

ThaiAppraisal

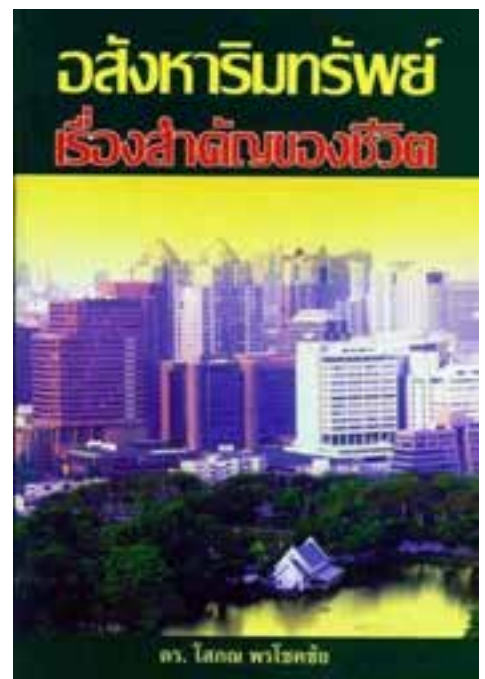


www.thaiappraisal.org has links to the largest number of valuation/real estate organizations around the world.



หนังสือสองเล่มนี้จัดพิมพ์โดย
Agency for Real Estate Affairs
 รายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่ายใด ๆ
 มอบเพื่อกิจกรรมสาธารณประโยชน์
 ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
 สนใจติดต่อ
 คุณชนกนันทน์ มงคลชัยประทีป
 ฝ่ายสิ่งพิมพ์ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
 โทร. 0.2295.3171 โทรสาร 0.2295.1154
 Email: info@thaiappraisal.org

100 หน้า 180 หน้า
 80 บาท ◀▶ 140 บาท



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เป็นสมาชิก FIABCI ซึ่งเป็นองค์กรนานาชาติด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายสมาชิกมากที่สุดในโลก

สัมมนาใหญ่: อังคารที่ 28 - พุธที่ 29 มิถุนายน 2548 โรงแรมนารายณ์ สีสม

แผนยุทธศาสตร์สาธารณูปโภคและโครงการพัฒนาระบบขนาดใหญ่

วิเคราะห์โครงการพัฒนาระบบขนาดใหญ่

- สนามบินสุวรรณภูมิ: ผลกระทบต่อพื้นที่ในอนาคต
- ถนน-ทางด่วน-ระบบขนส่งมวลชนเพื่อสนามบินสุวรรณภูมิ
- บรรษัทพัฒนาเมืองใหม่สุวรรณภูมิจะเป็นอย่างไร
- ศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ: แผนและกำหนดการ
- ศูนย์คมนาคมบางซื่อ มีกเคฮันและตากสิน: นโยบายและแผน
- พังเมืองกรุงเทพมหานครและโครงการขนาดใหญ่

เจาะลึกระบบสาธารณูปโภคในอนาคต

- ระบบขนส่งมวลชนและทางด่วนในเขต กทม.และปริมณฑล
- ระบบขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานคร (BMT)
- โครงการเพื่อการขนส่งและจราจรของการรถไฟแห่งประเทศไทย
- โครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย และสายใหม่ของ รฟม.
- อนาคตของทางพิเศษและทางด่วนใน กทม.และปริมณฑล
- โครงการสำคัญของกรมทางหลวงในเขตปริมณฑล
- วงแหวนอุตสาหกรรมและสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา

พบวิทยากรเจ้าของโครงการโดยตรง รับเอกสารประกอบการบรรยาย พร้อมพังกาพสีแสดงโครงข่ายต่าง ๆ

กลยุทธ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทย

สัมมนาเพื่อเตรียมวางแผนการลงทุน: เสาร์-อาทิตย์ 18-19 มิถุนายน 2548 โรงแรมนารายณ์ สีสม

วันที่หนึ่ง: เสาร์ที่ 18 มิถุนายน 2548

- 08:30 เปิดการสัมมนา
- 08:45 เศรษฐกิจไทยวันนี้กับการวิเคราะห์เพื่อลงทุนอสังหาริมทรัพย์
รศ.ดร.สมภพ มานะรังสรรค์ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาฯ
- 09:30 ทิศทางการลงทุน: จากนานาชาติสู่ กทม.และเมืองภูมิภาค
รศ.มานพ พงศทัต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 10:15 พัก รับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 10:30 วิเคราะห์สถานการณ์ล่าสุด: ตลาดบ้าน กทม.-ปริมณฑล
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- 11:00 จับตาดูทำเลทอง: ที่ไหนราคาขึ้นสูงสุด+กรณีรถไฟ/สนามบิน
คุณวิวัฒน์ คงจันทร์ รอง MD. บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส
- 11:45 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
- 12:45 ช่องทางลงทุน-ช่องโหว่-ข้อพึงระวังตามผังเมือง กทม.ฉบับใหม่
ผศ.อัศวิน พิชญ์โยธิน ประธานที่ปรึกษา โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- 13:30 กลไกเรื่องเอกสารสิทธิ์ที่นักลงทุนไม่ควรซำรอยอีก
คุณสุชาติ มงคลเลิศพล ตุลาการศาลปกครองกลาง
- 14:15 ต้องเตรียมตัวอย่างไร จึงจะทำโครงการจัดสรรได้สำเร็จ
คุณประสงค์ เอหาพร นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
- 15:00 พัก รับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 15:15 ลู่ทางการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ภูมิภาค
คุณอภิชาติ อาชาเดช กรรมการผู้จัดการ บจก.โปรเฟสชั่นแนลเอเชียเน็ทเวอร์ค
- 16:00 ถึงเวลาลงทุนห้องชุดตากอากาศ สนามกอล์ฟ รีสอร์ทหรือยัง
คุณณิวัต วัฒนพันธ์ กรรมการในคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
- 16:45 ห้องชุดทรูกลางเมือง: ซื้อเพื่อให้เช่า, ยังกู้หรือไม่ (ถึงเวลา 17:30 น.)
คุณประยูร ดำรงชิตานนท์ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

(วิทยากรอยู่ระหว่างการเรียนเชิญ)

วันที่สอง: อาทิตย์ที่ 19 มิถุนายน 2548

- 08:30 อพาร์ทเมนท์: เริ่มต้นพัฒนา-บริหารจัดการกันอย่างไร
นพ.สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- 09:15 กลยุทธ์การดูทำเล-จัดซื้อ-รวบรวมที่ดินเปล่า
รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ กรรมการ การเคหะแห่งชาติ/ตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 10:00 พัก รับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 10:15 เคล็ดวิชาประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการตัดสินใจ
คุณวิวัฒน์ คงจันทร์ รอง MD. บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส
- 11:00 เคล็ดลับเขียนโครงการลงทุนกู้แบงก์ให้สำเร็จ
คุณลดาวลัย ธนะธนิต เลขธิการสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 11:45 พัก รับประทานอาหารกลางวัน
- 12:45 สามสูตรลับทางการเงินเพื่อวางแผนลงทุนอสังหาริมทรัพย์
คุณวิศิษฐ์ องค์กรพัฒนกุล รอง MD.วิเคราะห์หลักทรัพย์ บล.ทีเอ็นดี จำกัด
- 13:30 หลากเทคนิคการทำวิจัยตลาดเพื่อประกันความสำเร็จ
คุณปัทมา จันทรานุกูล รอง MD.บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส
- 14:15 กลยุทธ์การขายอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จ
คุณไพโรจน์ สุขจัน นายกสมาคมการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์
- 15:00 พัก รับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องดื่ม
- 15:15 การซื้อบ้านเก่ามาปรับปรุงขายใหม่, ทำกำไรได้เพียงใด
คุณนคร มุศุศรี คอลัมน์ิสต์อสังหาริมทรัพย์ชื่อดัง/ประธานกรรมการบีเอ็มกรุป
- 16:00 เทคนิคการเจรจาต่อรองสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์
ศ.พรเทพ ศรีนฤหล้า CEO บริษัทชินเกต จำกัด (เจ้าของออมนิคอมเพล็กซ์)
- 16:45 สรุปบทเรียน: ชะตากรรมนักเก็งกำไร-นักพัฒนาที่ดินในอดีต
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- 17:30 ปิดการสัมมนา



ThaiAppraisal



Sapon Pornchokchai, Ph.D.
President, Thai Appraisal Foundation
<sapon@thaiappraisal.org>

มาร่วมแทนคุณวิชาชีพ

ดร.พรานชิส ไล บุคคลผู้มีคุณูปการในวงการศึกษอสั่งหริมทรัพย์ของไทยท่านหนึ่งเคยกล่าวกับผมว่า เราทุกคนล้วนเข้ามาในวงการประเมินค่าทรัพย์สินกันด้วยความบังเอิญ ไม่ได้ตั้งใจ ผมก็ว่าจริงนะผมก็จับปลัดจับผลูเข้ามาในวงการนี้ตั้งแต่ปี 2530 โดยการชักชวนของคุณประทักษ์ สิมะพิชัยเชษฐ์ ท่านประธานกรรมการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยของเรา

คนเราเลือกเกิดไม่ได้ แต่ในเมื่อเราทำมาหาเลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้ เราก็ควรที่จะมีส่วนร่วมในการสร้างสรรค์/พัฒนาวิชาชีพนี้ด้วย ถือเป็นแทนคุณ ซึ่งจะส่งผลให้เรามีความเจริญรุ่งเรืองอย่างยั่งยืน

ในทางตรงกันข้ามถ้าเรา “ปล่อยวาง” กับการใช้วิชาชีพนี้ในทางฉ้อฉล ก็เท่ากับเราทำลายวิชาชีพนี้ ทำร้ายเศรษฐกิจประเทศชาติและประชาชนคนไทยกันเอง

มาร่วมกันบนหนทางสร้างสรรค์กันเถิด

ดร.โสภณ พรโชคชัย, ประธานกรรมการ

Our Foundation, An International Link

We have close cooperation with many international valuation and real estate organizations. At the end of May, our delegates will join the FIABCI World Congress in Greece. The International Right of Way Association would also hold an annual conference in Toronto. We plan to go to Alaska for the annual conference of the International Association of Assessing Officers as well.

We are the centre of conference materials around the world for professionals involved in Thailand to come to study recent updates of knowledge and practices.

Regionally, we also have close cooperation with valuers in ASEAN. We contributed a paper in the Philippines in April. In early June, we would go to present a paper in Vietnam as well.

Our foundation is happy to join with national and international professional associations to help develop valuation profession.

Sincerely,
Sapon Pornchokchai, Ph.D.

