



QR CODE BOOK

หลักสูตรออนไลน์ในหนังสือ



เรียนรู้ทีละ Step จากวิดีโอ

และจากบทความในการทำธุรกิจเชิงลึก

i คู่มือ



# ทำ ตลาด เชิงลึก

เจดีย์  
ละเอียดย

ในคลิปบทเรียน

ผมเพิ่มมูลค่าที่ดิน

จากมูลค่าเดิม 30 ล้าน

เป็น 74 ล้านบาท

ได้อย่างไร



เทวินทร์ บุพพฤทธิ์

เจ้าของโครงการนคราสิริวิลเลจ

ผู้เชี่ยวชาญในการวิเคราะห์ การทำธุรกิจที่ดินเชิงลึก

# วิธีการรับชมคลิปวิดีโอ หลักสูตรออนไลน์ภายในเล่ม

---

- 1 เปิดไฟล์ E-Book ของท่านขึ้นมา
- 2 นำโทรศัพท์มาสแกนไปที่ QR Code  
(เนื่องจากไม่สามารถบันทึกภาพหน้าจอได้ อาจจำเป็นต้องใช้โทรศัพท์อีกเครื่องเพื่อสแกน)
- 3 รับชมคลิปวิดีโอได้เลย ทบทวนซ้ำได้  
ไม่จำกัด



# คู่มือที่ดินเชิงลึก

โดย เทวินทร์ บุพฤทธิ์

ราคา 3,999 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ. 2558

ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลงเป็นแผ่นบันทึกเสียง ตลับวีดิทัศน์ หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

## ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

เทวินทร์ บุพฤทธิ์.

คู่มือที่ดินเชิงลึก.-- กรุงเทพฯ : เซเวนตี บুক, 2567.

456 หน้า.

1. ที่ดิน. 2. กฎหมายที่ดิน. 3. การประเมินราคาที่ดิน. I. ชื่อเรื่อง.

333.73

ISBN 978-616-8235-74-4

พิมพ์ครั้งที่ 1.-- สิงหาคม 2567

ประธานบริหาร

บรรณาธิการอำนวยการ

กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร

ที่ปรึกษาด้านการตลาด

ผู้จัดการฝ่ายสัมพันธ์ และเว็บไซต์ Creator

กองบรรณาธิการ

เลขานุการกองบรรณาธิการ

ออกแบบปก/จัดหน้า/วิดิทัศน์

ฝ่ายการตลาด

เครดิตภาพประกอบ

อวิชชัย พิษผล

ผศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์

ปรียาภา พิษผล

อิสระ โอภาปัญญาโชติ

จิตาภา ฤทธิ์เทพ

ณัฐริกา หลิมไทยงาม ศุภธิดา รัสพันธ์

กฤตเมธ อันสมศรี กิตติภัฏฐิฐิติเกษมสรรค์

ภูริณัฐ โลหะประทีปกุล

สุประวีณ์ ขวอิจจักร

วนิสา ขำวิสัย

ณัฐนันท์ ไกรรินทร์ กานติมา เมืองคำ

เจนจิรา วงศ์ชื่น อุบลวรรณ สายเสมอ

Design by Freepik

ภูมิใจสร้างสรรค์ และ จัดจำหน่ายโดย

บริษัท เซเวนตี บุก จำกัด

194/10 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

พิมพ์ที่

บริษัท กู๊ดเฮด ฟรันทตั้ง แอนด์ แพคเกจจิ้ง กรุป จำกัด

6/1 ซอยเสรีไทย 58 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

Tel. 02-136-7042 Fax. 02-136-7043

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0-1055-56139-31-7 สำนักงานใหญ่

# คำนำ

## สำนักพิมพ์

เรียน เพื่อนนักพัฒนาที่ดินทุกท่าน

คุณเคยสงสัยไหมว่า

อะไรคือความแตกต่างระหว่างนักพัฒนาที่ดินธรรมดา  
กับนักพัฒนาที่ดินระดับมาสเตอร์?

