



THE VALUE SHIFT

พลิกเกมมูลค่า**อสังหาฯ**

ศิรัชย์ สมเจริญวัฒนา



BOOK & DIGITAL

สนับสนุนให้คนไทย
มีชื่อบนปกหนังสือ
มีคอร์สสอนผ่านออนไลน์
แบ่งปันความรู้
ขับเคลื่อนประเทศไทย



 สำนักพิมพ์ 7D Book & Co.

THE VALUE SHIFT พลิกเกมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

โดย ศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ราคา 395 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ. 2558

ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งตัดแปลงเป็นแผ่นบันทึกเสียง ตลับวีดิทัศน์

หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

ศิริชัย สมเจริญวัฒนา.

The Value Shift พลิกเกมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1-- กรุงเทพฯ : เซเวนตี บুক , 2569.
272 หน้า.

1. อสังหาริมทรัพย์. 2. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง.

332.6324

ISBN 978-616-8373-26-2

ประธานบริหาร

ธวัชชัย พิซผล

กรรมการผู้จัดการและบรรณาธิการบริหาร
ที่ปรึกษา

ปรียาภา พิซผล

ดร.ธนศักดิ์ วัฒนาวิศาล ดร.สุชัยน เทพทอง

ดร.สิริพงศ์ จีงถาวรธรม จิตาภา ฤทธิ์เทพ

สันต์ คุณะวัฒนากรณ์

ผู้จัดการสำนักพิมพ์

ภัทรนันท์ ฤทธิ์จันดี

กองบรรณาธิการ

สิริวรรณ วัชรกิตตานนท์

ออกแบบปก/จัดหน้า/วิทัศน์

วชิรญาณ ฤทธิ์เทพ ธมลวรรณ มีสังข์

ฝ่ายการตลาด

กัญญาพร บุญเชิดฉายา

เครดิตภาพประกอบ

Design by Freepik

ภูมิใจสร้างสรรค์และจัดจำหน่ายโดย

บริษัท เซเวนตี บুক จำกัด

194/10 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

พิมพ์ที่

บริษัท กู๊ดเฮด พรินท์ติ้ง แอนด์ แพคเกจจิ้ง กรุ๊ป จำกัด

6/1 ซอยเสรีไทย 58 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

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

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0-1055-56139-31-7 สำนักงานใหญ่

THE VALUE SHIFT
พลิกเกมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

คำนำสำนักพิมพ์

ในช่วงเวลาที่โลกอสังหาริมทรัพย์กำลังเคลื่อนตัวอย่างเงียบแต่รุนแรง “มูลค่า” ไม่ได้ถูกกำหนดด้วยสูตรเดิมอีกต่อไป ทำเล ชื่อเสียง หรือภาพลักษณ์ที่เคยแข็งแกร่ง อาจไม่เพียงพอจะปกป้องราคาของทรัพย์สินในระยะยาว

หนังสือ *THE VALUE SHIFT พลิกเกมมูลค่าอสังหาฯ* เล่มนี้ เกิดขึ้นท่ามกลางบริบทของการเปลี่ยนผ่านนั้น และทำหน้าที่ชวนผู้อ่านมองความจริงของตลาดอย่างตรงไปตรงมา ผ่านสายตาของผู้ที่อยู่หน้างานจริง เห็นทั้งโอกาส ความเสี่ยง และสัญญาณเตือนที่หลายครั้งถูกมองข้าม

สำนักพิมพ์ เห็นคุณค่าของต้นฉบับเล่มนี้ตั้งแต่นั้น เพราะนี่ไม่ใช่หนังสือที่สรุปความรู้เชิงทฤษฎีหรือทำนายอนาคตอย่างเลื่อนลอย หากแต่เป็นการเรียบเรียงประสบการณ์กว่า 2 ทศวรรษในงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถ่ายทอดออกมาเป็นกรอบคิดใหม่ที่เชื่อมโยง “มูลค่า” เข้ากับความพร้อมของอนาคต ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง ESG ความเสี่ยง ต้นทุน การบริหารจัดการ และข้อมูลที่โปร่งใส เนื้อหาในเล่มจึงไม่ได้บอกว่าทรัพย์สินควรมีหน้าตาอย่างไร แต่ชวนตั้งคำถามว่าทรัพย์สินนั้น “พร้อมจะอยู่รอดและแข่งขันได้จริงหรือไม่” ในโลกที่กติกาเปลี่ยนไปแล้ว