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
ประธาน...แถลง
- 5 News Update
- 6 อสังหาริมทรัพย์ใหม่ไตรมาส 1/2548
คุณพรภักษ์ บุรณทอง
- 8 ตั้งสมาคมผู้ซื้อบ้านกันเถาะ
- 10 International Right of Way Assoc.
- 12 ทำไมจึงตั้งมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- 14 ประเมิน... ช่วยสินเชื่อ / ช่วยชาติ
- 16 ส่งเสริมบ้านมือสองกันอย่างไร
- 18 ท้ายเล่มจากบรรณาธิการ
คุณวสันต์ คงจันทร์ บรรณาธิการ (ท้ายเล่ม)

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.*

Telephone 66 2295 3171
Facsimile 66 2295 1154
Email info@thaiappraisal.org
Address 129/15 Nonsee Rd, Bangkok 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

คุ้ม! 55,000 บ./ปี ได้มากขนาดนี้ + สิทธิประโยชน์มากมาย*



ปีละ 2 เล่ม สรุปสถานการณ์การขายนับพันโครงการ
ที่อยู่อาศัยจากการสำรวจจริงภาคสนาม (300 หน้า)

ทั้งปีท่านจะได้
มากขนาดนี้

แต่ละเดือนมีรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่
ทุกประเภทมานำเสนอพร้อมบทวิเคราะห์ (80 หน้า)

ท่านเป็นสมาชิก Real Estate Index ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA หรือยัง

ที่ประเทศไทยนี้มีเพียง Agency for Real Estate Affairs (AREA) แห่งเดียวที่ทำการศึกษาข้อมูลภาคสนามเช่นนี้มาอย่างต่อเนื่อง (ตั้งแต่ปี 2537) เป็นศูนย์ข้อมูลที่แท้จริงสำหรับวงการอสังหาริมทรัพย์ ขอเชิญท่านโปรดให้การสนับสนุนด้วยการเป็นสมาชิก REI นี้ และด้วยคุณภาพของงานและความเป็นกลางโดยเคร่งครัด (AREA ไม่ทำกิจการนายหน้าหรือพัฒนาที่ดินเองทั้งทางตรงและทางอ้อม) ท่านจึงร่วมภูมิใจได้ว่าท่านได้สนับสนุนของวิสาหกิจของคนไทยที่มุ่งทำศูนย์ข้อมูลที่มีคุณภาพระดับสากล ซึ่งแม้แต่บริษัทข้ามชาติหรือประเทศอื่นยังทำไม่ได้

* เข้าร่วมการสัมมนาแบบ Exclusive สำหรับสมาชิกโดยเฉพาะ ได้รับการแจ้งข่าวสารพิเศษให้ทราบก่อนใคร ได้เข้าร่วมการสัมมนาพิเศษอื่น เป็นต้น

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

RE121: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 14

พุธ 27 - เสาร์ 30 กรกฎาคม 2548, ณ แล็บคอมพิวเตอร์ อาคารชินวัตร 3 โทร. 0.2295.2294 คุณกรวิภา ฝ่ายธุรการโรงแรงเรียน (9,900 บ.)



ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: รูปแบบการทำงานกระแสเงินสด ข้อพึงพิจารณา ความรู้พื้นฐานในการหาอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลดกระแสเงินสด 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 สัมมนาพิเศษทางทฤษฎีทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์

คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้คอมพิวเตอร์ โดยเฉพาะโปรแกรม Excel



April 21, 2005, p.B3

REAL ESTATE MARKET TRENDS

NEW RESIDENTIAL PROJECTS IN 2004-05

	Q1 2004	Q1 2005	2004	2005*
Projects	123	87	350	348
Total units	20,142	14,278	65,495	57,112
Value (bt m)	63,255	44,202	247,810	176,808
Average unit price (bt m)	3,140	3,096	3,784	3,096

Source: Agency for Real Estate Affairs * Forecast based on Q1 2005 POST/gramer

Prices down, but so is size of new homes

Most popular houses in B3-5 million range

KANANA KATHARANGSIPORN

The average price of housing units launched this year is lower than last year with the units tending to be smaller.

Sopon Pornchokchai, managing director of the property consulting firm Agency for Real Estate Affairs (AREA), said residential demand this year was directed more toward medium-priced units costing 3-5 million baht each.

He said that since developers were reluctant to increase unit prices for newly built houses despite higher costs for construction materials and labour, they were down-sizing the units instead.

So, in actuality, when comparing prices with product size and specifications, a new house will be more expensive this year compared with last year, he added.

According to the company's research, a total of 15,043 property units worth a combined 49,057 billion baht were launched in the first quarter of 2005. Some 87 residential projects in Greater Bangkok accounted for about 95% of the total units and 90% of the total value.

The average price of newly launched residential units during the first quarter was 3,096 million baht, down from 3,14 million baht during the same period in 2004, Mr Sopon said.

Single houses priced at 3-5 million baht accounted for 14% of the market, up from 10% in the same period last year. Newly launched condominium units priced at

1-3 million baht also accounted for 14% of the market, up from 8% in the same period last year while the percentage of newly launched luxury condominium units in the market dropped to 12% in the first quarter from 21% in the same quarter in 2004.

By rank in terms of location, the top three areas for the construction of new units were Rangsit Klong 1-7 with 1,871 units worth a combined 4.26 billion baht, Pathumwan with 1,377 units worth 6.46 billion baht and Ratchada-Lat Phrao with 1,301 units worth 1.45 billion baht.

The company also found that housing sales during the first quarter of 2005 slowed down due to the sluggish economy.

Homebuyers were being more careful when purchasing a housing unit, causing residential sales to slow down, Mr Sopon said.

He said new units to be launched this year were expected to decrease by 13% in terms of units and 29% in terms of value, compared with 2004.

According to a survey of visitors at the Home Buyers Guide Fair held from March 18-20, housing units priced at 1-3 million were the most sought after.

Phongsak Chewcharat, director of the Real Estate Information Centre, said that out of the 25,238 respondents, 52% wanted to buy a housing unit this year, 32% had no housing loans outstanding, 14% lived in a rental unit and 19.4% owned their home but were paying off a housing loan.

About 50% of new home buyers want a unit priced at 1-3 million baht, 22% wanted one less than one million baht and 18% sought a new unit priced at 3-5 million baht.

อสังหาริมทรัพย์ใหม่ไตรมาส 1/2548

อ.ส.พรภักษ์ บุรณโกว ผู้อำนวยการฝ่ายสำรวจ-วิจัย บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

เมื่อวันพุธที่ 20 เมษายน ศกนี้ มีการแถลงข่าวโดย AREA ในฐานะศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทยที่มีฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่รวบรวมอย่างต่อเนื่องและครอบคลุมขอบเขตกว้างขวางที่สุดทั่วประเทศและโดยได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลที่เก็บรวบรวมจากการสำรวจภาคสนามอย่างต่อเนื่องโดยตรงมาตั้งแต่ปี 2537 รวมทั้งเป็นแหล่งข้อมูลที่ได้รับการอ้างอิงจากทั้งภายในและต่างประเทศ การแถลงข่าวดังกล่าวมุ่งหวังเพื่อให้สื่อมวลชนทั้งหลายจะได้มีข้อมูลที่เป็นจริงและเป็นกลางนำเสนอต่อสาธารณชน

ทั้งนี้เพราะทาง AREA ของเราไม่ได้ดำเนินการนายหน้าหรือพัฒนาที่ดินเองทั้งทางตรงและทางอ้อม ทาง AREA หวังว่าข้อมูลต่อไปนี้จะประโยชน์ต่อสาธารณชนในการเข้าใจภาวะตลาดที่แท้จริงโดยไม่เคลือบแฝง ชังงูทางการตลาด และต่อภาครัฐและภาคเอกชนโดยรวมในการวางแผนการพัฒนาและกำหนดนโยบายให้สอดคล้องกับความเป็นจริงในตลาด และจะสามารถหลีกเลี่ยงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้จากการพัฒนาจนเกิดอุปทานล้นเกินเช่นที่เกิดขึ้นมาในช่วงปี 2540

จากการสำรวจพบว่า ไตรมาสที่ 1/2548 นี้มีโครงการเกิดใหม่จำนวน 15,043 หน่วย รวมมูลค่า 49,057 ล้านบาท ซึ่งนับว่าไม่น้อย และหากพิจารณาในรายละเอียดจะพบว่า 95% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และ 90% ของมูลค่าการพัฒนาทั้งหมดคือโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นสำคัญ นอกนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์อื่น

จากการสำรวจภาคสนามตลอด 12 ที่ผ่านมา (ตั้งแต่ปี 2537) ที่อยู่อาศัยใน กทม.และปริมณฑลมีสัดส่วนเป็น 70% ของอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่ทั่วประเทศ โดยอีก 20% เป็นที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค และอีก 10% เป็นอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ

โครงการที่อยู่อาศัยในไตรมาส 1/2548

ในรอบ 3 เดือนแรกนี้ จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกันเปิดใหม่มี 87 โครงการ รวม 14,278 หน่วย มีมูลค่าทั้งหมด 44,202 ล้านบาท หรือเฉลี่ยเป็นเงินหน่วยละ 3,096 ล้านบาท ตารางข้างต้นแสดงให้เห็นถึงการเปิดตัวใหม่เป็นรายเดือนซึ่งเฉลี่ยแล้วเดือนหนึ่งเปิด 29 โครงการ 4,759 หน่วย หรือเฉลี่ยเดือนละ 14,734 ล้านบาท

ประเด็นที่น่าสนใจก็คือการเปรียบเทียบระหว่างปี 2547 และ 2548 เพื่อพิจารณาถึงความเปลี่ยนแปลง ประเด็นสำคัญของความเปลี่ยนแปลงก็คือ

1. ราคาเฉลี่ยในไตรมาสแรกปี 2547 สูงกว่าคือ 3,140 ล้านบาทต่อหน่วยในขณะที่ในไตรมาสล่าสุด (1/2548) ลดลงเหลือ 3,096 และโดยเฉพาะเมื่อเทียบกับทั้งปี 2547 ซึ่งมีราคาเฉลี่ยที่ 3,784 ล้านบาทแล้ว จะพบว่า ราคาปี 2548 ต่ำกว่ามาก

2. คาดว่าในปี 2548 นี้ จำนวนโครงการที่เปิดใหม่คงใกล้เคียงปี 2547 แต่คาดว่าจำนวนหน่วยและมูลค่าจะลดลงกว่าปีก่อน คือเหลือเพียง 57,112 หน่วย รวมมูลค่า 178,808 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 13% ในจำนวนหน่วย และ 29% ในด้านของมูลค่า

