	2,829,591,351.70	0.14	381,994,832.48
27	-	349,302,361.19	-	1,908,628,777.03	2,257,931,138.22	5,246,267,241.60	2,988,336,103.38	0.13	373,542,012.92
28	-	349,302,361.19	-	2,004,060,215.88	2,353,362,577.07	5,246,267,241.60	2,892,904,664.53	0.12	335,576,941.09
29	-	349,302,361.19	-	2,104,263,226.68	2,453,565,587.87	5,246,267,241.60	2,792,701,653.73	0.11	298,819,076.95
30	-	349,302,361.19	-	2,209,476,388.01	2,558,778,749.20	5,508,466,355.70	2,949,687,606.50	0.10	292,019,073.04
31	-	366,767,479.25	-	2,319,950,207.41	2,686,717,686.66	5,508,466,355.70	2,821,748,669.04	0.09	265,244,374.89
32	-	366,767,479.25	-	2,435,947,717.78	2,802,715,197.03	5,508,466,355.70	2,705,751,158.67	0.09	238,106,101.96
33	-	366,767,479.25	-	2,557,745,103.67	2,924,512,582.92	5,783,803,987.50	2,859,291,404.58	0.08	234,461,895.18
34	-	366,767,479.25	-	2,685,632,358.86	3,052,399,838.10	5,783,803,987.50	2,731,404,149.40	0.08	207,586,715.35
35	-	366,767,479.25	-	2,819,913,976.80	3,186,681,456.05	5,783,803,987.50	2,597,122,531.45	0.07	176,604,332.14
36	-	385,105,853.21	-	2,960,909,675.64	3,346,015,528.85	6,072,851,376.90	2,726,835,848.05	0.07	179,971,165.97
37	-	385,105,853.21	-	3,108,955,159.42	3,494,061,012.63	6,072,851,376.90	2,578,790,364.27	0.06	159,885,002.58
38	-	385,105,853.21	-	3,264,402,917.39	3,649,508,770.60	6,072,851,376.90	2,423,342,606.30	0.06	140,553,871.17
39	-	385,105,853.21	-	3,427,623,063.26	3,812,728,916.47	6,376,751,003.70	2,564,022,087.23	0.05	138,457,192.71
40	-	385,105,853.21	-	3,599,004,216.43	3,984,110,069.64	6,376,751,003.70	2,392,640,934.06	0.05	110,061,482.97
41	-	404,361,145.87	-	3,778,954,427.25	4,183,315,573.12	6,376,751,003.70	2,193,435,430.58	0.05	100,898,029.81

ตาราง ค-4 แสดงกระแสเงินสดตลอดการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินสินเชื่อการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 50 ปี ที่ขนาดการลงทุนด้วยค่า FAR 12.5 (ต่อ)

หน่วย : บาท

ปี	ต้นทุน					รายรับจาก	ผลกำไร/ขาดทุน	อัตราคิดลด ร้อยละ 8	มูลค่าปัจจุบัน
	ค่าหน้าดิน	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปลูกสร้าง	ค่าบำรุงรักษา	รวม	ค่าเช่าพื้นที่อาคาร			
42	-	404,361,145.87	-	3,967,902,148.61	4,372,263,294.48	6,695,502,867.90	2,323,239,573.42	0.04	97,576,062.08
43	-	404,361,145.87	-	4,166,297,256.04	4,570,658,401.91	6,695,502,867.90	2,124,844,465.99	0.04	80,744,089.71
44	-	404,361,145.87	-	4,374,612,118.84	4,778,973,264.71	6,695,502,867.90	1,916,529,603.19	0.03	65,162,006.51
45	-	404,361,145.87	-	4,593,342,724.78	4,997,703,870.65	7,030,249,449.30	2,032,545,578.65	0.03	63,008,912.94
46	-	424,579,203.16	-	4,823,009,861.02	5,247,589,064.19	7,030,249,449.30	1,782,660,385.11	0.03	49,914,490.78
47	-	424,579,203.16	-	5,064,160,354.07	5,488,739,557.24	7,030,249,449.30	1,541,509,892.06	0.03	40,079,257.19
48	-	424,579,203.16	-	5,317,368,371.78	5,741,947,574.94	7,382,133,227.70	1,640,185,652.76	0.02	39,364,455.67
49	-	424,579,203.16	-	5,583,236,790.37	6,007,815,993.53	7,382,133,227.70	1,374,317,234.17	0.02	30,234,979.15
50	-	424,579,203.16	-	5,862,398,629.89	6,286,977,833.05	7,382,133,227.70	1,095,155,394.65	0.02	22,998,263.29
รวม	3,691,639,968.75	17,212,062,332.19	19,464,468,000.00	111,274,280,499.60	151,642,450,800.54	237,872,577,338.55	86,230,126,538.01		9,054,334.22

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ง.