เราหวังว่าหนังสือเล่มนี้จะเป็นทั้งกระจกสะท้อนความจริง และเลนส์ใหม่สำหรับผู้อ่านทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะคุณจะเป็นเจ้าของทรัพย์สิน นักลงทุน ผู้พัฒนาโครงการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่อยากเข้าใจกลไกมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ให้ลึกซึ้งขึ้น หากหนังสือเล่มนี้ช่วยให้คุณมองเห็น ความเปลี่ยนแปลงก่อนใคร ตั้งคำถามได้ชัดขึ้น และตัดสินใจได้รอบคอบขึ้น นั่นคือคุณค่าที่สำนักพิมพ์ภาคภูมิใจที่สุดในการได้เป็นส่วนหนึ่งของ *THE VALUE SHIFT* เล่มนี้

กองบรรณาธิการ
สำนักพิมพ์ 7D Book

คำนำนักเขียน

ผมเคยเชื่อว่าอาคารดี ทำเลดี และตัวเลขที่ดูสวยงาม จะเพียงพอให้เรามั่นใจในมูลค่าทรัพย์สินได้

แต่เช้าวันหนึ่งเมื่อหลายปีก่อน ทำให้ความเชื่อนั้นพังลงอย่างสิ้นเชิง

ผมเดินเข้าไปในอาคารสำนักงานชื่อดังใจกลางกรุงเทพฯ อาคารที่ใคร ๆ ต่างเชื่อว่ามูลค่าต้องพุ่งขึ้นแน่นอน

แต่ก่อนจะถึงชั้นแรก ผมก็รู้ทันทีว่า มีบางอย่างผิดปกติ

ไฟเปิดทั้งทั้งชั้น

แอร์ทำงานหนักเกินเหตุ

ห้องเครื่องดูแลไม่ถึง

ข้อมูลผู้เช่าเก่าเป็นปี

เอกสารระบบความปลอดภัยไม่ครบ

ทั้งหมดนี้เกิดขึ้นในอาคารที่ “ทำเลดีที่สุด” แห่งหนึ่งของเมือง

และในลิปต์ตอนกลาง ผมรู้เลยว่า

สิ่งที่เราใช้ประเมินมาตลอด...กำลังล่าหลังความเป็นจริงของตลาดอย่างน่ากลัว

ตลอด 21 ปีในงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผมเห็นภาพแบบนี้ซ้ำแล้วซ้ำเล่า

อาคารที่ดูดีจากภายนอก แต่กำลังถูกความเสียหายในกักตุน
มูลค่า

โรงงานเก่าที่กลับมามีราคาเพราะตอบโจทย์มาตรฐานใหม่
ศูนย์การค้าที่ตัวเลขเจียบลงก่อนเจ้าของรู้ตัว

และอาคารที่เคยไม่มีใครมอง กลับกลายเป็นดาวรุ่งเพราะ
“ระบบหลังบ้านแกร่งกว่าที่เห็น”

เหตุการณ์เกือบทั้งหมดมีบทสรุปเดียวกันคือ

**มูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ตอบสนองต่ออดีตอีกต่อไป แต่มันตอบ
สนองต่ออนาคต และตอบสนองแรงกว่าที่ใครคิด**

นี่คือสัญญาณเตือนที่ชัดเจนที่สุดในชีวิตการทำงานของผม
และเป็นเหตุผลเดียวที่ผมต้องเขียนหนังสือเล่มนี้
เพราะถ้าเราไม่เปิดเผยความจริงที่เห็นอยู่ทุกวัน
หลายองค์กรอาจเดินเข้าไปในความเสี่ยงโดยไม่รู้ตัว
และสูญเสียมูลค่าในแบบที่ “ป้องกันได้ตั้งแต่แรก”
ผมเขียนเล่มนี้เพราะเห็นเจ้าของทรัพย์สินที่มั่นใจเกินไป
นักลงทุนที่ไม่รู้ว่าสัญญาณเตือนมาแล้ว
ผู้บริหารที่เพิ่งเข้าใจ “ราคาที่แท้จริง” ตอนสาย
และทรัพย์สินจำนวนมากที่สูญมูลค่า ทั้งที่เคยมีศักยภาพจะเติบโต
กว่านี้อีกมาก

หนังสือเล่มนี้ไม่ใช่ตำรา ไม่ใช่คู่มือ แต่มันคือ

**เลนส์ใหม่ที่ทำให้คุณเห็นสิ่งที่กำลังกักตุนมูลค่าทรัพย์สิน
ของคุณแบบเจียบ ๆ**

และเป็นพื้นที่ปลอดภัยที่เราจะพูดความจริงกันอย่างตรงไปตรงมา

ผมอยากชวนให้คุณตั้งคำถามสำคัญที่สุดของคุณนี้ว่า
ทรัพย์สินของคุณ “พร้อม” สำหรับอนาคตที่เปลี่ยนเร็วแบบนี้หรือไม่?
เรามีความเสี่ยงที่มองไม่เห็นกี่ข้อ?
ตัวเลขสวย ๆ ที่ถืออยู่...มาพร้อมเงื่อนไขอะไรที่คุณยังไม่รู้บ้าง?
และเมื่อมาตรฐานใหม่ด้านสิ่งแวดล้อม พลังงาน และข้อมูลเริ่ม
ครอบงำตลาด ทรัพย์สินของคุณจะยืนอยู่ตรงไหน?