ผลิตภัณฑ์ที่เปิดใหม่

มีความเปลี่ยนแปลงในผลิตภัณฑ์ที่เกิดขึ้นในปี 2548 ก็คือ

- บ้านเดี่ยวราคาปานกลาง (3.01-5.0 ล้าน) เกิดมากขึ้นจากแต่เดิมมี 10% ของทั้งตลาด เป็น 14% ของทั้งตลาด

การเปรียบเทียบการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยปี 2547 / 2548				
กรณีเปรียบเทียบ	ไตรมาสแรก		ทั้งปี	
	2547	2548	2547	2548*
จำนวนโครงการ	123	87	350	348
จำนวนหน่วย	20,142	14,278	65,495	57,112
มูลค่า (ลบ.)	63,255	44,202	247,810	176,808
ราคา/หน่วย	3,140	3,096	3,784	3,096
* ประมาณการโดยใช้ข้อมูลไตรมาสแรก x 4				
ที่มา: บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส: ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทย				
Agency for Real Estate Affairs: Real Estate Information, Research and Valuation Centre in Thailand				
www.area.co.th				

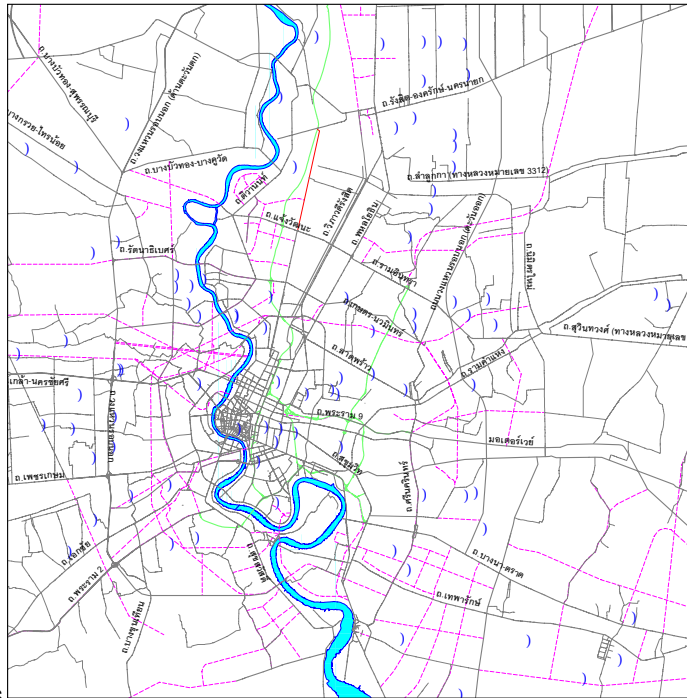
ภาพรวมการเปิดตัวใหม่

อสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่ หมายถึงการเปิดขายโดยมีสำนักงานขาย โบรชัวร์ และทำการโฆษณาด้วยป้าย ผ่านสื่อมวลชนหรืออื่น ๆ โดยโครงการเหล่านี้อาจก่อสร้างแล้วเสร็จหรือไม่ก็ตามและอาจกำลังขออนุญาตจัดสรร (แต่ทำการขายก่อน) ก็ตาม อสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่นี้ อาจเป็นการเปิดใหม่ทั้งโครงการหรือการเปิดระยะการพัฒนาใหม่ (phase) ก็ได้

2. ในกรณีของอาคารชุด จะพบว่า มีระดับราคา 1.01-3.0 ล้านบาทมากขึ้น คือจากแต่เดิมที่มีเพียง 8% เป็น 14%

3. อาคารชุดราคาแพง มีสัดส่วนตลาดด้านมูลค่าแต่เดิมในปี 2547 คือ 21% แต่ในปี 2548 กลับลดลงเหลือเพียง 12% แสดงว่า การพัฒนาในกลุ่มนี้ได้รับการระมัดระวังเป็นพิเศษ

เนื่องจากการคาดการณ์กันเป็นพิเศษว่าอาจเกิดภาวะล้นตลาด นอกจากนี้ยังพบว่า อัตราการขายแตกต่างกันไป การขายช้าลง โดยพบว่า บ้านที่เปิดตัวใหม่ในไตรมาสแรกของปี 2547 ขายได้ในเดือนแรกถึง 21% แต่ในปี 2548 พบว่าขายได้เพียง 13% ในเดือนแรก แสดงถึงผลจากภาวะเศรษฐกิจที่หดตัวลง



87 new real estate projects

launched in Quarter 1/2005

ขอเชิญร่วมฟังรายงานโครงการแบบ Close-door Exclusive Seminar

จับตาสังหาฯ เปิดใหม่ 4 เดือนแรกปี 2548

วันศุกร์ที่ 20 พฤษภาคม 2548 09:00 - 13:00 ณ โรงแรมสุโขทัย ถ.สาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

▶▶ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท (Residential, commercial, industrial & recreational properties) ▶▶จากผลสำรวจจริงภาคสนาม BMR โดยตรง ▶▶วิเคราะห์เจาะลึกพร้อมเทียบกับปีก่อน + แนวโน้มอนาคต ▶▶คือข้อมูลช่วยการตัดสินใจอย่างแท้จริง

? โครงการประเภทใดที่เปิดตัวมากที่สุด ? ทิศทางใหม่ของตลาดอนาคต ? โครงการที่ขายดีน่าสนใจ ? จุดพึงระวังในอนาคต

✓ รับรายละเอียดแต่ละโครงการเปิดใหม่นับร้อยแห่งพร้อมภาพถ่ายและแผนที่ ✓ รับบทวิเคราะห์เจาะลึกที่เป็นกลางเชื่อถือได้

มีที่นี้ที่เดียวในประเทศไทยที่สามารถให้ข้อมูลจริงตามโครงการ Real Estate Index (REI) จากการสำรวจภาคสนามโครงการเปิดใหม่ทุกประเภท 128 แห่ง



Agency for Real Estate Affairs: **ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าทรัพย์สินไทย**

นำเสนอแบบ Exclusive เฉพาะผู้เข้าร่วมสัมมนาเท่านั้น ค่าสนับสนุนงานวิจัย ท่านละ 10,000 บ. ติดต่อ คุณกวนัย โทร. 0.2295.3905

ตั้งสมาคมผู้ซื้อบ้านกันเถอะ



ในทุกวันนี้วงการอสังหาริมทรัพย์ มีสมาคมนักพัฒนาที่ดิน 3 แห่ง สมาคมนายหน้า 2 แห่ง สมาคมประเมิน 3 แห่ง นอกจากนี้ยังมีชมรม/สมาคมเกี่ยวกับรับสร้างบ้าน สินเชื่อ ก่อสร้างอีกมากมาย สมาคมเหล่านี้อาจทำดีกับสังคม แต่ถือเป็นการอาสาสมัคร/บำเพ็ญประโยชน์ ไม่ใช่หน้าที่ที่จะมีต่อสังคมโดยตรง หน้าที่หลักของสมาคมเหล่านี้คือการปกป้องธุรกิจของสมาชิกหรือวิชาชีพของตนเองเป็นหลัก สำหรับผู้ซื้อบ้าน ยังไม่มีองค์กรอะไรเป็นของตนเองหรือทำเพื่อผู้ซื้อบ้านกันเองเลย

ใครจะช่วยผู้ซื้อบ้านจริงจัง

ผู้ซื้อบ้านจะหันไปพึ่ง “ฐานันดรสี” คือหนังสือพิมพ์ก็อาจไม่ถนัดนัก สังเกตดูข่าวคราวด้านลบเกี่ยวกับนักพัฒนาที่ดินแทบจะไม่เคยมีในหน้าหนังสือพิมพ์เลย ซึ่งมีแต่ข่าว “เซลียร์” มากมาย สัมภาษณ์ความดีงามของตนจนถึงบุพการีเพื่อสร้างภาพ ซึ่งก็เป็นธรรมดาที่น้ำพึ่งเรือ เสือพึ่งป่า หนังสือพิมพ์จะอยู่ได้ก็ด้วยโฆษณา ดังนั้นจะเขียนอะไรก็ต้องเกรงใจกันบ้าง

เรามีหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้ซื้อบ้าน มีหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องทุกซ່อนของประชาชนทางด้านนี้ และมีหน่วยงานจัดทาบ้านและสินเชื่อแก่ประชาชนอยู่เช่นกัน ผมก็เห็นหน่วยงานเหล่านี้ทำงานกันหนัก แต่ก็อยากจะบอกว่า ต้องหนักกว่านี้อีกมากนักในการคุ้มครองผู้ซื้อบ้านอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้ความรู้แก่ประชาชนอย่างต่อเนื่องและจริงจังจะได้ไม่เช่นไฟไหม้ฟาง

สำหรับผู้ซื้อบ้าน โดยธรรมชาติ ชาติหนึ่งก็อาจซื้อเพียงไม่กี่หน ต่างคนต่างอยู่ ต่างคนต่างซื้อ การรวมตัวจึงไม่มี แต่ถ้าผู้ซื้อบ้านไม่มีปาก ไม่มีเสียงอะไรเลย ก็คงถูกผู้ขายเอาเปรียบไปเรื่อย เราจึงควรมีสมาคมหรือมูลนิธิที่ตั้งขึ้นมาเพื่อผู้ซื้อบ้านโดยตรง

เราคงไม่ต้องไปถึงกับตั้ง “สภาผู้บริโภค” เพราะคนอาจคิดออกจะเป็น “สภาโจ๊ก” ที่นึกตั้งกันเพื่อให้ดูใหญ่โต แต่ก็ยังดีที่ไม่เรียกว่า “สมัชชาผู้บริโภค” ให้แก่ก็ไม่กลืนอายทางการเมืองไปด้วย

เพื่อนบ้านเราก็มียแล้ว

ที่มาเลเซียเขามีสมาคมผู้ซื้อบ้านแห่งชาติ (National House Buyers Association: www.hba.org.my) กันมาตั้งแต่ปี 2542 หรือหลังวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 จะเห็นว่าของไทยเรากลับไม่มีการเคลื่อนไหวนี้เลย สาเหตุหลักของการจัดตั้งสมาคมก็คือความผิดหวังของผู้ซื้อต่อโครงการจัดสรรต่าง ๆ สมาคมนี้อาจถือเป็นการรวมตัวของผู้ซื้อบ้านที่มุ่งจะให้ความช่วยเหลือและให้การศึกษาแก่ผู้ที่สนใจจะซื้อบ้าน