คำตอบก็คือ...



**ความเข้าใจ  
อย่างลึกซึ้ง  
ในเรื่องที่ดินนั่นเอง**

“ที่ดินเชิงลึก” เล่มนี้ ไม่ได้มีไว้แค่อ่าน แต่มีไว้เพื่อปฏิวัติวิธีคิดของคุณ  
ในการพัฒนาที่ดิน เราจะไม่พูดถึงแค่เรื่องพื้น ๆ อย่างการซื้อขายที่ถูก  
ขายที่แพง แต่เราจะมุ่งลึกไปถึงการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมล่าสุดมาเพิ่ม  
มูลค่าให้ที่ดิน ไม่ว่าจะเป็น Big Data, AI, หรือแม้กระทั่ง Blockchain  
เราจะไขความลับในการทำให้ที่ดินธรรมดา กลายเป็นสินทรัพย์ทองคำ

แต่อย่าเพิ่งตกใจไป แม้เนื้อหาจะเข้มข้น แต่เราเขียนในสไตล์ที่อ่านง่าย เหมือนกำลังคุยกับเพื่อน ไม่ต้องกลัวว่าจะอ่านไม่รู้เรื่อง เพราะเรายกตัวอย่างจากเคสจริงมาประกอบเพียบ ทั้งเคสในไทยและเทศ ทั้งเคสที่ช่วยและเคสที่เวิร์ก คุณจะเห็นภาพชัดเจน และนำไปประยุกต์ใช้กับโปรเจกต์ของตัวเองได้ทันที

อีกเรื่องที่เราให้ความสำคัญคือ เรื่องกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน เพราะไม่อยากให้คุณต้องไปเจอดีเจอด่วนกับใครในชั้นศาล เราเลยมีบทเฉพาะที่จะอัปเดตความรู้ด้านนี้ให้อย่างครบถ้วน ทั้งกฎหมายผังเมืองใหม่ การเวนคืน ไปจนถึงเรื่องภาษีที่ดิน เพียงบทนี้บทเดียวก็คุ้มค่ากับการซื้อหนังสือแล้ว

สุดท้ายนี้ ไม่ว่าคุณจะเป็นมือใหม่ที่เพิ่งหัดเดิน หรือเป็นมือโปรที่อยากจะทำกระโดด “ที่ดินเชิงลึก” จะเป็นไกด์ไลน์ให้คุณได้อย่างแน่นอน ถ้าพร้อมแล้ว ขอเชิญทุกท่านเปิดหน้าต่อไป แล้วคุณจะพบกับประตูสู่โลกใบใหม่ของการพัฒนาที่ดิน พบกันในหน้าถัดไป!

ด้วยความเป็นมิตร  
กองบรรณาธิการ สำนักพิมพ์ เซว่น ดี บุก

# สารบัญ

## ส่วนที่ 1 : การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าที่ดิน 18

### บทที่ 1: การวิเคราะห์ตลาดที่ดินชั้นสูง 20

- 1.1 ปัจจัยมหภาคที่ส่งผลต่อตลาดที่ดิน 21
- 1.2 การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานของตลาดที่ดิน 27
- 1.3 การวิเคราะห์ตลาดที่ดินเชิงพื้นที่ 36
- 1.4 เทคนิคการพยากรณ์ตลาดที่ดิน 46
- 1.5 ข้อจำกัดและข้อควรระวังในการวิเคราะห์ตลาดที่ดิน 57

### บทที่ 2: การประเมินมูลค่าที่ดินชั้นสูง 62

- 2.1 หลักการและวิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน 63
- 2.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อมูลค่าที่ดิน 67
- 2.3 การประเมินมูลค่าที่ดินเชิงพาณิชย์ 72
- 2.4 การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีในการประเมินมูลค่า 76
- 2.5 มาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 81