ตารางแสดงค่าเช่าที่ดินในอัตราร้อยละ 10 ของค่าน้ำดินตามเงื่อนไขการเช่า 30 ปี ที่เปลี่ยนแปลงตามอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 5 ทุกๆ 5 ปี

หน่วย : บาทต่อตารางวา

เขตการปกครอง	ค่าเช่าที่ดิน รายปี	ปีที่ 1-5		ปีที่ 6-10		ปีที่ 11-15		ปีที่ 16-20		ปีที่ 21-25		ปีที่ 26-30	
		ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน
พระนคร	2790	13,950	11,140	14,648	11,697	15,380	12,281	16,149	12,896	16,956	13,540	17,804	14,217
ป้อมปราบฯ	2710	13,550	10,820	14,228	11,361	14,939	11,929	15,686	12,526	16,470	13,152	17,294	13,810
สัมพันธวงศ์	3560	17,800	14,214	18,690	14,925	19,625	15,671	20,606	16,455	21,636	17,277	22,718	18,141
ปทุมวัน	2930	14,650	11,699	15,383	12,284	16,152	12,898	16,959	13,543	17,807	14,220	18,698	14,931
บางรัก	4700	23,500	18,766	24,675	19,704	25,909	20,689	27,204	21,724	28,564	22,810	29,993	23,950
ยานนาวา	920	4,600	3,673	4,830	3,857	5,072	4,050	5,325	4,252	5,591	4,465	5,871	4,688
สาทร	2520	12,600	10,062	13,230	10,565	13,892	11,093	14,586	11,648	15,315	12,230	16,081	12,841
บางคอแหลม	1040	5,200	4,152	5,460	4,360	5,733	4,578	6,020	4,807	6,321	5,047	6,637	5,300
ดุสิต	1172	5,860	4,679	6,153	4,913	6,461	5,159	6,784	5,417	7,123	5,688	7,479	5,972
บางซื่อ	1028	5,140	4,105	5,397	4,310	5,667	4,525	5,950	4,751	6,248	4,989	6,560	5,239
พญาไท	1600	8,000	6,388	8,400	6,708	8,820	7,043	9,261	7,395	9,724	7,765	10,210	8,153
ราชเทวี	2040	10,200	8,145	10,710	8,552	11,246	8,980	11,808	9,429	12,398	9,900	13,018	10,395
ห้วยขวาง	1920	9,600	7,666	10,080	8,049	10,584	8,452	11,113	8,874	11,669	9,318	12,252	9,784
ดินแดง	1944	9,720	7,762	10,206	8,150	10,716	8,557	11,252	8,985	11,815	9,435	12,405	9,906
จตุจักร	1496	7,480	5,973	7,854	6,272	8,247	6,585	8,659	6,915	9,092	7,260	9,547	7,623
คลองเตย	2240	11,200	8,944	11,760	9,391	12,348	9,860	12,965	10,353	13,614	10,871	14,294	11,415
คลองสาน	1220	6,100	4,871	6,405	5,115	6,725	5,370	7,062	5,639	7,415	5,921	7,785	6,217
ธนบุรี	1260	6,300	5,031	6,615	5,282	6,946	5,546	7,293	5,824	7,658	6,115	8,041	6,421
บางกอกใหญ่	774	3,870	3,090	4,064	3,245	4,267	3,407	4,480	3,577	4,704	3,756	4,939	3,944
บางกอกน้อย	750	3,750	2,995	3,938	3,144	4,134	3,301	4,341	3,467	4,558	3,640	4,786	3,822

ตารางแสดงค่าเช่าที่ดินตามเงื่อนไขการเช่า 30 ปี ที่เปลี่ยนแปลงตามอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 5 ทุกๆ 5 ปี (ต่อ)

