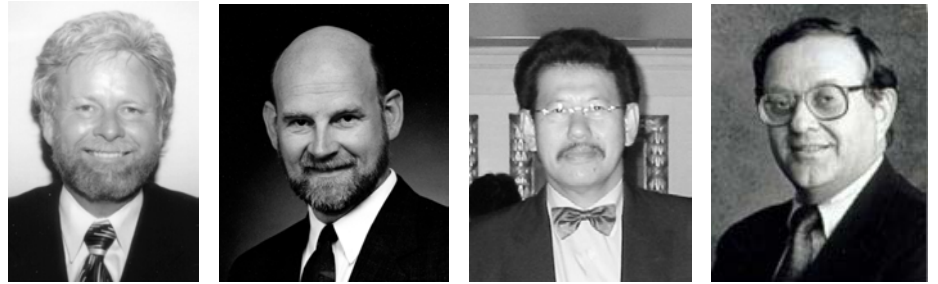


ThaiAppraisal

2003 Global Property Markets Exclusive Interviews with World Experts

- African Real Estate Society
- American Society of Appraisers
- Appraisal Institute
- ASEAN Association for Planning and Housing
- Berkeley, University of California
- Building Owners and Managers Association (BOMA) International
- Canadian Real Estate Association
- Cincinnati, University of
- Curtin University
- FIABCI (The International Real Estate Federation)
- George Washington University International Property Tax Institute
- International Real Property Foundation
- International Right of Way Association
- International Union for Housing Finance
- Kentucky, University of
- National Association of Independent Fee Appraisers
- Reading, the University of
- South Africa, University of
- Urban Land Institute



โลกอสังหาริมทรัพย์ 46: ทัศนะพัญจรระดับโลก
 ลองประเมินบ้าน . . . ด้วยตัวเอง
 สรุปรวาทะตลาดที่อยู่อาศัยล่าสุด..สิ้นปี 2545



Your Thai Contact in Property and Appraisal Professions



Our Contributions

INTERNATIONAL CONFERENCES



Jan 20-23, Christchurch: Pacific Rim Real Estate Society



March 7-9, Boston: Lincoln Institute of Land Policy



May 29-31, Kuala Lumpur: 2002 FIABCI Annual conference



July 4-6, Seoul: Asian R.E. Society



July 25-26, Bangkok: Asian Assoc for Planning and Housing



August 26-28, Hong Kong: International Property Tax Institute



September 24-27, Hochiminh City: ASEAN Valuers Association



October 4, Kansas City: Assoc of Real Estate License Law Officials



October 8, Vancouver: NAIFA and CNAREA Conference

KNOWLEDGE DISSEMINATION



Feb 2-3: Home Buyers' Conference and Exhibition, Year 6



April 2-3: Valuation teaching by Mr. David Layne from New York



Jul 2: Mid Year Real Estate Report

MONTHLY FORUMS



Oct 21: Govt land by Mr. Blaschuk, Director, R.E.Services, Canada



Nov 28: Site selection: Ms. Thanamit, Asst. M.D. of C.P. 7-Eleven Plc



Dec 24: Annual conference, 2003 Housing Market Direction

VISITS FROM ABOARD



Nov 14: Ms. Dolgormaa, Agency Immovable Property, Mongolia



Dec 11: Prof. V G Ghyoot, University of South Africa



Thai Appraisal Foundation is the Thailand's principal member of FIABCI

For its 53 years of existence, FIABCI (the International Real Estate Federation: www.fiabci.com) has been a multi-disciplinary and truly international organization. There are 54 country chapters throughout the world with 110 professional organizations from all disciplines who have altogether 1.5 million members of practitioners. FIABCI has special status at the United Nations where it is recognised as the voice of the private sector in real estate.

มูลนิธิเป็นสมาชิก FIABCI ซึ่งเป็นองค์กรวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ที่มีสมาชิกมากที่สุดในโลก เพื่อเชื่อมโยงแลกเปลี่ยนความรู้กับทั่วโลก

อสังหาฯ'46, ทัศนียภาพผู้รู้ทุกสาขา: เจาะลึก รอบด้าน ของจริง ไม่บิดเบือน

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทยขอเชิญร่วมเสวนารายเดือนครั้งที่ 4: **จันทร์ 27 มกราคม 2546, 13:00 - 17:00 ห้องประชุม 301 ต.อาคารสงเคราะห์**

สาระ อสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่ฟองจากนักพัฒนาที่ดินเท่านั้น!! ในการเสวนาวิชาการนี้ ท่านจะได้ทราบทัศนียภาพของผู้นำนโยบายในทุกสาขาอาชีพที่เกี่ยวข้องโดยตรง อันถือเป็นโอกาสสำคัญที่ท่านจะได้ทราบความจริงที่ไม่บิดเบือน

กำหนดการ

- 13:00 ลงทะเบียน
- 13:30 เปิดการเสวนา
- 14:00 อภิปราย "อสังหาฯ'46, ทัศนียภาพผู้รู้ทุกสาขา: เจาะลึก รอบด้าน ของจริง ไม่บิดเบือน"
- คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินเชื่อบริษัทอสังหาฯ
- คุณชัยวัฒน์ สุระจรัส เลขาธิการสมาคมภูมิสถาปนิกแห่งประเทศไทย
- คุณทินกร รุจิณรงค์ นายกสมาคมมัณฑนากรแห่งประเทศไทย
- คุณประทีป ตั้งมติธรรม กรรมการ สมาคมอาคารชุดไทย
- คุณประยูร ดำรงค์ชิตานนท์ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- คุณประสงค์ อารายไชย เลขาธิการ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
- คุณไพโรจน์ สุขจันท์ นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- คุณวีระพล รักธรรม ผู้ดำเนินรายการ Property Talk ของ 11 (ดำเนินการอภิปราย)
- 17:00 ปิดการเสวนา

กิจกรรมวิชาการ

มูลนิธิจัดกิจกรรมนี้เพื่อเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์แก่สาธารณชนโดยไม่แสวงหากำไร โดยได้รับความร่วมมือจากวิทยากรจากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์สำคัญที่ว่า "Knowledge is not private property" และในการนี้โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จะบันทึกการเข้าร่วมงานของท่านไว้ทุกครั้ง เพื่อเป็นหลักฐานในการออกใบรับรองการเข้าร่วมกิจกรรมทางวิชาการของท่านเสนอต่อสมาคมหรือหน่วยงานที่ท่านเป็นสมาชิกตามที่ท่านประสงค์ในอนาคต

ค่าลงทะเบียน

ท่านละ 300 บาท (รวมเครื่องดื่ม เครื่องเคียง)

การเข้าร่วม

โปรดลงทะเบียนล่วงหน้าที่คุณเพิ่มชนก โทร. 0.2295.2294 ext 102 และเมื่อท่านลงทะเบียนแล้วแต่ไม่อาจเข้าร่วมงานได้ ทางมูลนิธิขอรับบริจาคค่าเข้าร่วมเสวนานอขาย (เพราะต้องเตรียมการ)



Wason Khongchantr
Editor
<editor@thaiappraisal.org>

เรียนรู้ให้กว้าง เป็นนักวิชาชีพที่ดี

วารสาร ThaiAppraisal ฉบับนี้ ได้รับเกียรติอย่างสูง จากสมาคมประเมินค่าทรัพย์สิน และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกหลายต่อหลายแห่ง ในการให้สัมภาษณ์แสดงทัศนะต่อภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ แนวทางการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจ และอสังหาริมทรัพย์ของไทย ประสบการณ์วงจรชีวิตอสังหาริมทรัพย์ และนวัตกรรมใหม่ในวงการของเรา

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินนี้ มุ่งเน้นที่การทำประโยชน์ต่อผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ต่อองวิชาชีพประเมิน วงการอสังหาริมทรัพย์และที่สำคัญที่สุดก็คือ ต่อสังคมและประชาชนส่วนรวม เพราะเรารู้ว่า หากเราประกอบสัมมาอาชีพทำงานประเมินค่าทรัพย์สิน เราก็ต้องแทนคุณวิชาชีพนี้ด้วย

เรายังยึดถือว่า “Knowledge is not private property” หรือ “ความรู้ไม่ใช่ทรัพย์สินสมบัติส่วนตัวของใคร” นอกจากนี้ ธรรมชาติของความรู้ก็คือ ยิ่งให้ ยิ่งได้ ยิ่งเก็บยิ่งล้าหลัง” ทศชาติโดยรวม

ให้ดอกไม้แข่งขันกันเบ่งบานเอง ให้โอกาสนักวิชาชีพสร้างสรรค์สังคม

ฝากเผยแพร่ ThaiAppraisal ด้วยครับ

วัฒน์ คงจันทร์, บรรณาธิการ

THAIAPPRAISAL, AN INT'L WINDOW FOR APPRAISERS

Let me introduce Thai Appraisal Foundation to you. It is a non-profit organization operating under Thai Law administered by the Ministries of interior and Education (Regd. No. BMA 1075). 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.

It is dedicated to fostering higher standards of professional practice in the fields of property valuation or appraisal and urban land studies and related areas; at the same time it owners aims to provide a forum for free and uncensored discussion of any important issue affecting appraisers in Thailand

Its ongoing commitment is to research in the property field and to actively disseminate information and important news for the benefit of the property profession in particular and the Thai public in general. Its independence guarantees unbiased information undistorted by any commercial motives.

Wason Khongchantr
Editor, ThaiAppraisal

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

Office: THAI APPRAISAL FOUNDATION
55/40-42 Nonsee Road, Bangkok 10120
Tel. 66 2 295.3905 Facsimile 66 2 295 1154
Website: www.thaiappraisal.org
Email: info@thaiappraisal.org

- 2 About Thai Appraisal Foundation ภาพข่าวที่น่าสนใจในช่วงที่ผ่านมา
- 3 Editorials บทบรรณาธิการ
- 4 2003 Global Property Markets: Exclusive Interviews with World Experts โลกอสังหาฯ'46:ทัศนะผู้รู้ระดับโลก African Real Estate Society American Society of Appraisers Appraisal Institute ASEAN Assoc for Planning and Housing Berkley, University of California Building Owners and Managers Assoc Int'l Canadian Real Estate Association Cincinnati, University of Curtin University FIABCI (The Int'l Real Estate Federation) George Washington University International Property Tax Institute International Real Property Foundation International Right of Way Association International Union for Housing Finance Kentucky, University of Nat' Asso of Independent Fee Appraisers Reading, the University of South Africa, University of Urban Land Institute
- 14 How to Value Your Own Home ลองประเมินบ้าน . . . ด้วยตัวเอง
- 15 Summary of Real Estate Markets, 2002 สรุปภาวะตลาดที่อยู่อาศัยล่าสุดในเขต กทม.และปริมณฑลล่าสุด..สิ้นปี 2545

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่ความรู้และวิทยาการใหม่ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนในรูปแบบการอบรมและการสัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและความคิดเห็นสำหรับผู้สนใจทั่วไป

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนา
๓. สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
๔. เผยแพร่ ความรู้และวิทยาการใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและสัมมนา
๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศลและอื่นๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษา ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์
๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่นๆ
๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

2003 Global Property Markets: Exclusive Interviews with World Experts

Wason Khongchantr* and Sapon Pornchokchai**

2003 Global Property Industry						
Opinion	large losses	mod losses	no change	mod gains	large gain	
Overall			4	8	7	
2003 Local Market Performance						
Sector	recession	small falls	no change	small growth	boom	
Brunei						
Residential		1				
Office space	1					
Retail	1					
Industrial	1					
Resort/hotel	1					
Canada						
Residential					2	
Office space					2	
Retail			1		1	
Industrial					2	
Resort/hotel			1		1	
Singapore						
Residential			1			
Office space		1				
Retail					1	
Industrial		1				
Resort/hotel			1			
South Africa						
Residential					2	
Office space	1	1				
Retail					2	
Industrial	1				1	
Resort/hotel	1		1			
UK						
Residential		1				
Office space		1				
Retail			1			
Industrial			1			
Resort/hotel					1	
USA						
Residential		3	2	5	1	
Office space	1	6	2	2		
Retail		3	6	2		
Industrial	1	3	4	3		
Resort/hotel	1	5	2	3		
Zimbabwe						
Residential					1	
Office space		1				
Retail			1			
Industrial		1				
Resort/hotel			1			

Twenty international experts from leading professional organizations and educators were invited to deliver an exclusive interview to the ThaiAppraisal.