### บทที่ 3: การวิเคราะห์และจัดการความเสี่ยงขั้นสูง

84

- 3.1 ประเภทและปัจจัยความเสี่ยงในการพัฒนาที่ดิน 85
- 3.2 เครื่องมือและเทคนิคในการวิเคราะห์ความเสี่ยง 96
- 3.3 กลยุทธ์การบริหารจัดการความเสี่ยง 106
- 3.4 การประยุกต์ใช้ระบบการจัดการความเสี่ยงองค์กร (ERM) 114

## ส่วนที่ 2 :

### กฎหมาย นโยบาย และการกำกับดูแล

122



### บทที่ 4: กฎหมายและระเบียบข้อบังคับขั้นสูง

124

- 4.1 ระบบกฎหมายที่ดินและลำดับชั้นของกฎหมาย 126
- 4.2 การตีความและการบังคับใช้กฎหมายที่ดิน 136
- 4.3 ข้อกำหนดและข้อบังคับเกี่ยวกับที่ดินจำแนกตามประเภท 143
- 4.4 ประเด็นกฎหมายสำคัญและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง 149



### บทที่ 5: บทบาทของรัฐในการกำหนดนโยบายและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

156

- 5.1 การวางแผนการใช้ที่ดินในระดับประเทศและระดับภูมิภาค 156
- 5.2 การกำหนดผังเมืองและการควบคุมการใช้ที่ดิน 162
- 5.3 การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานกับผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน 170
- 5.4 นโยบายส่งเสริมการลงทุนและสิทธิประโยชน์ด้านที่ดิน 176



## บทที่ 6: การแก้ไขปัญหาการถือครองที่ดิน และการจัดสรรที่ดิน

184

- 6.1 ปัญหาความไม่เท่าเทียมในการถือครองที่ดิน 184
- 6.2 นโยบายการปฏิรูปที่ดินและการกระจายการถือครอง 191
- 6.3 แนวทางการบริหารจัดการและการควบคุมการใช้ที่ดินรกร้าง 197
- 6.4 การจัดการที่ดินสาธารณะและที่ดินของรัฐเพื่อประโยชน์ 206
- ส่วนรวม

## ส่วนที่ 3 : การพัฒนาและการลงทุนที่ดิน

216



## บทที่ 7: การพัฒนาที่ดินขั้นสูง

216

- 7.1 กระบวนการพัฒนาที่ดินแบบครบวงจร 217
- 7.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาที่ดิน 228
- 7.3 กลยุทธ์การบริหารและการปรับใช้ประโยชน์ที่ดิน 242
- 7.4 การควบคุมต้นทุนและบริหารความเสี่ยงในการพัฒนาที่ดิน 256



## บทที่ 8: การพัฒนาที่ดินในเขตเศรษฐกิจพิเศษ และเขตนวัตกรรม

264

- 8.1 แนวคิดและรูปแบบของเขตเศรษฐกิจพิเศษ 265
- 8.2 สิทธิประโยชน์และแรงจูงใจในการพัฒนาที่ดินในเขตพิเศษ 274
- 8.3 กระบวนการพัฒนาที่ดินและการได้มาซึ่งที่ดินในเขตพิเศษ 280
- 8.4 ความท้าทายและโอกาสในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ 287





## บทที่ 9: การเงินและการลงทุนที่ดินชั้นสูง

294

- 9.1 กลยุทธ์ทางการเงินสำหรับการพัฒนาที่ดิน 294
- 9.2 การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุนที่ดิน 302
- 9.3 นวัตกรรมการระดมทุนและการลงทุน 309
- ในตลาดอสังหาริมทรัพย์
- 9.4 การบริหารการลงทุนที่ดินเชิงกลยุทธ์ 316



## บทที่ 10: การประมูลที่ดิน

326

- 10.1 แนวคิดพื้นฐานของการประมูลที่ดิน 326
- 10.2 กระบวนการและขั้นตอนการประมูลที่ดิน 333
- 10.3 การวางกลยุทธ์และการวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการประมูล 341
- 10.4 ข้อพิจารณาทางกฎหมายและจริยธรรมในการประมูลที่ดิน 351