หน่วย : บาทต่อตารางวา

เขตการปกครอง	ค่าเช่าที่ดิน รายปี	ปีที่ 1-5		ปีที่ 6-10		ปีที่ 11-15		ปีที่ 16-20		ปีที่ 21-25		ปีที่ 26-30	
		ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน
บางพลัด	1084	5,420	4,328	5,691	4,545	5,976	4,772	6,274	5,010	6,588	5,261	6,917	5,524
ดอนเมือง	884	4,420	3,530	4,641	3,706	4,873	3,891	5,117	4,086	5,373	4,290	5,641	4,505
บางเขน	650	3,250	2,595	3,413	2,725	3,583	2,861	3,762	3,004	3,950	3,155	4,148	3,312
ลาดพร้าว	890	4,450	3,554	4,673	3,731	4,906	3,918	5,151	4,114	5,409	4,319	5,679	4,535
บางกะปิ	1400	7,000	5,590	7,350	5,869	7,718	6,163	8,103	6,471	8,509	6,794	8,934	7,134
บึงกุ่ม	680	3,400	2,715	3,570	2,851	3,749	2,993	3,936	3,143	4,133	3,300	4,339	3,465
สวนหลวง	1008	5,040	4,025	5,292	4,226	5,557	4,437	5,834	4,659	6,126	4,892	6,432	5,137
พระโขนง	1366	6,830	5,454	7,172	5,727	7,530	6,013	7,907	6,314	8,302	6,629	8,717	6,961
ประเวศ	790	3,950	3,154	4,148	3,312	4,355	3,478	4,573	3,651	4,801	3,834	5,041	4,026
ตลิ่งชัน	372	1,860	1,485	1,953	1,560	2,051	1,638	2,153	1,719	2,261	1,805	2,374	1,896
หนองแขม	432	2,160	1,725	2,268	1,811	2,381	1,902	2,500	1,997	2,625	2,097	2,757	2,201
ภาษีเจริญ	768	3,840	3,066	4,032	3,220	4,234	3,381	4,445	3,550	4,668	3,727	4,901	3,914
จอมทอง	500	2,500	1,996	2,625	2,096	2,756	2,201	2,894	2,311	3,039	2,427	3,191	2,548
ราษฎร์บูรณะ	824	4,120	3,290	4,326	3,454	4,542	3,627	4,769	3,809	5,008	3,999	5,258	4,199
มีนบุรี	510	2,550	2,036	2,678	2,138	2,811	2,245	2,952	2,357	3,100	2,475	3,255	2,599
ลาดกระบัง	274	1,370	1,094	1,439	1,149	1,510	1,206	1,586	1,266	1,665	1,330	1,749	1,396
หนองจอก	108	540	431	567	453	595	475	625	499	656	524	689	550
บางขุนเทียน	390	1,950	1,557	2,048	1,635	2,150	1,717	2,257	1,803	2,370	1,893	2,489	1,987

ที่มา: การคำนวณ

ตารางแสดงค่าเช่าที่ดินในอัตราร้อยละ 10 ของค่าน้ำดินตามเงื่อนไขการเช่า 30 ปี ที่เปลี่ยนแปลงตามอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 5 ทุกๆ 5 ปี (ต่อ)