เรามาลองดูวัตถุประสงค์ของสมาคมนี้อันได้แก่ 1. การให้ความรู้ด้านกฎหมายและสิทธิแก่ผู้ซื้อบ้าน 2. การปกป้องสิทธิของตนเอง 3. การเป็นตัวแทนของผู้ซื้อบ้านในคณะกรรมการต่าง ๆ ที่ทางราชการแต่งตั้งขึ้น (จะได้ไม่มีแต่ตัวแทนของนักพัฒนาที่ดินหรือสถาบันการเงิน) 4. การเผยแพร่ความรู้แก่ประชาชนอย่างต่อเนื่องผ่านช่องทางและสื่อต่าง ๆ 5. การจับตาตุ๊กกิจกรรมของนักพัฒนาที่ดิน (จะได้ไม่เอาเปรียบผู้ซื้อ) 6. การติดตามข้อมูลข้อกำหนดใหม่ ๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อบ้าน 7. การร่วมยกระดับ/พัฒนาอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยแก่มหาชน 8. การส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น 9. การปกป้องสิทธิของผู้ซื้อบ้าน

ของไทยควรทำอย่างไร

การที่ใครจะตั้งมูลนิธิขึ้นมาบำเพ็ญประโยชน์ก็เป็นสิ่งที่ควรดำเนินการ โดยเฉพาะมูลนิธิเพื่อการคุ้มครองผู้ซื้อบ้าน หรืออาจมีการจัดตั้งเป็นสมาคมหรือเครือข่ายของผู้ซื้อบ้านที่ยังมีทั้งนักวิชา

ชีพสาขาต่าง ๆ และผู้ทรงคุณวุฒิมาร่วมให้ความรู้แก่ประชาชนก็ ย่อมสามารถทำได้ แต่สิ่งหนึ่งที่ควรระวังก็คือ การอย่าทำให้องค์ กรนั้น ๆ เป็นแหล่งทำมาหากินของใคร เป็นองค์กรบังหน้าของ นักแบลคเมล์คนอื่น เป็นองค์กรตัวแทนของเฉพาะกลุ่มใด หรือ เป็นองค์กรของผู้มีอาชีพหากินกับประชาชน เพราะจะทำให้องค์กร ล้มเหลวไปในที่สุด

ผมเห็นว่า กระตุกสั่นหลังขององค์กรแบบนี้ก็คือนิติบุคคล อาคารชุดและนิติบุคคลบ้านจัดสรร รวมทั้งผู้ที่สนใจจะซื้อบ้าน ควรสมัครเข้าเป็นสมาชิก เพื่อให้ได้รับความช่วยเหลือ สามารถ ช่วยกันตรวจสอบกันได้ว่า แต่ละหมู่บ้านที่จะซื้อนั้นเป็นอย่างไร แตกต่างจากคำโฆษณาไหม นักพัฒนาที่ดินรายนั้น ๆ น่าเชื่อถือ หรือไม่ เป็นต้น

กิจกรรมของสมาคมนี้ ยังอาจรวมไปถึงการตรวจสอบโฆษณา ต่าง ๆ ว่าเกินจริงหรือไม่ มีการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคหรือไม่ แต่ที่สำคัญก็คือ การให้ความรู้และการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อบ้าน และผู้อยู่อาศัยนั่นเอง

นี่คือนิยามหมายแบบ “Win Win”

การมีสมาคม มูลนิธิ หรือเครือข่ายของผู้ซื้อบ้านนั้น ดูเผิน ๆ อาจคล้ายกับการเผชิญหน้าระหว่างคนซื้อบ้านกับนักพัฒนาที่ดิน แต่ความจริงแล้ว การนี้จะทำให้สินค้าบ้านสามารถขายได้ดีขึ้น เพราะผู้ซื้อจะมีความมั่นใจในสินค้าเพิ่มขึ้น การซื้อก็จะคึกคักขึ้น อีก ทำให้นักพัฒนาที่ดินขายดี สามารถปิดการขายได้เร็วขึ้นเสีย อีก จึงถือเป็นกิจกรรมที่ดีหรือ “win win” ต่อทุกฝ่าย

ใครคิดจะทำดี ก็เริ่มต้นได้แล้ววันนี้

RE123: การวิเคราะห์งบการเงินอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 4

ศุกร์ 10-เสาร์ 11 มิถุนายน 2548 (ค่าลงทะเบียนท่านละ 5,500 บาท) โรงแรมแอมบาสซาเดอร์ สุขุมวิท โทร.0.2295.2294 เป็นการอบรมเทคนิค กลยุทธ์ และวิธีการบริหารเงินของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ใช้ในการบริหารการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อนำพาธุรกิจไปสู่ความสำเร็จอย่างรุ่งโรจน์ มุ่งเน้นความชัดเจนในโครงสร้างทางการเงิน เทคนิคการอ่านงบการเงิน การวิเคราะห์สถานะสภาพการดำเนินงาน ด้วยการวิเคราะห์สัดส่วนทางการเงินจากตัวอย่างงบการเงินจริงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ | การวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจ / วงจรอุตสาหกรรม / ภาวะตลาด & แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | โครงสร้างทางการเงินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | จุดคุ้มทุน โอกาส และความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท | หลักพื้นฐานกำหนดมูลค่าของกิจการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหุ้นกับมูลค่ากิจการ | การอ่านงบการเงินแต่ละประเภท จากงบการเงินจริง ด้วยกรณีตัวอย่าง | การใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์สภาพคล่อง และความสามารถในการทำกำไร ความสามารถในการจ่ายเงินกู้ ความสามารถในการดำเนินงาน และความเสี่ยงของกิจการ | กลยุทธ์ เทคนิคต่าง ๆ ในการบริหารต้นทุนดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การบริหารงานด้วยกลยุทธ์ และเทคนิค Sales & Lease, Increasing Value to Leverage & Joint Venture, Option Pricing Mode และ Property Fund



AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 50 22 - 25 มิถุนายน 2548 (9,900 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 กรณีตัวอย่างภาคพิศดาร(จากการประเมินจริง) การเขียน-การอ่านรายงานประเมินค่าทรัพย์สิน ทดสอบ 6 วันที่ 4: ภาคปฏิบัติ: รายงานแบบฝึกหัดผลการประเมินค่าทรัพย์สิน ปาฐกถาส่งท้าย: อนาคตของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไทย สำเร็จการอบรมและรับวุฒิบัตร เรียน 32 ชั่วโมงเต็ม

จบกว่า 2,000 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณกรวิภา) กัปตัน นายแพทย์ ครู แอร์โฮสเตก เจ้าของร้านก๋วย นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พจน.แอมบ. ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!

แนะนำเว็บไซต์
WEBSITE INTRO.

51st Annual International Education Conference

Toronto, ON Canada
June 13 - 16, 2005

Chair: Kevin Paul, SR/WA
40 University Ave #200
Toronto, ON M5J 1T1, Canada
Tel: (416) 595-3074, Fax: 595-3112
E-mail: kevin_paul@cpr.ca

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานมูลนิธิได้รับ
เชิญเป็นแขกในงานนี้และหากท่านใดสนใจ
ไปร่วมในอัตราสมาชิก สนใจติดต่อ
โทร. 0.2295.3171 (คุณนงลักษณ์)



Who Is The International Right Of Way Association? Since its inception as a not-for-profit association in 1934, the International Right of Way Association has united the efforts of its members toward individual development, improved service to employers and the public, and advancement in the body of knowledge related to the professional tasks of its members.

Operating in the United States and Canada, the IRWA is a single corporation, with approximately 100 entities that manage and deliver the Association's quality services. It is the only professional association that is the pre-eminent source of right of way educational and professional services worldwide. The IRWA comprises a dynamic global community of nearly 10,000 dedicated right of way professionals. Members receive cutting-edge solutions to industry challenges through specialized education courses and seminars, a program of professional development, as well as thought-provoking forums for the exchange and advancement of ideas. The continued success of the IRWA is a result of its quality services and programs, kind and supportive staff, and its dedication to the advancement of right of way work as a fully recognized profession.

Right Of Way Defined Our present-day lives and livelihood requires ready movement of people, goods, natural resources, and the prompt exchange of information. Today's transportation and transmission networks both create and reflect an increasingly organized and sophisticated society. Development of these networks necessitates acquiring strips of land called "rights of way," on which highways, railroads, pipeline, power lines, wireless transmission towers, urban renewal, parks, forestry, wildlife reserves, public buildings, and so forth can be built and used. Thus, the amount of land devoted to right of way and public use, for whatever purpose, can be viewed as a direct reflection of the dynamic nature and constantly changing demands of society.

Right of way has a history of emerging democracy. With each advancement in modern technology has come the need for more public land and right of way, and simultaneously, the demand for new legal safeguards for the rights of the affected property owners. In turn, each new safeguard has demanded advancements in the methodology and technology of the land acquisition and management profession, and new approaches to negotiation, valuation, management and disposal of real property or property rights.



**THAI REAL ESTATE
BUSINESS SCHOOL**

registered under the supervision of
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



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



Chairman
Pratak Simapichaicheth
Secretary General, Land Institute



Trustee: Mr. E. Rene Frank
Hon. World President, FIABCI



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



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



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



Atinach Chanbanyong, MA, BA.
Deputy Director of TREBS

หลักสูตรสำคัญของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP100	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ขั้นพื้นฐาน 50 รุ่น
AP101	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์: รู้จริงใน 6 สัปดาห์ 5 รุ่น
AP102	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ภาคภาษาอังกฤษ
AP110	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน 2 รุ่น
AP111	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน: อาคารสร้างค้างขนาดใหญ่ 2 รุ่น
AP130	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ 2 รุ่น
RE100	รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ 16 รุ่น
RE110	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 รุ่น
RE121	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 14 รุ่น
RE123	การวิเคราะห์งบการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น
RE124	การวิเคราะห์สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น
RE131	การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ 4 รุ่น

Our Clients for In-house Real Estate Training



IN-HOUSE TRAINING

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ



ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชากุณบรรยง รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
โทร. 0.2295.2294 ต่อ 107, 102 หรือ Email: info@trebs.ac.th

ทำไมจึงตั้งมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย?