On the whole, the vision of the experts is that the 2003 global property markets would be towards "no change" to "moderate gain". The situation should be better if there is no war. Due to this gigantic political constraint and its expected results, things may change drastically in the future. Investment decisions must be undertaken with scrutiny.

The US and European markets are expected to be slowed down while ASEAN will be at a

recovery stage. Significant growth is expected in selected few countries such as China, Canada, Australia, and Korea. However, Japan and Brunei can still see little sign of recovery.

In the case of USA, most experts still expect small growth in the residential sector. There should be not much change in the case of the retail and industrial sectors. However, office space seems to run down due to expected economic recession. The future of resort and hotel sector seems negative due to potential terrorism in 2003. People may prefer to take vacation in their own countries.

Lessons Learnt from Property Cycles

Real estate tends to follow the performance of the economy (Soehren). We need to realize the property cycles (Glascock) which is inevitable (Grad). So we need to be well prepared (Ambrose) and invest in educating professionals (Rosan).

There is no single cycle (Viruly). There is also cycles for specific types of properties (Ross). Cycles appears in short and long terms (Viruly). The short one has been seen recently (Teo) but we should not over-react (Hollick). Yet, that the future cycles would not appear the same, make them hard to be forecasted (Edelstein and Fischer).

This implies investors must be financially strong (Connolly). Information must be realized (Abas and Grad). We cannot blindly follow others (Miller) in order to avoid over-building (Rosan).

Considering the developments, demand must be foreseen (Klump), quality products and marketing tools are needed (Teo) as well as good design and good location (Price).

Last but not least, lessons seem not to be realized and learnt (Lizieri). Thus future failure could be expected.

Innovations to Investment Environment

Mortgage-back securities are the most mentioned innovation. Other reiterated ones are the REIT, real estate investment of pension funds, tax incentives, competitive mortgage terms and new valuation standards.

The availability of IT and timely database are important and will help create transparency in real estate investment.

ทิววารสาร ThaiAppraisal ได้รับเกียรติจากประธานหรือผู้บริหารระดับสูงขององค์กรผู้นำวงการอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก มาให้สัมภาษณ์พิเศษเฉพาะสำหรับท่านผู้อ่านวารสารนี้โดยเฉพาะ และในกรณี ทางเราจึงได้สรุปเป็นภาษาไทย-

อังกฤษเพื่อท่านจะได้ฟังทัศนาระดับโลก เกี่ยวกับภาวะตลาดอสังหาฯ และขอเสนอแนะต่อประเทศไทย

ภาวะตลาดอสังหาฯ โลกมีแนวโน้มดีขึ้นเล็กน้อย ซึ่งความจริงน่าจะดีกว่านี้ถ้าไม่มีสงคราม ในรายละเอียดจะพบว่า สหรัฐอเมริกาและยุโรปที่ช่วงก่อน "บูม" มาก อาจชะงักหรือถดถอยลง ขณะที่ประเทศอาเซียนก็กำลังฟื้นตัว อย่างไรก็ตามก็มีบางประเทศที่ยังแย่ เช่น ญี่ปุ่น และบางประเทศที่มีแนวโน้มดี เช่น จีน แคนาดา ออสเตรเลีย เป็นต้น

สำหรับสหรัฐ ส่วนมากวิเคราะห์ว่าที่อยู่อาศัยยังขยายตัว แต่ภาคศูนย์การค้าและอุตสาหกรรมค่อนข้างคงที่ ส่วนสำนักงานจะตกต่ำตามภาวะเศรษฐกิจ และโรงแรมก็ตกต่ำตามกระแสการร่ายทำไห้การท่องเที่ยวลดลง

บทเรียนจากวงจรชีวิตอสังหาริมทรัพย์

อสังหาฯ ขึ้นต่อเศรษฐกิจ เราต้องระวังวงจรอสังหาฯ ซึ่งหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นจึงต้องเตรียมพร้อม เพราะบางครั้งคาดการณ์ได้ยาก วงจรมีทั้งในภาคอสังหาฯ การเงิน ก่อสร้าง มีทั้งวงจรระยะสั้นและยาว โดยเฉพาะระยะสั้นจะมีขึ้นบ่อยในช่วงหลัง แต่เราก็ไม่ควรตระหนกจนเกินเหตุ

นักลงทุนในอสังหาฯ จึงจำเป็นต้องมีฐานการเงินที่แข็งแกร่ง มีการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพ มีการตลาดที่ดี จะเพียงตามคนอื่นอย่างมีขอบเขตไม่ได้

สิ่งที่พึงสังวรรมก็คือ บางทีเราจะประมาทลืมศึกษาบทเรียนความล้มเหลวในอดีต

การฟื้นเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยขึ้นต่อโลก คงแก้ไขไม่มาก ทุ่มแต่แก้ไขถูกจุดอาจสูญเปล่า อย่างไรก็ตามขอเสนอแนะสำคัญของผู้เชี่ยวชาญก็คือ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้แข็งแกร่ง การทำนุบำรุงจุดแข็งของเราที่มีทรัพยากรธรรมชาติและบุคคลให้ดี เพื่อขีดความสามารถในการแข่งขันในอนาคต

การปรับโครงสร้างภาคสถาบัน ไม่ใช่มุ่งแค่ระยะสั้นจะเป็นการวางรากฐานที่ดี โดยเฉพาะการสร้างความปลอดภัยในทุกภาค

การฟื้นตลาดอสังหาฯ

มุ่งเน้นอุปสงค์ภายในประเทศ จัดการอสังหาฯ ที่เป็นอุปทานส่วนเกินโดยการขายหรือให้เช่า พัฒนานักวิชาชีพใหม่ที่มีความรอบรู้ และที่สำคัญที่สุดก็คือการสร้างความปลอดภัยในข้อมูลเพื่อขีดความไม่แน่นอน

นวัตกรรมใหม่ ๆ

มีเครื่องมือทางการเงิน การลงทุนใหม่ ๆ หลายประการ แต่สิ่งใหม่ในต่างประเทศอีกอย่างก็คือข้อมูลการไปประชาชน นักลงทุนข้อมูลจริงอย่างกว้างขวางทำให้ออกกันไม่ได้ เรื่องนี้สำคัญมากจริง ๆ

* Director, Valuation, Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th)

** President, Thai Appraisal Foundation which is a principal member of the FIABCI - the International Federation of Real Estate. He is also a board member of the ASEAN Valuers Association as well as the country representative to Thailand of the IAAO.



www.ucd.ie/~gsb/ires/afres.htm

African Real Estate Society
Mr. Francois Naarten Viruly
Past President

Vision on the 2003 global property industry

Moderate gains. Although the financial markets are doing poorly, there seems to be an equilibrium in the international property markets.

2003 performance of South Africa markets

Residential: Small growth
Office space: Small falls
Retail: Small growth
Industrial: Small growth
Resort/hotel: No change

The office sector is oversupplied in most markets, especially in decentralized nodes.

Lessons learnt from property cycles

1. There is no single cycle i.e. a financial, construction and property cycles.
2. The property market has become more sensitive to interest rate movements.
3. We have short as well as long cycles.

How to revitalize Thai property markets

1. Most property markets need one thing and that is a growing economy.
2. Institutional issues such as legislation / data / taxes are of importance.

Innovations in property investment

1. Liquidity through the listed property sector.
2. Generally better information
3. A better understanding of property cycles

วงจรมีแนวโน้มเฉพาะของสังขยา แต่ยังมีวงจรรอเงิน การเงิน การก่อสร้าง วงจรมีทั้งสั้นและยาว ตลาดอสังขยา จะดีขึ้นขึ้นอยู่กับเศรษฐกิจที่ดี เราต้องการข่าวสารข้อมูลที่ดีขึ้น และต้องเข้าใจธรรมชาติของวงจรรอเงินของสังขยา ไร้ดีกว่าที่ผ่านมา



www.appraisers.org

American Society of Appraisers



Mr. John J. Connolly III
International President

Vision on the 2003 global property industry

No change. On a global basis we foresee nominal change overall but declines in many areas with improvement in others.

2003 performance of US property markets

Residential: Small growth
Office Space: Small growth
Retail: No change
Industrial: Small growth
Resort/hotel: Small growth.

The uncertainty of the economy will continue to stagnate the property values in the US.

Lessons learnt from property cycles

Values will fluctuate and investors must be strong enough to withstand this roller coaster ride. Lower interest rates have helped somewhat but will stabilize in the near future.

How to revitalize Thai property markets

Thailand has come a long way but still has a long journey. Your biggest asset is your people, continue to invest in them. My recent trip to Thailand showed me much progress in a beautiful country.

Innovations in property investment

1. Low interest rates
2. Good investment opportunities
3. Available mortgage at competitive terms.

ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจทำให้มูลค่าทรัพย์สินไม่สูงขึ้น นักลงทุนที่แท้จริงมีฐานแข็งแกร่งพอโตคลื่นเศรษฐกิจ ดอกเบี้ยต่ำอาจช่วยได้ระดับหนึ่งแต่ถ้าต่อไป "ต่ำคงที่" คงไม่ช่วยแล้ว ความมุ่งลงทุนในประชากรใหม่มีความรอบรู้ในอสังขยา



Appraisal Institute

www.appraisalinstitute.com



Mr. John W. Ross
Executive Vice President

Vision on the 2003 global property industry

Generally, no change to moderate gain. Real estate continues to provide a solid base for economic growth and development. By some estimates 35%-40% of corporate assets are in real estate, and a substantially higher percentage of private assets are similarly in real estate. While real estate suffers, as an economic sector, from limitations of imperfect information, transaction costs and legal barriers to ownership, these constraints are changing and real estate is assuming a stronger role underlying economies and as a source of new capital.

2003 performance of US property markets

Residential: Small growth
Office space: Small falls
Retail: Small falls to no change, depending upon region
Industrial: No change

Resort/hotel: Small falls

A lot depends upon recovery in the general economy. However, in the United States, economic recovery will vary greatly by region of the country. Major Midwest and East Coast markets appear to be recovering now, while some West Coast – particularly California – markets continue to show weakness.

Lessons learnt from property cycles

Being aware of cycles – especially the cycle for specific property types – is critically important. Increasingly, mortgage clients for appraisal services are asking for specific information about local market cycles, and the factors influencing those cycles.

Real property data is increasingly available and of increasingly better quality. As a result, the ability to analyze the market is improving, permitting the appraiser to offer better, more detailed and more refined analyses that lenders and investors can rely upon.

With improved access to data, technology permits far more effective and timely analyses. In addition, new analytical tools – like geographic information systems (GIS) – afford improved geo-spatial economic analysis.

What to do for Thai economic recovery

Thailand might consider, in order to recover from the current economic recession:

1. Ensure the basis for legal ownership of property which, in turns, allows for capital development for alternative investments from real estate ownership.
2. In addition to a strong legal foundation for property ownership, improved access to property information allows property to compete more effectively for capital. In the United States, we benefit from having quite readily available data, which permits real estate to be competitive as a basis for capital acquisition.
3. Invest in technology to manage data.

How to revitalize Thai property markets

The best strategies for revitalization of property markets in Thailand will include:

1. Capitalizing upon the relatively well educated population.
2. Strategic government investment, beginning with investment in education to continue to build the base of educated potential employees.
3. Continue the focus on technology, as that market is likely to recover as quickly as other market segments.

Innovations in property investment

1. The use of databases, built upon increasingly available and higher quality data now available on real estate.
2. The timeliness of data is also improving, thus permitting more timely/appropriate analysis.
3. Implementation of practice standards like the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) and the International Valuation Standards, as well as technical standards like the Appraisal Institute's residential and

ป ร ร เ มื น ค ำ ก ร ฬ ย ์ สึ น

โรงแรม รีสอร์ท อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม บ้านพักอาศัย กฤตศาสตร์ โครงการจัดสรร สำนักงาน ศูนย์การค้า นิคมอุตสาหกรรม โรงงาน บ้านไม้ ที่ดินจัดรูป สวนเกษตร โรงแรม รีสอร์ท สนามกอล์ฟ เขื่อน เขื่อนกั้นน้ำ เขื่อนกั้นน้ำ เขื่อนกั้นน้ำ โครงการสาธารณูปโภค ฯลฯ

เ พื อ

ชื่อ ยาย เข้า ไร่ ค่า ดั้งราคา จำนวน ร่วมทุน ควบคุมกิจการ แบ่งแยกมรดก เสียภาษี วนคืน ร้องเรียนค่าทดแทน ประกอบการจัดทำบัญชีทรัพย์สิน ฯลฯ

ส ำ ห ร ึ บ

เจ้าของทรัพย์สิน นักลงทุน กองทุน สถาบันการเงิน สหกรณ์ หน่วยราชการ รัฐบาล อบจ. เทศบาล อบต. องค์การระหว่างประเทศ ฯลฯ

โปรดติดต่อ www.area.co.th โทร. 02 295 3171

ที่ปรึกษาการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO ที่ระบบเป็นแห่งแรกในประเทศไทย

commercial property description data standards.