หน่วย : บาทต่อตารางวา

เขตการปกครอง	ปีที่ 31-35		ปีที่ 36-40		ปีที่ 41-45		ปีที่ 46-50		รวมค่าเช่าที่ดิน			
	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ปีที่ 1-30	มูลค่าปัจจุบัน	ปีที่ 1-50	มูลค่าปัจจุบัน
พระนคร	18,694	14,928	19,629	15,675	20,611	16,458	21,641	17,281	94,887	75,771	175,462	140,113
ป้อมปราบฯ	18,158	14,500	19,066	15,225	20,020	15,986	21,020	16,786	92,166	73,598	170,430	136,096
สัมพันธวงศ์	23,854	19,048	25,046	20,001	26,299	21,001	27,614	22,051	121,074	96,683	223,886	178,783
ปทุมวัน	19,632	15,677	20,614	16,461	21,645	17,284	22,727	18,148	99,648	79,573	184,266	147,144
บางรัก	31,492	25,148	33,067	26,405	34,720	27,726	36,456	29,112	159,845	127,643	295,580	236,033
ยานนาวา	6,164	4,923	6,473	5,169	6,796	5,427	7,136	5,698	31,289	24,985	57,858	46,202
สาทร	16,885	13,484	17,729	14,158	18,616	14,866	19,547	15,609	85,704	68,438	158,481	126,554
บางคอแหลม	6,968	5,565	7,317	5,843	7,683	6,135	8,067	6,442	35,370	28,244	65,405	52,229
ดุสิต	7,853	6,271	8,246	6,584	8,658	6,914	9,091	7,259	39,859	31,829	73,706	58,858
บางซื่อ	6,888	5,500	7,232	5,775	7,594	6,064	7,974	6,367	34,962	27,918	64,650	51,626
พญาไท	10,721	8,561	11,257	8,989	11,820	9,438	12,411	9,910	54,415	43,453	100,623	80,352
ราชเทวี	13,669	10,915	14,352	11,461	15,070	12,034	15,824	12,636	69,380	55,402	128,295	102,449
ห้วยขวาง	12,865	10,273	13,508	10,787	14,184	11,326	14,893	11,892	65,298	52,143	120,748	96,422
ดินแดง	13,026	10,402	13,677	10,922	14,361	11,468	15,079	12,041	66,115	52,795	122,257	97,627
จตุจักร	10,024	8,005	10,525	8,405	11,051	8,825	11,604	9,266	50,878	40,628	94,083	75,129
คลองเตย	15,009	11,985	15,760	12,585	16,548	13,214	17,375	13,875	76,181	60,834	140,872	112,493
คลองสาน	8,175	6,528	8,583	6,854	9,012	7,197	9,463	7,557	41,492	33,133	76,725	61,268
ธนบุรี	8,443	6,742	8,865	7,079	9,308	7,433	9,773	7,804	42,852	34,219	79,241	63,277
บางกอกใหญ่	5,186	4,141	5,445	4,348	5,718	4,566	6,004	4,794	26,323	21,020	48,676	38,870
บางกอกน้อย	5,025	4,013	5,277	4,214	5,540	4,424	5,817	4,646	25,507	20,369	47,167	37,665

ที่มา: การคำนวณ

ตารางแสดงค่าเช่าที่ดินในอัตราร้อยละ 10 ของค่าน้ำดินตามเงื่อนไขการเช่า 30 ปี ที่เปลี่ยนแปลงตามอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 5 ทุกๆ 5 ปี (ต่อ)

หน่วย : บาทต่อตารางวา

เขตการปกครอง	ปีที่ 31-35		ปีที่ 36-40		ปีที่ 41-45		ปีที่ 46-50		รวมค่าเช่าที่ดิน			
	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	ค่าเช่า	มูลค่าปัจจุบัน	การเช่า 30 ปี	มูลค่าปัจจุบัน	การเช่า 50 ปี	มูลค่าปัจจุบัน
บางพลัด	7,263	5,800	7,626	6,090	8,008	6,395	8,408	6,714	36,866	29,439	68,172	54,438
ดอนเมือง	5,923	4,730	6,219	4,966	6,530	5,215	6,857	5,475	30,064	24,008	55,594	44,394
บางเขน	4,355	3,478	4,573	3,652	4,802	3,834	5,042	4,026	22,106	17,653	40,878	32,643
ลาดพร้าว	5,963	4,762	6,262	5,000	6,575	5,250	6,903	5,513	30,269	24,171	55,972	44,696
บางกะปิ	9,381	7,491	9,850	7,865	10,342	8,259	10,859	8,672	47,613	38,021	88,045	70,308
บึงกุ่ม	4,556	3,638	4,784	3,820	5,023	4,011	5,275	4,212	23,127	18,467	42,765	34,150
สวนหลวง	6,754	5,393	7,092	5,663	7,446	5,946	7,819	6,244	34,282	27,375	63,393	50,622
พระโขนง	9,153	7,309	9,610	7,674	10,091	8,058	10,596	8,461	46,457	37,098	85,907	68,600
ประเวศ	5,293	4,227	5,558	4,438	5,836	4,660	6,128	4,893	26,868	21,455	49,683	39,674
ตลิ่งชัน	2,493	1,990	2,617	2,090	2,748	2,194	2,885	2,304	12,652	10,103	23,395	18,682
หนองแขม	2,895	2,311	3,039	2,427	3,191	2,548	3,351	2,676	14,692	11,732	27,168	21,695
ภาษีเจริญ	5,146	4,109	5,403	4,315	5,673	4,530	5,957	4,757	26,119	20,857	48,299	38,569
จอมทอง	3,350	2,675	3,518	2,809	3,694	2,950	3,878	3,097	17,005	13,579	31,445	25,110
ราษฎร์บูรณะ	5,521	4,409	5,797	4,629	6,087	4,861	6,391	5,104	28,024	22,378	51,821	41,381
มีนบุรี	3,417	2,729	3,588	2,865	3,768	3,009	3,956	3,159	17,345	13,851	32,074	25,612
ลาดกระบัง	1,836	1,466	1,928	1,539	2,024	1,616	2,125	1,697	9,319	7,441	17,232	13,760
หนองจอก	724	578	760	607	798	637	838	669	3,673	2,933	6,792	5,424
บางขุนเทียน	2,613	2,087	2,744	2,191	2,881	2,301	3,025	2,416	13,264	10,592	24,527	19,586