ดร. สกน พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

พมอยากเรียนด้วยความภูมิใจว่า มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เป็นองค์กรวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมคึกคักที่สุดในประเทศไทย และอยากจะนำเสนอเพื่อหวังใจให้นักวิชาชีพที่ตระหนักถึงภารกิจอันมีเกียรติในการทำนุบำรุงวิชาชีพได้ร่วมกันสนับสนุนมูลนิธินี้ หรืออาจมาตั้งองค์กรอื่นขึ้นมาพัฒนาวิชาชีพของเรา



มูลนิธิต่างกับองค์กรอย่างไร

ในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน มีสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นองค์กรหลักและเป็นตัวแทนของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2,000 รายจากบริษัทประเมิน 70 แห่งทั่วประเทศโดยตรง มีคุณบัญญัติ จันทน์เสนะ เป็นนายกสมาคม (เป็นประเพณีที่อธิบดีกรมที่ดินรับตำแหน่งนี้เสมอ) นอกจากนี้ยังมีสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยที่มีสมาชิกสมาคม 20 บริษัท และมีคุณฉงค์ จงยศยิ่งเป็นนายกคนปัจจุบัน

สมาคมเป็นผู้แทนของนักวิชาชีพแต่มูลนิธิไม่ได้เป็นผู้แทนใคร แต่ตั้งขึ้นมาเพื่อประโยชน์ในการให้ความรู้แก่นักวิชาชีพและประชาชนทางด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะถือเป็น NGO แห่งหนึ่ง จดทะเบียนกับทางราชการเลขที่ กท.1075 โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพ ประเมินค่าทรัพย์สิน, ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนา และเผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา

มูลนิธิช่วยวงการประเมินอย่างไร

ที่ผ่านมามูลนิธิได้จัดพิมพ์วารสาร ThaiAppraisal (ราย 2 เดือน) จำนวนพิมพ์ถึง 5,000 เล่ม เผยแพร่แก่ผู้ประเมินทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคสถาบันการเงินทั่วประเทศ รวมทั้งห้องสมุดและหน่วยราชการอื่น นอกจากนี้ยังส่งไปยังสมาคมประเมินและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกถึง 300 แห่ง (พิมพ์สองภาษา) วารสารนี้มุ่งให้ความรู้อย่างได้ผลแก่ส่วนรวมโดยใช้งบประมาณปีละ 600,000 บาทเพื่อการนี้

ในแต่ละเดือนมูลนิธิยังจัดการเสวนารายเดือนให้ความรู้แก่นักวิชาชีพโดยถือเป็นการศึกษาต่อเนื่อง (CPD หรือ Continuing Professional Development Program) ให้แก่นักวิชาชีพ โดยผู้เข้าร่วมจะได้รับการประกาศชื่อในเว็บไซต์ของมูลนิธิเพื่อแสดงให้เห็นว่าเป็นนักวิชาชีพที่ใส่ใจการพัฒนาตัวเองเพื่อให้สามารถให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงขึ้น โดยได้รับความกรุณาจากวิทยากรตั้งแต่ระดับรัฐมนตรีจนถึงผู้รู้ทุกวงการ มูลนิธิเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อให้ครอบคลุมต้นทุน (แต่มีกขาดทุน) เราเชื่อมั่นว่า สิ่งที่ต้องมีมูลค่า (commercial value) เพียงพอที่ผู้สนใจยินดีจ่ายในราคาขั้นต่ำเพื่อการพัฒนาตนเองและเพื่อให้มูลนิธิสามารถจัด

กิจกรรมได้ต่อเนื่อง และที่ผ่านมามูลนิธิจัดเสวนาต่อเนื่องมาถึง 31 ครั้ง (เดือน) แล้ว (ณ พฤษภาคม 2548)

มูลนิธิยังได้จัดประกวดเรียงความในเรื่อง “ทำไมจึงต้องรู้มูลค่าที่แท้จริงของบ้านและที่ดินของเราเอง” เพื่อส่งเสริมให้สังคมตระหนักถึงความสำคัญของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน โดยผู้ชนะเลิศระดับมัธยมศึกษา อุดมศึกษาและประชาชนได้รับเงินรางวัล 10,000, 15,000 และ 20,000 บาท พร้อมโล่เกียรติยศ จาก รมต.ศึกษาธิการ, ทบวงมหาวิทยาลัย และมหาดไทย เรียงความที่ชนะเลิศและได้รับรางวัลชมเชยยังได้รับการเผยแพร่ในเว็บไซต์และพิมพ์รวมเล่มเพื่อแจกจ่ายทั่วไปอีกด้วย

หน้าต่างติดต่อกับสากล

มูลนิธิส่งผู้แทนเดินทางไปสัมมนา-ดูงานทั่วโลก (ไม่ได้ใช้เงินมูลนิธิ กรรมการทุกคนต้องใช้เงินส่วนตัวเพื่อไม่เป็นการเอาเปรียบส่วนรวม) ทำให้มูลนิธิได้รับความเชื่อถือจากนานาชาติ กลายเป็นสะพานเชื่อมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทยกับต่างประเทศ มูลนิธิยังสมัครเข้าเป็นสมาชิกของ FIABCI (คำย่อภาษาฝรั่งเศส ที่หมายถึง International Federation of Real Estate) และ International Association of Assessing Officers นอกจากนี้เรายังเข้าร่วมประชุมกับทาง World Association of Valuation Organizations (WAVO) อีกด้วย ทำให้ผู้ประเมินไทยได้มีโอกาสช่วยเกื้อหนุนต่อพัฒนาการของวงการในระดับสากล รวมทั้งการดึงเอาทรัพยากรจากนานาชาติมาพัฒนาวงการประเมินในไทย

เว็บไซต์ของเรา www.thaiappraisal.org ถือว่าเป็นหน้าต่างสำคัญ ที่ประการแรกมีข้อมูล-ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่กว้างขวางที่สุด ประการที่สองมีการเชื่อมโยงเว็บไซต์ต่อสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกที่มากที่สุด และประการที่สามมีการปรับปรุงให้ทันสมัยที่สุดแทบทุกวัน ถ้าพิจารณาจากสถิติของ www.truehits.net จะพบว่า www.thaiappraisal.org มีผู้เข้ามาใช้บริการมากมายในแต่ละวัน

เดี๋ยวนี้ต่างประเทศแม้รู้ว่ามีสมาคม มีองค์กรทั้งภาครัฐและเอกชนมากมายในประเทศไทย แต่ถ้าคิดจะหาวิทยากรไปบรรยายหรือข้อมูลที่เป็นจริง เป็นกลาง ก็ตรงมาหามูลนิธิของเราเสมอ

ตั้งขึ้นมาด้วยความมุ่งมั่น

ผมเคยเป็นกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (พ.ศ.2542-6) และเคยเป็นสมาชิกสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หลายครั้งในการทำงานเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม ผมก็ใช้ทรัพยากรส่วนตัว ผมเห็นว่าการเป็นกรรมการหรือเป็นตัวแทนผู้คน สมควรหมั่นเวียนเพื่อไม่ให้ผูกขาด ผมจึงเว้นวรรคไม่สมัครเป็นกรรมการอีก แต่โดยที่ยังอยากทำงานเพื่อส่วนรวมจึงตั้งมูลนิธิขึ้น

ผมไม่ได้ทำมูลนิธินี้มาโดยมี “วาระซ่อนเร้น” ดังจะเห็นได้ว่าผม “รับหน้าเสื่อ” เป็นประธานมูลนิธิเอง โดยไม่มีการรบกวนเชิญผู้มีชื่อเสียงมาเป็นกรรมการ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของมูลนิธิก็ได้อาจการจัดงานที่เก็บเงินในระดับต้นทุนทางตรง ส่วนที่เหลือผมบริจาคเองแทบทั้งหมด ผมถือว่า ถ้าเราหาเลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้ เราก็ควรช่วยกันจรรโลงและพัฒนาวิชาชีพนี้ด้วย

ผมยังอยากให้สังคมได้เห็น ว่า ถ้าเราตั้งใจทำเพื่อส่วนรวม เราสามารถทำได้ ขนาดผมออกเงินทำคนเดียว ยังทำได้มากมาย เช่นนี้ ถ้าทุกคนในวงการร่วมมือกัน วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินต้องรุ่งเรืองและเกื้อกูลประโยชน์ต่อสังคมเป็นแน่แท้

เราต้องช่วยกันตั้งอีกหลายองค์กร

ใครมีเงินแทนที่จะเอาไปเป็นผลกำไร มาบริจาคตั้งมูลนิธิกันเยอะ ๆ ก็ดีนะครับ และในอนาคตเราอาจเห็นสมาคมศิษย์เก่าผู้ประเมินที่จบจากธรรมศาสตร์ จากจุฬาฯ และที่อื่น ๆ เราอาจได้เห็นสหภาพแรงงานผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ประเมินระดับ “พนักงาน” ไม่ให้ถูกนายจ้างเอาเปรียบหรือถูก “สั่งซ้ายหันขวาหัน” (ถ้ามี) โดยสมาชิกสหภาพไม่จำเป็นต้องอยู่ในสถานประกอบการเดียวกันแต่เป็นสหภาพในวิชาชีพเดียวกัน

เมื่อวงการมีการพัฒนามากขึ้น เราอาจได้เห็นสมาคมผู้ประเมินระดับบุคคล (ที่ไม่เอา/ไม่ใช่เจ้าของกิจการ) สมาคมผู้ประเมินเครื่องจักร สมาคมผู้ประเมินธุรกิจ ฯลฯ เพราะในอนาคตวงการเราจะมีพัฒนาการที่สลับซับซ้อนยิ่งขึ้น ยิ่งกว่านั้นยังอาจมีชมรม หรือสมาคมในระดับจังหวัด ระดับภาค หรือสมาคมผู้ประเมินในสถาบันการเงิน หรือในภาคราชการ เป็นต้น

อย่างไรก็ตามสมาคมทั้งหลายก็ตั้งขึ้นมาเพื่อรักษาประโยชน์ของสมาชิก ส่วนการบำเพ็ญประโยชน์ก็ตั้งบนพื้นฐานของการ “อาสาสมัคร” (อาจเป็นการ “เอาหน้า” ด้วย) ไม่ใช่ “หน้าที่” ดังนั้นในอนาคตเราควรมีสภาวิชาชีพที่มีการควบคุมจากภาครัฐเพื่ออำนวยความสะดวกในการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นสำคัญ (โปรดอ่านแนวคิดผมเรื่องสภาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน: ThaiAppraisal ปีที่ 3 ฉบับที่ 2 เมษายน-มิถุนายน 2547 หน้า 5)

ผมยังอยากเห็นมูลนิธิเกิดขึ้นอีกมากมาย ใครก็ตามที่คิดจะทำประโยชน์ต่อส่วนรวม ก็บริจาคตั้งมูลนิธิขึ้นมาได้ทั้งนั้น ผมไม่ถือเป็นคู่แข่งกัน ถือเป็นการมาร่วมกันทำดี และอยากให้ทุกคนทำดีให้ตลอดและร่วมกันสละกำลังทรัพย์ กำลังแรงงานและปัญญา มาช่วยกันสร้างสรรค์วิชาชีพนี้

วิชาชีพนี้รุ่งเรืองก็แสดงว่าสังคมไทยมีความเป็นอารยะมากขึ้น ถ้าเราปล่อยให้วิชาชีพนี้ไปตามยถากรรม ก็จะร่วงแต่เป็นเครื่องมือประกอบการคอร์ปชั่นเท่านั้น

วิกฤติเศรษฐกิจ 2540, ใครสร้าง-ใครทำ

..fundamental weakness in the banking system operating under outdated regulatory rules and supervision - undercapitalization, insider lender, lack of disclosure, unsound practices... led to overinvestment in real estate.