ต้องทำความเข้าใจวงจรชีวิตของสิ่งหา โดยเฉพาะวงจรเฉพาะตลาด ข้อมูลสิ่งหา มีความสำคัญที่สาธารณชนควรต้องรู้ ควรมีการลงทุนทางข้อมูล เทคโนโลยีการจัดหาข้อมูลเพื่อความรอบรู้ในการซื้อสิ่งหา ของประชาชนและนักลงทุน



www.aaph.net

ASEAN Assoc for Planning & Hsg



Mr. H. Idris H. Abas
President

Vision on the 2003 global property industry

No change. Weakness in the US market, uncertainty in the world economy and security concern.

2003 performance of Brunei markets

Office space, retail, industrial and resort/hotel properties will all be in recession period; whereas, residential properties will be on small falls. There is no upturn in state spending. No increase in FDI and lack of private sector investment.

Lessons learnt from property cycles

1. The supply side must match the demand side.
2. Information on supply and demand of properties to be made efficient.
3. The Land Code has to be liberalized.

What to do for Thai economic recovery

1. Improve conditions for FDI inflow.
2. Move towards higher value service sector.
3. Modernise agricultural sectors particularly for export.

How to revitalize Thai property markets

1. Allow securitization of the property market.
2. Close the gap between the supply and demand. Plan alternative usage of the excess
3. Stock or allow cheaper ownership of excess properties.

Innovations in property investment

1. Allowing ownership of property by foreigner.
2. Tying in ownership of property with a permanent resident for foreigners.

ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอสังหา ควรให้ประชาชนรู้โดยทั่ว ควรวางแผนทางเลือกการไหลของสิ่งหา ที่ลดตลาด และเปิดโอกาสให้ประชาชนสามารถซื้อสิ่งหา เหล่านี้ได้ในอนาคต

University of California
Berkeley
Haas School of Business
<http://haas.berkeley.edu>

Berkeley, University of California



Prof. Dr. Robert H. Edelstein
Co-Chairman, Fisher Center for Real Estate and Urban Economics

Vision on the 2003 global property industry

In 2003, North American and European real estate markets will be slow, and even with negative in terms of price changes. The Asian markets are likely to do better, but also have significant "risk".

2003 performance of US property markets

The US economy is likely to take a double dip downturn. If this is true, then residential real estate is very high risk, particularly if interest rates rise. We expect the office market to be weak. Retail is surprisingly doing better. Industrial is mixed. Resort hotel is very risky, but mixed.

Lessons learnt from property cycles

While there is still a real estate cycle, the structure of the economy has changed significantly enough that the cycles may never quite the same, and hard to forecast.

What to do for Thai economic recovery

Thailand's current economic recession is part of the worldwide phenomena that is likely to get worse. In some sense, good monetary and fiscal and other economic policies in Thailand cannot save it from a sea level change in the major economies around the world.

Innovations in property investment

The most important innovation being developed in real estate is a fuller accounting and analysis of risk in real estate. This in part is the resultant of improving data availability about real estate markets. However, the formal models that try to incorporate real estate risk are at an early stage of development, but should improve in subsequent years.

ระวังว่าวงจรอสังหา ชุดใหม่จะไม่เหมือนเดิมและคาดการณ์ได้ยาก เศรษฐกิจตกต่ำในไทยเป็นผลพวงจากทั่วโลก คงไม่ใช่ที่เราจะแก้ไขได้เอง (ทุ่มเทไปอาจสูญเปล่า) การทำข้อมูลซื้อขายอสังหา ให้มีความโปร่งใสจะช่วยให้ตลาดดีขึ้น

BOMA.org
International

www.boma.org

Building Owners and Managers Association (BOMA) International



Mr. Larry Soehren
President

Vision on the 2003 global property industry

No change. The global recession will continue with a few exceptions such as China, Russia, Canada, and Australia. We hope to see a recovery by the end of the year. But it may take longer in many markets. Some people think it will be 3-5 years before we reach a 10-11 percent vacancy rate – we are at 17-18 percent right now.

2003 performance of US property markets

Residential: No Change
Office Space: No Change
Retail: Small falls
Industrial: Small growth
Resort/hotel: No Change

Commercial real estate companies are wrestling with whether they can develop more efficient space utilization as way to help emerge from the recession. That's one area we will be watching.

Lessons learnt from property cycles

1. Real estate will follow the overall economy. We need employment and job creation to drive real estate. Even though our gross domestic product is going up, companies aren't hiring more people.

2. Anytime there is a major recession, people rethink their business models. Companies won't look the same when they emerge from the recession.

3. It's a real challenge for companies to hold onto their top people, and many aren't going to recover without their talent still in place. Ultimately, we're in a people business.

Innovations in property investment

1. Commercial mortgage-backed securities that allow investors to buy pieces of real estate.
2. Real estate investment trusts (REITs) where people can earn a dividend on real estate in the stock market.
3. The ability of pension funds to invest in real estate.

อสังหา คงตกทั่วโลกยกเว้นจีนและอีกบางประเทศ อสังหา จะดีหรือไม่ก็ขึ้นกับภาวะเศรษฐกิจ (ใช่เอาอสังหา ไปจุดเศรษฐกิจ) กองทุนรวมอสังหา ตลาดรองสินเชื่อและการลงทุนในอสังหา ของกองทุนบำนาญ ถือเป็นนวัตกรรมใหม่

CREA
The Canadian Real Estate Association

www.crea.ca

Canadian Real Estate Association

Mr. Gregory Klump
Senior Economist

Vision on the 2003 global property industry

Moderate Gains

2003 performance of Canadian markets

Residential - Small growth
Office Space - small growth
Retail - No change
Industrial - Small growth
Resort/Hotel - No change

Lessons learnt from property cycles

Need for substantial pre-leasing before commercial properties are constructed

Innovations in property investment

1. Removing rent controls
2. Enabling homebuyers to borrow from their private tax-sheltered retirement savings plan for downpayment on a home
3. Mortgage default insurance for loans with high loan-to-value ratios.

ต้องมั่นใจว่ามีคนซื้อ จึงจะสร้างอสังหา (เพื่อขายไม่ได้) การให้กองทุนบำนาญปล่อยกู้บ้านถือเป็นนวัตกรรมใหม่ในวงการ

UNIVERSITY OF
Cincinnati
www.uc.edu

Cincinnati, University of



Prof. Dr. Norman G. Miller
Director, Real Estate Center

Vision on the 2003 global property industry

Moderate gains. In USA we saw the stock market plunge in 1998 with many dot.com bombs, that is high tech start ups going under, and then since 1998 an up and down ride and in much of 2002 the stock market has lost a significant amount of money. The reason I bring this up is that there is a new realization that stocks can be risky and risk matters. This has created an enormous re-commitment to less risky assets like real estate and even houses. The result is that many investment

funds are increasing allocations towards real estate and I have to think that many global firms are doing the same thing with the result that real estate prices should go up and yields (cap rates) go down, especially if interest rates stay low. While the real estate fundamentals are not very good with the exception of housing the prices are still going up in the US. I believe this will continue into 2003 and beyond.

With respect to specific markets I like the United States because of its stability, transparency and enforcement of property rights. The same can be said for Canada which is a much smaller market. Europe is ripe in that it has lagged behind the US in terms of an economic turnaround. Asian countries are attractive but not equally so, as Japan seems caught in a quick sand of economic stagnation. Korean returns are largely based on appreciation and too much government interference. Singapore is a solid market now but not that large and REITs there must focus on urban development projects. Thailand has initiated many reforms that should entice more foreign investment but banking problems persist in much of Asia. Vietnam and China remain appealing markets for foreign investment based on economic growth prospects if the risks can be managed. Troubles in Indonesia and prospects for terrorism in many religious-dominated political areas around the world make this a more difficult time to speculate into new areas. Risk averse investors will stick with larger markets with stable governments and banking where local partnerships are possible.

The caveat to my forecast for moderate gains is a possible war in the middle east. I am hopeful that the US does not engage in an unilateral military actions but if Bush does push ahead that could cause many negative economic repercussions from higher oil prices to huge government deficits and possibly push the US into another recession along with hurting many other economies.

2003 performance of US property markets

Residential: Boom
Office Space: Small growth
Retail: Small growth. Kmart and other big boxes will probably go under while Walmart and

Target and Kohls and Home Depot continue to thrive along with life style centers for a while. Malls will do fine even as department stores continue to lose market share.

Industrial: Small growth
Resort/hotel: Small growth

While the US property fundamentals are weak in many areas the prices are being pushed up by a flood of new capital. It might be a great time to buy hotels with their deeply depressed prices and high yields if you think the terrorism problem is mitigated and if you think leisure travel will pick up.

Lessons learnt from property cycles

The increased concentration of ownership by larger institutions has provided a little more public scrutiny in our markets and a little more constraint on supply. The latest recession in real estate was based on a decline in demand while in the 1980s it was based on over supply. Real time real estate data is much more available in the market and this has created some improvement in market efficiency, yet we remain subject to the herd behavior of the large investors who will still ignore fundamentals and follow the winners even after they should no longer be winning - so we will continue to have cycles. For example, life style centers, outdoor urban retail developments anchored by restaurants with an urban neighborhood look are hot right now - so we will build them until we have too many. It is our nature to want more of any good thing we have going and that is the nature of open capitalistic markets. So we will build too many life style centers and some will falter, but for now they are doing well.

What to do for Thai economic recovery

Thailand is doing some of the right things already. One lesson learned with much pain is not to peg the Baht to the US dollar or any other currency unless inflation can be strictly controlled. Reducing Tariffs and transfer costs and making import and export easier is important along with better banking controls and a stable currency. It looks like Thailand's GDP has now surpassed the pre 1997 crisis levels and this should give consumers more confidence again as incomes rise. Exports are well ahead of pre 2000 levels and growing nicely.

One of Thailand's biggest problems is the infrastructure in it's largest city, Bangkok. Better transportation is essential for the support of commerce flow into and out of the city. Also urban workers that spend too much time commuting is a major economic handicap for many of the professionals in the country and this hurts everyone. It is up to the government to solve such public problems and if the roadways, water and sewer systems can be improved and better managed the entire economy will become far more productive.

How to revitalize Thai property markets

You can't protect many of the inevitable market trends but as the economy transforms there will be winners and losers. For example, small grocers and small department stores lose out to bigger scale more efficient operators and this raises the standard of living for the average Thai person but also comes with pain and cost to those affected by the economic transformation. Universities, like Thammasat and others, and numerous research centers are working on greatly improving the information available to market players and better analysis should lead to a more efficient market. So education about market trends and analysis methods are important at both the university level, in trade associations, in journals like this one and the media.

Allowing and encouraging foreign investment is also important and this requires easing up on transfer controls and fees and it appears that Thailand has initiated such actions already.

One benefit of congested roadways is that large scale mixed use projects work better where people can work, shop and live in one large complex. Such projects are difficult to plan but until the transport becomes more open I would suggest encouraging such development in conjunction and partnership with large employers who wish to provide more of a lifestyle for their employees.

Innovations in property investment

Better data on line (the web) as well as 360 degree videos of space has created the ability to make quicker property decisions and sped up due diligence. This applies to marketing of buildings and space as well as property finance and even appraisal.