ที่มา: การคำนวณ

ภาคผนวก จ.
รายละเอียดการประมาณค่าที่ใช้ในการวิเคราะห์

เนื่องจากข้อมูลทุติยภูมิบางประเภทที่รวบรวมได้ เป็นการสำรวจในระดับย่าน ไม่ได้มีการกระจายไปทั่วทุกเขตการปกครอง การนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์จึงมีการประมาณค่าด้วยหลักการและขั้นตอนดังต่อไปนี้

ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารที่ใช้ในการวิเคราะห์ เป็นราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่บริษัท แอสเสริ จำกัด มหาชน ได้เลือกสำรวจเฉพาะย่าน ณ ครึ่งปีหลัง ปี 2542 การประมาณค่าจึงกำหนดให้ราคาค่าเช่าของแต่ละย่านที่สำรวจได้เป็นตัวแทนของเขต คือ

- ย่านเพลินจิต-ชิดลม เป็นตัวแทนของเขตปทุมวัน
- ย่านสีลม-สาทร เป็นตัวแทนของเขตบางรัก
- ย่านพระราม 3 เป็นตัวแทนของเขตยานนาวา
- ย่านพหลโยธิน เป็นตัวแทนของเขตจตุจักร
- ย่านราชดำริ เป็นตัวแทนของเขตราชเทวี
- ย่านพญาไท เป็นตัวแทนของเขตพญาไท
- ย่านสุขุมวิท เป็นตัวแทนของเขตคลองเตย
- ย่านแจ้งวัฒนะ เป็นตัวแทนของเขตดอนเมือง
- ย่านศรีนครินทร์ เป็นตัวแทนของเขตสวนหลวง
- ย่านบางนา เป็นตัวแทนของ ประเวศ
- ย่านธนบุรี เป็นตัวแทนของทุกเขตการปกครองในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในฝั่งตะวันตก

สำหรับเขตอื่นๆ ที่ไม่ได้รับการเลือกสำรวจจะถูกประมาณค่า ด้วยการปรับให้มีระดับราคาเท่ากับเขตที่อยู่ต่อเนื่องกัน และค่อยๆ ปรับลดลงตามระยะทางจากศูนย์กลางเมืองตามลำดับ คือ

- เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ดุสิต และบางซื่อ มีราคาค่าเช่าอยู่ที่ระดับกึ่งกลางของย่านราชดำริ และธนบุรี
- เขตสาทร และบางคอแหลม มีราคาค่าเช่าเท่ากับย่านพระราม 3
- เขตห้วยขวาง และดินแดง มีราคาค่าเช่าเท่ากับย่านพญาไท
- เขตพระโขนง มีราคาค่าเช่าเท่ากับย่านสุขุมวิท
- เขตบางเขน มีราคาค่าเช่าเท่ากับย่านแจ้งวัฒนะ
- เขตบางกะปิ และบึงกุ่ม มีระดับราคาค่าเช่าลดลงจากย่านพญาไท ร้อยละ 20
- เขตลาดพร้าว มีระดับราคาค่าเช่าลดลงจากย่านพหลโยธิน ร้อยละ 20
- พื้นที่ชานเมืองตะวันออก มีระดับราคาค่าเช่าลดลงจากย่านพญาไท ร้อยละ 40
- พื้นที่ต่อเมืองตะวันตก มีระดับราคาค่าเช่าลดลงจากย่านธนบุรี ร้อยละ 5
- พื้นที่ชานเมืองตะวันตก มีระดับราคาค่าเช่าลดลงจากย่านธนบุรี ร้อยละ 10