(Renaud, Bertrand (2000). "Chapter 9: How Real Estate Contributed to the Thailand Financial Crisis. In Mera, Koichi and Renaud, Bertrand (ed.) (2000). Asia's Financial Crisis and the Role of Real Estate. New York: M.E. Sharp, p.195.

ปัญหาไม่ใช่อยู่ที่การประเมินผิด, เป็นสำคัญ แต่อยู่ที่ให้กู้โดยไม่ได้ประเมิน ให้กู้เกินกว่าหลักทรัพย์ที่มี เพราะถ้าประเมินถูกเป็นส่วนใหญ๋ ถึงแม้พลาดไปบ้าง ก็คง cover ได้ด้วย safety ที่ให้กู้เพียง 70-80% ของหลักทรัพย์

Close relationship were not limited to private companies and commercial banks. There were many links between banks, finance companies, real estate developers and politicians...

(Yap, Kioe Crisis in Thailand: Only the Sky Was the Limit. AIT: UEM-Asia Occasional Paper No.43. Sheng and Kirinpanu, Sakchai (1999). Bangkok's Housing Boom and the Financial, p.12).

Who made the real estate bubble burst in 1997?

RE120: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์



รุ่นที่ 6 ณ สส.อมบาสซาเดอร์ สุกรี 8 - เสาร์ 9 กรกฎาคม 2548 (5,500 บาท)

Marketing Intelligence (MI) หรือ Market Feasibility Study เป็นหลักสูตรปรับปรุงใหม่

เข้มข้นยิ่งขึ้น สัมผัสจากประสบการณ์ภาคปฏิบัติจริง: สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์: ภาพรวมและแนวทางการวิเคราะห์ ข้อมูล: ความสำคัญ
ของข้อมูลและงานวิจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุน | การอ่าน/ตีความตัวเลขอย่างมีนัยสำคัญ: สารจากข้อมูลระดับมหภาค | แนวทางการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง
โครงการ | การออกแบบงานการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท | กรณีศึกษาการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการออกแบบผลิตภัณฑ์
| เจาะลึกการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: ศูนย์การค้า / อาคารสำนักงาน | การแบ่งกลุ่มเพื่อจัดทำกรณีศึกษา | การอภิปราย
“ประสบการณ์จากมืออาชีพในการสำรวจวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์”

ติดต่อ คุณกรวิภา ฝ่ายอำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294

RE100: รวมข้อกำหนดอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 17 พุธ 13-เสาร์ 16 กรกฎาคม 48 ณ สส.อมบาสซาเดอร์



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สنج.ทรัพย์
สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สิน การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระเบียบ
ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่
พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้
บริโภค การประยุกต์ใช้ข้อกำหนด นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่
ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน สัมมนาข้อกำหนดกับมูลค่าทรัพย์สิน การนำเสนอกรณีศึกษามูลค่าที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา
การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครั้งเดียว ครอบคลุม ครอบคลุม ครอบคลุม จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: โทร. 0.2295.2294 (9,900 บ.)



อัตราค่าโฆษณาในวารสาร ThaiAppraisal

ปกหลังเต็มหน้าสี 30,000 บาท

ปกหลังเต็มหน้าสีเดียว 20,000 บาท

หน้าเนื้อในเต็มหน้าสีเดียว 10,000 บาท

หรืออื่น ๆ แล้วแต่ตกลงเป็นการสนับสนุนมูลนิธิ

มูลนิธิเป็นองค์กรเดียวในไทยในขณะนี้ที่จัดทำวารสารต่อเนื่อง มีเนื้อหาสาระที่เป็นประโยชน์ต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นประตูเชื่อมต่อกับต่างประเทศ
อย่างมีประสิทธิภาพ การสนับสนุนการจัดทำวารสารนี้จะเป็นประโยชน์ต่อท่านและเป็นการทำดีต่อวงการโดยตรง ThaiAppraisal ยอดพิมพ์ 5,000 ฉบับ
ออกทุก 2 เดือน ส่วนใหญ่แจกจ่ายไปตามหน่วยงานต่าง ๆ มากมาย ได้แก่ บริษัทพัฒนาที่ดิน (500 ฉบับ) สถาบันการเงินส่วนกลาง/สาขา (500), ส่วน
ราชการที่เกี่ยวข้อง (500), ทศบาล / อบต.ต่าง ๆ (1,000), สมาคมอสังหาฯ/วิชาชีพทั่วประเทศ (200), หอการค้า-สภาอุตสาหกรรม จว. (200),
ห้องสมุดคณะ-สถาบัน (400), สื่อมวลชนทุกแขนงทั่วประเทศ (200), บริษัทประเมินพร้อม สنج. สาขา (200), กิจการที่ปรึกษาอสังหาฯ นักวิชาชีพ
(200), สมาคมอสังหาฯ ต่าง ปท. ทั่วโลก (400), สมาชิก (500) และ อื่น ๆ (200 ฉบับ)

สนใจติดต่อ ว่าที่คุณปวีณา ฝ่ายประสานงาน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย โทร. 0.2295.3171

ส่งเสริมบ้านมือสอง, ต้องทำอย่างไร

อดิษฐ์ ชานุบสรยง, sm. (นัก), สสว. sv. รองผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ประเด็นหนึ่งที่ร้อนแรงในขณะนี้ก็คือบ้านมือสอง ซึ่งถูก “จุดประกาย” ขึ้นโดย ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ ท่านรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และนายวีรชัย วีระเมธีกุลผู้ช่วยรัฐมนตรีประจำกระทรวงการคลังเมื่อปลายเดือนมีนาคมที่ผ่านมา <1> ไม้รู้จะถือเป็น “ของเล่นใหม่” หรืออย่างไร ประเด็นนี้สาธารณชนควรรู้เพื่อให้เท่าทันสถานการณ์ ผมจึงขออนุญาตร่วมให้ทัศนะในกรณีนี้



ความ (ไม่) สนใจบ้านมือสองที่ผ่านมา

แต่เดิมเราไม่ค่อยสนใจบ้านมือสองกันนัก ท่านทราบไหมว่า ณ พ.ศ. 2545 ซึ่งเป็นปีที่ 20 ปีนับแต่เราลงกรุงเทพมหานครครบรอบ 200 ปี (ใน พ.ศ. 2525) นั้น มีบ้านใหม่เกิดขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลถึง 2.0 ล้านหน่วย ในขณะที่ใน 200 ปีแรกมีอยู่เพียง 1.0 ล้านหน่วยเท่านั้น อุตสาหกรรมบ้านมือหนึ่งมีขนาดใหญ่มาก นักพัฒนาที่ดินจึงมีอิทธิพลมาก รัฐบาลก็มุ่งช่วยเหลืออุตสาหกรรมนี้เป็นหลัก ประกอบกับชาวบ้านเองเมื่อนึกจะซื้อบ้านก็มุ่งสนใจซื้อบ้านมือหนึ่งเพราะจะได้ “เฮง ๆ”

แต่ “กิจกรรมกบเกี่ยว” บ้านมือหนึ่งในวันวานก็จะกลายเป็นบ้านมือสองในวันนี้ กลุ่มผลประโยชน์อีกกลุ่มที่เกี่ยวข้องก็คือสถาบันการเงินที่รับจำนองหรือยึดบ้านมือหนึ่งในอดีต ก็จำเป็นต้องปล่อยขายทรัพย์สินที่เป็น non-performing asset (NPA) อย่างมีประสิทธิภาพ จะได้ไม่ “มันจุกอก” ตายเสียก่อน บ้านมือสองจึงกลับกลายเป็นความสนใจอีกครั้งหนึ่ง โดยเฉพาะประเด็นทั่วโลกที่มีประสิทธิภาพในการปล่อยขายบ้านมือสอง

การส่งเสริม “บ้านมือสอง” ในปัจจุบัน

มาตรการส่งเสริมที่กำลังทำอยู่ก็คือการพยายามลดภาษีค่าโอนต่าง ๆ ในข่าว “ซื้อ-ขาย ‘บ้านมือสอง’ ได้สิทธิประโยชน์มากกว่าที่คิด” <2> ได้ระบุไว้ว่าอาจมีการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับเงินได้ที่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในเวลาที่กำหนด การสามารถนำค่าดอกเบี้ยไปหักลดหย่อนภาษีเงินได้ การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับบุคคลธรรมดาที่ขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือครองเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5

ปี และลดภาษีการโอนอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

มาตรการสำคัญอีกอันหนึ่งก็คือ การให้กู้ 100% สำหรับที่อยู่อาศัย อย่างข่าว “ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดแคมเปญสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านมือสอง มอบสิทธิพิเศษด้วยเงินกู้ 100% ของราคาประเมิน” <3> การนี้ก็เพื่อมุ่งหวังที่จะเร่งหรือกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองเพิ่มขึ้นนั่นเอง มาตรการข้างต้นอาจช่วยส่งเสริมการขายบ้านมือสองได้ส่วนหนึ่ง แต่ยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ ประเด็นสำคัญอยู่ที่ราคาและกลไกการขายที่จะทำอย่างไรให้สามารถขายได้อย่างมีประสิทธิภาพนั่นเอง

ราคาขายทรัพย์สินที่เป็นธรรม

ในการขายบ้านมือสองนั้น เราควรขายตามสภาพ แต่ผู้ขายโดยเฉพาะสถาบันการเงินอาจต้องการจะขายโดยคิดจากต้นทุนที่ยึดมาบอกดอกเบี้ยและค่าดำเนินการต่าง ๆ ซึ่งในบางครั้งก็กลับแพงกว่าราคาซื้อขายจริงในท้องตลาด ทำให้การขายไม่มีประสิทธิภาพ ในบางขณะถ้าสถาบันการเงินยังขายไม่ได้ก็เก็บไว้ก่อนเพราะหวังจะ “ซื้อเวลา” เพื่อรอให้ราคาเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต

กรณีนี้ควรมีการประเมินค่าทรัพย์สินตามหลักวิชาที่โปร่งใสและเชื่อถือได้ สามารถให้ความมั่นใจกับผู้ซื้อได้ ก็จะเป็นประโยชน์อย่างมากต่อผู้ซื้อ อย่าลืมว่าการขายได้เร็ว จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย ไม่ใช่ต่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