RE100:รวมชื่อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 6 พ.ค.6 - เสาร์ 8 กพ. 2546, ณ พาร์คสวนพุด



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สบง.ทรัพย์สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนแห่งชาติ การจัดรูปที่ดิน การปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์ฯ **การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร** ผังเมือง การควบคุมการใช้ที่ดินแต่ละบริเวณ ระยะเวลา ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด **การก่อสร้างและออกแบบ** พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. เรื่องควบคุมอาคาร การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ **กฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน** พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนการขออนุญาตภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค **การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย** นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค้ำทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน **สัมมนา** ของกฎหมายกับการประเมินค่าทรัพย์สิน การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษาการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร



ครั้งเดียว รู้ครบ รู้รอบ รู้เบ็ดเสร็จ: โทร. 0.2295.2294 ต่อ 104, 107

Increased securitization such as the CMBS market in the US or the REITs have allowed markets to expand while providing liquidity. Increased securitization of pools of property will allow even broader market participation and probably bring down the cost of capital for investors and developers.

Better control of inflation has reduced the friction in the market of the need for constant adjustments and re-negotiations. Lower inflation in EU countries and in the US has helped many property owners through otherwise tough markets by lowering interest rates on debt. This is not much of an innovation but it has been critical to the survival of many property owners with significant vacancies.

เพราะตระหนักถึงความเสี่ยงในตลาดหุ้น คนอเมริกันจึงหันมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเชื่อว่ามีต้นทุนต่ำกว่า (แต่ฟองสบู่จะแตกเมื่อไหร่) ถึงแม้จะมีข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แต่นักลงทุนยังมีพฤติกรรมตามอย่างกัน เห็นอะไรดีก็แห่พัฒนาตาม ทำให้อาจ "เจ๊ง" ได้ การพัฒนาโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ในเมืองจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ การเปิดกว้างในข้อมูลและการให้การศึกษาแก่ประชาชนในเรื่องอสังหาริมทรัพย์เป็นสิ่งสำคัญ



www.cbs.curtin.edu.au/ef/property
Curtin University



Prof. Dr. Dominique Fischer
Head, Property Studies Department

Lessons learnt from property cycles

1. Cycles are not predictable in their duration, intensity and timing.
2. Property investments should thus never be planned on the basis of cyclical assumptions but only on the basis of local demand demographics and effective stock absorption.

What to do for Thai economic recovery

The first point should be: Thailand should not listen to foreigners opinions. However, this foreigner's opinion is that there is not much that Thailand can do to deal with international macro-trends and their trade consequences. Thailand has probably lost its competitive advantage in semi-light industrial production and won't ever be able to be a competitive actor in attracting high technology players. Most of the former advantages have now been captured by mainland China (East Coast) and when the East Coast will become overpriced, then Chinese inland will still be there to undercut any labor price-quality advantage that Thailand could have.

Thus what's left for Thailand. I suggest three strategic directions.

1. Thailand should concentrate on its growing local demand. With emphasis on goods and services that do match the population capacities. In the housing sector it means that housing production should be targeted at a very modest standards. The same principle should apply to shopping facilities (there is no need now for major western type shopping centers) and office buildings... (Bangkok and other cities do not need more expensive office facilities). There is a constant and growing demand from Thai households and firms and the production process must be adapted to their needs... and not to the needs (or assumed needs) of foreign investors.
2. Certainly reinforce its touristic vocation but with a significant shift to 'green tourism'. High

volume + high sleaze tourism is seriously damaged and very few countries have played the 'green' alternative: that would be a significant competitive card for Thailand to play.

3. Thailand could also play the 'grey' card. The 'grey card' calls for the development of urban or semi-rural centers for retired or retiring foreigners who would like to finish their lives in a secure environment. Gero-centers could be based on existing facilities or - better - could be the basis of a new form of adapted residential facilities. Successful examples can now be found in Mexico (US-Customers), Tunisia and Morocco (European customers). Very few examples come to mind in South East Asia... and the demand could be significant. The requirements for successful gero-centers are 1) the relaxing of visa requirements for long term foreign residents 2) properly designed and secure accommodations with full integration to existing urban centers 3) strong medical support in or close to the community.

How to revitalize Thai property markets

1. Build very low and average standard residences for local demand
2. Redesign commercial facilities in order to reduce the \$/sq. ft costs
3. Invest in 'amenities' (In particular de-pollution and more sustainable urban transport)
4. Facilitate land and property acquisition by foreign permanent residents

Innovations in property investment

1. e-mail
2. e-mail
3. e-mail

เมืองไทยควรพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความต้องการของคนในประเทศ (ไม่ใช่ชาวต่างชาติ) เศรษฐกิจที่ตกต่ำเป็นผลจากทั่วโลก (อย่าตกใจไป...เดียวแกมคิดทาง) ควรพัฒนาสาธารณูปโภคเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจ การชื้อนเคอร์เรเตอร์ทำให้เราชาวใดกวางไม่ต้องพึ่งพิงคนอื่น (เช่น นายหนานชาวมชาติที่อาจปิดเบือน)



www.fiabci.com

FIABCI (The International Real Estate Federation)



Mr. Daniel Tong-How Teo
World President

Vision on the 2003 global property industry

Moderate gains. We anticipate a general slowdown. However, a global measure is difficult to gauge. There are rapid developments in China while growth in US and Europe now moderated. Malaysia, Thailand and Vietnam look promising and poised for steady growth.

2003 performance of Singapore markets

Residential: No change
Office Space: Small falls
Retail: Small growth
Industrial: Small falls
Resort/hotel: No change

For Singapore, generally market is flat. Residential is steady, retail moderate, office under pressure and industrial also experiencing oversupply situation.

Lessons learnt from property cycles

1. Property cycles appear to be shorter especially after the 1997 SEA financial crisis

2. Purchasers are more sophisticated and looks for quality design and finishes.
3. Need more innovative marketing tools and attractive financial package.

What to do for Thai economic recovery

Lower bank interest rate encourage consumer spending, discourage high saving and encourage home ownership by giving first time purchaser of house some cash handout.

How to revitalize Thai property markets

As above and encourage foreign ownership, streamline legal system and good land title system.

Innovations in property investment

1. Globalization
2. IT especially for intelligent buildings
3. Financial engineering in fund property developments

วงจรกิจอสังหาริมทรัพย์ขึ้น ๆ ลง ๆ ในพื้นที่สั้นลง (จวงระวัง) ผู้ซื้อต้องการเลือกสรรสินค้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงขึ้น เครื่องมือทางการเงินและการตลาดใหม่ ๆ จำเป็นในการขายอสังหาริมทรัพย์



George Washington University
Prof. Dr. John L. Glascock
Director, Ph.D. Program

Vision on the 2003 global property industry

Moderate losses, especially in developed countries where their economies are weak.

2003 performance of US property markets

Residential: Small falls
Office Space: Small falls
Retail: No Change
Industrial: Small falls
Resort/hotel: Small falls

Washington DC market is weak where demand is down for most areas of real estate.

Lessons learnt from property cycles

1. Remember that long periods of price increases come to a close followed usually by downturn! It seems that we also forget this! IN the stock market as well as real estate market.
2. Real estate in the residential area seems to lag the stock market and commercial real estate.

What to do for Thai economic recovery

1. Work on structural regulations to encourage lower transaction costs to the firms and people of Thailand
2. work on financing that is long-term

How to revitalize Thai property markets

To increase overall economic activity. Thailand has wonderfully bright and motivated population--it just needs the ability to let that talent come through and create growth.

Innovations in property investment

I believe that the market has deteriorated in the last three years

ให้ประชาชนทั่วไปมีส่วนร่วมในการสร้างสรรค์ความเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ การปรับโครงสร้างภาคการเงินมีความสำคัญในระยะยาว



www.ipti.org

Int'l Property Tax Institute
Mr. Jerry Grad
President

Vision on the 2003 global property industry

API00:การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 37 พ 19 - เสาร์ 22 กพ. 2546, ณ พาร์คสวนพลู



วันที่ 1: ภาคพื้นฐาน สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ข้อมูลหมายที่กระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน 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 กรณีตัวอย่างภาคพิเศษ(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 ต่อ 104, 107

No change. Most of the world has seen economic downturn and/or collapse during the 1990's. Asia experienced enormous bad debt in the public and private sectors, while North America has seen fraudulent financial reporting and collapse of major stocks and corporations. Conversely, Eastern European countries have implemented major banking and land use reforms as they strive for acceptance within the European economic community. Indeed, every continent in the world has similar experiences to one degree or another. There are unfathomable sources of monies that international investors are willing and wanting to invest in investment funds, business opportunities, real estate development, property portfolios, telecommunication and other infrastructure.

Unfortunately, there is much trepidation on the part of investors. Caution and risk analysis are the key factors in investment today. Nonetheless, there are significant changes in global property markets as the recession cycles bottom out and government reforms are introduced to promote security and transparency of information, locally and internationally. We believe that property values are somewhat predictable cycles and the pace of recovery will have a direct relationship to the abilities of governments, financial institutions and private sectors to be vigilant and competitive with others.

2003 performance of Canadian markets

All sectors will possess some small growth. Canada is a large country in the geographic sense, but small in population with a land mass of approximately 10 million km² and a population of approximately 26 million. The country has recovered from the recession of the 1990's and on the whole is experiencing growth in most sectors. Low inflation and interest rates continue to contribute to a healthy economy and growth, particularly in the housing market.

Canada is a major exporting country with a diverse range of raw and manufactured products as well as technology, communication and other goods and services. A limited number of local economies, particularly those related to the gas and oil industries, have been experiencing very good, if not boom conditions. Others, again limited, with more rural attributes related to fishing and farming industries can be classed in the small falls or no change

category. All indicators are for continued growth, for the foreseeable future.

Lessons learnt from property cycles

Success in property as well as other sectors has a direct link to adopting new integrative technologies, information and software so that operational plans and local, national and global opportunities can be located, analyzed and acted upon.

Timing and information is the key to success. Investors, entrepreneurs and developers who are prepared to "step out of the box," be innovative and have their action plan which permits them to move with constantly changing market opportunities tend to outperform the market average.

"If it seems too good to be true - it probably is!" Successful investors recognize that "Boom/Bust" cycles are inevitable. They plan and manage their financial resources for both those eventualities.

What to do for Thai economic recovery

There is no "magic" answer. The economy of any country is a complex mix of people and resources as well as government and social programs and policies. The World is changing. Those countries that are experiencing recovery are those that have implemented practices and policies which encourage investment and transparency of information. Understand that "encourage investment" should not be misinterpreted. To use a Canadian adage, "you don't have to sell the farm" when we look to the past, a major cause of the global recession was the debt load that was carried in the financial and public sectors and/or fraudulent or misrepresented information of major companies. The policies in place certainly encouraged investment at the time, but did little to protect the individuals that comprise the global community.

In Eastern Europe and Asia, the fastest growing economic recoveries appear to be those countries that have implemented reform, laws, regulations and policies that protect the citizens and the investor. This required major and significant changes to land use, ownership, and investment rules and regulations. Additionally with technology and the demand for information there is a new "mind set" surrounding the open disclosure and sharing of income and other financial information. Good

reforms have enhanced those countries standing in the International community.

On the question at hand our recommendation is that Thailand should look to the experiences of its neighbours. Neighbours such as Korea, Singapore and Malaysia appear to have implemented plans that have permitted the earliest recoveries. Additionally there are the global community and countries that are willing to share information.

Now, we ask you the question "what can you as professional appraisers do to help Thailand to recover from the current economic recession? There is no doubt that property value, development and investment will drive any economy. As mentioned earlier, land use and financial reforms are necessary and crucial to recovery. You can assist Thailand by taking the steps as a professional body to influence and implement change. Your vision should be to change and take advantage of new opportunities that always come with change. To accomplish these goals most effectively will require an alliance with government and lawmakers. The task will be to provide leadership and research on best practices permitting Thailand with a "competitive fit" in the global community.

How to revitalize Thai property markets

Thailand and its' people have a strong work ethic reputation in the global community. The country has a proven workforce, well educated people and the proven ability to be competitive. As we discussed previously, the revitalization of property values requires an improvement in the economy as a whole. Today, it is our firm belief that this has to come through major reform in government land use policies. Reforms must preserve the social fabric and values of the country while encouraging investment. It is just as important to have internal investment as it is to have foreign investment. The two are intertwined - to quote another adage "Fail to plan - Plan to fail." Our advice would be for you to plan a strategy that permits you, as a professional group, to influence and implement best practices.

Innovations in property investment

1. Countries such as Poland, Czech Republic, Malaysia, Singapore, Korea, etc. - have implemented reforms that ensure global

transparency and ability to measure the risk for the investor. Industrialized countries, have experienced devastating consequences as a result of major corporate failures and have or are implementing reforms in financial reporting. Reforms, based on global acceptance and standards and greater disclosure of information, have been the most significant advancements.

