

สารบัญ

1	อสังหาริมทรัพย์เรื่องสำคัญของชีวิต	9
	อสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องของทุกคนเพราะทุกคนครอบครองทรัพย์สิน ไม่ว่า จะเป็นนาแล้ง จนถึงคฤหาสน์ใหญ่โต ต่างกันเพียงมูลค่าทั้งสิ้น	
2	มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	17
	ถ้าเรารู้มูลค่าที่แท้จริง ว่าสูงหรือต่ำเพียงใด เราก็จะจัดการกับทรัพย์สินนั้น อย่างสมควร เป็นธรรม ในการดำเนินการ เช่น การเวนคืน การซื้อขาย ฯลฯ	
3	มูลค่าทรัพย์สินขึ้นอยู่กับอะไร	29
	อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรตามคือผันแปรตามปัจจัยแวดล้อมอื่น ดังนั้น หากปัจจัยแวดล้อมเปลี่ยน มูลค่าของทรัพย์สินนั้นก็เปลี่ยนตาม	
4	ความรู้-ความรอบรู้ของอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินและทำเล	37
	ความรู้ต่าง ๆ มันพลวัต (dynamic) หรือเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาตามกาล เทศะ การยึดมั่นถือมั่นคือความประมาทที่ยังความเสียหายได้	
5	วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน	43
	การประเมินค่าของทรัพย์สินใช้เรื่องยากเย็นอะไร ทุกคนสามารถทำได้ อยู่ที่ ว่าเราทราบวิธีการที่ถูกต้องและมีข้อมูลที่ตีได้เพียงพอหรือไม่ ที่สำคัญยังอยู่ที่ วิจรรณญาณในการวินิจฉัย ไตร่ตรองที่สอดคล้องกับความเป็นจริง	
6	เจาะลึกอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท	51
	บ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รีสอร์ท สนามกอล์ฟ และนิคมอุตสาหกรรม มีภาวะตลาดอย่างไร	
7	ประเมินสถานะการพัฒนาที่อยู่อาศัย 50 ปีประเทศไทย	65
	ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศเป็นอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 90% ของทั้งตลาด ใน กรณีประเทศไทยที่อยู่อาศัยจึงเป็นดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจนที่สุด	

- 8 **ระวังกับดัก จงซื้อสิ่งหาปริมาตร “อย่างรอบรู้”** 73
- รอบรู้ (knowledgeable) ไม่ใช่รู้แต่เชิงทฤษฎีแต่ต้องใช้วิจารณ์ด้วย การ
เล็งผลเลิศจนเกินไปเพราะเกินกว่า ถ้าเราคิดแล้วคิดอีกยังคิดไม่ตกว่าจะลง
ทุนดีไหมก็อย่าซื้อเลย เพราะไม่ได้ซื้อบนพื้นฐานที่รอบรู้
- 9 **ซื้อสิ่งหาปริมาตร: ต้องไม่ฟังเพื่อจึงจะอยู่รอด** 83
- ในปัจจุบันเราส่งเสริมให้เกิดการฟังเพื่อ-นิยมวัตถุ การส่งเสริมให้การเงินอนาคต
มาใช้ ถ้าคนเรามุ่ง “เสพสุข” เกินไป วันหน้าอาจมีหนี้สินล้นพ้นตัวก็ได้
- 10 **ผังเมืองกรุงเทพมหานคร: ควรคิดในแนวทางใหม่** 89
- ผังเมืองเป็นกติกาการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ต่อทุกฝ่าย—แต่ถ้าแต่ละฝ่ายอาจ
ไม่เข้าใจในประโยชน์ของกันและกัน ฝ่ายราชการก็อยากให้บ้านเมืองสวยงาม
ฝ่ายนักพัฒนาที่ดินก็ไม่ต้องการให้เกิดผลกระทบทางลบต่อคน
- 11 **อำนาจบาตรใหญ่ในการบังคับใช้ที่ดิน** 95
- แม้ผังเมืองจะเพื่อประโยชน์ต่อสังคมทุกคนโดยรวม—แต่ถ้าทำให้ใครเสีย
ประโยชน์ ก็ควรมีการชดเชย หรือถ้าในอนาคตใครได้ประโยชน์เพิ่มเติมจาก
ที่เคยก็ควรจะต้องเสียภาษีเพื่อสังคม
- 12 **เชื่อหรือไม่? สร้างถนนได้โดยรัฐไม่เสียเงินสักบาท** 101
- ในประเทศไทยมีที่ดินตาบอดมากมาย ที่ดินตาบอดหรือไม่ติดถนนจะมีราคา
ถูกมาก ดังนั้นในยามที่เราเวนคืนมาสร้างถนนใหม่ หากเวนคืนมาไว้มากพอ
แล้วเอามาขาย/ให้เช่าเพื่อคืนทุนก็จะทำให้เราแทบจะได้ถนนฟรี ๆ
- 13 **วางผัง-สร้างเมืองเชิงรุก: สร้าง CBD ใน CBD** 107
- ในการทำผังเมือง เราต้องให้การศึกษาแก่ประชาชนว่าสิทธิส่วนบุคคลจะอยู่
เหนือประโยชน์ส่วนรวมไม่ได้ แต่ในการเอาสิทธิส่วนบุคคลไปนั้นจะต้องมี
การชดเชย จะบังคับเวนคืนไปในราคาแสนถูกไม่เป็นธรรมไม่ได้
- 14 **ผังเมือง กทม.ใหม่: ผลกระทบต่อชาวกรุง** 113
- ผังเมืองกรุงเทพมหานครใกล้จะออกแล้วแต่ประชาชนส่วนมากอาจยังไม่
ทราบรายละเอียด ในที่นี้จึงแนะนำผังล่าสุดนี้ วิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลง
ราคาที่ดินและผลกระทบให้ทราบ