ค่า FAR

ค่า FAR ที่ใช้ในการวิเคราะห์ เป็นข้อมูลซึ่ง Japan International Cooperation Agency ได้สำรวจเป็นรายบล็อกไว้ในปี 2534 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 20 บล็อก และล้วนแต่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในที่มีการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมแนวสูงอย่างชัดเจน

ตารางแสดงความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณต่างๆ ของกรุงเทพฯ ปี 2534

พื้นที่สำรวจ	ค่าเฉลี่ย FAR	พื้นที่สำรวจ	ค่าเฉลี่ย FAR
สุวรรณศร-พระราม 4	2.13	อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	1.61
สุวรรณศร-สีลม	2.33	เซ็นทรัลลาดพร้าว	3.59
สะพานกรุงเทพ	0.92	สุขุมวิท 39	0.70
กระทรวงมหาดไทย	1.51	ซอยระนอง 1 ถนนพระราม 6	1.01
เยาวราช	1.46	สามเสน	0.68
อาคารใบหยก	3.83	อนุสาวรีย์พระเจ้าตากสิน	1.21
พหลโยธิน	0.77	ปิ่นเกล้า-จรัลสนิทวงศ์	1.04
รัชดาภิเษก	1.31	เพชรบุรี-ทองหล่อ	0.91
สีลม-สาทร	2.56	พระราม 9-รามคำแหง	0.33
เพชรบุรี-นานา-มักกะสัน	0.93	พระโขนง	1.74

การประมาณค่าได้กำหนดให้ค่า FAR รายบล็อกตามการสำรวจเป็นตัวแทนของเขต หากเขตใดมีการเก็บตัวอย่างมากกว่า 1 บล็อกก็จะมีค่าเฉลี่ย แต่สำหรับเขตการปกครองในพื้นที่ชั้นในที่ไม่ได้รับการเลือกสำรวจ จะกำหนดให้ค่า FAR ของเขตดังกล่าวมีค่าเท่ากับเขตที่อยู่ใกล้เคียง

- บล็อกสุวรรณศร-พระราม 4, สุวรรณศร-สีลม และสีลม-สาทร เป็นตัวแทนของเขตปทุมวัน บางรัก และสาทร
- บล็อกกระทรวงมหาดไทย เป็นตัวแทนของเขตพระนคร
- บล็อกเยาวราช เป็นตัวแทนของเขตป้อมปราบฯ และสัมพันธวงศ์
- บล็อกสะพานกรุงเทพ เป็นตัวแทนของเขตยานนาวา และบางคอแหลม
- บล็อกอาคารใบหยกทาวเวอร์ และเพชรบุรี-นานา-มักกะสัน เป็นตัวแทนของเขตราชเทวี
- บล็อกพหลโยธิน เป็นตัวแทนของเขตพญาไท
- บล็อกอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นตัวแทนของเขตดินแดง
- บล็อกห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว เป็นตัวแทนของเขตจตุจักร
- บล็อกสุขุมวิท 39, พระโขนง และเพชรบุรี-ทองหล่อ เป็นตัวแทนของเขตคลองเตย
- บล็อกรัชดา-พระราม 9 เป็นตัวแทนของเขตห้วยขวาง
- บล็อกซอยระนอง 1 และสามเสน เป็นตัวแทนของเขตดุสิต และบางซื่อ
- บล็อกปิ่นเกล้า-จรัลสนิทวงศ์ เป็นตัวแทนของเขตบางพลัด บางกอกน้อย และบางกอกใหญ่
- บล็อกอนุสาวรีย์พระเจ้าตากสิน เป็นตัวแทนของเขตคลองสาน และธนบุรี

แต่สำหรับพื้นที่ต่อเมือง และชานเมืองจะมีการปรับลดลงตามระยะทางเป็นลำดับดังนี้ คือ

- พื้นที่ต่อเมืองจะมีค่า FAR น้อยกว่าเขตการปกครองที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในที่มีขอบเขตติดต่อกันในสัดส่วนดังนี้ เขตดอนเมือง ลาดพร้าว บางเขน น้อยกว่าเขตจตุจักรร้อยละ 75, เขตบางกะปิ บึงกุ่ม น้อยกว่าเขตห้วยขวางร้อยละ 25, เขตพระโขนง สวนหลวง ประเวศ น้อยกว่าเขตคลองเตยร้อยละ 25 และทุกเขตการปกครองในพื้นที่ต่อเมืองตะวันตก น้อยกว่าเขตบางพลัดร้อยละ 25
- พื้นที่ชานเมืองจะมีค่า FAR น้อยกว่าเขตการปกครองในพื้นที่ต่อเมืองที่อยู่ใกล้กัน คือ ทุกเขตการปกครองในพื้นที่ชานเมืองตะวันออกจะน้อยกว่าเขตบางกะปีย้อยละ 25 และเขตบางขุนเทียนน้อยกว่าพื้นที่ต่อเมืองตะวันตกร้อยละ 25