2. International corporations providing professional services, real estate services and those involved in everything from telecommunication to manufacturing have entered into joint partnerships and/or equity participation, around the world. It is the sharing of risk, knowledge, information and opportunities that have provided the stimulation for investment.

3. Technology and telecommunication provide the ability to do mutually advantageous business around the world. These tools together with adoption of international standards and availability of good information have opened the world to us all. With advances in technology, computerization, telecommunications and global partnerships, the gathering, processing sharing and distribution of information have created tremendous new employment opportunities, new service industries and growth. In today's world even the smallest of business has the opportunity to create local, regional and international alliance through loose association or amalgamation. We all have this choice.

ความระมัดระวังและการวิเคราะห์ความเสี่ยงเป็นสิ่งสำคัญในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ในทุกวันนี้ ระยะเวลาและข้อมูลเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จ เราต้องวางแผนที่รัดกุมกับตลาดทั้งหมด และตกต่ำเพราะปรากฏการณ์ทั้งสอง เป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ข้อมูลที่โปร่งใส ชัดเจนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นสิ่งสำคัญที่ควรมีเพื่อปกป้องประชาชนและนักลงทุน



www.irpf.org

Int'l Real Property Foundation

Mr. Compton Chase-Lansdale
President & CEO

Vision on the 2003 global property industry

No change. Slow but positive rebound in Quarter 3 and Quarter 4; Trouble in Japan

2003 performance of US property markets

Residential: Small growth.
Office space: Small falls.
Retail: No change.
Industrial: Small falls
Resort/hotel: Small growth

Lessons learnt from property cycles

1. The real property sector has multiplier effects that make its percent of GDP more important
2. Real property is the key source of personal wealth and is / will absorb more investment vs stocks

What to do for Thai economic recovery

Introduce in the brokerage and appraisal communities a code of ethics, transparent standards and sharing of market information. Cultivate professional association as means to deliver education & training to increase professional standards.

How to revitalize Thai property markets

Professionalization of the role of intermediaries (e.g., brokers, lenders, insurers, developers).

ถือโอกาสนี้จัดระเบียบใหม่ให้นักวิชาชีพ เช่น นายหน้า ผู้ประเมิน ใหม่มาตรฐานและจรรยาบรรณ เป็นที่น่าเชื่อถือ ให้การศึกษาแก่นักวิชาชีพเหล่านี้ให้มีมาตรฐานความรู้ที่สูงขึ้น



www.irwaonline.org

Int'l Right of Way Association



Mr. James B. Price, MAI, SR/WA
Chair, IRWA Valuation Committee

Vision on the 2003 global property industry

Moderate gains.

2003 performance of US property markets

Residential: No Change
Office Space: Small Falls
Retail: No Change
Industrial: No Change
Resort/hotel: No Change

Lessons learnt from property cycles

1. Down cycles occur about every 10 years.
2. Good design and location can most often allow a property to pull through a down property cycle.
3. Lowered rental rates will often speed up a later recovery.

What to do for Thai economic recovery

Put all foreclosed properties to use with stronger parties to utilize all of the potential for the benefit of the public. Form strong national and international groups to invest in foreclosed properties for the improvement in the real estate market which will come.

How to revitalize Thai property markets

Base all real estate lending and appraisals on a strong analysis of the income generating potential of the real estate project. Provide greater access to appraisers to details of real estate transactions and prices as a better basis of preparing appraisals. Encourage participation of Thai appraisers in attending international appraisal meetings.

Innovations in property investment

1. The globalization of real estate ownership has greatly increased the market for real estate particularly with the use of the internet and increased global communication.
2. Securitization of real estate ownership has allowed more investors to own real estate.
3. The increasing standardization of appraisals has allowed lenders and investors to understand markets in other countries. One group that is trying to bring appraisers together is the World Association of Valuation Organizations (WAVO) which met in October, 2002 in Kuala Lumpur, Malaysia.

การออกแบบและทำเลที่ดีจะทำให้อสังหาริมทรัพย์สามารถขายได้แม้ในยามตกต่ำ การลดราคาหรือค่าเช่าจะช่วยให้การฟื้นตัวเร็วขึ้น การให้ผู้ประเมินมีข้อมูลที่ถูกต้องชัดเจน จะทำให้เกิดความโปร่งใสในการจัดการปัญหาต่าง ๆ นักประเมินไทยควรได้เรียนรู้ไต่ถามจากประสบการณ์ทั่วโลก (ชะบ่าง)



www.housingfinance.org

Int'l Union for Housing Finance

Mr. Graham D. Hollick
President

Vision on the 2003 global property industry

Moderate losses. Although property is generally seen as a hedge against inflation the

situation will be affected by uncertainty over the Iraq situation.

2003 performance of Zimbabwe markets

Residential: Small growth
Office Space: Small Falls
Retail: No Change
Industrial: Small falls
Resort/hotel: No Change

Lessons learnt from property cycles

1. Property must be seen to be a long term investment and short term fluctuations should not be over reacted upon.
2. There is a tendency for organisations to move to retail parks as opposed to city centres.
3. Industrial parks have also become extremely popular
4. The move towards net renting provides investors with a better return.
5. Rentals should be linked to turnover where possible.

What to do for Thai economic recovery

Follow sound economic (Macro and Micro) policies and principles without deviation and adopt an open door policy to investors.

How to revitalize Thai property markets

Property development is an indication of the growth of the country. For example each dollar invested in a new development has a six fold effect on GDP. With this in mind economic policies should reflect a user friendly approach to property development for both industrial and residential arenas. Interest rates obviously play an extremely important role and so does finance. Economic policy makers would do well to heed this note.

Innovations in property investment

1. The introduction of tax free investments to encourage capital formation for housing finance.
2. Uniting properties for investment purposes especially for pension and life funds.
3. Tax rebates for property investors or organisations developing properties.

อสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนระยะยาว ดังนั้นจึงไม่ควรตระหนกกับวงจรชีวิตที่สั้น ๆ ลง ๆ ในระยะสั้น



<http://gatton.uky.edu/CRES/Index.html>

Kentucky, University of



Prof. Dr. Brent W. Ambrose

Director, Center for Real Estate Studies

Vision on the 2003 global property industry

Moderate losses. Vacancy rates in the US are becoming high. Unless economic growth picks up, rental incomes will start to fall.

2003 performance of US property markets

Residential: Small falls
Office Space: Recession
Retail: Small falls
Industrial: Recession
Resort/hotel: Recession

At this time, future US economic growth appears to be weak to moderate. At this level of growth, it will take a year or so to work off the excess supply of real estate.

Lessons learnt from property cycles

1. The market cycle is not dead. Investors need to be prepared for recessions as well as expansions.

2. The capital markets are not 100% effective in preventing speculative development during recessions. However, in the current recession, the capital markets were more effective in controlling over building than other institutions (banks and savings and loans) during previous recessions.

What to do for Thai economic recovery

History shows that true market based economies where investor property rights are protected are the most resilient. When investors are confident that property rights will be respected, the market risk premium will decline resulting in greater capital access.

Innovations in property investment

1. The movement to securitize large amounts of real estate through vehicles such as Real Estate Investment Trusts.
2. The development of a viable commercial mortgage backed securities market.
3. The ability of the capital market to keep real estate development in check during signs of an economic recession.

นักลงทุนในอสังหาฯ ต้องมีการเตรียมพร้อมอยู่ตลอดเวลา นวัตกรรมใหม่ ๆ ในการมีกองทุนรวมอสังหาฯ หรือการมีตลาดรองสินเชื่อเป็นสิ่งสำคัญในการลงทุนในอนาคต



www.naifa.com

National Association of Independent Fee Appraisers



Mr. Edward L. Liggins, IFAS, DAC President

Vision on the 2003 global property industry

No appreciable change from 2002 due primarily to the softening of the global economy and preoccupation with domestic terrorism and potential war in the middle east. Unfortunately in volatile times such as these, economies tend to destabilize because of market uncertainties for investors.

2003 performance of US property markets

The US residential property will continue to grow so long as the interest rates remain at a record low but will fall short of a boom due to

high petroleum prices, overall inflationary trends and production cutbacks which continue resulting in massive layoffs.

Office space, retail and industrial properties will be expected to be decline or have small falls due to the same problems as outlined for residential properties.

Resort / hotel properties will continue to decline in 2003 and could possibly slump into a major recession period due to lack of tourism resulting from terrorism and the threat thereof.

Lessons learnt from property cycles

Simply put, whatever the current market is, it will change one way or another, but the most important lessons learnt in the US is proper timing for market entry and exit. Like most investments, it is advantageous to enter in recession periods when prices are low and sell during boom periods just prior to the pendulum swing to a buyer's market, however, if an exit opportunity is missed, there will eventually be another cycle as long as the investors has the financial holding power.

What to do for Thai economic recovery

It is my understanding that the two main ingredients to the economy are manufacturing and tourism. Due to competitive pressures from other countries in the area of manufacturing for exports into the US and other markets, it appears Thailand will experience continued difficulties increasing their market share. It seems Thailand will have to be more market specific in the products produced by pinpointing those in greater demand while negotiating more favorable trade agreements and import tariffs. After which, manufacturing those products for the lowest possible cost and shipping said products quickly and cost effectively.

The tourism market (or lack thereof), has become a major problem for many countries whose economy is at least partially based on tourism since many travelers are more inclined to vacation in their own countries due to fears and threats of terrorism. However, there is a large sector of the traveling population who remains undaunted by these threats and maintains a constant vigil for good vacation packages. It has been my experience that working through travel agencies to promote vacation packages works best to attract tourists. Thailand has all the ingredients for great vacations and these attractions should be effectively detailed in an effective marketing campaign.

How to revitalize Thai property markets

Tired system of property taxation appears too complex and may present a hindrance to the

investment. It is essential that any governance make it easy for first time home purchasers by offering programs with attractive incentive i.e. reduced mortgage rate, transfer fee and property taxes, at least for the first three to five years. Additionally, it is imperative to encourage real estate development and this can be done effectively with low or reduced fees for licensing and building permits while offering incentives to developers of low, or in some cases, no property taxes for the first few years.

Innovations in property investment

1. Creative mortgage programs i.e. adjustable-mortgage-rate mortgages.
2. Government sponsored mortgage insurance and guarantee programs
3. Ten-year Home Warranty programs
4. First Time Home Buyer program subsidizing the purchaser with down payment and closing cost and will not have to be repaid if purchaser physically remains in the property for a statutory period.

สิ่งสำคัญที่ควรระวังคือจังหวะเวลาเข้า/ออกจากรูจกอสังหาฯ เช่น ควรซื้อในเวลาตกต่ำสุด และขายในช่วงบูม ถ้ารู้ขายไม่ทัน ก็รอจนถึงการบูมครั้งหน้า (ถ้าพบได้) เราต้องกระตุ้นการซื้ออสังหาฯ (แต่ที่อเมริกาเขาให้ขมูลไปเร่งไปแก่ประชาชน)



www.rdg.ac.uk/AcaDepts/kl

Reading, the University of



Prof. Dr. Colin Martyn Lizieri Head of Dept. of Real Estate and Planning

Vision on the 2003 global property industry

Moderate losses. However, this will vary regionally. Much of Europe's commercial market is struggling and with the US coming slowly out of recession there's no real sign of demand push there. Australia looks frothy, particularly in residential markets. The weak world conditions will dampen foreign direct investment. But there will always be hot spots.

2003 performance of UK property markets

- Residential: Small falls
- Office Space: Small falls
- Retail: No Change in REAL terms
- Industrial: No Change in REAL terms
- Resort/hotel: Small growth possibly.