ทำการประมูลให้เป็นธรรม

เมื่อปี 2542 เราเคยทำประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับองค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบัน (ปรส.) ซึ่งว่าจ้างบริษัท

ประเมินนับลินแห่งดำเนินการ เสร็จแล้ว ปรส. ก็จัดลงหนังสือพิมพ์ขึ้นมามากมาย เชิญชวนให้ผู้สนใจประมวลนิติบรรณาการอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอขาย มีการพาผู้สนใจไปดูถึงสถานที่จริง (open house) ปรส. ยังตั้งราคาประมูลไว้ที่ 50% ของมูลค่าที่บริษัทประเมินประมาณการไว้ รายงานประเมินก็ให้ผู้สนใจซื้อไปศึกษาได้ และจัดการประมูลอย่างเป็นธรรม ให้ทุกฝ่ายได้สู้กันอย่างเป็นธรรมถึง 2-3 วัน

ผลปรากฏว่า ผู้ซื้อ ๆ ทรัพย์สิ้นกัน ในราคาเฉลี่ยสูงถึง 70-80% ของมูลค่าตลาด นี่แหละครับ การประมูลที่เป็นธรรม จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง อย่างไรก็ตามในภายหลัง ปรส. ประมูลหนี้กลับประมูลแบบเหมารวม ให้นักลงทุนมีเวลาและข้อมูลจำกัด ทำให้กลับประมูลได้เพียง 20-30% ของมูลหนี้เท่านั้น ซึ่งนับเป็นเรื่องน่าเศร้าของประเทศไทย

ปวดหัว... ประมูลบ้านแล้วยังต้องขับไล่เอง

การที่ผู้ซื้อบ้านประมูล จะต้องไปไล่ผู้อยู่อาศัยเดิมออกไปเอง

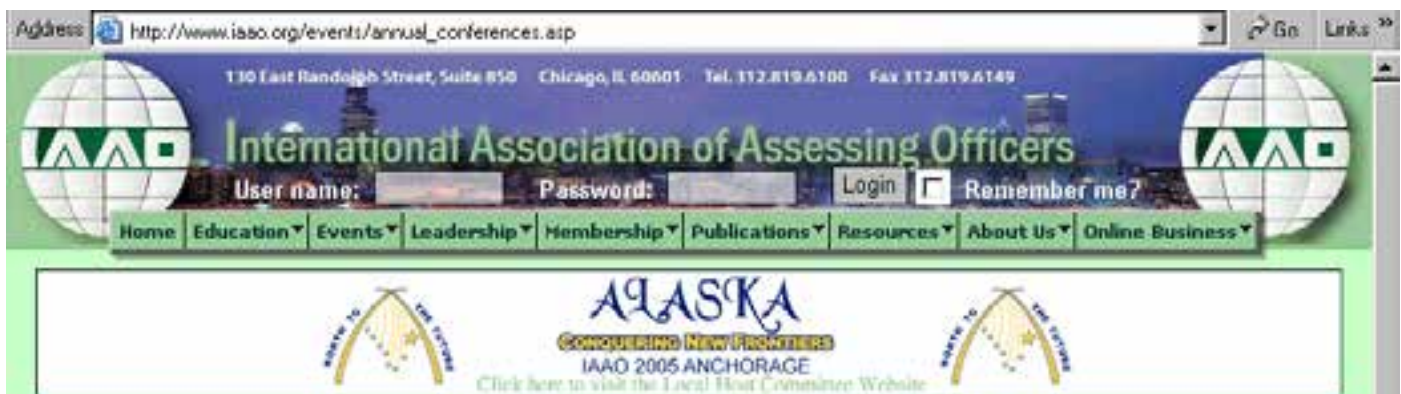
เชิงอรรถ

- <1> โปรดอ่านข่าว “คลังดับฝัน”ลดาภาชี”บ้านมือสอง โบรกเกอร์ต่อรองปล่อยกู้100%”, ประชาชาติธุรกิจ ปีที่ 28 ฉบับที่ 3677 (2877), 7 เมษายน 2548 หน้า 33 (www.matichon.co.th/prachachat/prachachat.php?show=1&selectid=02rea01070448§ionid=0217&select_date=2005/04/07) และข่าว “คลังเตรียม 4 มาตรการเจาะตลาดบ้านมือสอง”, ผู้จัดการออนไลน์ 30 มีนาคม 2548 13:16 น. (www.manager.co.th/Business/ViewNews.aspx?NewsID=9480000044040&Keyword=%ba%e9%d2%b9%c1%d7%cd%ca%cd%a7)
- <2> ฐานเศรษฐกิจ ฉบับที่ 2001, 17 - 20 เมษายน 2548 (http://www.thannews.th.com/detailNews.php?id=R3820014&issue=2001)
- <3> โปรดดูเพิ่มเติมที่ http://www.ghbhomecenter.com/news/news_ghb_detail.asp?NewsID=536
- <4> ข่าว “กรมบังคับคดีเร่งเครื่องแก้กฎหมายฟ้องขับไล่โลกโลกลดต้นอสังหาริมทรัพย์บูม” ในผู้จัดการรายสัปดาห์, 29 เมษายน 2548 ww.manager.co.th/mgrWeekly/ViewNews.aspx?NewsID=9480000057257

ซึ่งเป็นการสะท้อนประสิทธิภาพการจัดการที่ไม่สมควรจะเกิดขึ้นเลย แต่ในขณะนี้ก็มีข่าวที่ว่า “กรมบังคับคดีเร่งเครื่องแก้กฎหมายฟ้องขับไล่โลกโลกลดต้นอสังหาริมทรัพย์บูม” <4> อย่างไรก็ตามสาระสำคัญคือ “เราขอแก้กฎหมายให้บังคับขับไล่คนที่อยู่อาศัยในทรัพย์นั้นได้เลย โดยผู้ซื้อทรัพย์สามารถขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี เพื่อบังคับขับไล่คนที่อยู่อาศัยนั้นได้ และเมื่อศาลออกหมายบังคับคดีแล้ว ผู้ซื้อสามารถมาติดต่อกับกรมบังคับคดี เพื่อจัดพนักงานในการดำเนินการขับไล่คนที่อยู่อาศัยนั้นให้ ซึ่งวิธีการขับไล่คนที่อยู่อาศัยนั้นเราก็มียุติวิธีซึ่งมีความรวดเร็ว”

กรณีนี้จึงอาจยังไม่ดีพอ ความจริงบ้านที่จะประมูลควรปลอดผู้อยู่อาศัย เคลียร์เรื่องต่าง ๆ แล้วจึงค่อยนำไปประมูลมากกว่า เพื่อที่ผู้ซื้อจะตัดสินใจได้เร็วโดยไม่ลังเลและไม่ยุ่งยากภายหลัง

นี่แหละครับ หากเราสามารถตั้งราคาขายอย่างเป็นธรรม จัดการประมูลได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถส่งมอบทรัพย์สินอย่างโปร่งใสแก่ผู้ซื้อ โอกาสที่จะฟ้องถ่ายบ้านมือสองเพื่อช่วยการหมุนเวียนเศรษฐกิจบนพื้นฐาน win-win แก่ทุกฝ่ายก็จะเกิดขึ้น



IAAO's 71st Annual International Conference (September 18-21) on Assessment Administration in Anchorage has something for everyone. Hear expert speakers, network with accomplished industry professionals, discover the results of exciting new research, and participate in specialized training sessions.

In addition to a wide variety of educational programs presented in the Management and Policy, Valuation, Quality Control, and Technology tracks, our popular IAAO Spotlight track provides a comprehensive overview of recent developments in CAMA & GIS, public utilities, AQB & USPAP, CAAS & AVM, research, tax collection etc.

ท่านใดประสงค์จะไปอลาสก้า ร่วมกับคณะของ ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้แทน IAAO ประจำประเทศไทย
โปรดติดต่อคุณนงลักษณ์ (โทร. 0.2295.3171) รายละเอียดโปรดดูจากเว็บข้างต้น

ท้ายเล่ม จากบรรณาธิการ
FROM THE EDITOR



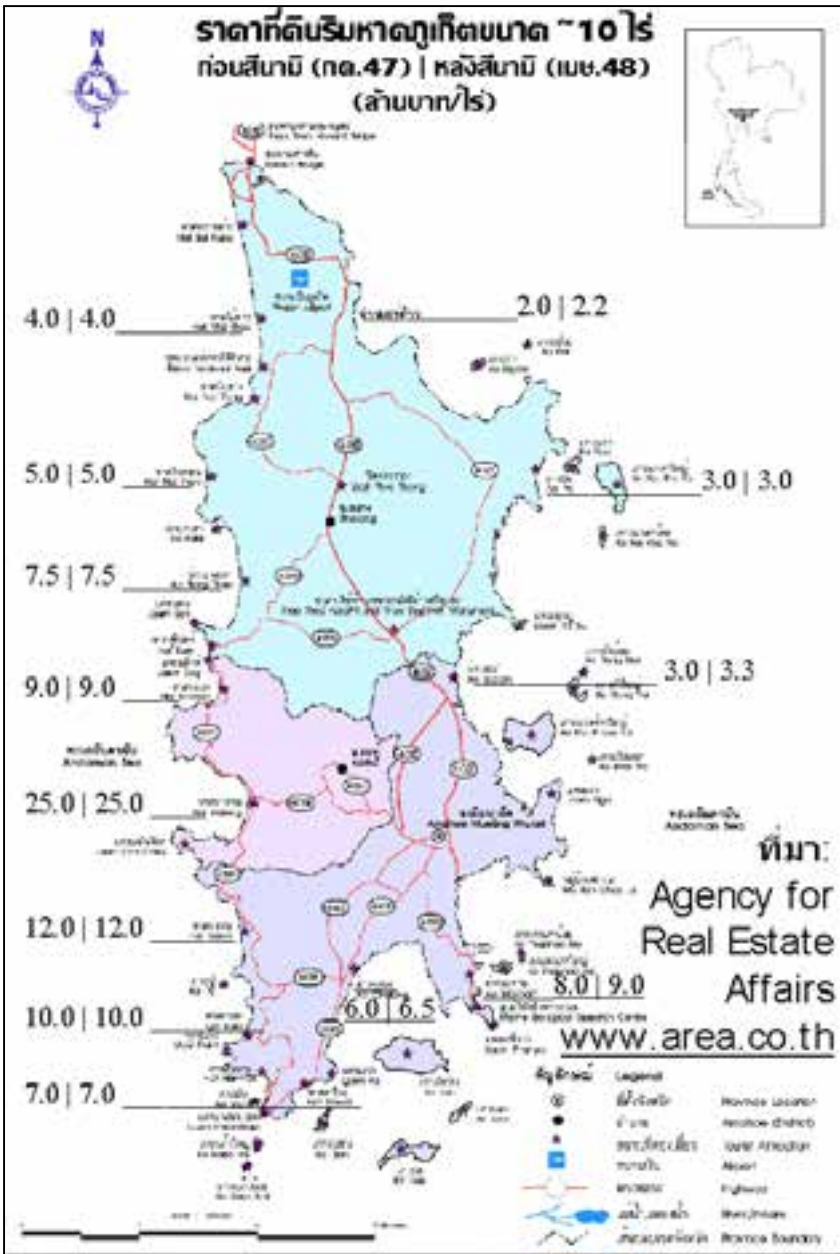
Wason Khongchantr,
editor & director of AREA.co.th

Phuket Real Estate before / after Tsunami

On April 29, 2005, our Thai Appraisal Foundation organized a monthly forum on Tsunami and Real Estate in Phuket. There were prominent speakers who came to speak at the Forum including Mr. Yuji Hino from JICA (Japan International Corporation Agency), Prof. Asawin Bhichayayothin, Chairman of Academic Affairs of Thai Real Estate Business School as well as top officers and an NGO to assess the situation and informed the participants and reporters the facts and their vision on how to cure the situation.