# ส่วนที่ 4 : เทคโนโลยี นวัตกรรม

362



## บทที่ 11: เทคโนโลยีและนวัตกรรมในวงการที่ดิน

362

- 11.1 แนวโน้มเทคโนโลยีที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรม 362
- อสังหาริมทรัพย์
- 11.2 การใช้เทคโนโลยีดิจิทัลในกระบวนการพัฒนาที่ดิน 372
- 11.3 แพลตฟอร์มดิจิทัลและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบธุรกิจ 383
- 11.4 ความท้าทายในการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรม 393

## ส่วนที่ 5 : การพัฒนาที่ดินอย่างยั่งยืน 406

### บทที่ 12: การพัฒนาอย่างยั่งยืน 406

- 12.1 แนวคิดการพัฒนาที่ดินอย่างยั่งยืน 407
- 12.2 แนวทางการพัฒนาที่ดินเพื่อความยั่งยืน 415
- 12.3 ความท้าทายและโอกาสในการพัฒนาที่ดินอย่างยั่งยืน 423
- 12.4 ตัวอย่างโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อความยั่งยืน 429

## ส่วนที่ 6 : ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์พฤติกรรมผู้บริโภค และการตลาดที่ดิน

### บทที่ 13: การวิเคราะห์ความต้องการที่ดิน จากปัจจัยประชากรศาสตร์ 434

- 13.1 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร 434
- 13.2 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงประชากรต่อ  
ความต้องการใช้ที่ดิน 437
- 13.3 การคาดการณ์แนวโน้มประชากรกับการวางแผนพัฒนาที่ดิน 441

### บทที่ 14: การเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภค และรูปแบบการใช้ชีวิต 447

- 14.1 ความหลากหลายของไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคยุคใหม่ 447
- 14.2 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ชีวิตกับโอกาส  
การพัฒนาที่ดินรูปแบบใหม่ 453
- 14.3 การศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย 459



## บทที่ 15: เทคนิคการตลาดและการสื่อสาร เพื่อการขายที่ดิน

467

- 15.1 การกำหนดตำแหน่งทางการตลาดและการสร้างแบรนด์  
ของโครงการที่ดิน 467
- 15.2 การทำการตลาดดิจิทัลเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย 473
- 15.3 การสร้างประสบการณ์และการมีส่วนร่วมของลูกค้า 480

## ส่วนที่ 7 :

## กรณีศึกษาและแนวโน้มการพัฒนาที่ดิน ในอนาคต

488



## บทที่ 16: กรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดิน ที่ประสบความสำเร็จ

488

- 16.1 กรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 488
- 16.2 กรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อการค้าและอุตสาหกรรม 496
- 16.3 กรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินเพื่อเกษตรกรรมสมัยใหม่ 506
- 16.4 ปัจจัยความสำเร็จและบทเรียนที่ได้รับจากกรณีศึกษา 514

## บทส่งท้าย

516

ส่วนที่

1



## การวิเคราะห์ และประเมินมูลค่าที่ดิน

# บทที่ 1



## การวิเคราะห์ ตลาดที่ดิน ชั้นสูง

ในโลกของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การวิเคราะห์ตลาดที่ดินถือเป็นหัวใจสำคัญที่จะช่วยให้นักพัฒนาโครงการสามารถตัดสินใจได้อย่างชาญฉลาดและมีประสิทธิภาพสูงสุด ในบทนี้ เราจะพาคุณไปพบกับเทคนิคการวิเคราะห์ตลาดที่ดินชั้นสูงในทุกมิติ ตั้งแต่การประเมินปัจจัยมหภาคที่ส่งผลต่อตลาดที่ดิน ไปจนถึงการพยากรณ์แนวโน้มในอนาคต เพื่อให้คุณสามารถนำข้อมูลเหล่านี้ไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนธุรกิจได้อย่างเต็มศักยภาพ



