

ที่ TAF.05/215/50

9 พฤษภาคม 2550

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย  
และภัยความมั่นคงต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เรียน ท่านบรรณาธิการ ที่เคารพ

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานผลการสำรวจเบื้องต้นเกี่ยวกับ “การเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย  
และภัยความมั่นคงต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์”

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้จัดทำผลการศึกษาเกี่ยวกับ “ความเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยและภัยความมั่นคงต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์” และเล็งเห็นว่าผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อสาธารณชนและประเทศชาติโดยรวม จึงทำหนังสือนี้มาเพื่อท่านโปรดพิจารณา  
เผยแพร่ตามแต่จะเห็นสมควร

ทั้งนี้โดยเฉพาะภัยความมั่นคงของชาติใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ทำให้มูลค่าทรัพย์สินลดลงถึง 52,178,039,030 บาท นับเป็นความสูญเสียมหึมาศาล และยิ่งหากสูญเสีย 3 จังหวัดดังกล่าวไป มูลค่าที่สูญเสียไปก็คงเป็นเงินสูงถึง 492,266,279,652 บาท หรือประมาณหนึ่งในสาม (31%) ของงบประมาณแผ่นดินที่ 1,566,200 ล้านบาท ของประเทศไทย ณ ปี 2550

อนึ่งมูลนิธิฯ เป็นองค์กรวิชาการสาธารณกุศลที่ไม่แสวงหากำไร และมุ่งบำเพ็ญประโยชน์ด้านการเผยแพร่วิชาการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์แก่ประชาชนทั่วไป และที่ผ่านมามีได้ทำการศึกษาเพื่อประโยชน์สาธารณะในกรณีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจังหวัดภูเก็ตหลังสึนามิ (พ.ศ.2548) และการประเมินเพื่อการชดเชยค่าเสียหายแก่นางไฮ ชันจันทา ราษฎรที่ถูกเวนคืนอย่างไม่เป็นธรรม จังหวัดอุบลราชธานี (พ.ศ.2549) ทั้งนี้โปรดดูรายละเอียดได้ในเว็บไซต์ [www.thaiappraisal.org](http://www.thaiappraisal.org)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ



(ดร.โสภณ พรโชคชัย)

ประธานกรรมการมูลนิธิ

ฝ่ายอำนวยการ

ว่าที่ ร.ต.อัมพร พึ่งประเสริฐ หรือ น.ส.นงลักษณ์ จตุเทน

โทร. 0.2295.3171 ต่อ 109

## รายงานผลการสำรวจเบื้องต้นเกี่ยวกับ “การเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย และภัยความมั่นคงต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์”

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการศึกษานี้ขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย อันจะเป็นประโยชน์ต่อการวางนโยบายและแผนเกี่ยวกับประเทศไทยด้วยตัวเลข ข้อมูลที่มีประจักษ์หลักฐานชัดเจน และถือเป็นการส่งเสริมการใช้วิชาการด้านการประเมินค่าทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์แก่สังคมโดยรวม

### แนวทางการศึกษา

มูลนิธิได้จัดส่งแบบสอบถามเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดจริงในพื้นที่ต่าง ๆ รวมทั้งความเปลี่ยนแปลงไปยังเจ้าพนักงานที่ดินในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ และผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยได้รับการตอบรับกลับประมาณ 600 ชุด ณ สิ้นปี 2549 และนำข้อมูลมาประมวลผลในระดับจังหวัดและภูมิภาคเศรษฐกิจสำคัญของประเทศไทย

มูลนิธิได้ตรวจสอบข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติตลอดจนการอ้างอิงข้อมูลการสำมะโนประชากรและเคหะ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ซึ่งแยกแยะประเภทบ้านต่าง ๆ ไปอย่างละเอียด และข้อมูลการจดทะเบียนบ้านล่าสุด ณ พ.ศ. 2549 และนำมาประมวลกับมูลค่าเฉลี่ยตลอดจนอัตราการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในแต่ละจังหวัดและภูมิภาค