- 15 ข้อมูลกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน 133
แทบทุกคนก็อ้างว่าเห็นความสำคัญของข้อมูลแต่ที่แสดงให้เห็นว่าตระหนัก
จริงอาจมีน้อย ถ้าจริง วิกฤติการณ์อสังหาริมทรัพย์ปี 2540 คงไม่เกิด
- 16 สังจธรรมของข้อมูล 139
ข้อมูลที่ดีมาจากการทดลองทำซ้ำ และมาจากภาคสนามโดยวิเคราะห์เปรียบ
เทียบในปริมาณที่เพียงพอ เหนือสิ่งอื่นใดเรายังต้องรู้จักแยกแยะจิตใจด้วย
- 17 ร่วมกันพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ 147
อสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่เป็นกิจกรรมเฉพาะของนักพัฒนาที่ดิน ผู้มีส่วนได้เสีย
และนักวิชาชีพทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องต้องช่วยกันพัฒนาตลาด/ธุรกิจ/วิชาชีพ
อสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพ มีหลักประกันที่เพียงพอต่อผู้บริโภค
- 18 สภาอสังหาริมทรัพย์: ตั้งไปทำไม 155
ทางราชการได้มีดำริว่าจะตั้งสภาอสังหาริมทรัพย์ไทย ตั้งแล้วมีผลดีอย่างไร
เพื่อใคร คำถามเหล่านี้จำเป็นต้องตอบให้ชัด
- 19 เส้นทางเรียนต่อนอกด้านอสังหาริมทรัพย์ปริญญาโท-เอก 167
ในโลกนี้ยังมีสถานศึกษาที่จัดการศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์อยู่เป็น
จำนวนมากท่านที่สนใจสามารถไปเรียนต่อได้
- 20 ฮวงจุ้ยกับข้อพิงสังวร 177
คนก็ไม่เชื่อ แต่ก็มีคนเชื่อว่ากันว่า “ไม่เชื่อ – อย่าลบหลู่” เรามองฮวงจุ้ยกัน
อย่างไรในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนซื้อบ้านและที่ดินของเรา呢 เรา
ประเมินความสำคัญไว้ในระดับใด
- 21 การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับอสังหาริมทรัพย์ 183
โครงการพัฒนาโดยนำมีมนุษยธรรมนั้นมีผลกระทบที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่
สิ่งแวดล้อมอย่างไรบ้าง และที่สำคัญจะป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบดังกล่าว
- 22 ยี่ห้ออสังหาริมทรัพย์: ดีความอย่างไร 189
ปกติเมื่อเราพูดถึงอสังหาริมทรัพย์ก็หมายถึงทรัพย์สินทางกายภาพที่จับต้อง
ได้และสิทธิในทรัพย์สินนั้น แต่ยังมีทรัพย์สินอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งจับต้องไม่
ได้ (intangible) คือยี่ห้อนั่นเอง