## 1.1 ปัจจัยมหภาคที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่ดิน

ก่อนที่จะเจาะลึกไปยังพลวัตของตลาดที่ดินเฉพาะพื้นที่ สิ่งสำคัญคือเราต้องเข้าใจถึงภาพรวมของเศรษฐกิจในระดับประเทศและระดับโลกเสียก่อน เพราะปัจจัยมหภาคเหล่านี้ล้วนแล้วแต่มีผลกระทบต่อความต้องการซื้อ และราคาที่ดินอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

### 1.1.1 ภาวะเศรษฐกิจและดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจ

ตัวแปรสำคัญที่สะท้อนถึงสุขภาพของเศรษฐกิจ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP), ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI), ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจและผู้บริโภค ฯลฯ ยิ่งเศรษฐกิจเติบโตในอัตราที่สูง ก็ยิ่งเป็นผลดีต่อกำลังซื้อในตลาดที่ดิน ในทางกลับกัน หากเศรษฐกิจถดถอยหรือชะลอตัว ความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาอาจลดลงไปด้วย ดังนั้นการจับตามองและวิเคราะห์สัญญาณทางเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด จึงเป็นเรื่องที่นักพัฒนาที่ดินไม่ควรมองข้ามเป็นอันขาด

### 1.1.2 นโยบายการเงินและอัตราดอกเบี้ย

ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางอยู่ในระดับต่ำ ต้นทุนการกู้ยืมของทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็จะถูกลง ส่งผลให้อุปสงค์ในตลาดที่ดินเพิ่มขึ้นจากความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน แต่ในทางตรงกันข้าม เมื่อใดที่ธนาคารกลางปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย ก็จะทำให้การลงทุนในอสังหาฯ ชะลอตัวลงเช่นกัน ดังนั้นการวิเคราะห์ทิศทางของดอกเบี้ยจึงเป็นปัจจัยที่ขาดไม่ได้ในการประเมินแนวโน้มของตลาดที่ดินในระยะสั้นและระยะยาว

### 1.1.3 นโยบายการคลังและการลงทุนของภาครัฐ

การใช้จ่ายและการลงทุนของรัฐถือเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ทางด่วน รถไฟฟ้า ฯลฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจและมูลค่าของที่ดินในบริเวณนั้น ๆ อย่างก้าวกระโดด อีกทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการลดหย่อนภาษีหรือการให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำก็มีส่วนช่วยสนับสนุนการเติบโตของสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างมาก ดังนั้นการเข้าใจทิศทางนโยบายการคลังของรัฐบาลจะทำให้เราสามารถคาดการณ์แนวโน้มตลาดที่ดินได้แม่นยำขึ้น

### 1.1.4 การเติบโตของประชากรและกำลังซื้อ

ปัจจัยพื้นฐานที่สุดที่หล่อหลอมอุปสงค์ในตลาดที่ดินคือการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและกำลังซื้อนั่นเอง ยิ่งสัดส่วนประชากรวัยแรงงานและผู้มีรายได้เพิ่มขึ้นมากเท่าไร ความต้องการที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมก็จะยิ่งสูงตามไปด้วย นอกจากนี้การขยายตัวของชนชั้นกลางและการกระจายรายได้ที่ดีขึ้นก็นับเป็นแรงหนุนสำคัญในการพัฒนาและซื้อขายที่ดินเช่นกัน ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องจับตาดูข้อมูลด้านประชากรนี้อย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง

### 1.1.5 บทบาทของสถาบันการเงินและตลาดทุน

นอกจากภาวะเศรษฐกิจและนโยบายการเงินการคลังแล้ว บทบาทของสถาบันการเงินและตลาดทุนก็เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่ดินไม่น้อย



