

กระแสโลก : ยุทธศาสตร์ของไทย กับ อสังหาริมทรัพย์

รศ.มานพ พงศทัต

1.กระแสโลกศตวรรษที่ 21

1.1 โลกาภิวัตน์ GLOBALIZATION

- I.T. (INFORMATION & TECH)
- สื่อ (NET / COMPUTER / โทรศัพท์มือถือ)

1.2 นานาชาติภิวัตน์ INTERNATIONALIZATION

- การค้าเสรี GATT / WTO / FTA (เปิดประเทศกับต่างชาติ)
- การเงินเสรี BIS / FREE FLOW MONEY (หุ้น /

INTEREST)

1.3 ขบวนการเป็นเมือง / ย้ายถิ่น URBANIZATION & MIGRATION

- ในประเทศ เข้าเมืองใหญ่ / BMA

- นอกประเทศ ชายแดน พม่า / เชมร / MEXICO / ISRAEL

1.4 กระแสสิ่งแวดล้อม / พลังงาน ENVIRONMENT & ENERGY

- การใช้ทรัพยากร ไม้

- พลังงาน น้ำมัน อณูรักษ์ / ขาดแคลน

GAS / SOLAR / WIND

2. ยุทธศาสตร์ไทย

- OPEN SOCIETY
- OPEN TRADE
- “GROWTH vs DISTRIBUTION”
- SHORT TEAM vs LONG TEAM
(GDP vs SUSTAINABLE และพอเพียง)
- SOCIAL vs ECONOMY
- ENV. vs CONSUMPTION

2.1 “ต่างชาติ”

- “LAND OWNERSHIP”
- ธนาคาร 60%
- หุ่น 50%
- I.T. 85%
- RE 25% -ที่ดิน

2.2 “เก็งกำไร” SPECULATIVE MARKET

- “INFLATION”

เก็งกำไร - “หุ้น” - HEDGE FUND

- “ที่ดิน และ RE”

- “เงิน” - EXCHANGE

2.3 “URBAN GROWTH” - คนเมือง / ชนบท

50 / 50

- ต้องการ INFLA. - ถนน / น้ำ / ไฟ / โทรศัพท์ / ระบายน้ำ /

จราจร

- ที่อยู่ - HOME OWNERSHIP (CITY CONDO / TOWN

HOME

/ SUBURBAN LIVING)

- เปลี่ยน CITY LIFE STYLE

คนชั้นกลาง เมืองใหญ่

7 C's

2.4 การเงิน ธนาคาร ลงทุน (INVESTMENT / BANKING / FUND)

- PROPERTY FUND

- REIT

- MOMINEE

- J.V.

STOCK OPTION / SWOP OPTION

3. กระแสมืองใหญ่ GREATER BKK

- MEGA CITY 12 ล้าน

- 70% ของ RE MARKET

- RE ▲ 15% / Y

- POP - ลงทะเบียน 6 MIL.

- ไม่ลงทะเบียน 2 MIL.


- เข้า - เย็น 2 MIL.


- TOURIST INT. 12 MIL.

DOM. 20 MIL.

- รายได้

- สูงมาก	2 %	} 15 %
- สูง	13 %	
- กลาง	30 %	
- ต่ำ	30 %	
- ต่ำสุด	25 %	

- รถยนต์ 1.5 ล้าน  1,000 / D

- มอเตอร์ไซค์ 2.0 ล้าน  2,000 / D

- MASS TRANSIT 2 สาย

- เพิ่ม 3 + 3 + 4 สาย

- ทางด่วน 7 สาย

(AUTOMOBILE CITY)

4. กระแส RE & TRENDS

- โดยประมาณ 20 % / y NATION

ระดับประเทศ

- 3 เมืองใหญ่

- GREATER BKK

- GREATER PHUKET

- GREATER CHIANGMAI

- ESB ทำเรือ่น้ำลึกแหลมชะบั้ง

- เมืองชายแดน 9

ระดับกรุงเทพ GROWTH CENTERS

- ศูนย์จตุจักร (N)
- มักกะสัน (E)
- ตากสิน (W + S)
- พระราม 3 NEW LBD
- เมืองชั้นใน ราชดำเนิน
- ศูนย์ราชการ แจ้งวัฒนะ

5. P.P & FUTURE CHANGE OR CHALLENGE ?

- SUN-RISE PRODUCT
 - PRODUCT MORE CITY / MORE SUBURBAN
 - สร้าง vs ประกอบ
 - MASS vs NICHE
 - CITY LIVING
 - CITY CONDO / TOWN HOME
 - RECREATION
 - LIVING HI-RISE / - “ E ” TRENDS
 - SUBURBAN LIVING
 - ชานเมือง - ครอบครัวยุคใหม่
- (OPEN SPACE)

- นิคมอุตสาหกรรม แหล่งงานใหม่ (สุวรรณภูมิ)

SUNSET / ห้องแถว / TH / บ้านเดี่ยวในเมือง

- การตลาด

- LOCALITY สูง ห้องถิ่น / ย่าน

- การใช้สื่อ ปรับ I.T. / E / WEBSITE / INTERNET / M-PHONE

- (M) FUTURE

- MASS (M) vs NICHE

PRODUCT / MAT / CONST

- PRE-FAB - STRUCTURE vs FINISHING

- สร้าง vs ประกอบ

- D.I.Y

ENV.

- SOLAR / WIND vs INSULATOR

- RE-CYCLE APP.

- J.V. - LOCAL OR INTER

- ขยายนอกประเทศ / ในประเทศ

(จับปลานอกอ่าวไทย)

- PROPERTY PERFECT?