Actually, our Foundation sent a mission to Phuket to assess the market situation and to appraise properties after the Tsunami disaster. Properties under the investigation were land along the beach, beachside hotels, million-dollar villas as well as owner-occupied residence offered for local Thai in the area. We found a lot of information on the value of properties before and after Tsunami

We also prepared a land price map of raw land along the beach. I hope this tell you somewhat the real estate market situation in Phuket which would recover soon.



ใบสมัครสมาชิกวารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

ชื่อ - สกุล: _____ ตำแหน่ง: _____

หน่วยงาน: _____

ที่อยู่: _____

โทรศัพท์: _____ โทรสาร: _____

Web Site: _____ Email: _____

ค่าสนับสนุนการจัดพิมพ์ :	ปีละ 200 บาท จำนวน 6 ฉบับ (รวมค่าจัดส่งทั่วประเทศ)
ชำระโดยการโอนเงิน:	บัญชีออมทรัพย์เลขที่ : 089-2-23003-8 ธนาคารเอเชีย สาขาชิดตา-สาธุประดิษฐ์
	ชื่อบัญชี : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
โปรดส่งใบสมัคร และใบโอนเงิน ถึงคุณนงลักษณ์ จตุเทิน โทรสาร 0.2295.1154 โทรศัพท์ 0.2295.3171 ต่อ 109	

OUR MONTHLY FORUMS, YOUR CONTINUING PROFESSIONAL DEVELOPMENT (CPD) PROGRAM



Forum 31: April 29, 2005: Tsunami and Real Estate Market in Phuket



Forum 30: March 25, 2005: Regional Real Estate Markets in Thailand



Forum 29: February 25, 2005: Mass Appraisal and Property Tax



Forum 28: January 19, 2005: Managing Mega Project, Suntec, Singapore

Forum 32: May 27, 2005
REITs: Real Estate Investment Trusts
In Thailand, Any Innovation?
Registered online: www.thaiappraisal.org

ขอเชิญเข้าร่วมเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 32

อนาคตกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ในไทย

พุธ 25 พฤษภาคม 2548 โรงแรมนารายณ์ ถ.สีลม

ปาฐกถาพิเศษ “นโยบายของตลาดทุนต่อการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”

คุณกิตติรัตน์ ณ ระนอง กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และคุณดวงมน อีระวิภาวี ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน กสท.

อภิปราย: อนาคตกองทุนรวมอสังหาในไทย
คุณเพิ่มพล ประเสริฐล้ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม พรีเมเวสต์ จำกัด | คุณมาริช ทำราบ กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการลงทุนไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด | คุณวนา พูนผล กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บีไอเอ จำกัด | คุณวิวรรธน์ ธาราหิรัญโชติ กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด (วิทยากรอยู่ระหว่างเรียนเชิญ)

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทยของเราเป็นสถาบันเพียงแห่งเดียวในไทยที่จัดเสวนารายเดือนอย่างต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 4 แล้ว ขอท่านโปรดให้การสนับสนุนด้วยเถิด

ท่านไม่ต้องบริจาคใด ๆ ทั้งสิ้น ขอเพียงไปร่วมเสวนา ซึ่งทางมูลนิธิพยายามอย่างยิ่งที่จะทำงานเสวนามี commercial value เพียงพอที่ผู้ไม่รู้ยินดีจะ pay เพื่อการ take ความรู้นั้น ๆ และการที่ทางมูลนิธิสามารถจัดได้ต่อเนื่องเช่นนี้ย่อมแสดง

โปรดพิจารณาสมัครเป็นสมาชิกงานเสวนาวิชาการรายเดือน (Monthly Forum) แบบรายปี

ส่วนลดสำหรับท่านผู้สมัครเป็นสมาชิกงานเสวนาวิชาการทั้งปี						
จำนวนท่าน	ท่านละต่อครั้ง	ทั้งปี (เดือน)	รวมทั้งปี (บาท)	ส่วนลด (%)	ค่าบำรุงจริงหลังส่วนลด	
					รวม (บาท)	/ท่าน/ครั้ง
1	750	12	9,000	25%	6,750	563
2	750	12	18,000	30%	12,600	525
5	750	12	45,000	35%	29,250	488
10	750	12	90,000	40%	54,000	450

ปกติค่าบำรุงเข้าร่วมเสวนาเป็นเวลา 4 ชั่วโมง 750 บาทนั้น ถือว่าน้อยมากเมื่อเทียบกับเนื้อหาสาระที่ได้รับ (บางครั้งทางมูลนิธิออกค่าใช้จ่ายให้วิทยากรเดินทางมาจากต่างประเทศ) แต่หากท่านสมัครเป็นสมาชิกท่านยังจะได้รับส่วนลดมากมาย เช่น กรณีท่านเดียวเป็นสมาชิกทั้งปี ได้รับส่วนลดถึง 25% เท่ากับมาครั้งหนึ่งเพียง 563 บาทเท่านั้น เริ่มสมัครได้ทุกเดือน หยอดกำหนดรอบปีตามเดือนที่สมัคร ถ้าครั้งใดมาร่วมไม่ได้ ให้ผู้อื่นมาแทนได้เสมอ

AN INTERNATIONAL WORKSHOP 5/2005, July 11-14, 2005, Bangkok
HOUSING THE POOR THROUGH THE PRIVATE SECTOR

Organized by Thai Appraisal Foundation and Thai Real Estate Business School



In India, Mother Teresa graciously helped the poor in her whole life, providing relief to thousands of people. However, slums still exist in Calcutta and every other major city in India. **Even if there were a thousand Mother Teresas, slum problems would not fundamentally be solved.** In fact, the situation in slums typically worsens over time. However, some countries have experienced a shrinkage in the number of

slums because of the contributions of the private sector.

Come and exchange ideas and experiences with experts rich with international experience and come away with new solutions for your country's low-income housing policies, penetrate market niches in local contexts, and respond to the needs of the poor without wasting state resources. Space is limited to 40 participants.

DAY 1: FAILURES OF CONVENTIONAL APPROACHES

- 08:30 Welcome, Introduction and brief country presentation.
- 09:30 Morning Refreshments
- 09:45 Case Studies: Failed Conventional Approaches to House the Poor: 1950's public housing | 1960's walk-up apt. | 1970's sites-and-serviced scheme | 1980's slum improvement | 1990's land sharing
- 12:00 Lunch
- 13:00 Actual Shrinkage of Urban Slums in Selected Cities: Why and How? (An ILO Study: Kuala Lumpur | Seoul | Singapore | Tokyo)
- 15:30 Afternoon Refreshments
- 15:45 Case Studies: Successful Private Sector Initiatives in Bangkok
- 17:30 End of Presentations
- 19:00 Welcome Dinner at the Baiyok II (the tallest Tower, 80/f)

DAY 2: TOOLS FOR THE SUCCESS (Tuesday, July 12, 2005)

- 08:30 Tool 1/1 Hsg Finance for Private Initiatives, An Int'l Analysis
- 09:30 Morning Refreshments
- 09:45 Tool 1/2 How to Run A Housing Bank to Promote Home Ownership
- 12:00 Lunch
- 13:00 Tool 2: Land Readjustment, Adding More Land Supplies
- 14:30 Afternoon Refreshments
- 14:45 Tool 3: Land Titling for Private Properties
- 15:45 Tool 4: Construction Technology for Mass Housing
- 17:30 End of Day 2

DAY 3: FIELD STUDY VISITS (Wednesday, July 13, 2005)

- 07:30 Site Visits: Government Housing Bank and Tanom Mit Park, a "condo king" for successful mass low-priced condominium
- 12:00 Lunch
- 13:00 Site visits: Navanakorn, cheap rental apartment, Preuksa13 Estate, an example of successful low-income townhouses & Windshield survey
- 17:30 End of Day 3

DAY 4: CRITICAL TECHNIQUES (Thursday, July 14, 2005)

- 08:30 Panel Discussion: Professionals Required for Sustainable Hsg Mkt
- 10:00 Morning Refreshments
- 10:15 Techniques in Housing the Poor: Rental Housing & Modeling of Mass Appraisal
- 12:00 Lunch
- 13:00 Techniques in Housing the Poor: Efficient Data Centre on Slums
- 14:00 Panel Discussion: The New Policy: Enabling the Private Sector to House the Poor (TBC)
- 15:00 Afternoon Refreshments
- 15:15 Panel Discussion (cont.)
- 16:15 Summary: Developing Housing for the Poor through the Private Sector
- 17:30 End of Presentations
- 19:00 Farewell Dinner on a River Cruise along the River
- 22:00 End of Program

SEE DETAILS, LISTEN TO PARTICIPANTS' VOICE AND REGISTER ON LINE AT:

www.trebs.ac.th/English/SUMMARY/Housing.htm

Chairman, Organizing Committee: Dr. Sapon Pornchokchai

President, Thai Appraisal Foundation

FIABCI Representative to the UN-ESCAP and Vice President, FIABCI-Thailand

Thailand's Representative of the International Association of Assessing Officers

129/15 Nonsee Road, Bangkok 10120 THAILAND Tel. 66 2 295.3171 Facsimile 66 2 295.1154

Email: sapon@thaiappraisal.org URL: www.thaiappraisal.org