เนื่องจากเป็นแหล่งเงินทุนหลักให้กับทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ  
ดังจะเห็นได้จากตัวชี้วัดที่ควรจับตามองเป็นพิเศษ เช่น

- อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) ซึ่งเป็นดัชนีที่บ่งบอกถึงความเสี่ยงในการปล่อยกู้ของธนาคารให้กับผู้ซื้อบ้าน โดยหากค่า LTV สูง (เช่น 90 - 100%) แสดงว่าผู้ซื้อสามารถกู้ได้ในสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับราคาซื้อ ซึ่งจะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อในตลาดที่อยู่อาศัยได้ในทางกลับกัน หาก LTV ต่ำ ผู้ซื้อต้องจ่ายเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูง ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการเข้าถึงที่อยู่อาศัย
- สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (Household Debt to GDP) เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงระดับการก่อหนี้ของภาคครัวเรือน โดยเฉพาะหนี้เพื่อการอุปโภคบริโภค และหนี้เพื่อซื้อบ้าน ซึ่งหากอัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นเร็วเกินไปอาจเป็นสัญญาณเตือนถึงความเสี่ยงของฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้
- ความผันผวนของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มักถูกมองว่าเป็นการลงทุนทางเลือกสำหรับนักลงทุน ดังนั้นถ้าดัชนีหุ้นผันผวนหรือให้ผลตอบแทนต่ำ เม็ดเงินลงทุนก็มักจะไหลเข้าสู่การซื้อที่ดินเพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่สูงกว่า ในทางตรงกันข้าม ถ้าตลาดหุ้นให้ผลตอบแทนดี การลงทุนที่ดินก็อาจจะชะลอตัวลง

## 1.1.6 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร

การเปลี่ยนแปลงเชิงประชากรศาสตร์ในระยะยาวถือเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญอย่างหนึ่งต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง

- การก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัย จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเพิ่มสูงขึ้น ทั้งในรูปแบบของบ้านพักผู้สูงอายุ (Senior Living) คอนโดแบบมีบริการ (Serviced Apartment) หรือแม้แต่ศูนย์ดูแลระยะยาว (Nursing Home) นอกจากนี้ ผู้สูงวัยมักย้ายที่อยู่เข้ามาในเมืองมากขึ้น เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงทั้งสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานและบริการสุขภาพ
- แนวโน้มของการย้ายถิ่นเข้าสู่เมือง (Urbanization) เป็นอีกหนึ่งแรงผลักดันความต้องการที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตเมือง ทั้งในแง่ของปริมาณและความหลากหลายของรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ ในขณะเดียวกัน ก็อาจทำให้ที่ดินรกร้างในเขตชานเมืองกลายเป็นทำเลที่น่าสนใจในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
- การขยายตัวของกลุ่มครอบครัวเดี่ยว (Single-person Household) ซึ่งมีวิถีชีวิตที่ต้องการความคล่องตัวและเข้ากับสังคมเมือง จะทำให้ความต้องการคอนโดขนาดเล็ก หอพัก หรือ Co-livingSpace เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในย่านธุรกิจหรือแหล่งงาน ขณะที่ความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์สำหรับครอบครัวใหญ่อาจลดลงไปในอนาคต

## 1.1.7 ปัจจัยทางการเมืองและความเสี่ยงเชิงนโยบาย

นโยบาย เสถียรภาพและทิศทางการนโยบายของรัฐบาลย่อมส่งผลต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยตัวอย่างความเสี่ยงทางการเมืองที่อาจกระทบตลาดที่ดินได้แก่

- ความไม่แน่นอนของผลการเลือกตั้ง หรือความขัดแย้งระหว่างพรรค ที่อาจนำไปสู่การชะลอหรือยกเลิกโครงการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่ ซึ่งจะส่งผลเสียต่อความต้องการและมูลค่าที่ดินบริเวณนั้น
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมายผังเมืองหรือข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น การลดหย่อนข้อจำกัด FAR (Floor Area Ratio) หรือการเพิ่มพื้นที่สีเขียว ซึ่งอาจทำให้ศักยภาพการพัฒนาโครงการในบางพื้นที่ลดลง
- ความเป็นไปได้ของการเวนคืนที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการสาธารณะ เช่น ถนน สะพาน หรือสนามบิน ซึ่งแม้จะก่อให้เกิดการพัฒนาในระยะยาว แต่ในระยะสั้นมักทำให้เกิดความไม่แน่นอนและความกังวลต่อผู้ถือครองที่ดินเดิม
- นโยบายการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงบ่อนหรือขึ้นภาษีในอัตราที่สูงก็จะสร้างแรงกดดันต่อเจ้าของที่ดิน และอาจนำมาซึ่งการขายหรือพัฒนาที่ดินเร็วกว่ากำหนด

## ตัวอย่าง

### เหตุการณ์ทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ได้แก่ เหตุการณ์รัฐประหารเมื่อปี 2549 และ 2557 ซึ่งนำไปสู่ความไม่แน่นอนทางการเมืองและการชะลอตัวของเศรษฐกิจในวงกว้าง ส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนลดลง อุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยซบเซา ราคาที่ดินปรับตัวลดลงหรือทรงตัว โครงการพัฒนาขนาดใหญ่หลายแห่งต้องเลื่อนกำหนดการก่อสร้างออกไป บางโครงการถึงขั้นต้องยกเลิกไปเลยเพราะไม่สามารถระดมทุนได้ทันตามแผนการ

ทำนองเดียวกัน การเปลี่ยนแปลงนโยบายผังเมืองหรือข้อบังคับการก่อสร้างอาคารบ่อยครั้ง ก็ทำให้เกิดความเสี่ยงต่อผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินเช่นกัน ยกตัวอย่างเช่น กรณีการปรับปรุงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ปี 2556 ที่มีการเปลี่ยนแปลงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อจำกัดความสูงของอาคารในบางพื้นที่ ทำให้ผู้ประกอบการบางรายที่ได้ซื้อที่ดินเก็บไว้ก่อนหน้านี้ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ตามแผนงานเดิม บางรายอาจต้องลดขนาดหรือความสูงของอาคารลง ส่งผลกระทบต่อรายได้และผลกำไรที่คาดการณ์ไว้ รวมถึงอาจเกิดข้อพิพาททางกฎหมายกับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

กรณีเหล่านี้สะท้อนให้เห็นว่า ความเสี่ยงทางการเมืองและนโยบายเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการจะต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ต้องมีความยืดหยุ่นพร้อมปรับแผนงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และสร้างสัมพันธ์อันดีกับภาครัฐเพื่อให้สามารถเจรจาทางออกร่วมกันหากเกิดปัญหาขึ้น มิเช่นนั้นแล้ว ความเสี่ยงทางการเมืองอาจส่งผลกระทบในวงกว้างจนกลายเป็นความเสี่ยงเชิงระบบที่คุกคามต่อทั้งอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ได้ในที่สุด



## 1.2 การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานของตลาดที่ดิน

หลังจากที่เราเข้าใจภาพรวมของเศรษฐกิจและปัจจัยมหภาคต่าง ๆ แล้ว ขั้นถัดไปคือการพิจารณาสภาพตลาดที่ดินในระดับจุลภาค นั่นคือการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์และอุปทาน เพื่อประเมินแนวโน้มของราคาและโอกาสในการพัฒนาที่ดิน