### มูลค่าทรัพย์สินโดยรวมของประเทศไทย

จากการศึกษามูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยรวมของประเทศไทย ซึ่งหมายเฉพาะถึงที่อยู่อาศัยทุกประเภทและที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (ไม่รวมที่ดินป่าเขา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เพื่อการอุตสาหกรรมหรือเพื่อการพักผ่อนและอื่น ๆ) พบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ศึกษามีมูลค่ารวมกัน 47,533,655 ล้านบาท ซึ่งหากเทียบกับผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP: Gross Domestic Products) ณ ราคาตลาด ปี พ.ศ. 2548 (ล่าสุด) ที่ 7,087,660 ล้านบาท <1> ก็จะเท่ากับ 7 เท่าของ GDP แต่หากเทียบกับงบประมาณแผ่นดินของไทย ณ ปีงบประมาณ พ.ศ. 2550 ที่ 1,566,200 ล้านบาท ก็จะพบว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประมาณการไว้ในการศึกษานี้ เป็นถึง 30 เท่าของงบประมาณแผ่นดิน

ทั้งนี้ภูมิภาคกรุงเทพมหานครและละแวกใกล้เคียง มีอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นมูลค่าสูงสุดถึง 12,798,695.6 ล้านบาท แยกเป็น ที่อยู่อาศัย 10,539,566.3 และที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมเพียง 2,259,129.3 ล้านบาท ส่วนอันดับสองรองลงมาที่มีมูลค่าสูงสุดก็คือ ภาคภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยมีมูลค่ารวม 11,650,105.3 ล้านบาท แยกเป็น ที่อยู่อาศัย 5,610,212.5 ล้านบาท และที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม 6,039,892.9 ล้านบาท

ตารางที่ 1: มูลค่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2550			
ภูมิภาค	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2550 (บาท)		
	ที่อยู่อาศัยทุกประเภท	ที่ดินเกษตรกรรม	มูลค่าทรัพย์สินรวม
กรุงเทพฯและปริมณฑล	10,539,566,333,693	2,259,129,320,588	12,798,695,654,282
ภาคกลาง	2,564,329,475,260	2,684,047,844,106	5,248,377,319,366
ภาคเหนือ	3,955,596,432,507	3,162,548,407,050	7,118,144,839,557
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5,610,212,470,299	6,039,892,862,923	11,650,105,333,222
ภาคตะวันออก	863,487,984,004	1,204,839,195,979	2,068,327,179,984
ภาคใต้	3,154,816,195,726	3,399,485,630,389	6,554,301,826,115
เมืองอุตสาหกรรม	1,150,631,052,474	452,805,602,762	1,603,436,655,236
3 จังหวัดชายแดนภาคใต้	381,912,920,551	110,353,359,102	492,266,279,652
รวมทั้งหมด	28,220,552,864,515	19,313,102,222,899	47,533,655,087,414
(ไม่รวมอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ อุตสาหกรรมและเพื่อการพักผ่อนตลอดจนที่ดินสาธารณะ ป่า ฯลฯ)			
โครงการสำรวจความเห็นของสำนักงานที่ดินและสถาบันการเงินทั่วประเทศ โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย			

### การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 2 แสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัยทุกประเภทแยกตามภูมิภาคต่าง ๆ ในช่วงปี 2548-2550 นอกจากนี้ยังแสดงร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในช่วงปี 2548-2549 และ 2549-2550 ประกอบไว้อีกด้วย

ตารางที่ 2: มูลค่าที่อยู่อาศัยทุกประเภทในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2550						
ภูมิภาค	มูลค่า (บาท)			การเปลี่ยนแปลง		
	2548	2549	2550	2548-49	2549-50	
1 กรุงเทพฯและปริมณฑล	9,747,274,551,056	10,104,892,420,886	10,539,566,333,693	3.7%	4.3%	
2 ภาคกลาง	2,267,745,986,658	2,417,056,927,026	2,564,329,475,260	6.6%	6.1%	
3 ภาคเหนือ	3,637,074,051,372	3,773,314,082,060	3,955,596,432,507	3.7%	4.8%	
4 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5,060,918,777,846	5,331,045,260,625	5,610,212,470,299	5.3%	5.2%	
5 ภาคตะวันออก	772,146,023,990	813,924,092,304	863,487,984,004	5.4%	6.1%	
6 ภาคใต้	2,786,796,931,464	2,950,762,693,948	3,154,816,195,726	5.9%	6.9%	
7 เมืองอุตสาหกรรม	1,018,714,905,159	1,094,217,443,956	1,150,631,052,474	7.4%	5.2%	
8 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้	385,200,743,525	384,171,219,592	381,912,920,551	-0.3%	-0.6%	
รวมทั้งหมด	25,675,871,971,070	26,869,384,140,396	28,220,552,864,515	4.6%	5.0%	
โครงการสำรวจความเห็นของสำนักงานที่ดินและสถาบันการเงินทั่วประเทศ โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย						