พื้นที่ที่ลงทุนด้วยการเช่า

การสำรวจตัวอย่างการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารในเขตบางรัก ปี 2539 โดยภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้ปรากฏผลว่า การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารด้วยการเช่าระยะยาวมีจำนวนทั้งสิ้นร้อยละ 12.70 โดยร้อยละ 11.4 เป็นการเช่าระยะยาวจากเจ้าของที่ดิน และอีกร้อยละ 1.3 เป็นการเช่าระยะยาวต่อจากผู้เช่า

ส่วนการสำรวจสำมะโนประชากรและการเคหะ ปี 2533 พบว่า การถือกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเพื่อประกอบธุรกิจทั่วทั้งกรุงเทพฯ ด้วยการเช่ามีจำนวนทั้งสิ้น 73,266 ราย จากการเช่าทั่วกรุงเทพฯ ทั้งหมด 370,693 ราย ซึ่งเมื่อคิดเป็นอัตราส่วนที่กระจายทั่วทั้ง 38 เขตจะพบว่า แต่ละเขตมีอัตราส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ด้วยการเช่าร้อยละ 0.52

การประมาณค่าพื้นที่ที่มีการลงทุนด้วยการเช่าจึงกำหนดให้อัตราร้อยละ 12.7 เป็นสัดส่วนพื้นที่ลงทุนด้วยการเช่าต่อเนื้อที่เขตที่สูงที่สุด และอัตราร้อยละ 0.52 เป็นสัดส่วนพื้นที่ลงทุนด้วยการเช่าต่อเนื้อที่เขตที่ต่ำที่สุด โดยพื้นที่ที่จะมีสัดส่วนพื้นที่เช่าที่สูงที่สุดจะได้แก่ เขตต่างๆ ซึ่งอยู่ในระยะรัศมี 5 กิโลเมตรแรกจากศูนย์กลางเมือง ส่วนพื้นที่ที่มีสัดส่วนพื้นที่เช่าต่ำที่สุดจะได้แก่ เขตต่างๆ ที่มีระยะไกลเกินกว่า 25 กิโลเมตร ดังนั้นเขตการปกครองอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างระยะรัศมีดังกล่าวอีก 4 ช่วง จึงมีสัดส่วนพื้นที่เช่าแตกต่างกันไปเป็นลำดับดังนี้

- ระยะรัศมี 6-10 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมือง มีสัดส่วนพื้นที่เช่าต่อเนื้อที่เขตในอัตราร้อยละ 10.26
- ระยะรัศมี 11-15 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมือง มีสัดส่วนพื้นที่เช่าต่อเนื้อที่เขตในอัตราร้อยละ 7.83
- ระยะรัศมี 16-20 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมือง มีสัดส่วนพื้นที่เช่าต่อเนื้อที่เขตในอัตราร้อยละ 5.40
- ระยะรัศมี 21-25 กิโลเมตรจากศูนย์กลางเมือง มีสัดส่วนพื้นที่เช่าต่อเนื้อที่เขตในอัตราร้อยละ 2.96

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาว สุวดี ทองสุกปลั่ง เกิดวันที่ 9 กรกฎาคม 2520 ที่กรุงเทพฯ เข้ารับการศึกษาในระดับ
อนุบาล ประถมศึกษา และมัธยมศึกษาที่โรงเรียนอนุบาลมิตรภาพ โรงเรียนพระหฤทัยคอนแวนต์ และ
โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ ตามลำดับก่อนการเริ่มต้นเป็นนิสิตจุฬาฯ ในปีการศึกษา 2537 โดย
ได้สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีอักษรศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) จากภาควิชาภูมิศาสตร์ ในปี
การศึกษา 2540 และเข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโท หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต ในปี
การศึกษา 2541



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย