

ThaiAppraisal Foundation

วารสารรายสองเดือน
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย

Vol.8, No.2, March - April 2009



ชำระค่าฝากส่งเป็นรายเดือน
ใบอนุญาตพิเศษที่ 97/2545
ไปรษณีย์ยานนาวา

เอกสารไม่ถึงผู้รับ โปรดส่งคืนที่ เลขที่ 10 ถนนนริ ยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120



ดร.ธีระชน มโนมัยพิบูลย์ รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ประธานการเสวนาครั้งที่ 77 ของมูลนิธิฯ เรื่อง “ทิศทางการทรัพย์สินไทย” วันอังคารที่ 24 กุมภาพันธ์ 2552, กรุงเทพมหานคร



ร่วมกันผลักดันสภาวิชาชีพพอสังหาริมทรัพย์: ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน - นายหน้า - ผู้บริหารทรัพย์สิน

นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และประธานมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



Thai Appraisal Foundation: Thailand's Principle Member of the FIABCI

ซื้อหนังสือมูลนิธิฯ เพื่อประโยชน์ของท่าน เพื่อประโยชน์สาธารณะ



ทุกเล่มข้างต้น เล่มละ 80 บาท



140 บาท

80 บาท

140 บาท

140 บาท

100 บาท

80 บาท

160 บาท

100 บาท

100 บาท

100 บาท

หนังสือเหล่านี้สนับสนุนค่าใช้จ่ายการจัดพิมพ์โดย Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) รายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่าย มอบให้มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อกิจการสาธารณประโยชน์ สั่งซื้อที่ คุณมลวิมลย์ ฝ่ายสิ่งพิมพ์มูลนิธิ โทร. 0.2295.3171

แม้ไม่ซื้อก็อ่านฟรีได้ในเว็บ www.thaiappraisal.org

เพราะเราถือว่า **Knowledge Is Not Private Property**

ลงโฆษณาที่นิตยสาร THAI APPRAISAL

มูลนิธิเป็นองค์กรเดียวในไทยในขณะนี้ที่จัดทำวารสารต่อเนื่อง มีเนื้อหาสาระที่เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นประตูเชื่อมต่อกับต่างประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ การสนับสนุนการจัดทำวารสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านและเป็นการทำดีต่อวงการโดยตรง ThaiAppraisal ยอดพิมพ์ 6,000 ฉบับออกทุก 2 เดือน ส่วนใหญ่แจกจ่ายไปตามหน่วยงานต่างๆ มากมาย ได้แก่ บริษัทพัฒนาที่ดิน (500 ฉบับ) สถาบันการเงินส่วนกลาง/สาขา (500), ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง (500), ทศบาล / อบต.ต่าง ๆ (1,000), สมาคมอสังหาฯ/วิชาชีพทั่วประเทศ (200), หอการค้า-สภาอุตสาหกรรม จว. (200), ห้องสมุดคณะ-สถาบัน (400), สื่อมวลชนทุกแขนงทั่วประเทศ (200), บริษัทประเมินพร้อม สนง. สาขา (200), กิจการที่ปรึกษาอสังหาฯ นักวิชาชีพ (200), สมาคมอสังหาฯ ต่าง ปท. ทั่วโลก (400), สมาชิก (500) และ อื่น ๆ (200 ฉบับ)

หน้าละเพียง 5,000 บาทเท่านั้น สนใจติดต่อ คุณนงลักษณ์ ฝ่ายประสานงาน โทร.0.2295.3171

โครงการดูงานเมืองโฮจิมินห์

วันอาทิตย์ที่ 17 - พุธที่ 20 พฤษภาคม 2552 เมืองโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนาม

พบวิวัฒนาการ

แนวความคิดสร้างเมือง พัฒนาประเทศ การสร้างสาธารณูปโภค | การแบ่งโซนสัมปทานสร้างเมือง สร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ | แนวทางการลงทุน ร่วมทุน เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนข้ามชาติ | กลยุทธ์การขายอสังหาฯ ให้กับนักลงทุนรายย่อยต่างชาติ โอกาส - อุปสรรค - ปัญหา

อสังหาริมทรัพย์ในทวีปเอเชียกลายเป็นสินค้าเพื่อการลงทุนของนักลงทุนระดับนานาชาติทั่วโลก การเข้าจับจองลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของนักลงทุนสามารถช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศได้ระดับหนึ่งและอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจมวลรวมภายในประเทศ จะต่อยอดการพัฒนาของประเทศในระยะที่ยั่งยืนต่อไป

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยจะได้สัมมนาดูงานนี้ขึ้น เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงของระบบและของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยความร่วมมือจากวิทยากรผู้ชำนาญการด้านการสำรวจภาคสนามของ Agency for Real Estate Affairs (AREA) พร้อมพาท่านดูงานถึงสถานที่ตั้งโครงการใหญ่ตลอดทั้งวัน

วันอาทิตย์ที่ 17 พฤษภาคม 2552

ออกเดินทางจากกรุงเทพฯ - เมืองโฮจิมินห์

วันจันทร์ที่ 18 - อังคารที่ 19 พฤษภาคม 2552

ดูโครงการอสังหาริมทรัพย์

วันพุธที่ 20 พฤษภาคม 2552

ดูสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ของประเทศเวียดนาม

ค่าใช้จ่ายท่านละ 28,680 บาท (พักเดี่ยวเพิ่มท่านละ 5,000 บาท) รวมค่าสัมมนา-ดูงาน / ค่าตัวเครื่องบิน / ค่าที่พัก 3 คืน / อาหาร

ผู้ประสานงาน: คุณชนกนันท์ โทรศัพท์: 02-295-3171 ต่อ 115 โทรสาร: 02-295-3994



Sapon Pornchokchai, Ph.D., D.FIABCI, RICS
President, Thai Appraisal Foundation
Email: sapon@thaiappraisal.org

ตั้งสภาวิชาชีพ ประเมินค่าทรัพย์สิน

สำหรับนักกฎหมาย ถ้าเป็นคนว่าความทั่วไป เขาเรียกว่า “ทนาย” ถ้าเป็นคนตัดสิน เขาเรียกว่า “ผู้พิพากษา” ถ้าเป็นทนายของแผ่นดิน เขาเรียกว่า “อัยการ” คนทำหน้าที่ไหน ก็ต้องไม่ปะปนกัน ไม่เช่นนั้น ก็เกิดประโยชน์ขัดแย้ง

คนเป็นอัยการหรือข้าราชการของรัฐ เมื่อเกษียณแล้ว ยังมีไฟอยู่ อยากทำงานเป็นทนาย เขาก็มาสอบวิชาชีพว่าความเพื่อเป็นทนาย แม้เขาจะเป็นใหญ่เป็นโตมา แต่ก็ต้องมาสอบตามกฎหมาย

เมื่อก่อนวิศวกร สถาปนิก นักบัญชีก็ล้วนต่างคุมกันเอง แต่เดี๋ยวนี้ทำไม่ได้แล้วครับ เพราะถือว่ามีเงินนอก มีในได้ อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมได้ บริษัทใหญ่คุมบริษัทเล็ก หรือบริษัทเล็ก คุมบริษัทใหญ่

ความเป็นธรรมจะเกิดขึ้นได้ ต้องมีสภาวิชาชีพมาดูแลประโยชน์ของผู้บริโภค เป็นผู้จัดสอบผู้ประเมิน เป็นผู้แทนประโยชน์ของปวงชน มูลนิธิหรือสมาคมถ้าจะบำเพ็ญประโยชน์ ก็ทำได้ ถือเป็นกรกุศล เป็นอีกเรื่องหนึ่ง

เจ้าหน้าที่ราชการก็ไม่พึงละเว้นการปฏิบัติฯ

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

Talk to Valuation Professional in Thailand, Contact Us

When you want to talk to valuation profession in Thailand, contact us. Thai Appraisal Foundation is a non-profit organization. Its function and status is not for the profit of interest groups of professionals nor for trade purposes but for the profit of property professions as a whole, consumers and the general public.

The Foundation is dedicated to fostering higher standards of professional practice in the fields of property valuation, urban land studies and related areas.

It has an ongoing commitment to research in the properly field and it actively disseminates information and important news, including relevant international valuation issues, for the benefit of the properly profession in particular and the Thai public in general. Its independence guarantees unbiased information undistorted by any commercial motives.

Sincerely,
Sapon Pornchokchai
President, Thai Appraisal Foundation

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
- 6 วิกฤตอสังหาริมทรัพย์โลกกับไทย
- 9 คุยอะไรกันในเวที CSR ระดับโลก
- 12 วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินนิวซีแลนด์
- 16 การตลาดเชิงคุณธรรม
- 17 สวีเดนกับอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศไทย
- 18 CSR ของนักวิชาชีพเป็นอย่างดี

Contact Us

Sapon Pornchokchai, Ph.D., President
Wason Khongchantr, Editor
Amporn Chantranukul, Coordinator, Int'l Affairs
Nonglak Jatutane, Coordinator, Education
Pornpak Boonthong, Coordinator, Research
Atinach Chanbanyong, Coordinator, Prof. Devt.

Tel. 66.2295.3171 Fax 66.2295.3994
Email info@thaiappraisal.org
Address 10 Nonsee Rd, Bangkok 10120
ที่อยู่ 10 ถนนนที ยานนาวา กทม.10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิที่ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสำรวจ-วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่ความรู้เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและการสัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและความคิดเห็นสำหรับผู้สนใจทั่วไป

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

- ๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าและการสำรวจ-วิจัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ๔. เผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา
- ๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศลและอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษาด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์
- ๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- ๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ
- ๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

เสวนาวิชาการ
MONTHLY FORUM

Every month, our Foundation organizes the Monthly Forum as an Continuing Professional Development Program (CPD) for professionals involved in real estate. As of May 2007, we organize 68 consecutive Monthly Forums. This makes our Foundation one of the most active real estate organizations in Thailand.



Monthly Forum 77:
"Property Taxes in Thailand"
Tuesday, February 24, 2009 at the Queen Sirikit National Convention Centre (QSNCC)

Monthly Forum 76:
"Housing Policy in Thailand"
Friday, January 16, 2009 at the Queen Sirikit National Convention Centre (QSNCC)



เสวนาวิชาการรายเดือน

ในแต่ละเดือน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดการเสวนารายเดือน โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรจากทั้งในและต่างประเทศ

ในประเทศไทย มีเพียงมูลนิธินี้ที่เป็นองค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียวที่มีงานเสวนาต่อเนื่องทุกเดือน ไม่เคยขาด เอกสารก็ download ฟรี

Papers of all Forums are downloadable at thaiappraisal.org : Knowledge Is Not Private Property.

RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 5

จันทร์ที่ 24 - อังคารที่ 25 สิงหาคม 2552 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (7,000 บาท)

เพื่อสร้างเสริมทักษะให้แก่นักขายมืออาชีพ เพราะการนำเสนองานขายของนักขายที่สามารถสร้างความเชื่อมั่นในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ อันเป็นการตัดสินใจที่สำคัญของลูกค้า การให้ความสำคัญกับการรับรู้ความต้องการ การสื่อสาร และความสามารถในการขายของนักขายเป็นปัจจัยสำคัญยิ่ง ต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า หลักสูตรนี้เน้นให้ผู้เข้าอบรมได้เข้าถึงผู้ซื้อด้วยการสังเกต วิเคราะห์ สื่อสาร บุคลิกภาพที่ประทับใจ เพื่อมุ่งหวังความสำเร็จในทางขาย

หัวข้อในการอบรม
รายงานสถานการณ์โครงการขายดี ณ ไตรมาสปัจจุบัน: โครงการขายดี ตั้งแต่เดือนปี '51 - ไตรมาสปัจจุบัน จุดแข็งของโครงการที่ขายดี จุดเด่น/จุดขายของโครงการแนวโน้มลักษณะโครงการที่น่าประสบความสำเร็จ ฯลฯ
เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ: ขั้นตอนการขาย การอ่านและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ กลยุทธ์การตอบสนองต่ออารมณ์ต่าง ๆ ของผู้ซื้อ เพื่อสร้างการสื่อสารเชิงบวกกับผู้ซื้อ กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้อ: การอ่านและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อ

เทคนิคการขายทรัพย์สินมือสอง: ขั้นตอนการขายทรัพย์สินมือสองการอ่านและวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ
การพัฒนาบุคลิกภาพของนักขายอสังหาริมทรัพย์: การสร้างบุคลิกลักษณะที่น่าฟัง เช่นการพูดคุย การเคลื่อนไหว
กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์: การอ่านและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อ ภาษากาย กริยาท่าทาง สีหน้า แววตา น้ำเสียงของผู้ซื้อ
ยุทธวิธีการเจรจาต่อรองอย่างมุ่งหวังสัมฤทธิ์ผล: การเปิด - การปิดการขายอสังหาริมทรัพย์ ข้อสังเกตสัญญาณของผู้ซื้อและวิธีการตอบสนองเพื่อผลเชิงบวก เทคนิคการขายแบบเผชิญหน้า เทคนิคการขายทางโทรศัพท์ ฯลฯ

สำหรับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA: Real Estate Index สมาชิกเพียงปีละ 55,000 บ

1. ได้รับรายงานโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ทุกประเภทรายเดือน ๆ ละประมาณ 30 โครงการทุกเดือน
2. ได้รับรายงานการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังขายในตลาดประมาณ 1,300 โครงการทุกกรอบ 6 เดือน
3. ได้เข้าร่วมงานสัมมนา Exclusive Seminar เฉพาะผู้เป็นสมาชิกได้รู้ข้อมูลก่อน 4 ครั้งต่อปี (4 ไตรมาส)
4. ได้รับข้อมูลก่อนใครและเท่าเทียมกันในฐานสมาชิก และที่สำคัญได้ร่วมภูมิใจที่ได้สนับสนุนนักวิจัยไทย



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม



ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้



ทุกเดือนมีรายละเอียดอสังหาฯ เปิดใหม่+บทวิเคราะห์

ติดต่อ คุณกัญญา ฝ่ายศูนย์ข้อมูล โทร. 0.2295.3905 ดูรายละเอียดที่ www.area.co.th/rei1.htm

RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 28

พุธ 10 - ศุกร์ 13 มิถุนายน 2552 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร.0.2295.2294 คุณทัศนีย์ (13,000 บาท)



ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: รูปแบบการทบกระแสดเงินสด ข้อพึงพิจารณา ความรู้พื้นฐานในการหาอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลดกระแสเงินสด การวิเคราะห์การลงทุน: วิธีคิด Net Present Value และ Internal Rate of Return การวิเคราะห์ความเสี่ยง (sensitivity analysis) โดยกำหนดสมมติฐานต่างๆ กรณีศึกษาและการประยุกต์ใช้โปรแกรมการเงิน การใช้ Excel เพื่อช่วยในการทำงานกระแสเงินสด การนำไปประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ กรณีศึกษาที่อยู่อาศัย-ขาย (freehold) และโครงการพาณิชย์กรรม-เช่า (leasehold) การฝึกปฏิบัติกรณีศึกษา โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ แนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชย์กรรมแบบผสม เป็นต้น สัมมนาพิเศษทางการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ (คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้โปรแกรม Excel)

เขียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 15

อังคาร 16- ศุกร์ 19 มิถุนายน 2552 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ค่าลงทะเบียนท่านละ 13,000 บาท

เพื่อเสริมความรอบรู้ของผู้บริหารด้านงานขาย แนวคิด การบริหาร การสร้างทีมงานขาย การเสริมบรรยากาศการขาย การจัดการกรรม การแก้ปัญหางานขาย โดยให้ความรู้กับผู้เข้าอบรมถึงสภาวะการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านความต้องการของสินค้าในตลาด ประเภท ขนาด ราคาและทำเลของอสังหาริมทรัพย์ ณ ช่วงเวลานั้น ๆ และการพัฒนาตัวเองเพื่อขาย

วันที่ 1: ภาวะตลาดกับการขายอสังหาริมทรัพย์:

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ประเภทและราคาของอสังหาฯ ที่ขายดี สัญญาจะซื้อจะขายและการคุ้มครองผู้บริโภค เทคนิคร่วมสมัยในการออกแบบและก่อสร้าง: เทคโนโลยีและวัสดุก่อสร้างที่ควรรู้สำหรับนักขาย การเงินสำหรับนักขายอสังหาริมทรัพย์

นิติกรรมและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่นักขายควรรู้:

การขอสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อยให้ลูกค้า การติดต่อสถาบันการเงิน

วันที่ 2: สื่อและการซื้อสื่อการสื่อสารการตลาดให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย:

ธรรมชาติของสื่อแต่ละประเภท ประเภทและกลุ่มผู้อ่านของสื่อแต่ละประเภท โครงการประเภทใดเหมาะกับการลงสื่อฉบับใด ขนาดและความถี่ที่เหมาะสม การสร้างบรรยากาศการขายในสำนักงานขาย การให้บริการลูกค้าในสำนักงานขาย และการบริการหลังการขาย (รูปแบบ-ประเภทสินค้ากับความจำเป็น-การคาดหวัง ผล: ตัวอย่าง) การจัดการกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด (การแถลงข่าว การจัดงานเปิดตัว การจัดงานขอบคุณ)

การติดต่อราชการเกี่ยวกับการพัฒนา: สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ทะเบียนบ้าน ฯลฯ การวิเคราะห์ทำเลทองสำหรับผู้บริหารการขายอสังหาริมทรัพย์

วันที่ 3: การสร้างแบรนด์เพื่อการขาย:

แนวทางการสร้างแบรนด์เพื่อการขายและการเพิ่มมูลค่า การมีบรรยากาศที่ดี การประชาสัมพันธ์ ตลอดจนการออกสื่อสิ่งพิมพ์ของอสังหาริมทรัพย์ การบริหารทีมขาย: การคัดเลือก การสร้าง การพัฒนา การบำรุงรักษา การสร้างแรงจูงใจและแผนการสร้างบริหารทีมงานที่มีประสิทธิภาพ การฝึกปฏิบัติ: นำเสนองานแถลงข่าวการเปิดตัวโครงการใหม่ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อจูงใจตามหลักทฤษฎี พร้อมฟังคำวิจารณ์จากวิทยากร

วันที่ 4: ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดูงาน:

โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนองานโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จหรือล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ: การขายประสบความสำเร็จได้อย่างไร มีการวางแผนอย่างไร จุดไหนของโครงการที่ทำให้สำเร็จ สำนักงานขาย พนักงานขาย และเครื่องมือของพนักงานขาย การแบ่งผลตอบแทนกับพนักงานขาย เยี่ยมชมสำนักงานขายของโครงการขายดีล่าสุด 2-3 โครงการ: โครงการขายดีในที่นี้ ได้แก่ โครงการที่เพิ่งเปิดตัว ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่และมีอัตรายอดขายยอดจองค่อนข้างสูง โดยไปเยี่ยมชมสำนักงานขายและฟังบรรยายสรุปทางการตลาดจากผู้บริหารโครงการ การบริหารฐานข้อมูลลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำรองที่นั่ง ติดต่อคุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 หรือ email : info@trebs.ac.th

วิกฤตอสังหาริมทรัพย์โลกกับไทย

อ.วสันต์ ควจันทร บรรณาธิการ ThaiAppraisal - กรรมการผู้จัดการ บก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส

ในวารสารฉบับที่แล้ว มุลินธิได้สัมภาษณ์ผู้อำนวยการอสังหาริมทรัพย์โลก วันนี้เลยขออนุญาตถอดความเป็นภาษาไทย



Wason Khongchantr
Editor, ThaiAppraisal

GERMANY



Dipl.-Oec.Hans-Ulrich Berendes,
SIOR, President, FIABCI German

ROMANIA



Dr.Ion Anghel
Former Chairman
National Association of
Romanian Valuers

USA



Elizabeth C.Belenchia, CCIM,
RICS, SIOR
President, Int'l Affairs, FIABCI
(Int'l Real Estate Federation)

AUSTRALIA



Mr.Max Raine
Chairman, Raine & Horne Pty Ltd

IRELAND



Mr. Alan Cooke, CEO
Irish Auct & Valuers Institute

SOUTH AFRICA



Prof. Dr.Valmond Ghyoot
Past President
African Real Estate Society



Mr.Douglas M. Bibby
President
National Multi Housing Council

BRAZIL



Mr.Ricardo Yazbek
President, Fiabci Brasil

ITALY



Dr. Federico Filippo Oriana,
L.L.M., President, ASPESI

TAIWAN



Prof. Dr. Peddy Ping Yi Lai
Nat' Pingtung Inst. of Commerce



Mr.Richard W. Gilmore, ARA,
FASA, Real Property Governor,
American Society of Appraisers
(ASA), Chairman, ASA Int'l
Committee

CAMBODIA



Mr.Sung Bonna
President, Valuers Association of
Cambodia

MALAYSIA



Mr.James Wong
President, Assoc of Valuers &
Property Consultants



Dr. Fong-Yao Chen
President, Chinese Institute of
Land Appraisal



Mr.Andy Hinds, MAI, CCIM, ISHC,
SGA, President, Society of Golf
Appraisers

CANADA



Mr.Calvin R. Lindberg
President, Canadian Real Estate
Association

NIGERIA



Mr.Roland Igbinoba
President, Pison Housing

UNITED KINGDOM



Mr.Peter Goodacre
President, RICS



Mr.Jeffrey A. Horn
President & CEO
Building Owners and Managers
Institute (BOMI) International

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้ขอให้ผู้ว่าการอสังหาริมทรัพย์ 21 ท่านจาก 14 ประเทศร่วมกันประเมินว่าวิกฤติทางการเงินของสหรัฐอเมริกาส่งผลต่อเศรษฐกิจของแต่ละประเทศอย่างไรบ้าง ในที่นี้เป็นบทสรุป:

กลุ่มที่ 1: ประเทศย้าย

กลุ่มประเทศเหล่านี้ได้แก่สหรัฐอเมริกาและยุโรปที่ “ตามกัน” สหรัฐอเมริกา ทำให้วิกฤติลูกกลม และเป็นครั้งแรกในรอบ 15-20 ปีที่อสังหาริมทรัพย์ตกต่ำลงมาก การปรับตัวจึงยังค่อนข้างช้า ประเทศเหล่านี้ได้แก่ สหรัฐอเมริกา อังกฤษ อิตาลี ลิทัวเนียและโรมาเนีย จะสังเกตได้ว่าประเทศเหล่านี้ มีการเติบโตคึกคักมากในช่วงก่อน จึงตกต่ำ “แรง” ในปัจจุบัน

1. สหรัฐอเมริกา อากาศหนัก

ในปี 2552 ยังไม่เห็นทางออกที่ชัดเจนของปัญหาทางการเงินในสหรัฐอเมริกา ราคาบ้านและที่ดินยังคงตกต่ำลงอย่างต่อเนื่อง รัฐบาลไม่ควรเอาภาษีไปช่วยสนับสนุนการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมในขณะที่มีปัญหาอุปทานล้นเกินแต่อย่างใด ถ้าราคาบ้านตกต้องปล่อยให้ตก ให้เป็นไปตามกลไกตลาด ถ้าต้องการจงใจให้คนมาซื้อบ้าน ผู้ผลิตต้องรับผิดชอบไม่ใช่ผู้เสียภาษี รัฐบาลจะไปช่วยคนบางกลุ่มไม่ได้ให้เกิดความเหลื่อมล้ำไม่ได้ รัฐบาลจะพาชาวบ้านลงเหวด้วยการส่งเสริมให้ซื้อบ้านทั้งที่ราคาในอนาคตคงอาจตกต่ำลงไปอีกนับสิบเปอร์เซ็นต์ได้อย่างไร

2. อังกฤษ สาหัสเหมือนกัน

ปรากฏว่าราคาบ้านลดลง 15% นับเป็นครั้งแรกในรอบ 16 ปีที่มีแต่ราคาเพิ่มขึ้นตลอด และคาดว่าราคาจะลดลงต่อไปในปี 2552 อย่างไรก็ตาม รัฐบาลก็พยายามกระตุ้นเศรษฐกิจในรูปการต่าง ๆ รวมทั้งการลดดอกเบี้ยลง อย่างไรก็ตามด้วยความต้องการสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง แม้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยจะลดลง แต่ก็ยังไม่ช่วยให้สถานการณ์ดีขึ้นในขณะที่ ในอีกแง่มุมหนึ่ง ในสถานการณ์ที่ราคาตกต่ำ การซื้อของถูกอาจเป็นแนวทางการลงทุนหนึ่ง และยังคงเป็นช่วงเวลาสำคัญในการเตรียมพร้อมด้วยการฝึกอบรมพนักงาน ให้มีความรู้ความสามารถเพิ่มขึ้นเพื่อการแข่งขันใหม่ ๆ

3. ไอร์แลนด์ตกต่ำหนัก

ประเทศนี้มีการเติบโตต่อเนื่องเป็นเวลา 12 ปี นับแต่ปี 2537-2549 เพราะการมาลงทุนจากสหรัฐอเมริกาและอื่น ๆ เพราะแต่เดิมต้นทุนถูกที่สุดแห่งหนึ่งในยุโรป และยังพูดภาษาอังกฤษได้ อีกด้วย อย่างไรก็ตามการอำนวยการสินเชื่อของสถาบันการเงินก็ไม่ได้ไหลล้นเหมือนเช่นในสหรัฐอเมริกา แต่ปัญหาสำคัญก็คือ โดยที่ที่ผ่านมามีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงมาก ทำให้ตั้งแต่ปี 2549-2552 ราคาบ้านตกต่ำลงไปถึง 20-40% แล้ว และโดยที่ไอร์แลนด์พึ่งการลงทุนจากต่างประเทศมาก จึงทำให้การฟื้นตัวขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการแก้ไขปัญหานานาชาติ

4. อิตาลีก็หนักเหมือนกัน

ธนาคารในอิตาลีขาดเงินในการอำนวยความสะดวก แม้ภาวะจะไม่แย่เท่าสหรัฐอเมริกา แต่ก็มีปัญหาการขาดความเชื่อมั่น ทำให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลดต่ำกว่าแต่ก่อน

5. ลิทัวเนียก็วุ่นเหมือนกัน

วิกฤติเศรษฐกิจครั้งนี้ส่งผลให้การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจลดลง เงินเพื่อเพิ่มขึ้นถึง 10% ในปี 2551 เช่นกัน และสัญญาการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ลดลงประมาณ 35% เนื่องจากการชะลอตัวในการลงทุน สถาบันการเงินก็ปล่อยกู้เพียง 50% ของหลักประกันเท่านั้น การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์คงต้องรอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก

6. โรมาเนีย ก็ย้าย

โรมาเนียก็เหมือนประเทศในยุโรปส่วนใหญ่ที่มีการเติบโตของเศรษฐกิจอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา ทำให้เกิดการพยายามกระตุ้นให้ประชาชนโดยเฉพาะผู้ซื้อบ้าน อสังหาริมทรัพย์ และด้วยเหตุนี้จึงนำไปสู่ความยุ่งยากทางเศรษฐกิจและทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบเชิงลบ

กลุ่มที่ 2: กลุ่มที่ได้รับผลกระทบไม่มากนัก

กลุ่มประเทศเหล่านี้ได้แก่ แคนาดา ซึ่งแม้จะอยู่ใกล้สหรัฐอเมริกา แต่ไม่ได้เลียนแบบสหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะการผลิตที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ แม้ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์บ้าง แต่ก็ไม่หนักหนาสาหัสนักเมื่อเทียบกับกลุ่มแรก และแม้เยอรมนีอยู่ยุโรป แต่ก็มีเศรษฐกิจที่แข็งแกร่งเพียงบางส่วนจากเพื่อนบ้าน อาฟริกาและไนจีเรียก็ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก

7. แคนาดายังมีหวัง

แม้แคนาดาจะตั้งอยู่ติดกับสหรัฐอเมริกา แต่มีความแตกต่างกันพอสมควร กระบวนการสร้างบ้านเกินความต้องการ ยังไม่มีให้เห็นในประเทศนี้ แต่ด้วยภาวะเศรษฐกิจโลกเช่นนี้ การผลิตที่อยู่อาศัยก็จะลดลง กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ก็ลดลงโดยในปี 2551 ลงไป 12% และในปี 2552 คาดว่าจะลดไปอีก 3% อย่างไรก็ตามราคาขายบ้านยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยคาดว่าในปี 2552 จะเพิ่มขึ้น 2.1%

8. เยอรมนียังแกร่งอยู่

เศรษฐกิจของเยอรมนีซึ่งพึ่งการส่งออกมีความแข็งแกร่ง อย่างไรก็ตาม ก็ได้คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจในปี 2552 จะติดลบเนื่องจากกำลังซื้อทั่วโลกลดลง และก็เช่นเดียวกับประเทศอื่น สถาบันการเงินเข้มงวดการอำนวยการสินเชื่อ ในปี 2552 อสังหาริมทรัพย์ในเยอรมนีจะตกต่ำลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตามอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ก็ยังไม่สูงอยู่

9. ไนจีเรียก็ไม่หนัก

ประเทศนี้ไม่ได้มีผลกระทบ เพราะแทบไม่มีการอำนวยการสินเชื่อ ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ไม่มี ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีให้สำหรับผู้มีรายได้สูงเท่านั้น (คล้ายกับกัมพูชาในแง่หนึ่ง) ดังนั้นผลกระทบทางตรงจึงแทบไม่เกิดขึ้น ไนจีเรียก็เป็นอีกประเทศหนึ่งที่ไม่ค่อยมีการ “บูม” จึงไม่มีการ “ล้มล้าง” เช่นประเทศอื่น

10. อาฟริกาใต้ ขอลงบ้าง

อาฟริกาใต้ได้รับผลกระทบทางอ้อมเพราะเป็นประเทศส่งออกสินค้าสู่โลก เมื่อสหรัฐอเมริกาและตลาดใหญ่เกิดปัญหา เศรษฐกิจประเทศนี้จึงย่อมชะลอตัวลงด้วย ส่งผลให้เกิดหนี้เสียเพิ่มขึ้น แต่ก็คงไม่รุนแรงเท่าประเทศสหรัฐอเมริกา ใน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ขึ้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน เช่น โรงแรม ก็ชะลอตัวลงมาก เพราะการท่องเที่ยวอ่อนลง ซึ่งคาดว่าจะต่ำลงประมาณ 10-20% (ขอโทษอาจหนักหนาสาหัสกว่านี้ เพราะมีความปั่นป่วนทางการเมือง)

11. กัมพูชาก็ยังมีความเชื่อมั่นสูง

กัมพูชาได้รับผลกระทบในแง่ที่นักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น เกาหลี มีปัญหาทางการเงิน จากการที่ประเทศของตนมีปัญหา แต่ในกัมพูชาเองไม่มีปัญหา ยังมีความต้องการสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์มากมาย ในประเทศนี้ยังไม่มีความเสี่ยงไม่มากนัก นอกจากนั้นก็ยังมีโอกาสเติบโตจากการท่องเที่ยวอย่างมาก จึงเชื่อว่าวิกฤติจากสหรัฐอเมริกา จะไม่ส่งผลกระทบต่อกัมพูชาหนัก

กลุ่มที่ 3: กลุ่มที่ยังมีความแข็งแกร่งพอสมควร

กลุ่มประเทศเหล่านี้ได้แก่ ออสเตรเลีย ซึ่งพึ่งพึ่งการค้าภายในประเทศเป็นหลัก มีทรัพยากรมาก และแม้มีคนมาเที่ยวน้อยลงก็ยังไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและการเมืองมากเมื่อเทียบกับไทย นอกจากนี้ยังมีได้หวั่นซึ่งมีฐานะแข็งแกร่งมากอีกประเทศหนึ่ง

12. ออสเตรเลียเป็นบวก

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ผันผวนอย่างหนัก อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับเติบโต อัตราผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พาณิชย์กรรม (สำนักงาน ศูนย์การค้าและอุตสาหกรรม) ยังเพิ่มสูงขึ้น แต่เชื่อว่าในปี 2552 การเติบโตจะชะลอตัวลง รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน เช่น โรงแรม จะไม่มีการเติบโตมากนัก เพราะการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยวทั่วโลกจะลดลง

13. บราซิลยังจะโตต่อไป

เศรษฐกิจของบราซิลยังไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงนัก ยังเติบโตต่อเนื่องแม้ในปี 2552 เพราะประเทศนี้ยังมีความขาดแคลนที่อยู่อาศัยอยู่มาก นอกจากนี้ในปี 2552 บราซิลจะเป็นเจ้าภาพฟุตบอลโลก ซึ่งน่าจะเป็นปัจจัยกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศได้ บราซิลคล้ายกับไทยตรงที่สถาบันการเงินมีวินัยการอำนวยการสินเชื่อ และตลาดรองที่อยู่อาศัยก็ไม่ได้เติบโตเช่นในสหรัฐอเมริกา

14. มาเลเซียสบาย ๆ

เศรษฐกิจยังแข็งแกร่งกว่าประเทศเพื่อนบ้าน มาเลเซียยังคาดหวังจะเติบโต 3.5% ในปี 2552 และปีที่แล้วเติบโต 4.7% อสังหาริมทรัพย์ในส่วนต่าง ๆ ยังอยู่ในภาวะที่ดีพอสมควร ยกเว้นในประเภทอุตสาหกรรม เพราะการส่งออกไม่ดี ทำให้การใช้สอยพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ลดลง อย่างไรก็ตามคาดว่าในปี 2552 การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท คงจะชะลอตัวลงเนื่องจากผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจ (ที่มาเลเซีย เขาไม่ได้กระตุ้นให้ซื้อบ้านมือหนึ่งซึ่งเป็นการช่วยผู้ประกอบการ เช่นในประเทศไทย)

15. ได้หวั่นยังแข็งแกร่งมาก

ได้หวั่นยังมั่นคงมาก การเมืองก็แข็งแกร่ง คาดว่าอัตราว่างของการครอบครองทรัพย์สินยังต่ำ อัตราดอกเบี้ยก็ลดลง ราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้นในปี 2552 แต่ ณอัตราเพียง 1.4% โดยในกรุงเทพฯ

เพิ่มขึ้น 2.61% ลดลงจากปี 2551 ซึ่งเพิ่มขึ้น 4.08% ความร้อนแรงของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ก็ลดน้อยลง รัฐบาลได้หันลงทุนในโครงการสาธารณูปโภค 12 โครงการเป็นเงิน 8,190 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (286,650 ล้านบาท) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามได้หันก็สูญเสียเงินลงทุนในตราสารหนี้สหรัฐอเมริกามาถึง 25,000 ล้านบาท แต่ก็ถือว่าน้อยมาก ยังไม่สะท้อนกับสถาบันการเงินในประเทศนี้ สิ่งที่น่าสนใจก็จะเป็นการส่งออกซึ่งน่าจะลดลงตามกำลังซื้อของโลก

ข้อสังเกต

จะสังเกตได้ว่าวิกฤตครั้งนี้ไม่ใช่วิกฤตอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นวิกฤตทางการเงิน แต่มีความพยายามทำให้ไขว้เขว เพื่อโยนบาปให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ ว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวการทำให้เกิดปัญหาเศรษฐกิจในสหรัฐอเมริกา ความจริงที่แท้จริงประการหนึ่งก็คือ ในสหรัฐอเมริกามีบ้านทั้งหมด 128 ล้านหน่วย <1> แต่ละหน่วยมีราคาเฉลี่ยประมาณ 250,000 เหรียญสหรัฐ <2> ดังนั้นมูลค่าบ้านในสหรัฐอเมริกาจึงเป็นเงินประมาณ 32 ล้านล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา หรือ

1,120 ล้านล้านบาท

แต่ตลาดตราสารอนุพันธ์มีมูลค่าสูงถึง 531 ล้านเหรียญสหรัฐ เฉพาะตลาดของสัญญา CDS (Credit Default Swap) อย่างเดียวก็นับเป็นเงิน 60-70 ล้านล้านบาท ซึ่งใหญ่กว่าตลาดบ้านทั้งระบบถึงสองเท่าตัว และความจริงอีกประการหนึ่งก็คือ ไม่ใช่บ้านทุกหลังถูกจำนองไว้เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน แสดงว่าขนาดของการเล่นแร่แปรธาตุในวงการการเงินนั้นมหาศาล แต่โยนบาปให้กับภาคอสังหาริมทรัพย์ ปริมาณหนี้จากการซื้อบ้านอาจเป็นเพียงหนึ่งในสามของมูลค่าบ้าน 32 ล้านล้านเหรียญ และหากราคาบ้านตกไป 10% ก็หายไปเพียง 1 ล้านล้านเหรียญสหรัฐเท่านั้น ไม่ทำให้สถาบันการเงินพังแต่อย่างใด

อาจกล่าวได้ว่า ที่พังในช่วงที่ผ่านมาเป็นเพราะการเล่นแร่แปรธาตุกับนวัตกรรม “ปีศาจ” ทางการเงินมากกว่า ประเทศสหรัฐอเมริกาขาดการควบคุมกลไกทางการเงินที่ดี เท่ากับปล่อยให้ นักลงทุนจากทั่วโลกกลายเป็นแมงเม่าบินเข้ากองไฟ ไปตายในสหรัฐอเมริกาไปมากมาย แต่กลับสร้างผลตอบแทนมหาศาลให้แก่ผู้เกี่ยวข้องในวงการการเงินในสหรัฐอเมริกา

นโยบายที่ควรเป็น

สิ่งที่พึงเห็นก็คือ ในปัจจุบัน ยังไม่เห็นทางออกที่ชัดเจนของปัญหาทางการเงินในสหรัฐอเมริกา ราคาบ้านและที่ดินที่นั่นก็ยังคงตกต่ำอย่างต่อเนื่อง รัฐบาลไทยก็ไม่ควรเอาภาษีไปช่วยสนับสนุนการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมในขณะที่ยังมีปัญหาอุปทานล้นเกิน ตามข้อสังเกตของสหรัฐอเมริกาซึ่งน่าสนใจยิ่งก็คือ ถ้าราคาบ้านตกต้องปล่อยให้ตกให้เป็นไปตามกลไกตลาด ถ้าต้องการจูงใจให้คนมาซื้อบ้าน ผู้ผลิตต้องรับผิดชอบไม่ใช่ผู้เสียภาษี รัฐบาลจะไปช่วยคนบางกลุ่มไม่ได้ให้เกิดความเหลื่อมล้ำไม่ได้ รัฐบาลไม่ควรพาชาวบ้านลงเหวด้วยการส่งเสริมให้ซื้อบ้านทั้งที่ราคาในอนาคตยังอาจตกต่ำลงหรืออย่างน้อยก็อาจหยุดนิ่ง ไม่คุ้มค่าการลงทุน

รัฐบาลควรส่งเสริมการสร้างสาธารณูปโภค เช่นกรณีของมาเลเซียหรือไต้หวันมากกว่าไปอ้อมภาคอสังหาริมทรัพย์ หากทำเช่นนี้ได้ ประเทศก็จะเติบโตอย่างมั่นคง สร้างความได้เปรียบในการแข่งขันกับประเทศเพื่อนบ้านได้ในอนาคต

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 31 วันที่ 27-30 พฤษภาคม 2552

ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(13,000 บาท)



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สنج.ทรัพย์สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สิน การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระยะเวลา ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง อาคารขนาดใหญ่ พิเศษ **กฎหมายการพัฒนาที่ดิน** พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ไต่ถามแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน **สัมมนาข้อกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน** การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครั้งเดียว ครอบคลุม ครอบคลุม ครอบคลุม จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: (โทร. 0.2295.2294 คุณกัทศน์)

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 75 วันที่ 15-18 กรกฎาคม 2552 (13,000 บาท)



วันที่ 1: ภาคพื้นฐาน สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ข้อกฎหมายที่กระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน หลักแห่งมูลค่าทรัพย์สินในเชิงสากล ทดสอบ 1 **วันที่ 2: ภาคทฤษฎี**: การอ่าน-เขียนแบบแปลนอาคารเบื้องต้น ทดสอบ 2 กระบวนการประเมิน 1:วิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน ทดสอบ 3 กระบวนการประเมิน 2: การเปรียบเทียบตลาด เทคนิคขั้นสูง: CAMA กับการประเมินเพื่อเวนคืน ทดสอบ 4 **วันที่ 3: ภาคทักษะ** กระบวนการประเมิน 3: การแปลงรายได้เป็นมูลค่า กระบวนการประเมิน 4: การทดสอบสมมติฐาน การอภิปรายกลุ่มย่อยแบบฝึกหัดที่ประเมิน ทดสอบ 5 แนวทางการวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ กรณีตัวอย่าง ภาคพิศดาร(จากการประเมินจริง) การเขียน-การอ่านรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ทดสอบ 6 **วันที่ 4: ภาคปฏิบัติ**: รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ปฐกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและรับวุฒิบัตร เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม

จบกว่า 2,800 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณกัทศน์)
 กัปตัน นายแพทย์ ศุภ แอร์โฮสเตก เจ้าของร้านก๋วย นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณว.เบวท์ ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!

คุยอะไรกันในเวที CSR ระดับโลก

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ตั้งแต่ปลายปี 2551 ถึงต้นปี 2552 มีเวที CSR ระดับโลกหลายรายการ ทั้งในประเทศไทย อินเดีย และที่สิงคโปร์อีก 2 ครั้ง ผมได้รับเชิญเข้าร่วมทั้งหมด แต่มีโอกาสไปช่วยงานเป็นวิทยากรเพียง 2 ครั้ง เพราะถ้าขึ้นรับหมด สงสัยไม่ต้องทำมาหากินพอดี!

การตีความ CSR

เราอาจเริ่มต้นที่เรื่องหลักการก่อนว่าเขาตีความ CSR อย่างไร อาจกล่าวได้ว่าเป็นที่ยอมรับกันทั่วโลก ว่าถ้าฟังการแจก การเป็นอาสาสมัคร การให้ ไม่ใช่สาระหลักของ CSR แต่เป็นในรูปแบบคุณหญิง คุณนายยุคใหม่ ความจริงแล้ว ถึงแม้การให้เป็นองค์ประกอบหนึ่งของ CSR แต่ต้องประกอบด้วยการทำตามกฎหมายโดยเคร่งครัด และการปฏิบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณเพื่อการคุ้มครองผู้ถือหุ้น ผู้บริโภค คู่ค้า ชุมชนและสังคมโดยรวม

องค์กร Transparency International - Malaysia เสนอให้ยึดหลัก UN Global Compact 10 ข้อ 4 ด้าน คือด้านการเคารพสิทธิมนุษยชน ด้านการปฏิบัติที่เหมาะสมต่อแรงงาน ด้านสิ่งแวดล้อม และด้านการต่อต้านการทุจริตและประพฤติมิชอบ การเอาแต่ทำดี ด้านสิ่งแวดล้อมเพียงด้านเดียวจึงไม่อาจถือได้ว่ามี CSR อย่างแท้จริง และอาจกลายเป็นบิดเบือน

CSR กับมูลค่าทางธุรกิจ

CSR เริ่มกลายเป็นสิ่งที่สังคมตระหนักมากขึ้น ถือเป็นพลังของผู้บริโภค ที่เริ่มกดดันให้วิสาหกิจต่าง ๆ ต้องมี CSR ที่จับต้องได้ ไม่ใช่แบบ “ลูบทูหน้าประมุข” วิสาหกิจต้องมีความโปร่งใสในการดำเนินงาน มีการสื่อสารอย่างตรงไปตรงมา มีความรับผิดชอบ CSR จึงถือเป็นภาระอันศักดิ์สิทธิ์ที่วิสาหกิจต้องมี ต้องทำ เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบต่อ ไม่ใช่สมัครใจทำ เพราะแบบเป็น “ทิป” หรือแค่ “คืนกำไร” ให้ลูกค้า วิสาหกิจที่มี CSR จึงมีมูลค่าสูงกว่าวิสาหกิจที่ “ตีหัวเข้าบ้าน”

วารสาร Marketing Journal ฉบับเดือนพฤษภาคม 2550 กล่าวว่า ครึ่งหนึ่งของคนทำงานปฏิเสธที่จะทำงานกับบริษัทที่เขาไม่เชื่อถือ และ ราวสามในสี่ของคนทำงานที่รู้สึกดีอย่างตามดูพบว่า พวกเขาอยากทำงานกับบริษัทที่มีชื่อเสียงด้านจรรยาบรรณหรือคุณธรรมมากกว่าจะพิจารณาในแง่รายได้ ดังนั้นวิสาหกิจที่มี CSR จึงมีมูลค่าทางธุรกิจที่แน่นอน

ในเชิงธุรกิจ บริษัทที่มีชื่อเสียง อาจใช้เงินถึง 10% ของรายได้ต่อปีเพื่อการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้ายอมรับและเชื่อถือในคุณภาพ และนั่นก็คือ CSR ที่แท้ ในทางตรงกันข้ามมีธนาคารขนาดใหญ่ของสก็อตแลนด์ต้องเข้ารับการฟื้นฟูจนกลายเป็นธนาคารของรัฐไปเมื่อต้นปีมานี้เอง แม้ก่อนหน้านั้นธนาคารดังกล่าวจะปาวประกาศว่า ตนเอง “เจ๋ง” อย่างนั้นอย่างนี้ มุ่งอำนวยความสะดวกให้กับวิสาหกิจที่ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม นี่แสดงให้เห็นว่าการ “ลูบทูหน้าประมุข” ทำดีโดยอ้างว่ามี CSR นั้น ช่วยอะไรไม่ได้เลย หากขาดความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเท่าที่ควร

ผู้ชอบชอง CSR

ในมาเลเซีย กลุ่ม YTL ซึ่งมีบริษัทในเครือทำโรงไฟฟ้าถ่านหิน ก็โหมโฆษณาว่าตนมี CSR และยังได้รับมาตรฐาน ISO 14000 และมาตรฐาน Green Rating นอกจากนี้โรงงานปูนซีเมนต์ของกลุ่มนี้ได้รับมาตรฐาน ISO 14000 และมาตรฐาน 4 ดาวจากสมาคมปูนซีเมนต์โลก ส่วน Quezon Power (Philippines) ซึ่งก็เป็นโรงไฟฟ้าถ่านหินเช่นกัน ก็ “คุย” ว่าตนมีกิจกรรม CSR ต่าง ๆ นานา จะสังเกตได้ว่า บริษัทที่ดำเนินธุรกิจหมิ่นเหม่ต่อการทำลายสิ่งแวดล้อม มักต้องทำ CSR แบบบริจาค

การให้ การช่วยเหลือชุมชนและสังคมอย่างออกหน้า ออกตา นอกจากนั้นยังต้องพยายาม “ญาติดี” กับองค์กรพัฒนาเอกชน หรือ NGO รวมทั้งสื่อมวลชนต่าง ๆ เพราะหากดำเนินการผิดพลาดไป ก็อาจได้รับการฟ้องหนักเป็นเบาได้บ้าง

แต่ที่น่าสังเกตุว่า โรงไฟฟ้าถ่านหินนั้น คงมีมาตรฐานการรักษาสภาพสิ่งแวดล้อมที่น่าเชื่อถือได้พอสมควร เพราะประเทศเพื่อนบ้านของเรา ทั้งมาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และอื่น ๆ ต่างก็มีโรงไฟฟ้าเช่นนี้ และก็ไม่มีความมีปัญหาอะไร แต่สำหรับในไทย การต่อต้านของ NGO และชาวบ้านส่วนหนึ่งช่างแรงมากจนรัฐบาลและผู้เกี่ยวข้องไม่สามารถทำอะไรได้ นี่อาจเป็นจุดอ่อนประการหนึ่งของการพัฒนาประเทศในอนาคตก็ได้

การบำเพ็ญประโยชน์ที่ผ่านใจ

แม้การบำเพ็ญประโยชน์อาจไม่ใช่ด้านหลักของ CSR แต่ก็เป็นสิ่งที่ภาคเอกชนควร “คืนกำไร” แก่สังคม ในฟิลิปปินส์ มี สมาคมวิสาหกิจเอกชน (League of Corporate Foundation) ซึ่งประกอบด้วยหน่วยงานทั้งภาคเอกชนและภาคประชาสังคม 70 หน่วยงานร่วมกันจัดตั้งขึ้นเพื่อบำเพ็ญประโยชน์ โดยเฉพาะในปี 2550 สามารถระดมเงินบริจาคได้ถึง 4,270 ล้านบาท การบำเพ็ญประโยชน์ของกลุ่มนี้ก็คือ การจัดการศึกษาให้กับเยาวชน ทั้งในฟิลิปปินส์ มีผู้ไม่รู้หนังสือถึงราว 9.2 ล้านคน (10%) และในเด็กที่เข้าเรียนประถมศึกษา 100 คน มีผู้สามารถเรียนจบระดับประถม ระดับมัธยมปลาย และระดับมหาวิทยาลัยเพียง 63%, 32% และ 14% ตามลำดับ

การบำเพ็ญประโยชน์ต้องตั้งคณนั้น นอกจากเป็นการส่งเสริมภาพพจน์ ยังอาจจำเป็นต่อการขายยิ่งนัก อย่างเช่นบริษัทขายยา ในบางประเทศมักต้องไป “จิ้มก้อง” ผู้สั่ง-ใช้ยา ซึ่งแสดงถึงกระบวนการสั่งซื้อที่อาจไม่โปร่งใส การบำเพ็ญประโยชน์อย่างหนักหน่วงของบริษัทยาสามารถช่วยให้การสั่งซื้อยาสะดวกขึ้น ผู้สั่งซื้อก็ไม่ต้องเกรงถูกตรวจสอบมากนัก เพราะบริษัทที่มา “จิ้มก้อง” สร้างชื่อไว้สวยงาม กลายเป็นเหตุผลที่สั่งซื้อจากบริษัทดังกล่าว

นอกจากนี้ยังมีสายการบินบางแห่งพยายามแนะนำเสนอเรื่องการรณรงค์ลดโลกร้อนกันอย่างขานใหญ่ แต่ในความเป็นจริงแล้ว การเดินทางโดยเครื่องบิน มีส่วนเพิ่มคาร์บอนไดออกไซด์เพียง 2% เท่านั้น ซึ่งต่ำที่สุดเมื่อเทียบกับการเดินทางด้วยวิธีอื่นอย่างไรก็ตามสายการบินหลายแห่งก็ต้องพยายามรณรงค์เรื่องเหล่านี้เพื่อการเสริมภาพพจน์

การสร้างวัฒนธรรมองค์กร

เราต้องพยายามสร้างวัฒนธรรม CSR ในองค์กร โดยก่อนอื่นผู้บริหารหมายเลขหนึ่งต้อง “เอาด้วย” เพราะ “ถ้าหัวไม่กระดก หางก็ไม่กระดิก” นั่นเอง ผู้รู้นานาชาติบอกว่า วิสาหกิจที่มี CSR ต้องเริ่มต้นที่ผู้นำก่อน การทำ CSR นั้น เราต้องทำอย่างเป็นธรรมชาติ โดยการใช้สอยทรัพยากรที่มีอยู่ในวิสาหกิจ ในเชิงกลยุทธ์ CSR ที่ดีเริ่มในภาคส่วนงานที่เราดำเนินการ เช่น หากเป็นการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค ความคุ้มค่าย่อมเป็นประเด็นรณรงค์ CSR แรกๆ แต่ถ้าเป็นกิจการบริการ คุณภาพย่อมเป็นประเด็นหลัก เป็นต้น ในวิสาหกิจหนึ่ง ๆ พนักงานควรได้รับการศึกษา

และได้รับการกระตุ้นให้เข้าร่วมกิจกรรม CSR อย่างต่อเนื่องและมีแผนการที่แน่ชัดเพื่อให้การเคลื่อนไหวด้าน CSR นี้มีนัยสำคัญในการสร้างความยั่งยืนให้กับวิสาหกิจเอง และจึงมีการเสนอให้ดำเนินการคือ

1. การกำหนดมาตรฐานจรรยาบรรณพนักงานและนักวิชาชีพภายในวิสาหกิจ
2. มีการฝึกอบรมความรู้แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง
3. มีการสื่อสารภายในวิสาหกิจอย่างสม่ำเสมอ
4. มีระบบรายงานผลที่ทันการณเช่น ระบบ Online หรือ Intranet ภายใน
5. มีการควบคุมให้ปฏิบัติตามแผน CSR โดยเคร่งครัดที่มุ่งเน้นประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน และสังคมโดยรวม
6. มีระบบการให้รางวัลแก่พนักงานที่ช่วยส่งเสริมวัฒนธรรม CSR เป็นต้น

องค์การรถไฟฟ้ามหานครสรุปว่า การทำ CSR นั้นทำให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อกฎมากขึ้น และเพิ่มความรู้ลึกเป็นเจ้าขอวิสาหกิจ และเป็นผลต่อวิสาหกิจเอง ทำให้ภาพพจน์ดีขึ้น ช่วยให้เกิดคนดีมาร่วมงานมากขึ้น และลดความเสี่ยงทางธุรกิจด้วย

สร้างผลเชิงบวก

นอกจากพนักงานในวิสาหกิจแล้ว ผู้ให้บริการวัตถุดิบหรือสินค้า (Suppliers) ก็เป็นอีกส่วนหนึ่งที่สามารถให้การศึกษและการรณรงค์เรื่อง CSR อีกด้วย วิสาหกิจขนาดใหญ่จะจัดให้มีการอบรม-สัมมนา กับ Suppliers เพื่อให้พวกเขามีความตื่นตัวด้าน CSR และนำ CSR ไปปฏิบัติในวิสาหกิจของตนอย่างเคร่งครัด รวมทั้งมีการประเมินผลอีกด้วย การนี้จะทำให้ CSR ขยายตัวมากขึ้น

การให้ความรู้แก่ชุมชนโดยรอบและสังคมโดยรวมก็มีความสำคัญ วิสาหกิจที่ดีไม่ใช่เพียงไป “ซื้อเสียง” เอาใจชุมชนด้วยการแจกหรือการทำดีด้วยเท่านั้น แต่ต้องให้ความรู้แก่ชุมชนด้วยว่า วิสาหกิจที่มี CSR นั้นมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อชุมชน พนักงาน ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า ฯลฯ ตามกฎหมายและตามมาตรฐานจรรยาบรรณทางธุรกิจและทางวิชาชีพอย่างไร เพื่อว่าชุมชนและสังคมและได้ร่วมตรวจสอบและสร้างความน่าเชื่อถืออย่างแท้จริงให้กับวิสาหกิจเหล่านั้น

จำเป็นต้องมีการสื่อสารที่ดี

การสื่อสารที่ดีเป็นสิ่งสำคัญยิ่ง เพราะ

1. ถ้าเราต้องการให้ผู้มีส่วนได้เสียของวิสาหกิจเราเข้าใจและกระตุ้นให้นำ CSR ไปสู่ภาคปฏิบัติ เราจำเป็นต้องมีสื่อที่มีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง
2. ถ้าเราต้องการให้สังคมได้รับรู้ว่าเรามี CSR เป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มแก่องค์กรของเราได้อย่างไร เราก็ต้องมีการนำเสนอผ่านสื่อที่มีประสิทธิภาพเช่นกัน ไม่เช่นนั้นก็เป็นการลงทุนไปโดยไม่ได้กับเกี่ยว

รายงาน CSR ที่ดีต้องชี้ให้เห็นชัดเจนว่าได้ดำเนินการ CSR อย่างเป็นรูปธรรมอย่างไร วัตถุประสงค์อย่างไร มีตัวเลขออกมาอย่างชัดเจน ตามมาตรฐานรายงาน CSR ของ CERES-ACCA North American รายงานจะให้น้ำหนักด้านความสมบูรณ์ 40% ความน่าเชื่อถือ 35% และการสื่อสารที่ชัดเจน 25% การรายงานที่ชัดเจน โปร่งใสและเป็นรูปธรรม จึงมีความจำเป็นสำหรับวิสาหกิจที่มี CSR

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

สถาบันจัดการศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์สำหรับนานาชาติ

ในความควบคุมของกระทรวงศึกษาธิการ จัดการศึกษาตาม
การตรวจสอบอาคารโดยได้รับความเห็นชอบจากกรมโยธาธิการและผังเมือง
อสังหาริมทรัพย์และการบัญชี โดยได้รับความเห็นชอบจากสภานักบัญชี
ประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับสมาคมผู้ประเมินฯ เวียดนาม-อินโดนีเซีย

๔๒๔



ผู้อำนวยการสอนโดย

ดร.โสภณ พรโชคชัย

Ph.D. Land and Housing, AIT, D.FIABCI, MRICS
Cert. Appraisal, LRTI-Lincoln Institute of Land Policy
Cert. Housing, Katholieke Universiteit Leuven

บรรยายหลักสูตรประกาศนียบัตรอสังหาริมทรัพย์ มธ. ตั้งแต่ปี 2537 ผู้เป็น
อาจารย์คนแรกที่สอนหลักสูตรประกาศนียบัตรประเมินฯ และหลักสูตร
มหาบัณฑิตรุ่นแรก ธรรมศาสตร์ ตั้งแต่ปี 2541 เป็นผู้สร้างแบบจำลองทางสถิติ
เพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นคนแรกในประเทศไทยเมื่อปี 2533 เขียน
หนังสือด้านประเมินและอสังหาริมทรัพย์นับสิบเล่ม มีส่วนพัฒนาโครงการประเมิน
ไทยโดยเคยเป็นกรรมการสมาคม ปัจจุบันเป็นประธานมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย ในระดับนานาชาติ ดร.โสภณ เป็นผู้อำนวยการสมาคม
อสังหาริมทรัพย์นานาชาติ ผู้แทนสมาคมประเมินอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ IAAO
ประจำประเทศไทย ที่ปรึกษาสถาบันประเมินสหรัฐอเมริกาซึ่งก่อตั้งโดยสภาคอง
เกรส ดร.โสภณ ยังมีประสบการณ์การประเมินค่าทรัพย์สินในภูมิภาคอาเซียน
รวมทั้งเป็นที่ปรึกษากระทรวงการคลังเวียดนาม และกระทรวงการคลังอินโดนีเซีย
ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และสอนตั้งแต่ระดับปริญญาตรี-เอก

อาจารย์ผู้สอนหลัก

อาจารย์วัฒน์ คงจันทร์

M.Sc. Real Estate, TU, Dipl. Valuation, UniSA - TU
Cert. Appraisal, LRTI-Lincoln Institute of Land Policy

ทำงานประเมินมาตั้งแต่ปี 2533 จบประกาศนียบัตรบัณฑิตการประเมิน สถาบัน
นโยบายที่ดินลินคอล์น พ.ศ.2536 จบประกาศนียบัตรบัณฑิตประเมิน
ราคา พ.ศ.2541 และมหาบัณฑิตอสังหาริมทรัพย์รุ่นแรก ธรรมศาสตร์ เป็นผู้ทำ
ประเมินเป็นกับมือทั้งมาบุญครอง เซ็นทรัลพลาซ่า ซีคอนสแควร์ สถานีรถไฟหัว
ประเทศ และ (อ)อสังหาริมทรัพย์อื่นทุกประเภท ทั้งในไทย เวียดนาม และกัมพูชา
ให้สัมภาษณ์ทางวิทยุและหนังสือพิมพ์ทุกสัปดาห์ด้านอสังหาริมทรัพย์และ
ประเมินค่าทรัพย์สิน บริหารศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สิน AREA ซึ่ง
เป็นศูนย์ที่มีฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดในประเทศไทย
บริหารพนักงาน 150 คน จนได้รับรางวัลจรรยาบรรณดีเด่นของหอการค้าไทย
รางวัลเศรษฐกิจพอเพียงของสำนักงาน กปร. และเป็นบริษัทที่ปรึกษา
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาตรฐาน ISO 9001-2000 ทั้งระบบเป็นแห่งแรกใน
ประเทศไทย

ดร.โสภณ พรโชคชัย บรรยายทั้งมาเลเซีย เวียดนาม บรูไน ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย สิงคโปร์และอื่น ๆ



ร่วมกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสอนทั้งที่ฮานอยและโฮจิมินห์ซิตี้



ร่วมกับสมาคมผู้ประเมินฯ อินโดฯ สอนถึงจาการ์ตา สุราบายาและมาคัสซา

ที่นี่ สอนโดยคนที่มีความรู้วิชาการที่เป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ
พร้อมทักษะการประเมินค่าทรัพย์สินและวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์จริงในภาคปฏิบัติ



TREBS, International Real Estate Education Institution in Thailand
under the Ministry of Education

www.trebs.ac.th

TREBS's BOARD OF TRUSTEES



Hon. Chairman
Prof. Manop Bongsadad
Fac. of Arch Chulalongkorn Uni



Academic Chairman
Prof. Niputh Jitprasonk
Fac. of Acct., Thammasat Uni



Advisory, Chairman
Prof. Asawin Bhichayayothin
Fac. of Arch, Chulalongkorn Uni



Chairman
Pratak Simapichacheth
Secretary General, Land Institute



Trustee: Prof. H.D. Kammeier
VP. Int'l Soc, City & Reg Planners



Trustee: Prof. John Cooper
Australian Expert to Thai Govt.



Trustee: Prof. Richrd Ward
Int'l CAMA Expert, IAAO & IPTI



Director: Sapon Pomchokchai, Ph.D.
President, Thai Appraisal Foundation



Atinach Chanbanyong, MPA, LLB.
Deputy Director of TREBS

ตารางอบรมสัมมนาของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

เสวนาวิชาการครั้งที่ 78: “การรับมือวิกฤติเศรษฐกิจ 2552 ด้วย CSR+Branding ”

24 มีนาคม 2552 เวลา 12:30 - 17:00 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

เสวนาวิชาการครั้งที่ 79 เรื่อง “สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์อาเซียน”

30 เมษายน 2552: 1230-1700 ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

สัมมนา: โครงการดูงานเมืองโฮจิมินห์

วันอาทิตย์ที่ 17 - พุธที่ 20 พฤษภาคม 2552 เมืองโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนาม

สัมมนา: ผลการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ที่กรุงเทพฯ ตั้งแต่ปี 2537 - 2552

วันอังคารที่ 23 มิถุนายน 2552 กรุงเทพมหานคร

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 31

27-30 พฤษภาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP130: เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ รุ่นที่ 11

6 - 7 มิถุนายน 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ (CF) รุ่นที่ 27

18 - 21 มีนาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 15

16-19 มิถุนายน 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 11

10 - 11 กรกฎาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ สัมฤทธิ์ผลใน 4 วัน รุ่นที่ 73

25 - 28 มีนาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมีอาชีพ รุ่นที่ 6

24 - 25 สิงหาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

IN-HOUSE TRAINING



ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ

โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: info@trebs.ac.th

วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินนิวซีแลนด์

อ.แคล้ว กอวสม ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคทรัพย์สิน กรมธนารักษ์



ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจโลกมักมีแนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผลผลิตและการค้า มีการบันทึกถึงความจำเป็นที่จะต้องประเมินมูลค่าเพื่อกำหนดราคาที่ดินที่มีการโอนเปลี่ยนมือหรือค่าเช่าเมื่อมีการให้เช่าสามารถย้อนรอยจากยุคก่อนคริสต์ศตวรรษที่สามยุคความรุ่งเรืองทางเศรษฐกิจ ทฤษฎีเกี่ยวกับมูลค่ามีความสำคัญต่อทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ในช่วงปฏิวัติอุตสาหกรรมจนถึง ศตวรรษที่ 19 และ 20 ซึ่งได้มีการบันทึกไว้อย่างดีจากเอกสารอ้างอิงท้ายบทนี้

แก่นของเศรษฐกิจนิวซีแลนด์มีความสัมพันธ์กับที่ดิน การประเมินมูลค่าที่ดินเป็นเรื่องที่มีความสำคัญในระดับชาติ การเติบโตของการประเมินมูลค่าที่ดินในประเทศนิวซีแลนด์และประวัติ การพัฒนาได้มีการวิจัยโดย E.J.Babe ซึ่งได้มีการอ้างอิงข้อเขียนดังกล่าวกันอย่างกว้างขวางในหนังสือที่ผู้เขียนแนะนำให้อ่านเพิ่มเติมท้ายบทนี้ ในสี่ข้อแรกของบทนี้ได้อ้างอิงมาจากข้อเขียนดังกล่าวแล้ว ในบทนี้ได้กำหนดประเด็นการเขียนออกเป็น 7 ประเด็นคือ

1. ยุคอาณานิคม
2. ยุคเริ่มต้นของคนพื้นเมือง
3. การพัฒนาวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4. วัตถุประสงค์ของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน
5. องค์กรวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
6. ประเภทการจ้างงานผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
7. อนาคตของวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. เบื้องหลังอาณานิคม

ในยุคเริ่มต้นได้มีการบันทึกถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เมือง Russell และ เมือง Wellington ประมาณต้นปี 1840 โดยนำวิธีการประเมินมูลค่าที่ดินมาจากประเทศอังกฤษคือวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่าเพื่อกำหนดค่าเช่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในช่วงเดียวกันนั้นได้พบว่ามีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยที่เมือง Auckland โดยกำหนดมูลค่าต่อหน่วยพื้นที่ (per perch) แล้วนำมูลค่าที่ดินรวมกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง วิธีดังกล่าวได้ใช้มาจนถึงปัจจุบันซึ่งนิยมเรียกว่า Summation ซึ่งเห็นได้ชัดว่าได้หนีวิธีปฏิบัติจากประเทศอังกฤษมาใช้ในประเทศนิวซีแลนด์ ซึ่งลักษณะงานเกี่ยวข้องกับวิชาชีพการรังวัด นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีชื่อเรียกต่าง ๆ ได้แก่ Appraisers, Valuers, Assessors ซึ่งเป็นชื่อเรียกที่ไม่ได้ใช้แล้วในนิวซีแลนด์ แต่ยังใช้อยู่ในประเทศอื่น วิธีประเมินดังกล่าวถูกนำมาใช้โดยนักประเมินที่เข้ามาล่าอาณานิคม และใช้อยู่จนถึงทุกวันนี้

ความจำเป็นสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกิดขึ้นในปี 1850 เพื่อใช้ในการประเมินอัตราภาษีและคำนวณภาษีท้องถิ่น ซึ่งต้องการมูลค่าของที่ดินทุกแปลงภายในจังหวัดต่าง ๆ ภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องประเมินโดยนักประเมิน ภาษีท้องถิ่นมีสามระบบซึ่งได้มีผลใช้บังคับมาก่อนแล้วโดยใช้ฐานมูลค่าทรัพย์สิน 3 แบบคือ ค่ารายปี (Annual Value) ซึ่งนำมาจากประเทศอังกฤษเช่นเดียวกับราคาตลาด (Capital Value) และฐานภาษีที่ใช้มาก่อนคือ มูลค่าที่ดินที่ยังไม่พัฒนา (Unimproved Value)

ระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิวซีแลนด์มีทั้งระบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และระบบสิทธิการเช่า ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องประเมินมูลค่าทั้งสองระบบ พบว่าได้มีการใช้มูลค่าสิทธิการเช่าตั้งแต่ปี 1860 เป็นต้นมา ในปี 1870 ซึ่งเป็นยุคทองของราคาที่ดิน ราคาที่ดินโดยทั่วไปขยับสูงขึ้นมากอันเนื่องมาจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ ทำให้รัฐบาลภายใต้การนำของพรรคเสรีนิยมได้ออก พรบ. ภาษีที่ดิน (Land Tax) เพื่อสกัดการเก็งกำไรในปี 1877 ภาษีที่ดินได้ถูกบังคับใช้ พร้อมกันทั้งประเทศ จึงมีความจำเป็นต้องประเมินมูลค่าที่ดินให้ครอบคลุมทั้งประเทศซึ่งใช้เวลา 3-4 เดือน ระหว่างปี 1878-1879 และมีการปรับราคาประเมิน (Revaluation) ทุก ๆ 3 ปี

การเตรียมการจัดทำฐานภาษีที่ดินได้เริ่มมองเห็นได้ชัดในปี 1881 ซึ่งเรียกกันโดยทั่วไปว่า "Domesday Book" ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลเจ้าของที่ดิน โดยมีรายละเอียดได้แก่ ชื่อเจ้าของที่ดิน ที่อยู่ทางไปรษณีย์ อาชีพ เนื้อที่ดิน และมูลค่ารวมของทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ใช้ระบบทำสัญญาจ้างเอกชนซึ่งเกิดความยุ่งยากในการควบคุมให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งประเทศ ประกอบกับในปี 1876 ได้มีการยกเลิกจังหวัด ซึ่งต่อมาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องการเพิ่มรายได้โดยการเก็บภาษีท้องถิ่น (Rating) ทำให้ต้องการจ้างนักประเมินเพิ่มขึ้นอย่างมากขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่าง ๆ การโอนเปลี่ยนมือที่ดินในช่วงบวม ศตวรรษ 1870 และความต้องการประเมินมูลค่าในช่วงตกต่ำศตวรรษ 1880 เป็นแรงกดดันให้การประเมินสะท้อนราคาที่เป็นจริงเพื่อความปลอดภัยในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

กษัตริย์ของนิวซีแลนด์ต้องการให้มีการตั้งถิ่นฐาน จึงได้มีการแบ่งที่ดินเพื่อขายหรือให้เช่าที่ดินก็ยิ่งเพิ่มความต้องการจ้างนักประเมินราคาโดยกรมที่ดิน (Crown Lands Department) ภายใต้นโยบายของพรรคเสรีนิยม และพระราชบัญญัติที่กู้เงินเพื่อตั้งถิ่นฐาน

ค.ศ. 1894 กำหนดให้เกษตรกรรายย่อยกู้เงินเพื่อพัฒนาที่ดินในอัตราดอกเบี้ยต่ำและชำระคืนเป็นงวดจำนวนเงินที่ปล่อยกู้จะขึ้นอยู่กับมูลค่าตามรายงานการประเมินมูลค่า (Valuation Report) ซึ่งได้ทำกันอย่างกว้างขวาง ประกอบกับแรงกดดันจากภาษีท้องถิ่นในปี 1890 ที่ใช้ระบบประเมินมูลค่าที่ดินที่ยังไม่พัฒนา (Unimproved Value) เป็นฐานภาษีท้องถิ่น การบังคับใช้ พรบ. ภาษีท้องถิ่น ค.ศ. 1896 ทำให้เกิดความจำเป็นในการจัดตั้งสำนักงานประเมินมูลค่าที่ดินแห่งชาติ เพื่อรวบรวมการประเมินราคาภาครัฐที่กระจัดกระจายอยู่ตามหน่วยงานปกครองท้องถิ่นต่าง ๆ ให้เป็นระบบเดียวกัน

2. ยุคเริ่มต้นของคนพื้นเมือง

หลังจากได้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาครัฐ ค.ศ. 1896 ส่งผลให้เกิดนวัตกรรมที่จะแยกหน่วยงานประเมินมูลค่าที่ดินสำหรับจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และประเมินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากกันโดยเฉพาะประเมินเพื่อจัดเก็บภาษีท้องถิ่น ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน (Uniformity) ในระยะเริ่มต้นได้กำหนดให้ District Valuers เป็นข้าราชการประจำทำหน้าที่จ้างผู้ประเมินราคาเอกชนในแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการโครงการประเมินราคาที่ดินคราวละมาก (Mass Valuation Programmes)

ตลอดช่วง 10 ปี ภายใต้การนำของรัฐบาลพรรค Liberal ได้มีนโยบายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินในชนบท (Rural Land) และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมือง ทำให้นักประเมินราคามีบทบาทเพิ่มมากขึ้นทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในโครงการบ้านสวัสดิการทั้งพัฒนาเพื่อขายหรือให้เช่าในราคาถูก ต่อมารัฐบาลได้ออก พรบ. ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงานผู้มีรายได้น้อย ค.ศ. 1905 เพื่อให้อำนาจรัฐในการสร้างบ้านสวัสดิการและพรบ. สิ้นเชื่อผู้มีรายได้น้อย ค.ศ. 1906 โดยกำหนดวงเงินสินเชื่อตามรายงานการประเมิน

จากมาตรการของรัฐในการพัฒนาเมืองส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในเขตเมืองที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) แปลงใหญ่ ปัญหาความสัมพันธ์ของการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉพาะที่ดิน กับค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาศาลอุทธรณ์ได้กำหนดให้เป็นที่หน้าที่ของนักประเมินที่จะต้องกำหนดค่าเช่าเฉพาะที่ดิน

ในช่วงทศวรรษที่สองของนิวซีแลนด์ได้มีการรวบรวมความเห็นเกี่ยวกับภารกิจการประเมินค่าเช่าและการบริหารตาม พรบ. ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและประโยชน์ที่ได้รับจากการวางผังเมือง ซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของชุมชนจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ มูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วทำให้ นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาครัฐมีภารกิจเพิ่มขึ้นอย่างมาก

ปริมาณงานของนักประเมินราคาในปี 1920 ได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากทหารที่กลับจากสงครามใหญ่มีความต้องการเงินทุนและที่ดินเพื่อตั้งถิ่นฐานเป็นเหตุให้มูลค่าที่ดินสูงเกินจริง และมีผลผลิตด้านการเกษตรเพิ่มขึ้นมากทำให้ราคาพืชผลราคาตกต่ำ สร้างความเดือดร้อนแก่ชาวนาในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ยกขึ้นมาพิจารณาโดยรัฐเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว ต่อมารัฐบาลได้บังคับใช้ พรบ. บรรเทาความเดือดร้อนของทหารผ่านศึก ค.ศ. 1923 โดยแต่งตั้งคณะกรรมการปรับราคา

ประเมิน (Dominion Revaluation Board) ทำหน้าที่ปรับลดราคาตลาดของที่ดินที่ทหารผ่านศึกขอเช่าจากที่ดินของรัฐและลดเงินจำนองกรณีที่ดินของรัฐที่จัดซื้อโดยเงินงบประมาณแผ่นดิน สำหรับการประเมินราคาที่ดินในชนบทก็ได้เกิดแนวคิดเกี่ยวกับมูลค่าจากผลิตภาพของที่ดิน (Productive Value) ซึ่งเป็นแรงจูงใจให้เกิดความต้องการสมาคมวิชาชีพนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทที่ดินชนบทมาเป็นนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับในเมือง เนื่องจากมูลค่าที่ดินในเมืองไม่ได้ลดลงเช่นเดียวกับที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รัฐเองก็ได้แบ่งที่ดินในเมืองออกเป็นแปลงเล็ก ๆ เพื่อใช้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้วให้สินเชื่อสูงถึง 95% ของราคาประเมิน เพื่อจูงใจให้มีการพัฒนาเมือง ภาครัฐจึงมีความต้องการนักประเมินที่ทำงานเต็มเวลา

ในปี 1930 ศาลสูงได้วางหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินที่เรียกว่า หลักการของปัจจัยความลึก (Depth table) และหลักการเกี่ยวกับค่าเช่าเฉพาะที่ดินตามแนวทางของอนุญาโตตุลาการ

ราคาที่ดินในเมืองได้เพิ่มสูงสุดในปี ค.ศ. 1929 หลังจากนั้นราคาก็ลดลงในต้นปี 1930 รัฐบาลพยายามแก้ไขปัญหาลิขสิทธิ์ของชาวเกษตรกรในปี 1931 และแก้ไขสินเชื่อกับที่ดินในเมืองในปี 1932 โดยออก พรบ. บรรเทาความเดือดร้อนของสถาบันการเงินและผู้เช่ารายย่อย ค.ศ. 1933 เพื่อพักชำระหนี้เป็นเวลา 2 ปี และมีการลดอัตราดอกเบี้ย ในปี 2535 พรรคแรงงานได้เข้ามาบริหารประเทศได้ผ่าน พรบ. พื้นฟูสถาบันการเงินและผู้เช่า ค.ศ. 1936 เพื่อให้บ้านเช่าแก่ นักประเมินเป็นพิเศษกฎหมายดังกล่าวได้ให้ความสำคัญกับการประเมินมูลค่าที่ดินซึ่งเป็นข้อมูลพื้นฐานในการกำหนดสินเชื่อกับทรัพย์สินที่เป็นมูลค่าตลาดและสิทธิประโยชน์ที่ดินรวมทั้งค่าเช่า โดยครอบคลุมทั้งที่ดินเมืองและชนบท มีหลายกรณีที่รายงานการประเมินมูลค่าที่ดินถูกปรับแก้โดยคณะกรรมการและมีหลายรายที่ยื่นอุทธรณ์ต่อศาล มูลค่าที่ดินได้กำหนด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 1936 มูลค่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้ประเมินจากผลิตภาพของที่ดินและที่ดินเมืองได้ใช้วิธีต้นทุนทดแทน

เหตุการณ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่ากลายเป็นเรื่องสำคัญนักประเมินจำนวนมากได้รับการว่าจ้างให้ทำหน้าที่ทบทวนรายงานการประเมินมูลค่าและความน่าเชื่อถือของวิชาชีพประเมินมูลค่าในช่วงนี้

มาตรการอื่น ๆ ของรัฐได้แก่ การออก พรบ. ค่าเช่าที่เป็นธรรม ค.ศ. 1936 (กฎแก้ไขหลายครั้ง) ได้สร้างความวิตกกังวลแก่นักประเมินราคาในการประเมินค่าเช่าของทรัพย์สินต่าง ๆ โดยเฉพาะค่าเช่าเพื่อการลงทุนที่อยู่อาศัย

ปี 1942 รัฐบาลได้เห็นความจำเป็นของการสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทหารผ่านศึกเช่นเดียวกับเหตุการณ์หลังสงครามโลกครั้งที่ 1 รัฐได้ผ่านกฎหมาย พรบ. การตั้งถิ่นฐานของข้าราชการและการขายที่ดิน ค.ศ. 1943 และได้มีการตั้งคณะกรรมการขายที่ดินเพื่อพิจารณาราคาขายที่ดินทุกแปลงก่อนที่จะโอน โดยกำหนดราคาที่ดินเมือง ณ วันที่ 15 ธันวาคม 1942 ส่วนที่ดินชนบทให้ประเมินโดยพิจารณาจากผลิตภาพที่ดิน ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมตามกฎหมายดังกล่าวซึ่งได้ใช้บังคับจนถึงปี 1950 ที่ดินจำนวน 100,000 แปลงที่มีการซื้อขายได้ถูกประเมินและมีผู้อุทธรณ์ต่อศาลกำหนดราคาที่ดิน (Land Sales Court) ซึ่งนักประเมินราคาภาครัฐและเอกชนจะต้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่ดินทั้งที่ดินเมืองและชนบท พบว่าสาเหตุที่ต้องอุทธรณ์ต่อศาลเนื่องจากนักประเมินมีหลักการประเมินและปฏิบัติไม่ไปในแนวทางเดียวกัน

ในปี 1948 ศาลกำหนดราคาที่ดินได้ขยายอำนาจในการพิจารณาและได้เปลี่ยนชื่อใหม่ ว่า ศาลประเมินมูลค่าที่ดิน (The Land Valuation Court) ซึ่งกลายเป็นศาลที่ดิน คำวินิจฉัยของศาล กลายเป็นมาตรฐานวิชาชีพตลอดจนความเห็นด้านเศรษฐศาสตร์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ต่อมาในปี 1968 ศาลประเมินมูลค่าที่ดินให้ถูกยกเลิกแล้วโอนอำนาจไปสู่แผนกบริหารของศาลสูง เมื่อคราวปฏิรูประบบศาลในปี ค.ศ. 1977 ได้มีการจัดตั้งศาลประเมินมูลค่าที่ดิน (Land Valuation Tribunal) เข้ามาแทนที่คณะกรรมการตาม พรบ. วิธีพิจารณาราคาประเมินที่ดิน ค.ศ. 1968 และแผนกคดีพาณิชย์ของศาลสูงเป็นผู้พิจารณาอุทธรณ์การประเมินมูลค่าที่ดินแทนศาลอุทธรณ์

3. พัฒนาการของวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Professional Development)

สมาคมวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกิดขึ้นครั้งแรกในเมืองโอ๊คแลนด์ เมื่อปี 1910 ชื่อว่า สมาคมผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์แห่งโอ๊คแลนด์ (The Real Estate Valuers Association of Auckland) โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะออกกฎระเบียบการปฏิบัติและอัตราค่าธรรมเนียมประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจัดตั้งสำนักงานวิชาชีพ ชื่อสมาคมดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นสมาคมนักประเมินและอนุญาโตตุลาการในปี 1925

ปี 1923 ประชาคมวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากปาล์มตันเหนือได้รวมกันจัดตั้งสมาคมนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งเกาะเหนือ (The North Island Land Valuer's Association) โดยมีแรงจูงใจมาจากปัญหาการประเมินมูลค่าที่ดินชนบทเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ ความสนใจของสมาคมนั้นเริ่มที่ที่ดินชนบทแต่นักประเมินที่ในเมืองก็เข้าร่วมเป็นสมาชิกด้วย สมาคมได้จัดพิมพ์คู่มือสำหรับนักประเมินมูลค่าของนิวซีแลนด์เป็นครั้งแรกในปี 1934 ชื่อว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : คู่มือสำหรับนักประเมิน (The Valuation of Properties—A Guide for Valuers) ประกอบด้วย รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ทรัพย์สินประเภทเกษตรกรรมและทรัพย์สินประเภทพาณิชย์กรรมทั้งประเภทกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า นอกจากนี้ยังประกอบด้วยข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้างที่เป็นปัจจุบันราคาทุนและราคาลิขสิทธิ์

นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาครัฐมิได้เป็นสมาชิกของสมาคมนี้แต่ได้รวมตัวกันในปี 1935 โดยใช้ชื่อว่า “สถาบันนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาครัฐแห่งนิวซีแลนด์” (The New Zealand Government Valuers Institute) และได้เปลี่ยนมาเป็นองค์กรที่มีขึ้นนิติบุคคล (Incorporated society) ในปี 1936 การฟื้นฟูขึ้นมาของสถาบันสินเชื่อกฎรัฐของนิวซีแลนด์ในปี 1936 ทำให้รัฐบาลเล็งเห็นความสำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อหลักประกันสินเชื่อทั้งที่ดินเมืองและชนบท ทำให้เกิดความต้องการการฝึกอบรมด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างเป็นทางการ

ในปี 1938 ได้เปิดหลักสูตรประกาศนียบัตรด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในโอ๊คแลนด์ 2 แห่ง คือ ประกาศนียบัตรด้านการประเมินมูลค่าที่ดินเมืองที่มหาวิทยาลัยโอ๊คแลนด์และไคร้เชิซได้เปิดหลักสูตรประกาศนียบัตรด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการจัดการฟาร์มที่วิทยาลัยลินคอล์น

ความมุ่งมั่นของสมาคมทั้งสามตั้งแต่ปี 1930 - 1938 สมาคมทั้งสามได้รวมตัวกันภายใต้ชื่อสถาบันนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งนิวซีแลนด์ (The New Zealand Institute of Valuers) ต่อมาสมาคมสมาคมนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งเกาะเหนือเข้าร่วมด้วย ยกเว้นสมาคมนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเก็บภาษีของท้องถิ่นเมืองโอ๊คแลนด์ที่ยังไม่ได้เข้าร่วม

4. วัตถุประสงค์ของวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วัตถุประสงค์มี 2 ประการ คือ

วัตถุประสงค์ที่ 1 เพื่อจดทะเบียนผู้ประเมินภายใต้กฎหมายต่าง ๆ คือ พรบ. พื้นฟูผู้กู้เงินและผู้เช่า ค.ศ. 1936 พรบ. การตั้งถิ่นฐานของข้าราชการและการขายที่ดิน ค.ศ. 1943 ซึ่งต้องการนักประเมินที่มีความชำนาญสูงพอ ๆ กับ คณะกรรมการกำหนดราคาขายที่ดินและกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิน

จากประสบการณ์ของนักประเมินที่เป็นสมาชิกของสถาบันใหญ่เป็นที่ยอมรับมากขึ้น จึงได้สมัครบังคับใช้ พรบ. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค.ศ. 1948 ซึ่งกำหนดให้สถาบันนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งนิวซีแลนด์เป็นผู้ดำเนินการ มีการจัดตั้งคณะกรรมการอิสระซึ่งเป็นส่วนราชการ เรียกว่า คณะกรรมการจดทะเบียนผู้ประเมินราคา (The valuer Registrations Board) ทำหน้าที่ขึ้นทะเบียนในนามสถาบัน โดยแบ่งนักประเมินออกเป็น 3 กลุ่ม คือ นักประเมินมูลค่าที่ดินชนบท นักประเมินมูลค่าที่ดินเมือง และนักประเมินมูลค่าที่ดินที่กำลังเปลี่ยนแปลงจากชนบทเป็นเมือง ส่วนคณะกรรมการกำหนดราคาขายที่ดินก็ยังทำงานแยกออกไป

กฎหมายใหม่กำหนดให้นักประเมินที่ให้บริการแก่รัฐต้อง ยื่นใบสมัครเพื่อขอรับอนุญาตประจำปีจากคณะกรรมการจดทะเบียนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อให้มีกฎหมายคุ้มครองการปฏิบัติงานที่เรียกว่า ผู้ประเมินสาธารณะหรือผู้ประเมินจดทะเบียน

วัตถุประสงค์ที่ 2 ประกาศให้สมาชิกของสถาบันต้องมีการสอบเพื่อขึ้นทะเบียนซึ่งจัดโดยมหาวิทยาลัย 2 แห่งที่เปิดหลักสูตรประกาศนียบัตรด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สถาบันได้จัดสอบเพื่อขึ้นทะเบียนสมาชิกครั้งแรกใน ปี 1947 ซึ่งมีผู้สอบเพื่อขึ้นทะเบียนเพียง 6 คนเท่านั้น สถาบันจึงกำหนดผู้เป็นสมาชิกที่ไม่ผ่านการสอบเพื่อขึ้นทะเบียนภายในวันที่ 31 มกราคม 1948 จะเป็นสมาชิก ได้ก็จะต้องเป็นผู้ปฏิบัติที่เกี่ยวข้องในประเทศนิวซีแลนด์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปีก่อนหน้านี้ผู้ผ่านคุณสมบัติแล้ว 10 คน ซึ่งเป็นสมาชิกที่ให้การยอมรับให้ขึ้นทะเบียนได้เนื่องจากสถาบันได้ตระหนักดีว่าสมาชิกแรก เข้าส่วนใหญ่ไม่มีประกาศนียบัตรวิชาชีพประเมินมูลค่า แต่พบว่าสมาชิกกลุ่มดังกล่าวกลายเป็นผู้นำในวิชาชีพปัจจุบันและตั้งแต่ปี. 1949 เป็นต้นมา สมาชิกจะต้องผ่านหลักเกณฑ์เบื้องต้นก่อนเข้าเป็นสมาชิกสถาบัน

การสอบเพื่อขึ้นทะเบียนของสถาบันได้มีการขยายผลและสร้างความแข็งแกร่งโดยการทบทวนหลักสูตรการสอบเพื่อขึ้นทะเบียนการได้ความร่วมมือกับสถาบันให้ความช่วยเหลือทางด้านเทคนิค แห่งนิวซีแลนด์ในปี 1950 โดยเปิดหลักสูตรทวิภาษาประเมินราคาที่ดินเขตเมืองในปี 1964 ณ เวลลิงตันโพลีเทคนิคและในต้นปี 1970 ได้ร่วมมือกับสถาบันเทคนิคแห่งโอ๊คแลนด์และไคร้เชิซโพลีเทคนิค

ในปี 1973 ได้พัฒนาหลักสูตรให้กว้างขวางยิ่งขึ้นครอบคลุมความรู้ที่จำเป็นสำหรับนักประเมินราคา และได้เพิ่มเติมความรู้ในการสอบเพื่อขึ้นทะเบียนเป็นสมาชิกสถาบันโดยจัดทำเป็นหลักสูตรที่ใช้สอนในมหาวิทยาลัยระดับประกาศนียบัตรด้านการประเมินมูลค่าที่ดินเมืองที่มหาวิทยาลัยโอ๊คแลนด์และระดับปริญญาตรีด้านเกษตรพาณิชย์ที่มหาวิทยาลัยลินคอล์น ประกอบด้วยหลักสูตรประเมินราคาและการจัดการฟาร์ม และมีการทวิภาษาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มหาวิทยาลัยแมสเสย์ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรประกาศนียบัตรด้านเกษตรกรรมและปศุสัตว์ธุรกิจศึกษา

ในปี 1977 สถาบันได้ตัดสินใจโอนภาระการสอบเพื่อขึ้นทะเบียนของสมาชิกให้เป็นหลักสูตรการสอนในมหาวิทยาลัยโดยสถาบันเป็นผู้รับรองคุณภาพหลักสูตร

ที่สามารถเข้าสู่วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การสอบเพื่อทะเบียนครั้งสุดท้ายของสถาบันจึงสิ้นสุดในปี 1983 ซึ่งเป็นปีเดียวกับการสอนหลักสูตรปริญญาตรีเต็มเวลาจากสามมหาวิทยาลัย

มหาวิทยาลัยได้มีการปรับปรุงหลักสูตรอย่างต่อเนื่องครอบคลุมการศึกษาด้านทรัพย์สินทั้งหมด ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ การจัดการทรัพย์สิน ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาโครงการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ตลอดจนวิชาชีพที่เกี่ยวข้องหรือสำหรับประเมินมูลค่า ได้เปิดสอนในมหาวิทยาลัยซึ่งสามารถศึกษาต่อได้ในระดับปริญญาโทและเอก

5. องค์กรของวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปรัชญา วิธีการและเทคนิคที่ปรับใช้สำหรับนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนิวซีแลนด์ได้ใช้แนวคิดจากประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งได้พัฒนามาจากเทคนิคและวิธีการครั้งแรกจากประเทศสหราชอาณาจักรมาประยุกต์ใช้ในพื้นที่เขตเมืองของสหรัฐอเมริกาและถูกนำมาปรับปรุงให้เหมาะสมกับทรัพย์สินของประเทศนิวซีแลนด์

ในช่วงแรกได้ยึดวิธีต้นทุนหรือต้นทุนทดแทนซึ่งมีรากฐานมาจากยุคหลังสงครามได้จากการประเมินราคา ก่อนที่คณะกรรมการชายที่ดินจะได้ออกหลักเกณฑ์ตาม พรบ. การให้บริการข้าราชการและการขายที่ดิน ค.ศ. 1943 ต่อมาได้เปลี่ยนมาประเมินด้วยวิธีคิดจากค่าเช่าซึ่งใช้ได้ดี สำหรับทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำภายใต้ระเบียบการควบคุมค่าเช่าตามพรบ. ผู้เช่ารายย่อย ค.ศ. 1936 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ค.ศ. 1948 วิธีการที่กล่าวแล้วเรียกว่า วิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า ซึ่งเป็นวิธีที่ใช้ในศาลที่ดิน ซึ่งได้ใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นวิธีหลักและวิธีแปลงรายได้เป็นทุนเป็นวิธีสอบทาน ที่อยู่อาศัยจะประเมินโดยพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนค่าก่อสร้างกับราคาที่ดินในวันที่ทำการซื้อขาย นักประเมินได้ยอมรับว่าเป็นมืออาชีพจะต้องมีความรู้ทางการตลาดและพื้นฐานด้านการก่อสร้างอาคารด้วย

วิธีต้นทุนได้เป็นที่ยอมรับมาตั้งแต่ปี 1950-1960 และต่อมาในปี 1970 ได้เริ่มให้ความสำคัญกับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีคิดจากรายได้ที่ได้จากการวิจัยและข้อมูลทางสถิติด้านต้นทุนค่าก่อสร้างและการพิจารณาแบบบ้าน (modal house) และตัวคุณในการประเมินมูลค่าอาคาร ซึ่งจัดทำขึ้นโดยสำนักงานสถิติในช่วงปี 1943-1983

ในปี 1970-1980 การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดได้กลายเป็นวิธีการหลักโดยการสนับสนุนให้มีการจัดตั้งสถาบันข้อมูลซื้อขายซึ่งได้ริเริ่มจัดพิมพ์ข้อมูลออกมาเผยแพร่ระหว่างปี 1964 - 1980 ซึ่งเป็นระบบ microfiche ในปี 1981 และจัดทำในรูปแบบแผ่นดิสเกตต์ในกลางปี 1980

ในปี 1980 ได้เริ่มใช้ระบบคอมพิวเตอร์กับข้อมูลราคาซื้อขาย นักประเมินได้เริ่มใช้ระบบคอมพิวเตอร์ระบบฐานข้อมูล ซึ่งทำให้สามารถวิเคราะห์รายได้ที่ละเอียดอ่อนและใช้เทคโนโลยีในการประเมินทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

ความจำเป็นที่ต้องมีระบบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นมาตรฐานและกำหนดมาตรฐานการประเมินมูลค่าโดยเฉพาะการประเมินสินทรัพย์เพื่อลงบัญชี (Accounting purposes) ในปี 1980 สถาบันได้ออกคำแนะนำวิธีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท ซึ่งใช้หลักการคล้าย ๆ กับ Royal Institute of chartered Surveyors ของประเทศอังกฤษ ได้แก่วิธี Current Cost Accounting (CCA) ในนิวซีแลนด์ แต่ CCA ไม่ได้เป็นที่ยอมรับในวงการบัญชีมากนัก เพราะต้องใช้หลักทั่วไป

ของนานาชาติ ซึ่งเข้าสู่ยุคโลกาภิวัตน์ของการลงทุน ตลาดอสังหาริมทรัพย์ จึงเกิดมาตรฐานทั่วไปสำหรับการประเมินสินทรัพย์ซึ่งก่อตั้งขึ้นในปี 1982 คือ The International Asses Valuation Standards Committee (TIAASE) ซึ่งได้ตีพิมพ์คำแนะนำและความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับประเด็นต่าง ๆ ของการประเมินมูลค่าซึ่งได้นำมาประยุกต์ใช้โดย New Zealand Institute of Valuation (NZIV) ต่อมาสถาบันได้จัดทำมาตรฐานการประเมินมูลค่าอื่น ๆ เพิ่มเติม เพื่อแจกจ่ายแก่สมาชิก

องค์กรวิชาชีพประเมินมูลค่าที่ดินด้านต่าง ๆ ในนิวซีแลนด์ได้รวมตัวกันเสมือนหนึ่งเดียวภายใต้สถาบันวิชาชีพทั้งนักประเมินที่ดินในเมืองและที่ดินเกษตรกรรม และมีความเชื่อมโยงวิชาชีพเดียวกันกับนานาชาติประเทศซึ่งมีการแยกเป็นสมาคมและองค์กรวิชาชีพย่อย ๆ ในประเทศนิวซีแลนด์ มีชื่อเรียกวิชาชีพไม่เหมือนกัน เช่น appraisers, assessors หรือ real estate counselor ขณะที่สหรัฐอเมริกาใช้ชื่อว่า Valuers สหราชอาณาจักรใช้ชื่อว่า Chartered Surveyors ซึ่งคล้าย ๆ กับนิวซีแลนด์ที่ใช้ชื่อ Valuers หลักสูตรการฝึกอบรมเป็นส่วนหนึ่งที่แยกนักประเมินลงไป ในสาขาเฉพาะทั้งทางด้านประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้คำปรึกษา (Counseling) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับโอกาสการจ้างงานในภาครัฐและเอกชน

สถาบันและสมาคมวิชาชีพยังเกาะกลุ่มกันมาตลอดเวลา 52 ปี ซึ่งแตกต่างจากสหราชอาณาจักรที่วิชาชีพนักสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เริ่มในปี ค.ศ. 1970 ภายใต้ชื่อ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ซึ่งครอบคลุมวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง คือ การรังวัดที่ดิน การสำรวจปริมาณ เศรษฐศาสตร์ที่ดินและประเมินมูลค่าที่ดิน

สถานการณ์ในนิวซีแลนด์ยังแตกต่างกับสหรัฐอเมริกาที่มีการแยกตั้งสถาบันและประชาคมวิชาชีพ ได้แก่ สมาคมวิชาชีพประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สมาคมประเมินมูลค่าเพื่อเก็บภาษีทรัพย์สิน และสมาคมผู้ให้คำปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ในปี 1990 มีสองสมาคมวิชาชีพขนาดใหญ่ คือ American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA) และ The Society of Real Estate Appraisers (SREA) ได้ตกลงที่จะรวมตัวเป็นหนึ่งเดียว

ในออสเตรเลียเมื่อปี 1990 The Australia Institute of Valuers and Land Economist (ชื่อเดิม Commonwealth Institute of Valuers) ได้รวมตัวเข้ากับ Society of Land Economists เพื่อจัดตั้งเป็น Australia Institute of Valuer and Land Economists

พลังที่แข็งแกร่งเพื่อรวมตัวกันเป็นหนึ่งในนิวซีแลนด์โดยการขึ้นทะเบียนนักประเมิน มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด ตั้งแต่ปี 1948 โดยอาศัยการบังคับตามกฎหมาย องค์กรวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนิวซีแลนด์ได้พยายามใช้วิธีการที่เหมาะสมกับเงื่อนไขของตลาดในท้องถิ่นมากกว่าการหาวิธีการแก้ปัญหา ด้านการประเมินมูลค่า แนวโน้มคือ นวัตกรรมจากนานาชาติ ได้แก่ สหรัฐอเมริกามาประยุกต์ให้เหมาะสมกับนิวซีแลนด์ บางอย่างนำมาปรับแก้โดยใช้ดุลยพินิจ จนกลายเป็นหลักการภูมิปัญญาท้องถิ่นโดยมีการสนับสนุนการวิจัยของกรมประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งวิธีการและเทคนิคในเชิงวิทยาศาสตร์

ความรู้พื้นฐานที่จำเป็นของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนิวซีแลนด์จะปรากฏอยู่ในหลักสูตรการฝึกอบรมเพื่อสอบเข้าเป็นสมาชิกสถาบันและมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ได้แก่ ความรู้ ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน เศรษฐศาสตร์ที่ดิน เทคนิคการก่อสร้างอาคารและข้อบังคับ การวางผังเมือง การบัญชีและความรู้เชิงลึกด้านที่ดินชนบทเกี่ยวกับการจัดการฟาร์มและเกษตรกรรมนักประเมินมูลค่าจึงมักมีปริญญาที่สองทางด้านพาณิชย์ เกษตรศาสตร์หรือการ

วางผังเมือง พบว่า ในอดีตหลักสูตรประกาศนียบัตรด้านการประเมินมูลค่าได้เคยเปิดสอนในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์หรือเกษตรศาสตร์ หรือประกาศนียบัตรด้านการวางผังเมือง นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนใหญ่ จะมีความรู้ด้านการพาณิชย์

6. ประเภทการจ้างงาน

ตลาดการจ้างงานนักประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนิวซีแลนด์แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 นักประเมินมูลค่าทรัพย์สินภาคเอกชน ทั้งประเภทธุรกิจส่วนตัว และในฐานะ นักประเมินสาธารณะ ซึ่งจ้างโดยบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สถาบัน การวางผังเมือง วิศวกรรม งานสำรวจ การบัญชี ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

กลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นกลุ่มใหญ่ซึ่งเกี่ยวข้องกับรัฐบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่วนใหญ่จะเป็นหน่วยราชการ ได้แก่ กรมประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การเคหะแห่งชาติ กรมสำรวจและข้อมูลที่ดิน กรมสวัสดิการเมารี นักประเมินยังทำงานในการรถไฟ สถาบันที่ปรึกษา องค์กรภูมิภาค สภาท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจ เป็นต้น ลักษณะการจ้างงานมีทั้งประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยตรง การจัดการทรัพย์สิน การจัดซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน หรืองานด้านบริหาร

กลุ่มที่ 3 เป็นหน่วยธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องการผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ บริษัทพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย ธนาคารออมสิน และประชาคมก่อสร้าง เป็นต้น

7. อนาคตของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การเติบโตด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนิวซีแลนด์ มีลักษณะเฉพาะของวิชาชีพ ที่เกิดจากความต้องการนักประเมินราคาสำหรับเป็นที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงปี 1970-1980 ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการธุรกิจสาธารณะซึ่งมีความต้องการตัดสินใจการลงทุนด้วยความระมัดระวัง นักประเมินเป็นวิชาชีพที่ต้องการในระยะเริ่มต้นโครงการเพราะเขาได้ฝึกอบรมมาทางด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นักลงทุนหลัก ๆ ในนิวซีแลนด์ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากมีผลตอบแทนที่เหมาะสมกับต้นทุน และความเสี่ยงที่ลงไปจึงต้องการที่ปรึกษาเป็นผู้ช่วยตัดสินใจ

เมื่อทรัพย์สินมีให้ประเมินจำนวนมากผู้ประเมินก็ต้องมีวินัยมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในมหาวิทยาลัย จะได้รับความกดดันจากผู้จบการศึกษาที่ยังไม่คุ้นเคยกับระเบียบปฏิบัติในภาคธุรกิจและระบบราชการเพื่อนำไปสู่วิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน มหาวิทยาลัยมีความจำเป็นที่จะต้องให้บริการที่ดีแก่สมาชิก ปรับปรุงมาตรฐานและบริการเพื่อประโยชน์ของลูกค้าและปกป้องสาธารณะทั่ว ๆ ไป ในปี 1988 สภาวิชาชีพที่ดิน (Council of the Land Related Professional : CLRP) ได้เสนอแผนการรวมตัวของ 5 วิชาชีพที่เกี่ยวข้อง (อสังหาริมทรัพย์ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำรวจที่ดิน สำรวจปริมาณและการจัดการทรัพย์สิน) แต่แผนดังกล่าวได้ถูกยกเลิกไป

แปลจาก: Rodney L. Jefferies, Urban Valuation in New Zealand. Vol.1 Second Edition Wellington, The New Zealand Institute of Valuers. 1991 PP (1-1)-(1-9)



ใบสมัครสมาชิก (โปรดถ่ายเอกสาร) วันที่ _____

ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว/ดร./ศ./รศ./ผศ./ _____ ชื่อ-สกุล _____

มีความประสงค์จะสมัครเป็นสมาชิกของมูลนิธิฯ โดยมีรายละเอียดเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณาดังนี้:

ประวัติส่วนตัว:

ว/ด/ป เกิด _____ สัญชาติ _____ บัตรประชาชนเลขที่ _____

ที่อยู่ปัจจุบัน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ที่ทำงาน

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ประเภท ภาครัฐ สถาบันการเงิน ภาคเอกชนทั่วไป ภาค NGO

วิชาชีพ ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ลินเชื่อ พัฒนาที่ดิน อื่น ๆ _____

ประวัติการศึกษา:

ระดับ _____ ชื่อสถาบัน _____ ปีที่จบ _____ สาขาวิชา _____

ก่อนปริญญาตรี _____

ปริญญาตรี _____

ปริญญาโท _____

อื่น ๆ _____

ประวัติการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง:

ชื่อสถาบัน _____ หลักสูตร _____ ปีที่จบ _____ ระยะเวลา _____

ประวัติการทำงาน 5 ปีล่าสุด

ปีศักราช _____ หน่วยงาน _____ ตำแหน่ง _____

ผลงานทางวิชาชีพ

ตำแหน่งทางสังคม

ลงชื่อ _____ ผู้สมัคร

บันทึกมูลนิธิ

มูลนิธิฯ ได้มีมติรับผู้สมัครให้เป็นสมาชิกมูลนิธิ โดยให้เลขที่สมาชิก _____ ณ วันที่ _____

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ค่าสมาชิกปีละ 500 บาท โดยสมาชิกจะได้รับสิทธิพิเศษ: 1.ได้รับกระเป่าเอกสารมูลค่า 200 บาท 2.ได้รับหนังสือของมูลนิธิ รวมมูลค่า 300 บาท 3.ได้รับวารสาร ThaiAppraisal มูลค่าปีละ 200 บาท เป็นเวลา 1 ปี 4.ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า 5.เข้าร่วมงานประชุมประจำปีโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ 6.ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือของมูลนิธิ 7.ใช้บริการห้องสมุดมูลนิธิได้ฟรี 8.ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการเข้าเสวนาวิชาการรายเดือน (เหลือเพียง 525 บ) การชำระค่าสมาชิกโดยการโอนเงินชื่อบัญชี มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย: บัญชีออมทรัพย์เลขที่ 089-2-23003-8: ธนาคารยูโอบี สาขารัชดา-สาทรประดิษฐ์ หรือธนาคารที่ส่งจ่ายในนาม มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ปณ.ยานนาวา) ติดต่อ คุณมลวิมลย์ โทร. 0.2295.3171

การตลาดเชิงคุณธรรม

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ บจก.เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส

บทความนี้ลงในฐานเศรษฐกิจ 19-21 มีนาคม 2552

ชาย: อ.วสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ AREA รับรางวัล
เศรษฐกิจพอเพียง จากสำนักงาน กปร. ชาว: คุณปัทมา จันทรา
กุล กรรมการอำนวยการ รับเข็มบริษัทรรยาบรรณดีเด่น



จุดขายของสินค้ามักถือตาม 4 P คือ Price (ราคา) Place (ทำเล/ที่ตั้ง) Product (ตัวสินค้า) และ Promotion (การส่งเสริมการขาย) แต่ในวันนี้ผมขอแบ่งปันเรื่องการตลาดเชิงคุณธรรมบ้าง

ผมทำธุรกิจที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ แต่วันนี้ผมไม่ได้เขียนเรื่องอสังหาริมทรัพย์นะครับ! ธุรกิจของผมต้องแข่งขันกับที่ปรึกษารายใหญ่จากต่างประเทศซึ่งบริษัทคนไทยมักสู้ไม่ได้ งานใหญ่ ๆ หลายต่อหลายชิ้นจึงถูกที่ปรึกษาฝรั่งคว้าขึ้นปาล์มกันไป

ล่าฝรั่งมาเป็นพวกต่างชาติใช้บริการต่างชาติกันเองก็ยังพอทำเนาครับ แต่มีบางที่เจอคนไทยกันเองที่ “เห็นซี่ฝรั่งหอม” แล้ว รู้สึกเจ็บใจครับ

การสู้กับสินค้าหรือบริการยี่ห้อต่างชาตินั้น เรามีทางสู้สองทางครับ ทางหนึ่งก็คือการลดราคาและอีกทางหนึ่งก็คือการปลุกความรักชาติมาใช้ เข้าทำนอง “รักเมืองไทย ใช้ของจาก” ซึ่งเคยเป็นโฆษณาที่โด่งดังในอดีต ซึ่งก็ฟังดูเข้าท่าดีนะครับ ออกแนวว่าเพื่อประโยชน์ต่อชาติดีเหมือนกัน

อย่างไรก็ตาม หากวิเคราะห์ให้ลึกซึ้งบ้าง ผมคิดว่าแนวคิดการตลาดเช่นนี้ ไม่ถูก และไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันที่ยุติธรรม ดังนั้นจึงเป็นการณรงค์ที่ไม่ได้ผลไปในที่สุด ผู้คนกลับนิยมเดิมนั่นมัน JET (ซึ่งต่อมาเขาเปลี่ยนนโยบายไม่ขายปลีก และขายกิจการให้ปตท. ไปแล้ว โดยไม่ได้เงินนะครับ) ทำไมหรือครับ ก็เพราะน้ำมัน JET ถูกกว่า บริการต่าง ๆ ก็ดีกว่าปั้มน้ำมันทั่วไปนั่นเอง

อย่างไรก็ตามทำธุรกิจที่ปรึกษานั้น ถ้าผมจะโฆษณาว่าอย่าใช้ของยี่ห้อนอก ใช้ของไทยเถอะทั้งที่บริการของผมแยกว่า แกรมราคาก็ไม่ถูกกว่า เช่นนี้ก็คงไม่ยุติธรรมเช่นกัน และก็ไม่ว่าจะคนไทยทนใช้ของไทยได้อย่างไร

เราผู้ประกอบการไทย จะให้คนไทยใช้ของไทย สินค้าและบริการของไทยนั้นจะต้องถูกกว่า และมีคุณภาพทัดเทียม (Compatible) กับของต่างชาติ หากไม่แล้ว เราไม่มีสิทธิ์ไปณรงค์ให้คนไทยใช้ของไทยไม่เช่นนั้น ก็เท่ากับเราหลอกลวงเอาเงินคนไทยเข้ากระเปาะของเราเอง หลอกให้คนไทยโดยเฉพาพวกเขียนน้อยหอยน้อย ใช้ของคุณภาพต่ำราคาแพงไป มันก็จะกลายเป็นบาปกรรมแก่เราเอง

สำหรับธุรกิจของผม ผมได้พัฒนาให้มีคุณภาพบริการทัดเทียมกับบริษัทที่ปรึกษาต่างชาติ (ไม่กล้า

พูดครับว่าทำได้ดีกว่า เพราะผิมนรยาทวิชาชีพ) บริษัทของผมที่ชื่อว่า บจก.เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส (www.area.co.th) ไม่ใช่เป็นเพียงศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินที่มีฐานข้อมูลที่ใหญ่และต่อเนื่องที่สุดมาตั้งแต่ปี 2537 เฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น แต่ยังขยายการสำรวจตลาดไปยังกรุงจาการ์ตา กรุงพนมเปญ กรุงมนิลา และนครโฮจิมินห์อีกต่างหาก โดยในแต่ละเมือง AREA ของเรายังสำรวจได้กว้างและลึกกว่าสำนักวิจัยในท้องถิ่นเสียอีก

ผมแข่งกับต่างชาติก็ด้วยคุณภาพที่ดี (กว่า) และที่สำคัญยังกอบด้วยค่าจ้างที่ต่ำกว่าของที่ปรึกษาต่างชาติอย่างชัดเจนนับเท่าตัว AREA ของเราจึงเป็นผู้ให้บริการวิชาชีพที่สามารถแข่งขันได้ในสากล และเป็นที่รู้จักและใช้บริการจากทั่วโลก อย่างไรก็ตาม หากมีนักลงทุนไทยที่เห็น “ซี่ฝรั่งหอม” ก็เป็นสิทธิ์ของแต่ละคน เราไม่ว่ากันครับ

การแข่งขันกันในกลยุทธ์ทางการตลาดเชิงคุณธรรมนั้น ผู้บริโภคหรือผู้ประกอบการนอกวงการนั้น ๆ ก็มีข้อพึงระวังเช่นกัน เพราะบางทีกลายเป็นอาวุธประหัตประหารผู้อื่น เช่น ไปกล่าวหาว่าห้างสรรพสินค้าต่างชาติ กอบโกยกำไรกลับประเทศ ทั้งที่เขาให้บริการที่ดีและถูกกว่าห้างฯ ของไทยเสียอีก

บางส่วนของอาจใช้การตลาดเชิงคุณธรรมหลอกลวงผู้อื่น โดยจะสังเกตได้ว่า วิชาที่ล่อแหลมต่อการทำลายสิ่งแวดล้อม มักชูธง CSR หรือ Corporate Social Responsibility (ความรับผิดชอบต่อสังคมของวิสาหกิจ) เช่น ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง พลังงาน เป็นต้น

บางธุรกิจที่ชูธงคุณธรรมเพื่อปกปิดภาพลักษณ์ที่แท้จริง เช่น บริษัทขายยาบางแห่ง ที่รณรงค์เชิงคุณธรรมกันสุดเหวี่ยง ได้รับรางวัลคุณธรรมมากี่มากมี แต่บริษัทยาหลายแห่งก็ยังต้องไปนอนอพิเทา “คนในเครือข่าย” ที่สั่งซื้อยา ซึ่งหมิ่นเหม่ต่อการทุจริตและประพฤติมิชอบ ไม่ได้แข่งกันที่คุณภาพ หรือ Know How แต่อยู่ที่ Know Who มากกว่า

สำหรับบริษัทของผม เราชูคุณธรรมที่แท้หรือไม่ ท่านก็ลองดูนะครับ ที่หน้าแรกของเว็บไซต์ของเรา (www.area.co.th) จะมีป้ายโฆษณา (Banner) กลม ๆ เขียนว่า “เหตุผลที่ดียิ่งในการใช้บริการ AREA” หรือภาษาอังกฤษว่า “A Very Good Reason to Use Our AREA Services” และเหตุผลที่นำเสนอก็คือ “เราคือ

วิสาหกิจที่มีคุณธรรม รับผิดชอบต่อสังคมยิ่งนัก” พร้อมคำอธิบายประกอบอีก 5 ข้อ

ทำไม AREA เราจึงเลือกใช้การโฆษณาด้วยการรณรงค์เรื่องคุณธรรม ก็เพราะผมเชื่อว่า ในสังคมนี้ มีคนดี ๆ อยู่มากมายที่อยากจะสนับสนุนคนทำดีด้วยกัน ผมจึงเสนอแนวคิดเช่นนี้ หากต้องตาต้องใจคน “คอเดียวกัน” ผมก็ได้ผู้ให้บริการเพิ่มขึ้นจากการรณรงค์ประชาสัมพันธ์ทั่วไปนั่น ๆ

การพูดปาว ๆ ว่า “มีคุณธรรม” นั้น ใ่วว่าจะมีคนเชื่อ เรายังต้องมองค้ประกอบอีกบางประการ เช่น ประการแรก การคว้รางวัลต่าง ๆ เช่น AREA ได้รับรางวัลจรรยาบรรณดีเด่นของหอการค้าไทย รางวัลเศรษฐกิจพอเพียง ของสำนักงาน กปร. การเป็นสมาชิก UN Global Compact เพื่อความโปร่งใส และยังได้รับการรับรอง ISO 9001 มาตั้งแต่ปี 2543 โดยเป็นรายแรกที่ได้ทั้งระบบในแวดวงที่ปรึกษานี้

ประการที่สองที่จะช่วยยืนยันการมีคุณธรรม ก็คือการพิสูจน์ทราบให้ได้ เช่น มีการลงทุนตรวจสอบคุณภาพการทำงานและตรวจสอบความโปร่งใสของนักวิชาชีพในสังกัด การลงทุนในระบบตรวจสอบนับล้าน ๆ บาทต่อปีในขณะที่วิสาหกิจอื่นในธุรกิจเดียวกันแทบไม่ได้ดำเนินการเลย จึงเป็นบทพิสูจน์ของ “ของจริง” นั่นเอง บทพิสูจน์เช่นนี้ ต้องแสดงออกด้วยการมีรายงานความโปร่งใสรายปี ซึ่งนอกจากต้องเสนอต่อ UN Global Compact แล้ว ยังต้องเผยแพร่ให้ลูกค้าสามารถอ่านและตรวจสอบได้ด้วยว่าเราทำจริงหรือไม่

การตลาดเชิงคุณธรรมยังถือเป็นการตลาดอย่างอ่อน ๆ หรือ Soft Marketing อย่างหนึ่ง ที่ไม่ได้เน้นที่การโฆษณาเกินปาว ๆ เอาไว้ครวตออกไปผมจะเขียนเน้นเฉพาะเรื่องนี้โดยเฉพาะว่าเขาทำกันอย่างไร แต่ที่ผมนอยากสรุปในที่นี้ก็คือ การตลาดเชิงคุณธรรมนี้ เป็นการยึดถือหลักการที่ว่า “ทำดีได้ดี”

ถ้าเราทำดีกับลูกค้า กับคู่แข่ง กับชุมชนโดยรอบ และสังคมโดยรวม เราก็ยังมีชื่อหรือ Brand อันยังความน่าเชื่อถือเพิ่มขึ้นอีกต่างหาก ผมมีอาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ยี่ห้อที่เป็นสิ่งหนึ่งที่ดีประเมินได้ (เอาไว้ผมนค่อยเขียนเรื่องนี้อีกทีเช่นกัน) ยังมียี่ห้อที่โดดเด่นก็ยังสามารถขายสินค้าและบริการได้เพิ่มขึ้น

ผมจึงมั่นใจในการตลาดเชิงคุณธรรมบนพื้นฐาน “ทำดีได้ดี” มีแน่นอน

สวีเดนกับอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศไทย

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

สินค้าอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศไทยจะขายได้ในสากลหรือไม่ สินค้าอสังหาริมทรัพย์ไทยควรไปขายใครดี คู่แข่งของเราเป็นใคร เราจะขายสินค้าอสังหาริมทรัพย์ให้ชาวต่างประเทศอย่างไรเป็นธรรมได้อย่างไร มาหาคำตอบในบทความนี้

ตารางที่ 1: ตัวอย่างโครงการอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศที่ขายในวง

ประเทศ	ชื่อโครงการ	ประเภท	ขนาดอาคาร (ตรม)	หน่วยทั้งหมด	ขายแล้ว	ราคาขายต่อหน่วย (บาท)	ราคาขายบาท/ตรม	หมายเหตุ
Cyprus	Aphrodite Hills	บ้านเดี่ยว	200	800	100	27,484,980	137,426	โทรศัพท์
Cyprus	Minthis Hills	บ้านเดี่ยว	300	32	20	64,989,980	183,293	มีธนาคารฮาล์ฟ คีโครงการ 300 หน่วย
Malta	Tigne Point	อาคารชุด	160	260	226	18,323,320	122,166	โทรศัพท์
Protogal	Garden of the Algarve	อาคารชุด	80	147	90	9,181,880	114,621	โทรศัพท์
Protogal	Villa Sol	ที่ดินจัดสรร	160	84	20	14,000,000	93,333	มีธนาคารฮาล์ฟคีย์
Spain	Mediterra	อาคารชุด	100	40	20	13,742,490	137,426	โทรศัพท์
Spain	Mirador Ses Cales	ทาวเฮาส์	96	80	90	8,871,246	72,329	โทรศัพท์
Turkey	Obasaray 4	อาคารชุด	90	80	40	3,884,884	40,718	โทรศัพท์
Turkey	Sunset Beach Res.	อาคารชุด	90	90	70	7,148,096	79,401	โทรศัพท์

ผมได้รับเชิญจากกรมส่งเสริมการส่งออกให้ไปให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศสวีเดนซึ่งผมเป็นผู้เสนอให้กรมฯ ไปแสดงสินค้าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเทศนี้พร้อมกับช่วยเชิญชวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศของไทยไปช่วยกันขายให้กับผู้สนใจจากประเทศสวีเดนและอื่น ๆ และพร้อมกันนี้ผมได้ทำการสำรวจโครงการที่ขายกันอยู่ในพื้นที่จัดแสดงสินค้า และสำรวจความเห็นของผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ตากอากาศมาเป็นข้อมูลประกอบการวางแผนการลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินในประเทศไทย

กลุ่มประเทศที่สนใจ	ร้อยละ	จะซื้อเมื่อ	ราคา (ล้านบาท)	อายุของผู้ซื้อ
ไทย	20%	กลางปี 2553	8.558	54.8
สเปน	25%	ต้นปี 2554	8.187	52.8
อิตาลี	18%	กลางปี 2554	7.429	53.0
ฝรั่งเศส	14%	ปลายปี 2553	12.400	51.0
อื่น ๆ	25%	กลางปี 2554	7.075	55.3
รวม	100%	ต้นปี 2554	7.581	53.5

สินค้าอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ

สินค้าอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศในงานแสดงสินค้าดังกล่าวมาจากหลากหลายประเทศทั้งจากทวีปอเมริกา ออสเตรเลีย เอเชียและโดยเฉพาะอย่างยิ่งยุโรปและอเมริกาโดยรอบแถบทะเลเมดิเตอร์เรเนียน มีทั้งอาคารชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าจัดสรรริมสนามกอล์ฟ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น

ในงานแสดงสินค้าอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศในสวีเดนในช่วงกลางเดือนกุมภาพันธ์ 2552 มีโครงการไปเสนอขายราว 60โครงการ และยังมีอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ “มีสอง” อีกจำนวนมากที่นำมาขายเป็นหลัก ๆ ไม่ได้เสนอขายเป็นโครงการ ผมได้ไปสอบถามโครงการที่น่าสนใจตามตารางข้างต้น

จะสังเกตได้อย่างหนึ่งว่า สินค้าที่น่าสนใจขายในประเทศต่าง ๆ นั้น มีราคาที่ไม่แพงเพราะมีขนาดไม่ใหญ่นัก อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเป็นราคาต่อตารางเมตร อาจกล่าวได้ว่า สินค้าของประเทศไทย ยังมีโอกาสดีในการขาย เพราะราคาต่อตารางเมตรไม่สูงเกินไปนัก คือโดยมากราคาคงไม่เกิน ตารางเมตรละ 100,000 บาท

ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ

ผมได้ทำแบบสอบถามเฉพาะกับผู้สนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ (หากเป็นผู้นำงานโดยไม่ซื้อ จะไม่สอบถาม) จำนวน 72 ราย ได้ข้อสรุปที่น่าสนใจดังนี้:

1. ประเทศที่เป็นที่นิยมสูงสุด ได้แก่ สเปน โดยมีผู้สนใจซื้อ 25% รองลงมาคือประเทศไทย 20% อิตาลี 16% และฝรั่งเศส 14% ที่เหลือเป็นประเทศอื่น ๆ ทั้งโครเอเชีย โปรตุเกส สหรัฐอเมริกา เม็กซิโก ออสเตรเลีย เป็นต้น

2. โดยทั่วไปจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ตากอากาศในต้นปี 2554 แต่สำหรับผู้ซื้อในประเทศไทย สนใจจะซื้อเร็วกว่านั้นเล็กน้อยคือกลางปี 2553 อย่างไรก็ตามก็ไม่ว่าว่ามีคนสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ตากอากาศในประเทศไทยเร็วกว่าประเทศอื่นอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

3. ราคาเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศที่มีผู้สนใจซื้อนั้น ประสงค์จะซื้อ ณ ราคา 7.561 ล้านบาท โดยในกรณีประเทศไทย ราคาที่มีผู้สนใจซื้อนั้นต่ำสุด คือประมาณ 6.167 ล้านบาทโดยเฉลี่ย และสูงสุดในกรณีฝรั่งเศส 12.4 ล้านบาท

4. อาจกล่าวได้ว่าผู้ซื้อส่วนใหญ่มีอายุใกล้เคียงเกษียณอายุ คือประมาณ 53.5 ปี อย่างไรก็ตามจากการสำรวจในรายละเอียดไม่ว่าผู้ซื้อในแต่ละประเทศมีอายุที่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ

กรณีอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศไทย

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศของไทยนั้น ผู้สนใจซื้อ มีความเห็นดังนี้:

1. ประมาณ 1 ใน 5 ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ สนใจประเทศไทย
2. ผู้สนใจซื้อสินค้าอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศประสงค์จะซื้อในราคาเฉลี่ย 6.556 ล้านบาท และในรายละเอียดพบว่า มีผู้สนใจซื้อ 45% ประสงค์จะซื้อในราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท อีก 33% สนใจซื้อในระดับราคา 5-8 ล้านบาท และมีผู้สนใจซื้อในราคาเกิน 8 ล้านบาท ประมาณ 22%
3. ผู้สนใจซื้อสินค้าอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศนั้น 21% ประสงค์จะซื้อภายในปี 2552 แต่กลุ่มใหญ่ที่สุด (43%) ประสงค์จะซื้อในปี 2553 ประมาณ 21% ประสงค์จะซื้อในปี 2554 และที่ประสงค์จะซื้อในปี 2555 เป็นต้นไปมีอีก 15%

คำฝากถึงผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน

ในความเห็นของผม ผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินจะประสบความสำเร็จได้ควรจะสร้างความน่าเชื่อถือให้กับผู้สนใจซื้อ โดยดำเนินการดังนี้:

1. มีนักวิชาชีพที่ตรวจสอบเช่น ราคาที่เปิดขายนั้นเหมาะสม อาคารมีการตรวจสอบถูกต้อง แบบอาคารที่ขออนุญาตถูกต้อง เอกสารสิทธิ์มีความถูกต้อง เป็นต้น
2. มีการจัดทำสัญญาที่ถูกต้อง สามารถตรวจสอบได้ และเป็นสัญญาที่เป็นธรรม
3. มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของผู้ซื้อ (Escrow Account) โดยเคร่งครัด เพื่อความไว้วางใจของผู้ซื้อ

ในประเทศไทยแม้ยังไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ในอาคารชุดพักอาศัย แต่ก็ยังอนุญาตให้ชาวต่างชาติเช่าอสังหาริมทรัพย์ 30 ปี ซึ่งการนี้ย่อมทำให้ค่าเช่าระยะยาว (Leasehold Value) ของอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศของไทยถูกลงกว่าราคาตลาดเป็นอย่างมาก และหากมีการจัดทำสัญญาที่เป็นธรรม ก็เชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศไทย น่าจะขายได้ในตลาดโลกอย่างรวดเร็ว

โดยสรุปแล้ว หากพิจารณาจากพื้นฐานของประเทศ ประเทศไทยยังมีเสน่ห์เป็นอย่างมากในสายตาชาวต่างประเทศ หากการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ไทยมีความโปร่งใส ก็ย่อมจะขายได้ในตลาดโลกในระยะยาว

CSR ของนักวิชาชีพเป็นอย่างไร

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ บก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

หลายท่านอาจจะงงว่า CSR เกี่ยวอะไรกับนักวิชาชีพ เพราะในความเข้าใจที่บิดเบี้ยวจากการสื่อสารในสังคมทำให้เข้าใจว่า การให้หรือการบริจาคคือตัวตนของ CSR ซึ่งเป็นคำย่อภาษาอังกฤษว่า Corporate Social Responsibility หรือ ความรับผิดชอบต่อสังคมของวิสาหกิจ



ต่ออายุสมาชิกได้ นักวิชาชีพใดที่ไม่ได้ใส่ใจศึกษาจะไม่ได้รับการต่ออายุสมาชิกเป็นต้น

ท่าไมวิชาชีพต่าง ๆ จึงกำหนดให้นักวิชาชีพทำการศึกษาต่อเนื่อง เหตุผลก็คือการพัฒนาความรู้ความสามารถเพื่อที่จะสามารถให้บริการลูกค้าได้ดียิ่ง ๆ ขึ้นไปไม่ว่าพอจบสาขาวิชาที่เรียนมาในระดับปริญญาตรีเพียง 4 ปีแต่ไม่เคยทำการศึกษาต่อเนื่องเลย แล้วก็ให้บริการไปเรื่อย ๆ แบบ “พระต๊ะข้งไปวัน ๆ” โดยไม่พัฒนาความรู้เลยนั้น คงไม่ได้

หนึ่ง ที่มีผู้ให้บริการทั่วไป เช่น สถาบันการศึกษาในระดับต่าง ๆ ทั้งหลาย หากองค์กรวิชาชีพจัดการศึกษาเสียเอง ก็เท่ากับผู้บริหารองค์กร “ทำมาหากิน” กับการจัดการศึกษา ทำให้ขาดความเป็นกลางในการควบคุมทางวิชาชีพไป

รัฐบาลต้องยื่นมือ

ในการควบคุมวิชาชีพต่าง ๆ รัฐบาลต้องออกหน้ามาควบคุม โดยเสนอกฎหมายให้มีพระราชบัญญัติวิชาชีพต่าง ๆ และจัดตั้งสภาวิชาชีพตามกฎหมาย เช่น แพทยสภา สภาวิศวกร สภาสถาปนิก สภาวิชาชีพบัญชี เป็นต้น ในแต่ละวงการเช่น แพทย์ อาจะมีแพทยสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์ หรือมีสมาคมแพทย์เฉพาะทางต่าง ๆ มากมาย แต่เพื่อการควบคุมวิชาชีพที่เป็นกลาง จึงต้องตั้งสภาวิชาชีพ

สมาคมวิชาชีพ ไม่สามารถเป็นผู้ควบคุมนักวิชาชีพได้ เพราะสมาคมประกอบด้วยผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ถ้าปล่อยให้กรรมการสมาคมซึ่งเป็นบริษัทคู่แข่งหนึ่ง มาคอยตัดสินหรือควบคุมบริษัทคู่แข่งอื่น ก็ย่อมไม่เกิดความเป็นธรรม สมาคมนักวิชาชีพอาจทำหน้าที่ปกป้องผู้ประกอบวิชาชีพ จัดงานสังสรรค์ หรืออื่น ๆ อย่างสมาคมกับบัญชีและผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย แต่เดิมก็จัดการศึกษา แต่เมื่อมีสภานักบัญชี สมาคมนักบัญชีก็ยุบเลิกไป เพราะไม่มีหน้าที่ควบคุมวิชาชีพ เป็นต้น สมาคมในวิชาชีพอื่นก็อาจยังอยู่ แต่ไม่ได้ทำหน้าที่ควบคุมวิชาชีพ

สภาวิชาชีพจะประกอบด้วยผู้แทนจากรัฐบาลซึ่ง (โดยทางทฤษฎี) ถือเป็นตัวแทนผลประโยชน์ของประชาชน นอกจากนี้ยังมีผู้แทนนักวิชาชีพ ผู้แทนผู้ใช้บริการ ผู้แทนหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้แทนสถาบันการศึกษาที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

ต้องคุมจึงมีอารยะ

การควบคุมวิชาชีพจึงเป็นเครื่องแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) ของนักวิชาชีพโดยแท้ ในสังคมไทย ยังมีนักวิชาชีพอีกมากที่รัฐบาลยังไม่ได้ควบคุม โดยเฉพาะนักวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของประชาชน และอาจสร้างความเสียหายได้ในวงกว้าง เช่น ตัวแทนนายหน้า ผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

ประเทศที่ขาดการควบคุมทางวิชาชีพ ย่อมเป็นการเปิดช่องให้เกิดการทุจริตและประพฤติมิชอบต่าง ๆ ตามมาอีกมากมาย ทำให้ปัญหาการฉ้อโกงทั้งในสังคมและการฉ้อโกงชาติเกิดขึ้นอย่างดกตื้น การควบคุมและพัฒนาวิชาชีพย่อมทำให้นักวิชาชีพมีความเป็นอิสระ ไม่ถูกครอบงำโดยมิชอบ และจะเป็นการช่วยสังคมตรวจสอบความถูกต้องต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี

รัฐบาลที่ดีจึงควรให้ความสำคัญกับการพัฒนานักวิชาชีพให้รับใช้สังคมได้อย่างแท้จริง

อันที่จริงการให้นั่นก็คือการบำเพ็ญประโยชน์อย่างหนึ่ง แม้จะเป็นองค์ประกอบหนึ่งของ CSR แต่ก็เป็นเพียง “กระพี้” ไม่ใช่แก่นแท้ แก่นแท้ของ CSR ก็คือการที่วิสาหกิจปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัด ไม่เอาเปรียบ ไม่ฉ้อฉลต่อทุกฝ่าย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า ชุมชนโดยรอบวิสาหกิจและสังคมโดยรวม ดังนั้นนักวิชาชีพไม่ว่าจะเป็นในรูปบุคคลหรือวิสาหกิจก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัดตามหลักนิติรัฐหรือนิติธรรม (Rule of Law) ซึ่งถือว่าทุกคนอยู่ภายใต้กฎหมาย

อย่างไรก็ตามการปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัด ไม่ได้จำกัดไว้เฉพาะนักวิชาชีพ บุคคล หรือวิสาหกิจทั้งหลายก็ต้องปฏิบัติตามนี้ ไม่เช่นนั้นบ้านเมืองก็คง “ไม่มีชื่อ ไม่มีแป” และกลายเป็น “ช่องโจร” ไปในที่สุด และกฎหมายข้างต้นถือเป็นกฎหมายแท้ ๆ หรือเรียกว่า Hard Law

Soft Law กับ CSR

แต่ในสังคมนี้ยังมีสิ่งที่เรียกว่า Soft Law หรือ “กฎหมายอย่างอ่อน” ซึ่งไม่ใช่กฎหมาย Hard Law ข้างต้น แต่เป็นเรื่องเกี่ยวกับมรรยาท มาตรฐานวิชาชีพ จรรยาบรรณธุรกิจหรืออะไรทำนองนี้ ซึ่ง Soft Law นี้เกี่ยวข้องกับวงการนักวิชาชีพโดยตรง

ในวิชาชีพต่าง ๆ มี Soft Law ซึ่งสังคมทั่วไปก็เคยได้ยินอยู่บ้าง เช่น จรรยาบรรณแพทย์ มรรยาททนาย มาตรฐานบัญชี เป็นต้น ดังนั้นนักวิชาชีพที่มี CSR ก็คือนักวิชาชีพที่มีการปฏิบัติตาม Soft Law โดยเคร่งครัดจนสร้างความไว้วางใจและความเชื่อถือต่อผู้ใช้บริการและสังคมโดยรวม

ระหว่าง Soft Law กับ Hard Law

Soft Law กับ Hard Law สัมพันธ์กันตรงไหน ทั้งสองอย่างมีจุดบรรจบกัน เช่น ในกรณีการตอบใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ในการประกอบวิชาชีพนักวิชาชีพมักต้องมีการศึกษาหาความรู้ต่อเนื่อง โดยกำหนดไว้ว่าควรเป็นเวลาที่ชั่วโมงต่อปี จึงจะสามารถ

ประชาชนเป็นศูนย์กลาง

ท่าไมจึงมีการบังคับใช้หลักนิติรัฐโดยห้ามละเมิดหรือมีการวางและบังคับใช้ Soft Law โดยเคร่งครัด เหตุผลก็คือเพื่อผู้บริโภคนั่นเอง เพราะในทางกฎหมายก็ถือว่า อำนาจเป็นของประชาชน ในทางรัฐศาสตร์ก็ถือว่า ประชาชนคือเจ้าของประเทศ หรือแม้แต่ในทางการตลาดก็ถือว่า “ลูกค้าคือพระเจ้า” ดังนั้นนักวิชาชีพจึงต้องให้ความสำคัญกับประชาชนเป็นอันดับแรก

ประชาชนนี้ไม่ใช่สิ่งลอย ๆ แต่หมายถึงผู้บริโภคลูกค้าของเรานั่นเอง หากประชาชนวางใจใช้บริการ ก็ย่อมถือเป็นมงคลต่อวิสาหกิจ การถือประชาชนเป็นที่ตั้งจึงเป็นหนทางเดียวที่จะพัฒนาธุรกิจหรือวิชาชีพให้ดีขึ้น เราจึงต้องเริ่มต้นที่ประชาชนก่อน ไม่ใช่ที่ประโยชน์ของนักวิชาชีพ หาไม้นักวิชาชีพก็คงเป็นเพียง “แกงค์” หรือ “ช่องโจร” ไป

การควบคุมทางวิชาชีพ

การควบคุมทางวิชาชีพ ได้แก่:

1. การออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ หลายท่านคงจำภาพยนตร์เรื่อง “องค์บาก” ได้ ในภาพยนตร์ดังกล่าว มีเรื่องใบอนุญาตเล่นดนตรี ซึ่งตามท้องเรื่องดูน่าขัน แต่ในความเป็นจริงนับเป็นความน่าเสียดายเป็นอย่างยิ่ง หากมีการออกใบอนุญาตในวิชาชีพต่าง ๆ ตั้งแต่สมัยนั้น วิชาชีพต่าง ๆ ก็จะมีการพัฒนาโดยทั่วไปในแต่ละวิชาชีพก็จะมี การจัดระดับ นักวิชาชีพก็จะพยายามเพิ่มพูนความรู้เพื่อการยกระดับตนเองอยู่เสมอ

2. การควบคุมการปฏิบัติงานตามวิชาชีพ เพื่อให้นักวิชาชีพปฏิบัติงานโดยยึดถือมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพโดยเคร่งครัด หากไม่จะถูกกลงโทษในสถานต่าง ๆ ตั้งแต่การตักเตือนจนถึงการยึดใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ หมดทางทำมาหากินในวิชาชีพอีกต่อไป

อย่างไรก็ตามการจัดการศึกษาต่าง ๆ ไม่ใช่หน้าที่ขององค์กรควบคุมวิชาชีพ เพราะถือเป็นธุรกิจอย่าง



14-15 กุมภาพันธ์ 2552 ดร.โสภณ พรโชคชัย ได้รับเชิญจากกรมส่งเสริมการส่งออก ให้ไปให้ข้อมูลแก่นักลงทุนสวีเดน ณ กรุงสต็อกโฮล์มเพื่อการขาย-เช่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยเป็นผู้เชิญชวนผู้ประกอบการไทยไปออกบูธ ณ ประเทศสวีเดนด้วย



Tuesday, March 3, 2009
Mr. Dubout's New Book Launched
 Dr Sapon Pomchokchai, President, Thai Appraisal Foundation was invited to share his idea on foreign property holding in Thailand at the launching of the book of Mr Rene Philippe R. Dubout (sitting right) entitled "How to Purchase Real Estate Offshore Safely: the Case of Thailand" together with H.E. Felipe Frydman, Ambassador of Argentina and Mr Samma Kitsin, Director, Real Estate Information Centre of the Government Housing Bank.

ดร.โสภณ ประธานมูลนิธิพูดในงานเปิดตัวหนังสืออสังหาริมทรัพย์



Wednesday, February 11, 2009
TV Program, Suranan Today
 Mr Suranan Wetchacheewa, former Minister attached to the Prime Minister's Office and currently moderator of the "Suranan Today" TV program invited Dr Sapon Pomchokchai, President, Thai Appraisal Foundation to discuss about property tax and real estate markets in Thailand on February 11, 2009 at the office of the Bangkok Post.

ให้สัมภาษณ์รายการของคุณสุรนนท์ เวชชาชีวะ



February 4, 2009
Panel Discussion on Social Welfare
 Dr.Sapon Pomchokchai, Board Member of the Ethics, Thai Chamber of Commerce (TCC) represent the President of the TCC to speak at a panel discussion on Social Welfare in Thailand held by the National Social and Economics Advisory Council

เป็นผู้แทนหอการค้าไทยไปเป็นวิทยากร ณ สภาที่ปรึกษา



19 กพ.52: การนำเสนอภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ กรุงเทพมหานคร

เสวนาวิชาการครั้งที่ 79 เรื่อง “สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์อาเซียน”

30 เม.ษ. 2552: 1230-1700 ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โทร.0.2295.3171 (คุณชนกนันท์) ลงทะเบียน online: www.thaiappraisal.org

- ◆ ผลจากการประชุม Pre-Congress ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งอาเซียน (ASEAN Valuers Association)
- ◆ อันได้แก่ประเทศหลัก ๆ เช่น สิงคโปร์ มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ บรูไน เวียดนามและกัมพูชา
- ◆ การประเมินผลกระทบของภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโลก กับตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย

เสวนาวิชาการครั้งที่ 80

“การระดมสมองอัตราผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2”

29 พ.ค. 2552: 1230-1700 ณ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โทร.0.2295.3171 (คุณชนกนันท์) ลงทะเบียน online: www.thaiappraisal.org

- ☞ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ประเภทต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปัจจุบัน
- ☞ อัตราผลตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์: การนำเสนอผลการศึกษามูลนิธิในครั้งก่อน
- ☞ การระดมสมอง แยกตามกลุ่ม ประเภทและที่ตั้งของทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการประเมินค่าทรัพย์สิน

AP130: เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ รุ่นที่ 11

6 - 7 มิถุนายน 2552 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (7,000 บาท)

ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอนวิธีการรายได้: Direct Capitalization/Discounted Cash Flow การตั้งสมมติฐาน รายได้-รายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ รายจ่าย อัตราว่าง สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ การหา Capitalization Rate/Discount Rate การทำ Cash Flow Projection การหา Terminal Value เป็นต้น

กรณีศึกษา

1. โรงแรม รีสอร์ท: ประเภทและการจัดระดับโรงแรม กลุ่มลูกค้า อัตราค่าห้องพัก ส่วนลด ช่องทางการขาย Operating Ratio (Average Room Rate/Yield Per Room/Percentage of Occupancy/Proportion of Expenses To Revenue) Project Cost Per Room ฯลฯ
2. อพาร์ทเมนต์/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์: กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มินิโตเกียว ดอลลาร์โซน โซนสาทร เลียบแม่น้ำ พหลโยธิน อัตราค่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก อัตราผลตอบแทน ฯลฯ
3. การประเมินอาคารสำนักงาน: การจัดเกรดอาคารสำนักงาน รูปแบบการเช่า รูปแบบสัญญาเช่า แหล่งข้อมูล ค่าเช่า อัตราว่าง การบริหารอาคารสำนักงาน ค่าเช่าต่อต้นทุนค่าก่อสร้าง ฯลฯ
4. ศูนย์การค้า: ประเภทและรูปแบบของศูนย์การค้า Positioning กลุ่มลูกค้า การบริหารจัดการ ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ ประเภทพื้นที่ อัตราผลตอบแทน ส่วนพื้นที่เช่าระยะสั้น/ระยะยาว ฯลฯ
5. สนามกอล์ฟ: ข้อมูลสนามกอล์ฟในภูมิภาคต่าง ๆ การจัดระดับความพึงพอใจของลูกค้า ค่าสมาชิก ค่ากรีนฟี ค่าเช่ารถกอล์ฟ แคดดี้ ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ค่าดูแลสนาม ค่าปุ๋ย ค่าน้ำมัน ฯลฯ

การนำเสนอผลการวิจัย

การวิเคราะห์ทำเล และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินทั่วกรุงเทพฯ ตั้งแต่ปี 2537 - 2552 BANGKOK LAND PRICES CHANGE, 1994-2009

วันอังคารที่ 23 มิถุนายน 2552 กรุงเทพมหานคร

Agency for Real Estate Affairs (AREA) อันเป็นศูนย์ข้อมูลวิจัย และประเมินค่าทรัพย์สินที่มีข้อมูลภาคสนามที่ใหญ่และได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัยตลอดเวลา ได้ดำเนินการสำรวจการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินต่อเนื่องมาตั้งแต่ พ.ศ. 2537 ในพื้นที่ต่างๆ ทั่วกรุงเทพมหานครปริมณฑล โดยในแต่ละแปลง ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ไปสำรวจและประมาณการการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน การวิจัยราคาที่ดินนี้จึงถือว่า AREA มีการจัดทำฐานข้อมูลอย่างต่อเนื่องเพื่อการทำความเข้าใจในราคาตลาดอย่างชัดเจน และอาจถือว่าเป็นสิ่งที่น่าสนใจเป็นอย่างยิ่งที่เราจะสามารถทราบราคาที่ดินในแต่ละย่านพร้อมวิเคราะห์ห้อนาคตของราคาที่ดิน ทั่วกรุงเทพมหานครได้อย่างมีนัยสัมพันธ์ อันเป็นสิ่งสำคัญในการวางแผนเชิงกลยุทธ์สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละทำเล

การบรรยายพร้อมแผนที่ประกอบเพื่อความชัดเจนของทำเลและราคาที่ดิน

1. ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินทั่วกรุงเทพฯ เปรียบเทียบตั้งแต่ปี พ.ศ.2537 ถึงปี พ.ศ. 2551
2. 10 ทำเลเด่นของราคาที่ดินแพงสุด และถูกสุด พร้อมเหตุผลประกอบการพิจารณาราคาที่ดินนั้น ๆ
3. ทำเลเด่นที่มีการเพิ่มขึ้นของราคาอย่างรวดเร็วในช่วง 15 ปีที่ผ่านมา
4. ตัวอย่างแปลงที่ดินที่มีราคาประเมินราชการ แตกต่างจากราคาตลาด
5. วิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงและสามารถจัดประโยชน์ใช้สอยได้ดี ตามการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินการพัฒนาโครงการของที่ดินและความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น ๆ ในแต่ละทำเล
6. วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่ และมูลค่าที่เปลี่ยนไป จากผลการสร้างสาธารณูปโภคใหม่ - ถนนตัดใหม่ - รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ค่าลงทะเบียนท่านละ 10,000 ยังไม่รวม VAT | ลงทะเบียน online: <http://www.trebs.ac.th> หรือโทร.0.2295.3905 คุณปิยะดา