จะเห็นได้ว่าในทุกภูมิภาคมีการเพิ่มขึ้นของราคาพอสมควร คือประมาณ 4.6% ในช่วงปี 2548-2549 และคาดการณ์ว่าในปี 2550 จะเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 5% โดยภูมิภาคที่มีการเพิ่มขึ้นมากที่สุด

ในช่วงปี 2548-2549 คือภาคเมืองอุตสาหกรรมตะวันออก (ประกอบด้วยชลบุรีและระยอง) ซึ่งเพิ่มขึ้น 7.4% ส่วนในช่วงปี 2549-2550 ภูมิภาคที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นสูงสุดคือภาคใต้ (6.9%) อย่างไรก็ตามภาคใต้ดังกล่าวนี้ไม่นับรวม 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ซึ่งแยกวิเคราะห์ไว้ต่างหาก

มีเพียงภูมิภาคเดียวที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างต่อเนื่องคือในเขต 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ โดยลดลง 0.3% ในช่วงปี 2548-2549 และ 0.6% ในช่วงปี 2549-2550 ทั้งนี้เหตุผลสำคัญก็คือปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้นั่นเอง

สำหรับในรายละเอียดที่แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยและภูมิภาค แสดงไว้ในตารางที่ 3 ต่อไปนี้:

ภูมิภาค	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	อื่น ๆ	รวมทั้งหมด
1 กรุงเทพฯและริมลพ	5,755,448,874,307	1,041,077,081,368	2,210,836,966,419	693,488,324,806	838,715,086,792	10,539,566,333,693
2 ภาคกลาง	2,249,616,627,562	44,240,794,216	173,128,164,103	8,198,828,883	89,145,060,495	2,564,329,475,260
3 ภาคเหนือ	3,679,158,492,713	24,982,543,453	147,605,156,474	16,744,330,344	87,105,909,523	3,955,596,432,507
4 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5,288,888,920,541	21,492,358,759	190,655,813,116	7,778,612,280	101,396,765,604	5,610,212,470,299
5 ภาคตะวันออก	767,677,561,810	14,550,598,189	44,375,877,465	1,369,744,285	35,514,202,256	863,487,984,004
6 ภาคใต้	2,678,076,935,413	51,297,058,809	264,241,911,693	9,941,580,329	151,258,709,482	3,154,816,195,726
7 เมืองอุตสาหกรรม	794,373,411,290	48,275,770,006	197,266,128,696	18,932,464,799	91,783,277,683	1,150,631,052,474
8 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้	307,001,683,328	5,047,616,712	41,068,887,655	973,849,804	27,820,883,052	381,912,920,551
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>21,520,242,506,963</b>	<b>1,250,963,821,513</b>	<b>3,269,178,905,621</b>	<b>757,427,735,531</b>	<b>1,422,739,894,888</b>	<b>28,220,552,864,515</b>

โครงการสำรวจความเห็นของสำนักงานที่ดินและสถาบันการเงินทั่วประเทศ โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และเป็นที่น่าสนใจว่า บ้านเดี่ยวซึ่งมักมีขนาดใหญ่กว่า ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใหญ่กว่า มักจะมีมูลค่าสูงกว่าที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ ส่วนอาคารชุด ที่มีจำนวนน้อยกว่าและเพิ่งเริ่มเกิดขึ้นตาม พรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 <3> ก็เป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนน้อยที่สุด

### สถิติสูงสุดและต่ำสุด 10 อันดับแรก

จากตารางที่ 4: จังหวัดที่มีมูลค่าที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันสูงสุด ย่อมเป็นกรุงเทพมหานคร (7,010,581 ล้านบาท) รองลงมาคือ อันดับ 2 สมุทรปราการ (967,749 ล้านบาท) อันดับ 3 นนทบุรี (835,097 ล้านบาท) อันดับ 4 เชียงใหม่ (791,316 ล้านบาท) อันดับ 5 สงขลา (740,009 ล้านบาท) อันดับ 6 ชลบุรี (738,052 ล้านบาท) อันดับ 7 นครราชสีมา (659,389 ล้านบาท) อันดับ 8 อุตรดิตถ์ (581,253 ล้านบาท) อันดับ 9 ปทุมธานี (507,792 ล้านบาท) และอันดับ 10 ขอนแก่น (504,410 ล้านบาท)