เพราะจากสิ่งที่ผมเห็นในหน้างานจริง

**คนที่ “มองเห็นก่อน” จะเป็นคนที่รักษามูลค่า และสร้างอนาคต
ที่มั่นคงกว่าใคร**

ส่วนคนที่มองไม่เห็น...อาจรู้ตัวก็ต่อเมื่อราคาในตลาดตบกลับ
มาอย่างไม่ปรานี

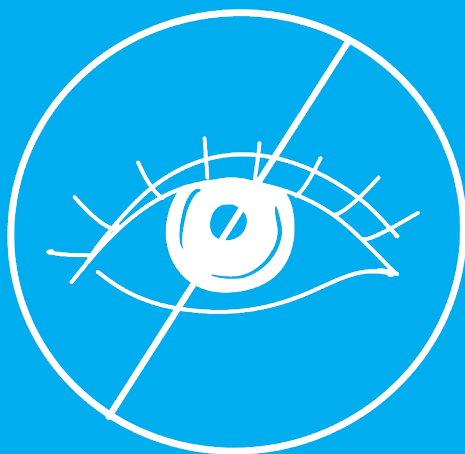
ท้ายที่สุดนี้ ผมขอขอบคุณทุกทีมและทุกลูกค้าที่ทำให้ผมได้เรียน
รู้ความจริงเหล่านี้

และขอบคุณคุณผู้อ่านที่พร้อมเปิดใจสู่ “การเปลี่ยนของมูลค่า”
ในโลกที่ทุกอย่างเปลี่ยนเร็ว ความได้เปรียบไม่ใช่การมีทรัพย์สิน
มากที่สุด

แต่คือการ **อ่านอนาคตของมูลค่าได้ลึกที่สุด**

ศิริชัย สมเจริญวัฒนา

หยุดประเมินด้วยตา
เพราะตลาดกำลังตีราคา
ด้วยข้อมูลที่คุณไม่เคยมี



สารบัญ

บทนำ	13
------	----

PART I

THE SHIFT (การเปลี่ยนครั้งใหญ่ของมูลค่า)

บทที่ 1	มูลค่าไม่ได้เหมือนเดิมอีกต่อไป	17
บทที่ 2	อนาคตที่กำลังกดปุ่ม Reset วงการอสังหา	39
บทที่ 3	Value = Future Readiness	65

PART II

THE NEW RULES OF VALUE (กฎใหม่ของมูลค่าทรัพย์สิน)

บทที่ 4	กฎที่ 1: ESG Is Value	89
บทที่ 5	กฎที่ 2: Risk = Price	113
บทที่ 6	กฎที่ 3: Transparency Builds Trust (and Trust Builds Value)	129

บทที่ 7	กฎที่ 4: Green Premium & Brown Discount	143
บทที่ 8	กฎที่ 5: Data Is the New Truth	161

PART III

THE FUTURE OF PROPERTY **(อนาคตของอสังหาริมทรัพย์ไทย)**

บทที่ 9	10 ปีข้างหน้า: Property แบบไหนจะขึ้น – แบบไหนจะหายไป คอนโด ออฟฟิศ โรงงาน ไรเทล และที่ดินจะเปลี่ยนอย่างไร	183
บทที่ 10	Property Management = Value Creation	203
บทที่ 11	The Property Investor Playbook	221
บทที่ 12	จาก Property Valuer → Value Analyst	241
บทส่งท้าย	It's Shifted	257
ดัชนีคำศัพท์	The Value Shift	263

THE VALUE SHIFT
พลิกเกมมูลค่าอสังหาฯ

บทนำ

ตลอด 21 ปีของการทำงานในสายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผมได้เรียนรู้อย่างหนึ่งที่ยากส่งต่อให้คุณตั้งแต่หน้าแรกของหนังสือเล่มนี้คือ

มูลค่าทรัพย์สินไม่เคยหยุดนิ่ง และมันกำลังเคลื่อนไปในทิศทางใหม่... เร็วกว่าที่หลายคนคิด

ผมมีโอกาสเห็นพอร์ตทรัพย์สินจำนวนมาก ตั้งแต่คอนโดราคาหลายร้อยล้าน อาคารสำนักงานของบริษัทชั้นนำ ไปจนถึงทรัพย์สินของหน่วยงานภาครัฐและสถานทูต บางทรัพย์สินขึ้นมูลค่าอย่างเงียบ ๆ บางทรัพย์สินสูญเสียมูลค่าโดยไม่มีป้ายเตือนล่วงหน้า บางทรัพย์สินกลับมาเติบโตเพียงเพราะ “ความพร้อมสำหรับอนาคต”

และทุกครั้งที่ผมมองย้อนกลับไป ผมพบว่าเหตุผลแทบไม่เคยเกี่ยวกับตัวอาคารอย่างเดียวเลย สิ่งที่เปลี่ยนมูลค่าจริง ๆ คือสิ่งที่อยู่รอบตัวมัน ความเสี่ยงที่เรามองไม่เห็น มาตรฐานที่กำลังเข้มข้นเรื่อย ๆ ความคาดหวังของผู้เช่าและผู้ซื้อ ความโปร่งใสของข้อมูล การใช้พลังงาน ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและความสามารถของทรัพย์สินที่จะ “อยู่รอดในอนาคต”

นี่คือ “กฎใหม่ของมูลค่า”

กฎที่ผมเห็นชัดเจนขึ้นจากการทำงานจริงในฐานะ **Head of Value & Risk Advisory** จากการทำงานร่วมกับภาครัฐด้านมาตรฐาน การประเมิน และจากการติดตามผลกระทบของ ESG, Climate Risk และกฎระเบียบใหม่ต่อทรัพย์สินจริง ๆ ในตลาด

ผมเขียนหนังสือเล่มนี้ เพราะผมเชื่อว่าถ้าเรามี “กรอบคิดที่ถูกต้อง” เราจะมองเห็นมูลค่าที่แท้จริงมากกว่าที่รายงานใด ๆ อาจสะท้อนไม่ว่าคุณจะเป็นผู้ประเมิน นักลงทุน ผู้พัฒนาโครงการ ผู้บริหาร หรือผู้อ่านทั่วไปที่อยากเข้าใจโลกของอสังหาริมทรัพย์อย่างโปร่งใสขึ้น

หนังสือเล่มนี้ไม่ได้ต้องการให้คุณมองมูลค่าแบบเดิมเพิ่มขึ้น แต่ต้องการให้คุณมอง “มูลค่าที่โลกกำลังเคลื่อนไปหา” เพราะมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินในวันนี้ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับว่าเราสร้างอะไรไปแล้ว แต่ขึ้นอยู่กับว่าเราพร้อมแค่ไหนสำหรับสิ่งที่จะมา

ผมเชื่อในความจริงง่าย ๆ หนึ่งประการ:

ทรัพย์สินที่เข้าใจอนาคต
“ จะมีมูลค่ามากกว่าทรัพย์สิน ”
ที่พึ่งพาอดีตเสมอ

และหากเรามองเห็นการเปลี่ยนนี้ชัดเจนขึ้น เราจะตัดสินใจได้ดีขึ้น ปกป้องความเสี่ยงได้มากขึ้น และสร้างอนาคตที่แข็งแกร่งขึ้น ทั้งสำหรับทรัพย์สินของเรา และสำหรับวงการอสังหาริมทรัพย์ไทยโดยรวม ผมหวังว่าหนังสือเล่มนี้จะช่วยให้คุณอ่าน “การเปลี่ยนของมูลค่า” ได้ชัดเจน และพร้อมเดินไปกับมัน...อย่างมั่นใจขึ้น

ศิริชัย สมเจริญวัฒนา

PART I

THE SHIFT

(การเปลี่ยนครั้งใหญ่
ของมูลค่า)

บทที่ 1

มูลค่าไม่ได้เหมือนเดิม อีกต่อไป

ความเชื่อเก่า: ทำเลคือทุกอย่าง

หากย้อนไปเมื่อสิบหรือยี่สิบปีก่อน ถ้าใครสักคนถามว่า

“อะไรคือหัวใจของมูลค่าทรัพย์สิน?”

คำตอบที่ได้แทบจะเหมือนกันทุกวงสนทนา ตั้งแต่ผู้พัฒนาโครงการ
นักลงทุน ผู้ประเมิน ไปจนถึงเจ้าของอาคารรายใหญ่

“ทำเลคือทุกอย่าง”

คำตอบนี้มันฝังแน่นถึงขนาดที่วงการอสังหาฯ
มีสโลแกนอมตะว่า

Location, Location, Location

สโลแกนอมตะนี้เหมือนเป็นภาษากลางที่ทุกคนยอมรับโดยไม่ต้องอภิปราย เพราะในยุคนี้ เมืองไทยขยายตามแนวรถไฟฟ้า คอนโดริมเส้นทาง BTS-MRT ถูกมองว่าเป็นใบเบิกทางของกำไร อาคารสำนักงานในย่าน CBD สามารถตั้งราคาเช่าได้โดยแทบไม่ต้องแข่งขัน และเมืองก็ดูเหมือนจะเติบโตตามโมเดลค่อนข้างเป็นเส้นตรง

ผมเอง เริ่มต้นอาชีพในช่วงที่ความเชื่อนี้ยังแข็งแรงมาก แต่เมื่อเวลาผ่านไป ประสบการณ์ที่ได้จากการลงพื้นที่จริง การประเมินอาคาร นับพันหลัง การตรวจระบบนับไม่ถ้วน และการเห็นพฤติกรรมของผู้เช่า เปลี่ยนไปที่ลึกลับน้อย ทั้งหมดทำให้ผมเริ่มสังเกตเห็นรอยร้าวใน “ความจริงเก่า” ที่วงการยึดถือมานาน

มันเริ่มจากอาคารบางแห่งที่ทำเลดีมาก แต่กลับมีอัตราผู้เช่าลดลง เริ่มจากที่ดินติดถนนใหญ่ แต่ขายไม่ได้ราคาที่หลายคนคาด เริ่มจากโครงการที่ควรจะรุ่ง แต่กลับเริ่มถูกมองข้าม และเริ่มจากตัวเลขมูลค่าที่ “ไม่ขยับตามทำเล” เบา ๆ แต่ชัดขึ้นเรื่อย ๆ

ครั้งแรกที่ผมสัมผัสสิ่งนี้จริง ๆ คือการลงพื้นที่ประเมินอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ใจกลางเมือง ดึกที่ชื่อเสียงดี ทำเลดี และถูกมองว่า “ราคาต้องขึ้นแน่นอน”

วันนั้นแดดร้อนจัด ผมก้าวเข้าไปในอาคารพร้อมความคาดหวังว่าทุกอย่างน่าจะเป็นไปตามสูตรเดิม แต่สิ่งที่เจอคือความรู้สึกบางอย่างที่แปลกไปจากปกติ มันเป็นความรู้สึกสงสัย ปนไม่สบายใจ เหมือนมีอะไรบางอย่างผุดจางหะ ไม่ว่าจะป็น ระบบปรับอากาศใช้พลังงานมากเกินไป

จำเป็น แอร์บางส่วนทำงานเต็มกำลังแม้พื้นที่โล่ง

ระบบอาคารให้ข้อมูลไม่ครบ ห้องเครื่องไม่ได้รับการบำรุงรักษาเท่าที่ควร เพดานต่ำ ทำให้การออกแบบพื้นที่การทำงานสมัยใหม่ทำได้จำกัด และต้นทุนการดำเนินงานสูงเกินมาตรฐานอาคารในระดับเดียวกัน

ทั้งหมดนี้ไม่ได้เกี่ยวกับ “ทำเล” เลยแม้แต่นิดเดียว แต่กลับเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อ “การอยู่จริง” ของผู้เช่าโดยตรง ในตอนนั้นเอง ผมรู้สึกได้ว่าความเชื่อเดิมกำลังสั่นคลอน เพราะในความเป็นจริง

อาคารในทำเลดี...แต่ใช้งานไม่ได้ ไม่สามารถสร้างมูลค่าได้อีกต่อไป

สิ่งที่ผมเห็นวันนั้น ทำให้ผมย้อนคิดถึงความจริงที่หลายคนอาจลืมไปว่า ทำเลเป็นเพียง “จุดเริ่มต้นของการพิจารณา” ไม่ใช่ “เหตุผลสุดท้ายของการตัดสินใจ” ทำเลดีทำให้ผู้เช่า “สนใจ” แต่คุณภาพและประสิทธิภาพของอาคารต่างหาก ที่ทำให้ผู้เช่า “เลือกอยู่”

ตั้งแต่วันนั้น ผมเริ่มโฟกัสมากขึ้นว่า ถ้าอยากเข้าใจมูลค่าทรัพย์สินแบบลึกจริง เราต้องก้าวข้ามสูตรสำเร็จเก่า ๆ และเข้าไปดูว่า “ทรัพย์สินนี้ทำงานอย่างไรในความเป็นจริง?”

เพราะผู้เช่าสมัยนี้ไม่ตัดสินใจแบบเดิมอีกต่อไป คนที่เช่าพื้นที่สำนักงานวันนี้ไม่ได้ถามเพียงว่า

“อยู่ใกล้อะไร?” แต่ถามว่า

- อาคารนี้ประหยัดพลังงานจริงหรือไม่?
- คุณภาพอากาศดีพอสำหรับทีมที่ทำงานทั้งวันหรือไม่?
- ระบบอาคารช่วยให้เราทำงานแบบ hybrid ได้จริงหรือเปล่า?
- ต้นทุนการดำเนินงานรวมเท่าไร?
- อาคารนี้ผ่านเกณฑ์ด้าน ESG แค่ไหน?

คำถามเหล่านี้ไม่เกี่ยวกับทำเลเลย แต่ล้วนสะท้อนถึง “ฟังก์ชันของอาคาร” และฟังก์ชันที่ดี กลายเป็นตัวกำหนดมูลค่ามากกว่าโลเคชันเพียงอย่างเดียว ในอดีต บริษัทอาจอยากได้พื้นที่ที่อยู่กลางเมือง แม้จะต้องจ่ายแพงขึ้น

แต่วันนี้ บริษัทจำนวนมากมองหา “ต้นทุนรวมที่เหมาะสมและยั่งยืน” มากกว่ามองหาแค่ชื่อถนนหรือย่านที่ตั้ง

นี่คือ shift ที่เกิดขึ้นจริง และผมเห็นมันชัดขึ้นทุกปีจากทั้งลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่ REIT นักลงทุนรายใหญ่ และเจ้าของอาคารเอง

ทำเลดี แต่ไม่สามารถปรับตัว = ทำเลหมดความหมาย

ผมเคยเห็นอาคารที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในกรุงเทพฯ แต่กลับไม่มีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเกือบหนึ่งปี

เหตุผลคือโครงสร้างอาคารไม่สามารถปรับพื้นที่ให้รองรับรูปแบบการทำงานที่ต้องการความยืดหยุ่นได้เลย

ค่าไฟสูงเกินเหตุ คุณภาพอากาศไม่ถึงเกณฑ์ และระบบอาคารไม่สามารถส่งข้อมูลที่ผู้เช่าต้องการเพื่อใช้ในรายงาน ESG ของบริษัทระดับโลก ผลลัพธ์ชัดเจนมาก: **ทำเลดีไม่สามารถปกป้องมูลค่าได้อีกแล้ว**

นี่คือจุดที่ผมเริ่มเข้าใจว่า เรากำลังเข้าสู่ยุคที่ **ทำเลเป็นเพียง “บริบท” ไม่ใช่ “หัวใจ” ของมูลค่า** และสิ่งที่กลายเป็นหัวใจแทน คือ **“ความพร้อมในการใช้งานจริง”** และ **“ความพร้อมสำหรับอนาคต”**

นี่คือรอยแยกแรกของความเชื่อเก่าที่ทำให้ผมเริ่มเดินหน้าสู่การตั้งคำถามที่ใหญ่กว่า **ถ้าทำเลไม่ใช่ทุกอย่างอีกต่อไป แล้วอะไรคือสิ่งที่กำลังเป็นตัวกำหนดราคาแท้จริงของทรัพย์สิน?**

เพราะสิ่งที่เข้ามาแทนทำเลไม่ใช่แพชชั่น ไม่ใช่แนวคิดใหม่ที่กำลังมาแรง แต่เป็นแรงกดดันจริงที่กำลังกำหนดราคาในตลาด และยิ่งผมทำงานกับทรัพย์สินที่หลากหลายมากขึ้นเท่าไร ภาพของความเปลี่ยนแปลงก็ยิ่งชัดขึ้นเท่านั้น จนวันหนึ่ง ผมรู้ว่าเราจะไม่สามารถใช้กฎเก่าเพื่ออธิบายอนาคตได้อีกต่อไป



ความจริงใหม่ ๆ คือ ทำเลที่ไม่ได้แปลว่ามูลค่าสูงเสมอไป

ในช่วงสิบปีที่ผ่านมา เมื่อเรามองตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยจากมุมสูง ภาพที่เห็นไม่ใช่เส้นตรงแบบที่เคยเป็นอีกต่อไป ความสัมพันธ์ระหว่าง “ทำเล” และ “มูลค่า” ซึ่งเคยเป็นสูตรสำเร็จของหลายยุคสมัย เริ่มคลายตัวช้า ๆ แต่มั่นคง หากฟังเสียงจากผู้เช่า บริษัทระดับโลก และนักลงทุนสถาบัน เสียงเหล่านั้นก็ล้วนชี้ไปในทิศทางเดียวกันว่าทำเลไม่ใช่หลักประกันของราคาอีกต่อไป

ผู้บริหารของบริษัทข้ามชาติรายหนึ่งบอกผมระหว่างการสำรวจพื้นที่ว่า “เรามองหาอาคารที่ควบคุมต้นทุนระยะยาวได้ ไม่ใช่แค่ที่ที่ดี” คำพูดนี้สอดคล้องกับข้อมูลในตลาดที่แสดงให้เห็นว่า ในช่วงปีที่ผ่านมา อาคารในทำเลดีจำนวนไม่น้อยมี อัตราครอบครองลดลงประมาณ 8-12% แม้ตั้งอยู่บนเส้นทางไฟฟ้าและย่านธุรกิจหลักก็ตาม

ในขณะที่อาคารใหม่ที่อยู่ห่างจาก CBD ออกไปกลับมีอัตราครอบครองเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารที่มีใบรับรองด้านอาคารเขียวหรือมีระบบบริหารจัดการพลังงานที่ชัดเจน

บริษัทโลจิสติกส์ระดับภูมิภาครายหนึ่งก็สะท้อนสิ่งเดียวกัน “ต้นทุนพลังงานขึ้นเพียง 5-7% ต่อปี อาจฟังดูไม่มาก แต่สำหรับเรา มันคือกำไรที่ก้อน”

ข้อมูลจากผู้ประกอบการหลายรายชี้ว่าค่าไฟฟ้าในบางนิคมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนต้นทุนรวมกระทบ ROI อย่างมีนัยสำคัญ ทำให้โรงงานในทำเลที่ดูดีบนแผนที่ กลับเสียความน่าสนใจเมื่อเทียบกับโรงงานที่สามารถควบคุมพลังงานได้ดีกว่า แม้จะตั้งอยู่นอกโซนหลักของนิคมก็ตาม

แม้แต่ในตลาดรีเทล ตัวเลขก็สะท้อนภาพเดียวกัน ศูนย์การค้าทำเลดีบางแห่งมีจำนวนผู้เช่า “หมุนเวียน” สูงขึ้นกว่า 20% ภายในสามปีล่าสุด ขณะที่ community mall ทำเลรองที่ตอบโจทย์วิถีชีวิตคนรุ่นใหม่ กลับมี traffic เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยบางแห่งมีผู้เข้าชมเพิ่มถึง 15-18% ต่อปี ซึ่งแสดงว่าสิ่งที่ผู้คนต้องการคือ “ประสบการณ์” มากกว่า “โลเคชันที่คุ้นเคย”

ในกลุ่มนักลงทุนสถาบัน แนวโน้มก็ชัดเจนขึ้นเช่นกัน นักลงทุนรายหนึ่งสรุปให้ฟังในที่ประชุมอย่างเรียบง่ายว่า “ทำเลดีช่วยอะไรไม่ได้ ถ้าอาคารไม่ผ่าน ESG screening รอบแรก”

ข้อมูลจากหลายกองทุนบ่งชี้ว่าเกินกว่า 70% ของผู้ลงทุนต่างชาติ มีนโยบาย ESG เป็นเกณฑ์บังคับในการคัดเลือกสินทรัพย์ นั่นหมายความว่าอาคารที่ไม่มีข้อมูลพลังงาน ไม่มีระบบวัดคุณภาพอากาศ หรือไม่มีนโยบายการจัดการของเสียที่ชัดเจน ไม่ถูกนำเข้าพิจารณาตั้งแต่ต้น แม้ว่าจะตั้งอยู่บนทำเลระดับ prime ก็ตาม

เมื่อเรานำเสียงเหล่านี้ เสียงจากผู้เช่า ผู้ลงทุน ผู้พัฒนา มารวมกัน เราจะเห็น pattern ที่ซ่อนอยู่ใต้ห้องตลาด... pattern ที่บอกอย่าง

ชัดเจนว่ามูลค่าไม่ได้ตอบสนองต่อ “ตำแหน่งที่ตั้ง” อีกต่อไป แต่ตอบสนองต่อ “ความสามารถในการอยู่รอดในมาตรฐานใหม่ของโลก”

ตลาดสำนักงานเริ่มปรับตัว ผู้เช่าองค์กรเลือกอาคารที่ประหยัดพลังงานและให้ข้อมูลโปร่งใส

ตลาดโรงงานให้ความสำคัญกับต้นทุนรวมมากกว่าซื้อทำเล

ตลาดรีเทลขยับไปตามพฤติกรรมผู้คนมากกว่าจุดตัดของถนน

และตลาดที่อยู่อาศัยเองก็เริ่มเห็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลทอง แต่ดูดซับไม่ได้ตามราคาเปิดตัว เพราะไม่สอดคล้องกับรูปแบบชีวิตจริงของผู้ซื้อรุ่นใหม่

ภาพรวมทั้งหมัดนี้ทำให้เราต้องยอมรับว่า **มูลค่าของทรัพย์สินไม่ได้ถูกกำหนดจากจุดที่มันตั้งอยู่บนแผนที่ แต่ถูกกำหนดจากความสามารถของทรัพย์ที่จะตอบโจทย์อนาคตที่วิ่งเข้าหาเราด้วยความเร็วที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน**

และนี่เองคือประตูที่พาเราเข้าสู่เรื่องสำคัญยิ่งกว่า อนาคตของมูลค่าที่จะไม่ได้ถูกนิยามด้วยเส้นทางของเมืองเหมือนที่ผ่านมา แต่ถูกนิยามด้วยความพร้อมของทรัพย์ในการรับมือกับแรงเปลี่ยนที่ไม่เคยหนักและเร็วเท่าในปัจจุบัน



พฤติกรรมผู้เช่าที่เปลี่ยนไป

หากมองเมืองจากระยะไกล เราอาจเห็นภูมิทัศน์เดิม ถนนสายเดิม อาคารหลังเดิม ย่านธุรกิจที่คุ้นตา แต่ภายใต้ผิวหน้าที่ดูคงที่นั้น จังหวะของการใช้งานพื้นที่กลับไม่เหมือนเดิมอีกต่อไป ผู้คนไม่ได้ใช้พื้นที่แบบเดิม บริษัทไม่ได้เช่าพื้นที่แบบเดิม และความคุ้นเคยของเมืองไม่ได้ทำงานเหมือนเมื่อก่อน เพราะ “พฤติกรรมผู้เช่า” กำลังเปลี่ยนจากรากลึก และความเปลี่ยนนี้กำลังเขียนกฎใหม่ของมูลค่าทรัพย์สินแบบเรียลไทม์

การเปลี่ยนครั้งแรกเห็นชัดที่สุดในออฟฟิศคือ เมื่อ hybrid work ไม่ได้เป็นเพียงทางเลือกชั่วคราว แต่กลายเป็นโครงสร้างถาวรของการทำงานในองค์กรทั่วโลก

ปี 2564 เป็นปีที่ตลาดเริ่มสะท้อนความจริงนี้อย่างชัดเจน อัตราว่างของอาคารสำนักงานในเขตเมืองแต่ละระดับ **10.7%** ซึ่งเป็นระดับที่ไม่คุ้นเคยในรอบหลายปี ไม่ใช่เพราะองค์กรหายไป แต่เพราะองค์กร “ใช้พื้นที่น้อยลง” และ “คาดหวังคุณภาพมากขึ้น” ในห้องประชุมหลายแห่ง ผมได้ยินผู้บริหารพูดคล้ายกันว่า

“เราไม่ได้ต้องการโต๊ะทำงานให้ทุกคนอีกแล้ว แต่ต้องการพื้นที่ที่ทำให้การมาทำงานมีความหมาย” และสิ่งที่น่าสนใจว่านั่นคือ ความยินดีของผู้เช่าในการจ่ายเพิ่มเพื่อคุณภาพที่ดีกว่า

มีการยืนยันว่า ผู้เช่าถึง 7 ใน 10 รายพร้อมจ่ายค่าเช่าสูงขึ้น เพื่ออาคารที่มีการรับรองสีเขียว และมีประสิทธิภาพด้านพลังงาน มากกว่า นี่คือการขยับจาก “ปริมาณพื้นที่” → สู่ “คุณภาพพื้นที่” อย่างแท้จริง

อาคารที่เคยเชื่อว่าทำเลดีจะค้ามูลค่าตลอดไป เริ่มถูกตั้งคำถาม เพราะผู้เช่ากำลังมองหาสิ่งที่ลึกซึ้งกว่านั้น ไม่ว่าจะเป็น ระบบอาคาร การจัดการพลังงาน ความโปร่งใสของข้อมูล ความยืดหยุ่นในการปรับพื้นที่

ทั้งหมดนี้ถูกระบุชัดเจนว่าเป็น “ตัวกำหนดการเลือกพื้นที่ของผู้เช่ารุ่นใหม่”

การเปลี่ยนไม่ได้หยุดที่ออฟฟิศ มันไหลต่อไปสู่โรงงาน คลังสินค้า และเส้นทางโลจิสติกส์ของทั้งประเทศ ในยุคที่อีคอมเมิร์ซเติบโตแบบไม่รอใคร การเคลื่อนของสินค้าไม่ใช่แค่ “เร็ว” แต่ต้อง “นิ่ง” ด้วย ผู้ประกอบการโลจิสติกส์บอกผมว่า

“ความเร็วคือกำไร แต่ความเสถียรของต้นทุนคืออนาคต”

หมายความว่าอาคารที่บริหารพลังงานได้ดีและมีระบบอาคารที่มีเสถียรภาพสูง ‘มีต้นทุนดำเนินงานต่ำกว่า’ และ ‘มีความเสี่ยงผู้เช่าย้ายออกน้อยกว่า’

ดังนั้นโรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมชื่อดัง ไม่ได้ชนะโรงงานที่อยู่ในการทำลองเสมอไป โรงงานที่ควบคุมอุณหภูมิได้ดีกว่า ใช้พลังงานน้อยกว่า และ