RE121: การวิเคราะห์ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 4

พฤษภาคม - ๓1 มีนาคม 2546, ณ แล็บคอมพิวเตอร์ อาคารชั้นวัด 3 โทร. 0.2295.2294 ต่อ 104, 107



ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: รูปแบบการทำงานกระแสเงินสด ข้อเท็จจริง ความรู้พื้นฐานในการหาอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลดกระแสเงินสด การวิเคราะห์การลงทุน: วิธีคิด Net Present Value และ Internal Rate of Return การวิเคราะห์ความเสี่ยง (sensitivity analysis) โดยกำหนดสมมติฐานต่าง ๆ การศึกษาและการประยุกต์ใช้โปรแกรมการเงิน การใช้ Excel เพื่อช่วยในการทำงานกระแสเงินสด การนำไปประยุกต์ใช้ในกรณีศึกษาที่อยู่อสังหาฯ (freehold) และโครงการพาณิชย์กรรม-เช่า (leasehold) การฝึกปฏิบัติกรณีศึกษาโครงการที่อยู่อสังหาฯ แนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชย์กรรมแบบผสม เป็นต้น **สัมมนาพิเศษทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์**



The most vulnerable markets are residential and office. House price rises have continued at unsustainable levels for over a year and the level of domestic indebtedness is high. Some commentators are talking of a major downward correction, but a more modest decline seems most likely unless there's an interest rate rise. In office markets, investor demand has driven down yields, even though occupier demand is weak and rents are slipping. There is a dangerous divergence - any recovery in equity markets and/or change in investor sentiment could correct that. Hotel trade badly damaged by 9-11 and by earlier foot and mouth problems in agriculture industry may recover unless there are more terrorist outrages.

Lessons learnt from property cycles

1. The entrepreneurial "heroes" of the boom period turn out not to have any magical command of the property markets. Many of those who were feted for surviving the mid-1970s crash were linked to failing companies in the 1990s downturn;
 2. You might not like what fundamental economic research says, but that doesn't mean it is wrong. When market fundamentals point downwards and property returns point upwards, there WILL be a correction;
 3. No, Mr Developer, your building is not THAT special. It is not immune to market forces; remember that all other developers think the same as you.
 4. If you borrow more money, you MAY increase your equity return - but only if markets are in your favour. If they turn against you, your gearing will magnify the loss. You can't get extra return without taking on extra risk, that's how markets work.
 5. When banks pump money into a sector of the economy, it is probably a good idea to sell out of it and invest somewhere else.
- The problem is I am not convinced that those lessons really have been LEARNED. As the memory fades, so the old beliefs creep back. Most of all, we should realise that the more information we have on the market, the more transparent it is, then the less likely we are to make irrational and damaging decisions.

What to do for Thai economic recovery

The most important thing is not to take short-run measures but rather institute longer term structural reforms that improve efficiency and transparency - that is, that ensure that investment decisions are subject to market pricing and market scrutiny. Short term protective measures and support of vulnerable groups and sectors are, I feel, OK so long as they do not obstruct that long run reform. In a global market place, it is not possible to hide behind tariff walls and currency barriers.

How to revitalize Thai property markets

Moves to create more transparent public vehicles for real estate investment - along REIT lines - seem good, providing the market disciplines noted above. Emphasis on investment rather than pure development vehicles would be a good step. Maybe work to ensure that the planning system is open and based on clear economic (and social) criteria - that's a general issue in all countries. Above all, work to provide the fullest information on property performance, sales data, rental data, stock figures, new supply and the supply pipeline, take up, demand - the more reliable and accurate data there is at a local level, the better and more efficiently a market will function.

Innovations in property investment

1. The growth of Asset Backed Securitisation as a way of realising capital from real estate for both property investors and corporate occupiers;

2. The realisation that occupiers require a wider range of product which has led to the building together of space and service (most notably in executive suites / serviced offices, but also in corporate real estate outsourcing deals);
3. The growing availability of market and economic data via the Internet and other electronic media

บางคนไม่ได้พยายามเรียนรู้ ถึงความล้มเหลวจากวงจรสังหารฯ ในอดีตเท่าที่ควร (ทำให้ออมได้) ในการแก้ไขปัญหา ควรเน้นที่ระยะยาวนั่นคือการปรับโครงสร้างทางสถาบันเพื่อความมีประสิทธิภาพและความโปร่งใส เราควรลงทุนในการพัฒนาข้อมูล-ข่าวสารและกองทุนรวมสังหารฯ



www.unisa.ac.za/dept/bee

South Africa, University of



Prof. Dr. Valmond George Ghyoot
Department of Business Management

Vision on the 2003 global property industry

Moderate gains. Property will continue to be a stable investment, except in some isolated submarkets.

2003 performance of South African markets

Residential: Small growth
Office Space: Recession
Retail: Small growth
Industrial: Recession
Resort/hotel: Small growth

Population growth continues to drive residential property. Retail property remains the best investment in South African property, even though retailers are experiencing reduced turnovers. Industrial property has for several years been in decline and will continue to do so. Resorts are experiencing growth due to tourism, but the returns are hampered by poor public policies on employment and on crime. Office space remains oversupplied.

Three noteworthy aspects of South Africa's current property market are land restitution, liberalisation of the economy and decentralisation of commercial development.

Land restitution is an ambitious attempt to restore land expropriated (compulsorily purchased) in the past under racially discriminatory laws. The volume of work is daunting, with about 40 000 claims to be settled. This has created a significant source of business for the valuation profession. After initially valuing each land parcel involved in a claim, the state has now speeded up the process by using simple models to determine compensation.

Liberalisation of the economy has enabled life companies and pension fund asset managers to invest offshore since 1995. Combined with more short term investment objectives, this will reduce their dominance of local real estate investment as they liquidate some assets. State organs have also started selling surplus real estate. The largest state portfolio has 240 000 properties—ten times more valuable than the portfolio of the largest institution. In the coming years, asset divestment by these two investor classes will create opportunities for acquiring and securitising

portfolios of investment class property.

Decentralisation of commercial development, a global phenomenon, is being exacerbated by crime levels in South Africa's major city centres. For several years, centralised office and retail rentals have been decreasing and vacancies increasing. The effect on property values has been severe. For example, the Johannesburg Stock Exchange building recently sold for R20 million (about 3.5 million US\$), although it cost three times as much to erect a few years ago. The Carlton Centre, once a 5-star hotel and a prime office site, reportedly sold for R32 million (about 5 million US\$), which is 20% of its insured value. In the present climate, central city investment should be evaluated carefully.

Lessons learnt from property cycles

1. The boom and bust cycle is in operation and should be respected in the planning of developers.
2. One local analyst states that the long property cycle in South Africa is 19 years.

Innovations in property investment

1. Securitisation
2. Central databanks such as those administered by the investment property databank (IPD) in Britain

อาฟริกาใต้จะต่างจากประเทศไทย เพราะอาชญากรรมที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้อสังหาริมทรัพย์กลางเมืองราคาตกลงอย่างมาก เช่นที่เมืองโจฮันเนสเบิร์ก ซึ่งมีการขายศูนย์ธุรกิจไปอยู่ย่านชานชนตอนแทน



www.uli.org

Urban Land Institute



Mr. Richard Marshall Rosan
President

Vision on the 2003 global property industry

Moderate gains. The global property industry always lags the global economy by 12 to 18 months while initial losses in the share market foretell a flight of capital to the comparatively higher yields available in the property market. Prevailing long interest rates have reinforced this capital flight to investment grade real estate assets. However as corporations seek to shave costs by staff retrenchment and reduced space requirements, rents and yields will moderate. Unlike the late 1980s and early 1990s developers and the capital markets have not overbuilt. Little new construction is being undertaken in the developed economies and with the long lead time to meet new demand as we move from recession to recovery the current equilibrium may easily tip toward moderate gains. The real wild card is Iraq.

2003 performance of US property markets

Residential: Small growth to boom
Office Space: No change to small growth
Retail: No change to small growth
Industrial: No change to small growth
Resort/hotel: Small falls

The real wild card as I said is Iraq. If there is a war and it is protracted, consumer confidence in the US and other western countries will be eroded and the world economy may slip back into recession. If there is no war and the

security risks and concerns surrounding Iraq remain unresolved then again the global economy will be dragged down by uncertainty. If the matter is resolved quickly and cleanly then the global economy will breathe a sigh of relief and focus on what it does best, creating wealth and with it sustained economic growth.

Residential will continue to benefit from low interest rates and householders views that the best place to invest their money is in their homes. This translates into consumer spending on retail goods for the home and buoys retail expenditure and development. Office space as I said is in equilibrium and until demand kicks in as we come out of recession it will remain relatively flat. There is no demand to increase industrial production but employment rates are holding. As a result of reduced business and leisure travel, resorts and hotel continue to do it hard.

Lessons learnt from property cycles

1. Don't overbuild,
2. Ensure that all financial feasibilities and appraisals err on the side of caution,
3. Invest in the training and development of real estate development and investment staff to ensure high quality advice and management,
4. Balance the property type within the portfolio and debt/equity/structure of the portfolio financing to minimize risk and maximize return,
5. Realize that as government constrains real estate supply at the same time as population

and demand grows, capital values of real estate assets will appreciate significantly, and,

6. Become an active member of ULI to share best practice and understand emerging trends while you still have the time to capitalize or hedge your position in the market.

What to do for Thai economic recovery

Ensure that available government expenditure is targeted to those infrastructure partnerships that will promote private capital investment and stimulate economic activity. Thailand needs to focus where its specific strengths lie in the economies of Asia that will see a seismic shift in capital, jobs, investment and influence from Japan to China in the decade ahead.

How to revitalize Thai property markets

Development should be aligned with tenant demand - achieve the supply demand equilibrium. As household incomes increase work to improve the quality of the housing stock, levels of home ownership and the livability of Thai cities as these factors are fundamental to the creation of sustainable real estate assets and markets.

Innovations in property investment

1. The increase in retirement income investment, the aging of the population and the securitization of property assets has opened investment opportunities in premium grade real estate assets to even the smallest investor and provided a pooled source of investment funds to the property industry.

2. Tight government budgets and emerging deficits in the governments of western economies have driven the privatization of a wide range of government assets and the collapse of urban infrastructure investment. With rising traffic congestion and continuing high rates of urbanization and population growth the comparative costs of urban redevelopment are declining and capital growth and redevelopment pressures on existing urban real estate is increasing. This will have major consequences for the existing urban form and structure of American cities, and,

3. As an increasing pool of global investment funds chase premium grade real estate assets, countries that reform their corporate governance systems and government investment strategies will harness the forces of globalization, free trade and urbanization to create livable cities and sustainable global portfolio quality real estate assets - this trend will gain serious momentum in the course of the next five years.

ความเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะตามหลังความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอยู่ 12-18 เดือน ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐไม่ได้สร้างเงินจำเป็นเพราะมีระบบขอมูลดี แต่อุปสงค์อาจลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ ในระยะหลังมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น (ซึ่งไม่ใช่ปัจจัยการผลิต แต่ที่ผ่านมามีเชื่อว่าราคาจะขึ้นเรื่อยๆ) การลงทุนต้องระวังและควรลงทุนในการพัฒนานักวิชาชีพเพื่อให้ออกมาทันวิวัฒนาการที่ถูกต้อง รัฐควรลงทุนในสาธารณูปโภคเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ

AP111 การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน: อาคารสร้างค่างขนาดใหญ่

THAI REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL
under the supervision of the Ministry of Education www.trebs.ac.th

TREBS' BOARD OF TRUSTEES



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



Academic Chairman
Prof. Niputh Jitprasonk
Faculty of Accountancy
Thammasat Uni



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



Chairman,
Pratak Simapichaicheth
Secretary General, Land Institute



Board Member
Prof. Arlo Woolery
Lincoln Institute
of Land Policy



Board Member
Mr. E. Rene Frank
Hon. World President
FIABCI International



Board Member
Prof. Ray Archer
Asian Institute
of Technology



Board Member
Prof. H.D. Kammeier
VP, Int'l Society of
City & Reg. Planners



Board Member
Prof. John M. Cooper
Australian Expert
to Thai Government



Director
Sapon Pornchokchai
President
Thai Appraisal Foundation



ความสำคัญ ในปัจจุบันมีอาคารสร้างค่างขนาดใหญ่เป็นจำนวนมากใน กทม.และปริมณฑล และเมื่อเศรษฐกิจจะมีโอกาสฟื้นตัว จึงจะเกิดการซื้อ-ขาย-รวมทุนเพื่อการพัฒนาอาคารเหล่านี้ให้แล้วเสร็จ เพื่อใช้สอยตามที่ออกแบบไว้เดิมหรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอย ดังนั้นผู้เกี่ยวข้องจึงควรได้ทราบแนวทางการประเมินค่าทรัพย์สินประเภทนี้เพื่อประกอบการวางแผนการลงทุน พัฒนาและวิเคราะห์มูลค่าอย่างถูกต้อง

ระยะเวลา 2 วัน (พ.จ.-ศ. 23-24 มกราคม 2546 08:30 - 17:00 น.)