ส่วนจังหวัดที่มีมูลค่าทรัพย์สินน้อยที่สุด เรียงจากต่ำสุดดังนี้: อันดับ 1 แม่ฮ่องสอน (46,306 ล้านบาท) อันดับ 2 สิงห์บุรี (56,637 ล้านบาท) อันดับ 3 สมุทรสงคราม (62,509 ล้านบาท) อันดับ 4 ระนอง (65,918 ล้านบาท) อันดับ 5 ยโสธร (67,818 ล้านบาท) อันดับ 6 อำนาจเจริญ (68,214 ล้านบาท) อันดับ 7 อุทัยธานี (69,172 ล้านบาท) อันดับ 8 นครนายก (92,828 ล้านบาท) อันดับ 9 ตราด (93,597 ล้านบาท) และอันดับ 10 ลำพูน (99,581 ล้านบาท)

ตารางที่ 4: สถิติ 10 อันดับที่สูงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์สูงสุดและต่ำสุดในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2549							
จังหวัด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	อื่นๆ	รวม	
<b>10 จังหวัดที่มีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์สูงสุด (บาท)</b>							
1 กรุงเทพมหานคร	3,506,227,127,664	625,048,840,056	1,706,633,319,672	580,448,860,186	592,223,184,117	7,010,581,331,695	
2 สมุทรปราการ	532,627,948,080	124,392,248,575	172,046,724,089	29,671,316,948	109,010,469,621	967,748,707,313	
3 นนทบุรี	554,635,869,120	152,836,413,704	57,426,862,932	40,606,206,955	29,591,619,214	835,096,971,925	
4 เชียงใหม่	724,524,956,082	7,076,047,046	31,554,664,560	11,093,136,218	17,067,189,168	791,315,993,073	
5 สงขลา	621,908,156,351	14,213,024,131	63,247,310,404	3,041,936,651	37,598,160,695	740,008,588,232	
6 ชลบุรี	461,981,106,371	36,869,246,551	158,792,610,570	15,815,485,086	64,593,752,544	738,052,201,122	
7 นครราชสีมา	576,616,561,057	4,965,386,893	51,767,849,243	2,096,985,767	23,942,390,816	659,389,173,776	
8 อุดรธานี	546,108,728,245	2,431,929,203	23,144,323,579	800,331,606	8,767,515,045	581,252,827,678	
9 ปทุมธานี	321,917,898,978	65,664,567,032	73,684,169,151	16,036,201,923	30,488,914,967	507,791,752,050	
10 ขอนแก่น	459,959,283,912	4,806,718,572	29,481,473,295	1,751,678,798	8,411,004,526	504,410,159,103	
<b>10 จังหวัดที่มีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำสุด (บาท)</b>							
67 ลำพูน	96,440,093,961	351,820,660	1,738,935,087	210,461,520	839,664,701	99,580,975,928	
68 ตราด	83,883,968,238	1,300,848,163	3,459,711,430	135,193,654	4,816,799,530	93,596,521,014	
69 นครนายก	85,938,962,447	752,035,220	3,824,992,552	37,184,840	2,274,717,398	92,827,892,457	
70 อุทัยธานี	65,417,725,400	317,969,206	1,785,377,490	115,808,581	1,534,968,094	69,171,848,772	
71 อำนาจเจริญ	60,823,861,898	73,414,788	6,355,966,320	36,707,394	924,202,990	68,214,153,391	
72 ยโสธร	65,795,892,509	130,317,881	1,237,665,740	19,594,899	635,016,368	67,818,487,396	
73 หนอง	56,333,604,320	775,688,464	4,560,361,409	291,873,696	3,956,803,586	65,918,331,474	
74 สมุทรสงคราม	58,072,062,174	965,181,908	2,369,698,020	52,629,882	1,049,373,679	62,508,945,663	
75 สิงห์บุรี	51,585,466,161	818,773,257	2,546,388,904	124,303,556	1,562,373,429	56,637,305,307	
76 แม่ฮ่องสอน	42,410,749,408	352,467,334	1,431,409,005	126,033,964	1,985,096,023	46,305,755,733	
โครงการสำรวจความเห็นของสำนักงานที่ดินและสถาบันการเงินทั่วประเทศ โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย							

### การเปลี่ยนแปลงที่ดินเกษตร

เมื่อพิจารณาเฉพาะที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม จะพบว่าการเปลี่ยนแปลงในทางที่สูงขึ้น ยกเว้น ในเขต 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ซึ่งแสดงรายละเอียดไว้ในตารางที่ 5 ท้ายนี้:

ตารางที่ 5: มูลค่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (ที่นา ที่สวนและที่ทำไร่) ทุกประเภทในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2550						
ภูมิภาค	มูลค่า (บาท)			การเปลี่ยนแปลง		
	2548	2549	2550	2548-49	2549-50	
1 กรุงเทพฯและปริมณฑล	2,125,319,222,349	2,193,329,437,464	2,259,129,320,588	3.2%	3.0%	
2 ภาคกลาง	2,540,918,331,062	2,607,644,325,277	2,684,047,844,106	2.6%	2.9%	
3 ภาคเหนือ	3,023,894,092,951	3,070,580,276,847	3,162,548,407,050	1.5%	3.0%	
4 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5,655,375,100,149	5,818,840,223,345	6,039,892,862,923	2.9%	3.8%	
5 ภาคตะวันออก	1,134,763,982,790	1,165,959,485,243	1,204,839,195,979	2.7%	3.3%	
6 ภาคใต้	3,043,081,178,247	3,212,504,064,171	3,399,485,630,389	5.6%	5.8%	
7 เมืองอุตสาหกรรม	426,375,989,581	441,713,681,429	452,805,602,762	3.6%	2.5%	
8 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้	112,576,927,142	110,200,303,125	110,353,359,102	-2.1%	0.1%	
รวมทั้งหมด	18,062,304,824,273	18,620,771,796,901	19,313,102,222,899	3.1%	3.7%	
โครงการสำรวจความเห็นของสำนักงานที่ดินและสถาบันการเงินทั่วประเทศ โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย						

โดยที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีพื้นที่ขนาดใหญ่ที่สุด จึงมีมูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมสูงถึง 6,039,893 ล้านบาท หรือประมาณ 4 เท่าของงบประมาณแผ่นดินของประเทศไทย

### ภัยความมั่นคงกับการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นความมั่นคงเป็นปัญหาการเมืองและมีความละเอียดอ่อนเป็นอย่างยิ่ง อย่างไรก็ตามมูลนิธิมุ่งวิเคราะห์ไว้เพื่อเป็นเครื่องชี้ภาวะสถานการณ์ประกอบการวางนโยบายและแผน ในการจัดการปัญหาความมั่นคงของชาติ ซึ่งเป็นประเด็นปัญหาที่ประชาชนทั่วประเทศมีความกังวลอยู่ในขณะนี้

ตารางที่ 6: ความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (มูลค่าอสังหาริมทรัพย์) จากปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้				
รายการเปรียบเทียบ	พื้นที่ทั่วประเทศ	3 จังหวัดชายแดนภาคใต้		
		ตามความเป็นจริง	ตามการคาดการณ์*	ความสูญเสีย
<b>มูลค่าที่อยู่อาศัย</b>				
2548 (บาท)	25,290,671,230,093	385,200,743,525	385,200,743,525	0
2549 (บาท)	26,485,212,923,352	384,171,219,592	403,394,738,624	-19,223,519,031
2550 (บาท)	27,838,639,946,514	381,912,920,551	424,008,706,948	-42,095,786,397
% เปลี่ยนแปลง 2548-49	4.7%	-0.3%		
% เปลี่ยนแปลง 2549-50	5.1%	-0.6%		
<b>มูลค่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม</b>				
2548 (บาท)	17,949,727,899,679	112,576,927,142	112,576,927,142	0
2549 (บาท)	18,510,571,496,325	110,200,303,125	116,094,420,503	-5,894,117,378
2550 (บาท)	19,202,748,866,347	110,353,359,102	120,435,611,734	-10,082,252,633
% เปลี่ยนแปลง 2548-49	3.1%	-2.1%		
% เปลี่ยนแปลง 2549-50	3.7%	0.1%		
<b>มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด</b>				
2548 (บาท)	43,240,399,129,772	497,777,670,667	497,777,670,667	0
2549 (บาท)	44,995,784,419,677	494,371,522,717	519,489,159,127	-25,117,636,410
2550 (บาท)	47,041,388,812,861	492,266,279,652	544,444,318,682	-52,178,039,030
* ตามการคาดการณ์ คือใช้อัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่อันเนื่องมาที่อัตราการลดเพราะปัญหาความมั่นคง				
โครงการสำรวจความเห็นของสำนักงานที่ดินและสถาบันการเงินทั่วประเทศ โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย				