### 1.2.1 การประเมินความต้องการที่ดินในแต่ละประเภท

ความต้องการที่ดินนั้นมีความแตกต่างกันไปตามวัตถุประสงค์การใช้งาน ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม ฯลฯ ในแต่ละประเภทจะมีคุณลักษณะเฉพาะและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ไม่เหมือนกัน ดังนั้นการแบ่งกลุ่มประเภทอาคารและประเมินอุปสงค์ในแต่ละกลุ่มให้ถูกต้องแม่นยำจึงเป็นรากฐานสำคัญในการวางแผนพัฒนาที่ดินให้ตอบโจทย์ตลาดได้อย่างตรงจุด

ในการวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานของตลาดที่ดิน เราสามารถใช้วิธีการเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณได้หลายวิธี ยกตัวอย่างเช่น

- **การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับราคา**

เราสามารถสำรวจตลาดเพื่อเก็บข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับราคา เช่น ทำการสุ่มสัมภาษณ์กลุ่มเป้าหมายถึงความต้องการซื้อบ้านหรือคอนโดในช่วงราคาต่าง ๆ และนำมาวิเคราะห์สัดส่วนความต้องการในแต่ละกลุ่มราคา เพื่อให้เห็นภาพความต้องการตามกำลังซื้อของผู้บริโภคในพื้นที่นั้น ๆ

- **การเปรียบเทียบอัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง**  
ให้เก็บข้อมูลจำนวนหน่วยที่ขายได้ในแต่ละไตรมาสของบ้านจัดสรรและอาคารชุด แล้วนำมาคำนวณอัตราการขายเฉลี่ยต่อเดือน เพื่อดูว่าที่อยู่อาศัยประเภทใดมีการดูดซับเร็วกว่ากัน หรือมีความต้องการในตลาดสูงกว่ากัน ซึ่งจะช่วยให้เราเลือกพัฒนาโครงการที่เหมาะสมกับพื้นที่นั้น ๆ ได้
- **การประเมินระยะเวลาการขายเฉลี่ยของบ้านและคอนโด**  
ให้รวบรวมข้อมูลระยะเวลาที่ใช้ในการขายบ้านและคอนโด ตั้งแต่วันที่ประกาศขายจนถึงวันที่ขายหมด (หรือดูจากระยะเวลาปิดการขายโครงการนั้น ๆ) แล้วนำมาคำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อประเมินความเร็วในการระบายสินค้าออกจากตลาด ซึ่งจะสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของตลาดในช่วงเวลานั้น

นอกจากวิธีการข้างต้นแล้ว ยังสามารถใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานต่าง ๆ เช่น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีการเก็บรวบรวมสถิติระดับอุปสงค์และอุปทานในตลาดแต่ละประเภท แต่ละระดับราคา และแต่ละทำเลอย่างสม่ำเสมอ โดยเราสามารถนำข้อมูลเหล่านี้มาวิเคราะห์ประกอบเพิ่มเติมได้

# ใครบอกซื้อขายที่ดินยุคนี้ มีแต่ขาดทุน?

ตีแผ่เทคนิคของนักลงทุนมืออาชีพ

พลิกราคาที่ดิน เพิ่มมูลค่าหลักสิบล้าน  
เปลี่ยนที่ดินเปล่าธรรมดา ๆ ให้มีศักยภาพสูง

## 16 บทเรียน เนื้อหาเข้มข้น เจาะลึก ครอบคลุมทุกมิติการลงทุน

- การวิเคราะห์ตลาดที่ดินขั้นสูง
- การประเมินมูลค่าที่ดินฉบับลึก
- การวิเคราะห์และจัดการความเสี่ยง
- การพัฒนาที่ดินแบบครบวงจร
- การบริหารและกลยุทธ์ทางการเงิน
- การประมูลที่ดินอย่างละเอียด
- เทคโนโลยีและนวัตกรรมล่าสุด
- กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

## พิเศษ 17 คลิปวิดีโอ

- ✓ เทคนิคขายที่ดิน ทำกำไรหลายเท่า
- ✓ บันได 11 ขั้น ลงทุนที่ดินระดับลึก



ISBN 978-616-8235-74-4



9 786168 235744

ราคา 3,999 บาท