ตามข้อมูลข้างต้น ราคาอสังหาริมทรัพย์ (ที่อยู่อาศัยทุกประเภทและที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม) มีมูลค่าลดลงตามลำดับ โดยลดลงจาก 497,778 ล้านบาทในปี 2548 เป็น 494,372 ล้านบาทในปี 2549 และคาดว่าจะ เป็น 492,266 ล้านบาทในปี 2550 อย่างไรก็ตามราคาอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ กลับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีปัญหาความมั่นคง ราคาอสังหาริมทรัพย์ใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ก็อาจมีการเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยเช่นเดียวกับทั่วประเทศ โดยประมาณการเป็นเงิน 497,778 ล้านบาทในปี 2548 ควรเพิ่มเป็น 519,489 ล้านบาทในปี 2549 และควรเพิ่มเป็น 544,444 ล้านบาทในปี 2550 แต่เนื่องจากมูลค่า ณ ปี 2550 (492,266 ล้านบาท) ลดต่ำกว่าการคาดหมาย (544,444 ล้านบาท) แสดงว่า มูลค่าทรัพย์สิน

ได้หายไปอันเนื่องมาจากปัญหาความไม่มั่นคงถึง 52,178 ล้านบาท ทั้งนี้ยังไม่นับรวมชีวิตและทรัพย์สินที่สูญ  
เสียไปอีกมหาศาลอย่างประเมินค่ามิได้

หากประเทศไทยสูญเสียชีวิตชายแดนภาคใต้ไปในปี พ.ศ. 2550 ก็หมายถึงมูลค่า  
อสังหาริมทรัพย์ที่สูงถึง 492.266 ล้านบาทได้สูญหายไปด้วย ซึ่งนับเป็นประมาณหนึ่งในสามหรือ 31%ของบ  
ประมาณแผ่นดิน พ.ศ. 2550 (1,566,200 ล้านบาท) ทั้งนี้ยังไม่นับรวมทรัพย์สินอื่นทั้งอสังหาริมทรัพย์ใน  
เชิงพาณิชย์ อุตสาหกรรมและการพักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภคและสินแร่ ป่าไม้ต่าง ๆ อีกมหาศาลจน  
ประเมินค่ามิได้

#### หมายเหตุ:

โดยสรุปแล้วมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (ยกเว้น 3  
จังหวัดชายแดนภาคใต้) ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มหรือลดก็ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศเป็น  
สำคัญ จะเห็นได้ว่าประเทศมหาอำนาจเช่นสหรัฐอเมริกา ราคาบ้านเพิ่มขึ้นถึง 12.02% ในช่วงปี 2547-  
2548 <4> และ 7.73% ในช่วงปี 2548-2549 <5> ทั้งที่เป็นประเทศใหญ่กว่าไทยมาก แต่โดยที่เศรษฐกิจ  
ของสหรัฐอเมริกามีการขยายตัวดี จึงทำให้ราคาทรัพย์สินสูงขึ้นในอัตราที่รวดเร็วกว่าประเทศไทย อย่างไรก็ตาม  
ตามในช่วงปี 2550 เศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาเริ่มชะลอตัวลง ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลด  
ลง ดังนั้นประเทศไทยจึงพึงดำรงไว้และเสริมสร้างความแข็งแกร่งของเศรษฐกิจเพื่อให้มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น  
อย่างต่อเนื่อง

#### อ้างอิง:

- <1> โปรดดูแหล่งที่มา ที่: [http://www.nesdb.go.th/econSocial/macro/gdp\\_data/reportagdp.asp?heading\\_id=1](http://www.nesdb.go.th/econSocial/macro/gdp_data/reportagdp.asp?heading_id=1)
- <2> รายละเอียด “งบประมาณโดยสังเขป ประจำปีงบประมาณ 2550” ในส่วนงบประมาณรายจ่าย หน้า 41: [http://www.bb.go.th/budget/inbrveT/B50/budget\\_50.pdf](http://www.bb.go.th/budget/inbrveT/B50/budget_50.pdf)
- <3> โปรดดูรายละเอียดได้ที่: [http://www.dol.go.th/low\\_ministry/commandment/condo\\_2522.htm](http://www.dol.go.th/low_ministry/commandment/condo_2522.htm)
- <4> โปรดดูรายละเอียดได้ที่: <http://www.oftheo.gov/media/pdf/3q05hpi.pdf>
- <5> โปรดดูรายละเอียดได้ที่: <http://www.oftheo.gov/media/pdf/3q06hpi.pdf>