ผู้บรรยาย ผศ.อัศวิน พิชญโยธิน ประธานคณะกรรมการที่ปรึกษา โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

สาระการอบรม: รายงานสถานการณ์ จำนวนและประเภทอาคารขนาดใหญ่สร้างค่างอยู่ตั้งแต่ช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ-ปัจจุบัน, วิธีประเมินอาคารขนาดใหญ่ที่สร้างค่างเท่าที่สร้างไปแล้วอย่างไร และจะต้องประมาณการลงทุนเพื่อการก่อสร้างให้เสร็จสมบูรณ์ในปัจจุบันอีกเท่าไร ด้วยวิธี Cost Approach, การตรวจสอบด้านข้อกำหนดของทางกรมในการจะก่อสร้างอาคารต่อให้เสร็จ, ข้อพิจารณาในการเลือกซื้อที่ดินและอาคารสร้างค่างเพื่อจะลงทุนก่อสร้างต่อให้เสร็จ, Case Study อาคารขนาดใหญ่สร้างค่าง, เดินทางไปดูงานตัวอย่างอาคารสร้างค่าง, แแบ่งกลุ่ม Work Shop, สรุปผล Work Shop

ติดต่อ:
ฝ่ายธุรการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
โทร. 0.2295.2294 ต่อ 104, 107



ท่านคงอยากทราบบ้างว่า ราคาบ้านของท่านเอง ณ วันนี้ เศรษฐกิจอย่างนี้จะมีความเท่าไรแล้ว จะรู้อะไรที่แท้จริงได้อย่างไร ผมจะแนะนำเทคนิควิธีการประเมินบ้านด้วยตนเองโดยคร่าวๆ เพื่อที่จะสามารถทดลองทำการประเมินบ้านของคุณ

การประเมินค่าทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยจัดสรร เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ จะใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด โดยวิธีการนี้มีหลักการว่า "มูลค่าของทรัพย์สินของเราควรเท่ากับราคาของทรัพย์สินอื่นที่เหมือน ๆ กัน หรือคล้ายกันที่คนอื่นขายได้"

ดังนั้นทรัพย์สินที่ประเมินค่าด้วยวิธีการนี้ จะเหมาะสมในการประเมินทรัพย์สินที่สามารถสืบหาข้อมูลตลาดประเภทเดียวกันที่คล้ายคลึงกัน ในบริเวณใกล้เคียง มาเปรียบเทียบได้เพียงพอ ขั้นตอนก็คือ

- 1) ต้องทำการสำรวจทรัพย์สินที่ประเมิน คือ บ้านของเราเองก่อน ว่าเป็น
 - ทำเลที่ตั้งในหมู่บ้าน (ถนนเมน/ซอย หัว/ท้ายหมู่บ้าน) ความกว้าง-สภาพถนน
 - บ้านประเภทไหน บ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮาส์
 - ขนาดที่ดิน (กี่ตารางวา) กว้างยาว (กี่เมตร)
 - ขนาดบ้าน (กี่ ตรม.) เนื้อที่ใช้สอย (ที่มีผนังกัน) และอื่น ๆ เช่น โรงรถ ระเบียง รั้ว
 - บ้านมีวัสดุอะไร พื้น ผนัง ฝ้าเพดาน หลังคาบาน และคุณภาพวัสดุเป็นอย่างไร
 - อายุการใช้งาน สภาพการใช้งาน การดูแลรักษา และอื่น ๆ ที่มีผลต่อราคา
- 2) จากนั้นการสืบหาทรัพย์สินที่เป็นประเภทเดียวกันที่คล้ายคลึงกัน ที่เรียกว่า "ข้อมูลตลาด" มาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมิน
- 3) ข้อมูลตลาดประเภทเดียวกันที่คล้ายคลึงกัน หมายถึงบ้านแบบเดียวกัน และต้องมีขนาดใกล้เคียงกันด้วย เช่น บ้านเดี่ยวแบบ A ขนาด 50 ตารางวา ก็ต้องเอาบ้านแบบ A ขนาด 50-60 ตรว. มาเปรียบเทียบกับ ไม่ใช่เอาบ้านเดี่ยวแบบอื่นมาเทียบ)
- 4) จำนวนข้อมูลตลาดขึ้นอยู่กับประเภท และมูลค่า คือ ถ้าที่อยู่อาศัยเล็ก ๆ มูลค่าน้อย ปรกติก็จะใช้ข้อมูลตลาดไม่น้อยกว่า 5 ข้อมูล แต่ถ้าเป็นทรัพย์สินใหญ่ ๆ มูลค่าสูง ยิ่งต้องใช้ข้อมูลมากขึ้น ขึ้นอยู่กับความจำเป็น
- 5) พิจารณาปัจจัยที่มีลักษณะคล้าย และแตกต่างกัน ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาด ว่ามีเรื่องใดบ้างที่จะต้องใช้ในการเปรียบเทียบ (ปรับแก้) เช่น ทำเลที่ตั้ง ความกว้างถนน ขนาดที่ดิน อาคารเท่ากันหรือไม่ วัสดุ อายุอาคาร การดูแลรักษา เป็นต้น
- 6) การวิเคราะห์เปรียบเทียบ (ปรับแก้) ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลทีละเรื่อง
 - ถ้าเรื่องใดคล้ายกัน เหมือนกัน ก็ไม่ต้องปรับแก้
 - แต่ถ้าเรื่องใดต่างกัน ก็ต้องทำการปรับแก้โดยยึดเอาทรัพย์สินที่ประเมินเป็นหลัก เช่น ถ้าข้อมูลเป็นบ้านเดี่ยว (อย่างอื่นเหมือนกัน) แต่มีโรงรถ ราคารวม 1.0 ล้านบาท ในขณะที่ทรัพย์สินที่ประเมินไม่มีโรงรถ และเราทราบว่าการก่อสร้างเป็นเงิน 50,000 บาท ก็แสดงว่าทรัพย์สินเรามีราคาประมาณ 950,000 บาท

- 7) พิจารณาตามข้อ 6 ที่ละเอียดที่มีผล จะได้ค่าปรับแก้ ทั้งที่เป็นบวกและลบ (จากราคาของข้อมูล) แล้วจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินถ้าเทียบกับข้อมูลหนึ่ง ๆ ถ้ามีข้อมูล 5 ข้อมูล มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์แล้วจะมี 5 ตัวเลข ซึ่งจะมีใกล้เคียงกันมากแล้ว (เพราะปรับแก้มาแล้ว) บางครั้งอาจได้ตัวเลขซ้ำกันก็มี
- 8) สรุปมูลค่าตลาดที่ประเมิน ผู้ประเมินอาจพิจารณาจากราคาใด ราคาหนึ่งใน 5 ตัวเลขของตน โดยควรพิจารณาข้อมูลที่มีความคล้ายกับทรัพย์สินที่ประเมินมากที่สุด และเชื่อถือได้มากที่สุด ซื้อขายใกล้เคียงกับวันที่ประเมินมากที่สุด อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณารวมกัน หลาย ๆ ข้อมูลก็ได้ หรือพิจารณาในช่วงราคา 5 ตัวเลขของตนก็ได้ (แต่ถ้าตัวเลขบางตัว สูงไป ต่ำไป เมื่อเทียบกับข้อมูลอื่น ก็ไม่ควรนำมาพิจารณา แสดงว่าไม่หาข้อมูลมาไม่ดี ก็วิเคราะห์ไม่ได้)
- 9) ในการประเมินค่าทรัพย์สินวิธีการนี้ ความสำคัญอยู่ที่ข้อมูลตลาด การหาข้อมูล ผู้ประเมินต้องละเอียดรอบคอบ ในทุกทีลรมมีข้อมูลเพียงพอ ขึ้นอยู่กับภาระ ต้องไม่เพียงหาข้อมูลเรียกขายแต่ให้มีข้อมูลซื้อขายจริงด้วย และต้องระวังการสร้างหลักฐานซื้อขายเท็จลงผู้ประเมินด้วย การประเมินที่มีข้อมูลเปรียบเทียบน้อยหรือไม่สอดคล้องกัน จะทำให้การวิเคราะห์หามูลค่าผิดพลาด ไม่น่าเชื่อถือ
- 10) บางครั้ง ข้อมูลซื้อขายก็ไม่น่าเชื่อถือ เช่น ราคาขายจริงก่อนปี 2540 อาจสูงกว่าราคาเรียกขายเสียอีก เพราะในช่วงหลังมูลค่าทรัพย์สินตกต่ำลง

ผมจะแสดงตัวอย่างวิธีการประเมิน โดยยกตัวอย่างถ้าประเมิน "บ้านทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น" ตั้งอยู่ในซอยหมู่บ้านแห่งหนึ่งแถว ๆ ถนนพุทธมณฑลสาย 4 มีที่ดิน 20 ตารางวา ขนาดอาคารคำนวณได้ 100 ตารางเมตร (ขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) วัสดุพื้นเป็นปาร์เก้ หลังคาซีเมนต์ มีฝ้าเพดานยิปซัม อายุ 10 ปี

และจากการสำรวจข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียงได้ สมมติว่าได้มา 3 ข้อมูล คือ

- 1) ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น แบบเดียวกัน ซอยเดียวกัน แต่มีที่ดินเพียง 18 ตรว. อาคารน้อยกว่าเล็กน้อย เพียง 95 ตรม. (ขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) วัสดุเหมือนกัน สภาพดีคล้ายกัน อายุ 10 ปี เท่ากัน ราคาซื้อขาย 700,000 บาท เมื่อต้นปี 45 นี้เอง
- 2) ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น แบบเดียวกัน แต่ติดถนนเมนหมู่บ้าน มีที่ดิน 20 ตรว. อาคารมากกว่าเล็กน้อย เป็น 105 ตรม. (ขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) วัสดุเหมือนกัน สภาพไม่ค่อยดูแล (โทเซา) อายุ 10 ปี เท่ากัน ราคาเสนอขาย 900,000 บาท (ต่อรองได้)
- 3) ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น แบบเดียวกัน แต่อยู่คนละซอย มีที่ดิน 22 ตรว. อาคารเท่ากัน 100 ตรม. วัสดุดีกว่า (ปูหินอ่อนใหม่ทั้ง 2 ชั้น) อายุ 10 ปี ดูแลดีคล้ายกัน ราคาซื้อขายเมื่อปลายปี 44 ราคา 850,000 บาท

ในการทำงานจริง ควรจะไปดูหมู่บ้านอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียงด้วย เพื่อเปรียบเทียบในภาพกว้าง ๆ ด้วย วิธีการวิเคราะห์มูลค่า ตามตารางต่อไปนี้:

ตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อราคา	การปรับแก้	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
1	รายละเอียดการวิเคราะห์					
1.1	ราคา		ยังไม่ทราบ	700,000	900,000	850,000
				ชื่อขายเมื่อต้นปี 45	เสนอขาย	ชื่อขายปลายปี 44
				ไม่ปรับ	ปรับลด 50,000	ไม่ปรับ
	เหตุผล			ซวยเดียวกัน ราคาไม่แตกต่างกัน	ตรองใจ	ปี 44-ปัจจุบัน ราคาไม่แตกต่างกัน
	หลังจากปรับแก้			700,000	900,000-50,000 = 850,000	850,000
1.2	ทำเลที่ตั้ง		ถนนซอย	ซอยเดียวกัน	ถนนเมน	คนละซอย
				ไม่ปรับแก้	ปรับลด 100,000 ***	ไม่ปรับ
	เหตุผล			ทำเลคล้ายกัน (ในซอย)	ทรัพย์สินด้อยกว่า (อยู่ในซอย)	ทำเลคล้ายกัน (ในซอย)
	หลังจากปรับแก้			700,000	850,000-100,000=750,000	850,000
1.3	ขนาดที่ดิน		20 ตรว.	18 ตรว.	20 ตรว.	22 ตรว.
				ปรับเพิ่ม 2 ตรว. ละ 20,000 * =40,000	ไม่ปรับ	ปรับลด 2 ตรว. ละ 20,000=40,000
	เหตุผล			ทรัพย์สินที่ดินมากกว่า ราคาควรสูงกว่า	เท่ากัน	ทรัพย์สินที่ดินน้อยกว่า ราคาควรต่ำกว่า
	หลังจากปรับแก้			700,000+40,000 = 740,000	750,000	850,000-40,000=810,000
1.4	ขนาดอาคาร		100 ตรม.	95 ตรม.	105 ตรม.	100 ตรม.
				ปรับเพิ่ม 5 ตรม. ละ 5,000 ** =25,000	ปรับลด 5 ตรม. ละ 5,000 = 25,000	ไม่ปรับ
	เหตุผล			ทรัพย์สินอาคารมากกว่า ราคาควรสูงกว่า	ทรัพย์สินอาคารน้อยกว่า ราคาควรต่ำกว่า	เท่ากัน
	หลังจากปรับแก้			740,000 + 25,000 = 765,000	750,000-25,000=725,000	810,000
1.5	วัสดุอาคาร		ปาร์เก้	ปาร์เก้	ปาร์เก้	หินอ่อน
				ไม่ปรับ	ไม่ปรับ	ปรับลด 100 ตรม. ละ 500 **** =50,000
	เหตุผล			วัสดุเหมือนกัน	วัสดุเหมือนกัน	ทรัพย์สินวัสดุด้อยกว่า ราคาควรต่ำกว่า
	หลังจากปรับแก้			765,000	725,000 บาท	810,000-50,000=760,000
1.6	อายุ/สภาพอาคาร/		อายุ 10 ปี ดูแลดี	10 ปี ดูแลดี	10 ปี ดูแลไม่ดี (โทเซา)	10 ปี ดูแลดี
				ไม่ปรับ	ปรับเพิ่ม 105 ตรม. ละ 500 บาท=52,500	ไม่ปรับ
	เหตุผล			อายุเท่ากัน ดูแลคล้ายกัน	ทรัพย์สินดูแลดีกว่า (ข้อมูลไม่ค่อยดูแล)	อายุเท่ากัน ดูแลคล้ายกัน
	หลังจากปรับแก้			765,000	725,000+52,500 = 777,500	760,000
2	คงเหลือสุทธิ			765,000	777,500	760,000
3	ประเมินมูลค่าตลาด				765,000	
	เหตุผล			โดยพิจารณาข้อมูล 1 และ 3 เนื่องจากมีสภาพคล้ายกันทรัพย์สินมากกว่า และทำเลที่ตั้งคล้ายกัน (อยู่ในซอย) และเป็นราคาซื้อขายจริง		

จากหลักเกณฑ์และวิธีการ พร้อมตัวอย่างข้างต้น น่าจะช่วยท่านผู้อ่านในการทดลองตีราคาบ้านท่านได้ในระดับหนึ่ง

* = ราคาที่ดิน เป็นราคาที่ดินจัดสรรหมู่บ้านนั้น หรืออาจประมาณการจาก ราคาบ้านพร้อมที่ดิน
** = ค่าก่อสร้างอาคาร อ้างอิงตามมาตรฐานค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินฯ
*** = ต้องทำการสำรวจความแตกต่างระหว่าง ราคาบ้านติดถนนเมน กับถนนซอย
**** = ค่าความต่างระหว่างพื้นที่ปาร์เก้ (500/ตรม) กับหินอ่อน (100/ตรม)=1,000-500=500

สรุปภาวะตลาดที่อยู่อาศัย ในเขต กทม.และปริมณฑล ล่าสุด..สิ้นปี 2545



1. จำนวนโครงการ

ในรอบสำรวจ ณ สิ้นปี 2545 นี้ สำรวจโครงการต่าง ๆ ที่ยังเหลือขายอยู่ในตลาดในการสำรวจรอบก่อนและโครงการเปิดใหม่ในรอบปี 2543-2545 รวมประมาณ 1,500 แห่ง โดยแบ่งกลุ่มที่สำรวจเฉพาะที่ยังมีหน่วยขายเหลืออยู่ ณ สิ้นปี 2545 ออกเป็นทั้งหมด 5 กลุ่มดังนี้:

กลุ่มที่มีหน่วยขายเหลืออยู่	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วยเหลือจริง	เฉลี่ยโครงการ
0-10 หน่วย	310	1,426	5
11-20	131	2,028	15
21-50	222	7,440	34
51-100	147	10,722	73
100 ขึ้นไป	128	42,213	330
โดยรวม	938	63,829	68

จะเห็นว่าในตลาดปัจจุบันยังมีโครงการเหลือขายอยู่ถึง 938 แห่ง ถ้าไม่นับรวมที่มีหน่วยขายเหลืออยู่ต่ำกว่า 20 หน่วยต่อโครงการ ก็ยังมีโครงการที่มีหน่วยขายตั้งแต่ 20 หน่วยขึ้นไปเสนอขายในตลาดถึง 497 โครงการ ดังนั้น จึงไม่มีใครจะมีโอกาสครองส่วนแบ่งตลาดส่วนใหญ่ในประเทศไทยได้

2. ภาพรวม

จากกล่าวได้ว่าในขณะนี้ มีหน่วยขายที่ยังเหลืออยู่ในตลาดและพร้อมจะขายในกรณีของบ้านจัดสรรอยู่ประมาณ 63,829 หน่วย ซึ่งถือว่าไม่มากนักเมื่อเทียบกับในช่วง "บูม"

A	B	C	D
2	ตารางที่ 2: สรุปภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ณ สิ้นปี 2545		
3	รายละเอียด	ตัวเลข	หมายเหตุ
4	จำนวนหน่วยรวมในโครงการที่สำรวจ	415,807	
5	จำนวนหน่วยที่ขายไปแล้ว	351,978	
6	จำนวนหน่วยที่ยังเหลืออยู่	63,829	C4-C5
7	% ของหน่วยขายที่ยังเหลือเมื่อเทียบกับทั้งหมด	15.4%	=C6/C4
8	จำนวนที่ขายได้ในปี 2545	32,832	
9	สัดส่วนที่ขายได้ในปี 2545 เทียบกับทั้งหมด	7.9%	
10	จำนวนที่ขายได้เฉพาะในช่วง พ.ค.-ธ.ค.2545	12,730	(เฉพาะโครงการที่สำรวจ 2 รอบ)
11	มูลค่าของหน่วยรวมทั้งหมด (ล้านบาท)	540,365	
12	ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยต่อหน่วย (ล้านบาท)	1.300	C11/C4

สิ่งที่น่าสนใจประการหนึ่งก็คือ เฉพาะในปี 2545 สามารถทำการขายได้โดยถึง 32,832 หน่วย ซึ่งหากพิจารณาว่าหน่วยขายหนึ่ง ๆ มีมูลค่า 1.3 ล้านบาท ก็จะมียอดขายรวมกัน 42,682 ล้านบาท ซึ่งถือว่าสูงมากทีเดียว

3. สถานการณ์แยกตามแบบบ้านและระดับราคา

3.1 หน่วยเหลือขาย

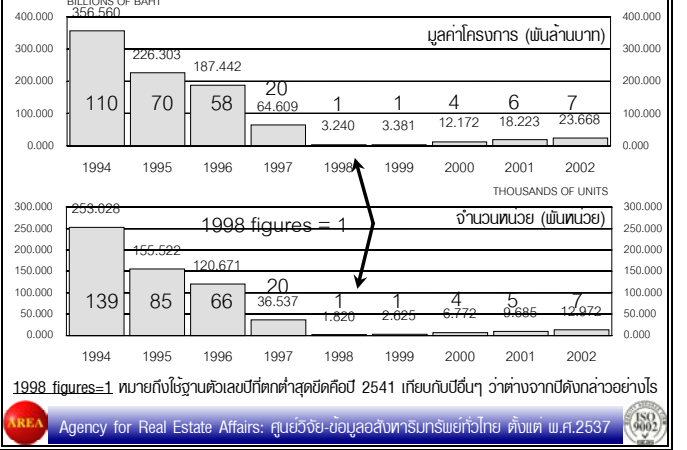
ณ สิ้นปี 2545 มีจำนวนหน่วยขายเหลืออยู่ 63,829 หน่วย ซึ่งกลุ่มใหญ่ที่สุดก็คือ อาคารชุด (32,518 หน่วย) หรือประมาณครึ่งหนึ่ง รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ (11,625 หน่วย) จะสังเกตได้ว่าแม้แต่บ้านเดี่ยวราคา 3.01-5.0 ล้านบาท ก็ยังมีสินค้าในตลาดราว 3,145 หน่วย และในระดับราคาเกินกว่า 5.0 ล้านบาท ก็ยังมีอีกราว 1,322 หน่วย

จากกล่าวได้ว่า หน่วยที่เหลือไม่มากแล้ว ทาวน์เฮาส์ราคา 0.61-1.0 ล้านบาท ซึ่งแม้จะมีถึง 4,503 หน่วยที่เหลืออยู่ แต่ก็เพียง 7% ของบ้านประเภทนี้เท่านั้น อีกกลุ่มที่น่าสนใจก็คือ ตึกแถวราคา 2.01-3.0 ล้านบาท ซึ่งมีเหลือเพียง 8% ของหน่วยทั้งหมดในกลุ่มของตนเองเช่นกัน (ดูตารางที่ 3 ประกอบ)

3.2 หน่วยที่ขายได้

ทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวราคาไม่เกิน 0.6 ล้านบาทนั้น ขายได้ดีมากในช่วงปี 2545 คือได้ราว 4,027 และ 7,963 หน่วยตามลำดับ และหากพิจารณาในแง่ของมูลค่า จะพบว่า บ้านเดี่ยวราคาตั้งแต่ 5 ล้านขึ้นไป ขายได้ถึง 9,799 ล้านบาท หรือ 15% ของมูลค่าพัฒนาในกลุ่มนี้ ซึ่งแสดงว่าขายได้ดี อีกกลุ่มคือทาวน์เฮาส์ราคาไม่เกิน 0.6 ล้านบาท ซึ่งขายได้ 2,094 ล้านบาท หรือ 15% ของมูลค่ารวมเฉพาะในกลุ่มนี้ จะสังเกตได้ว่าทาวน์เฮาส์ราคา 3.01-5.0 ล้านบาท และราคา 5.01 ล้านบาทขึ้นไป ขายได้ดีมากอย่างไม่น่าเชื่อ ทั้งนี้เพราะผลงานของบริษัทเด่น ๆ เช่น บมจ.เอเซียเนอริอพร็อพเพอร์ตี้ เป็นต้น (บ้านกลางเมือง เป็นต้น)

แผนภูมิ 5: การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัย



4. การเปิดตัวโครงการใหม่

คาดการณ์ว่าปี 2545 มีหน่วยขายเปิดใหม่ประมาณ 12,972 หน่วย รวมมูลค่า 23,668 ล้านบาท หรือหน่วยละ 1.8 ล้านบาท การที่ราคาเฉลี่ยสูงขึ้นกว่าบ้านทั่ว ๆ ไปในตลาด ก็เพราะว่ามีการเปิดขายบ้านเดี่ยวที่มีราคาสูงกว่า เพราะยังมีผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อประสงค์จะซื้อบ้านเดี่ยวอยู่มากพอสมควร

การเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2545 นี้มากกว่าปี 2544 ประมาณ 30% ในแง่ของมูลค่าหรือประมาณ 34% ในแง่ของจำนวนหน่วย ซึ่งนับว่าเติบโตขึ้นพอสมควรทีเดียว การนี้แสดงถึงการฟื้นตัวของธุรกิจประเภทนี้ อย่างไรก็ตามเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่เริ่มตกต่ำคือปี 2540 การเปิดตัวโครงการใหม่ยังมีไม่มากนัก

หมายเหตุ: ข้อมูลที่นำเสนอนี้มาจากผลการสำรวจวิจัยของ AREA (บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแพรส) ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานข้อมูลภาคสนามที่ใหญ่ที่สุดในขอบเขตทั่วประเทศ โทร. 0.2295.2294 ต่อ 105 คุณณัฐฤนิษา

International Study Visits, Bangkok - Pattaya



1. Housing, March 23-26, 2003

The Objective: This is a technical study visit to learn some critical experience in the Bangkok housing markets where private housing can take care of the demand of the general public efficiently and slums have been diminished. It will be fruitful for government officers, planners, private developers, and financiers who are in the field of housing and urban development.

The Program: A total package to meet the right persons, visit the right places, listen to in-depth analysis and exchange with others

Day 1: Sunday, March 23, 2003

18:00 Welcome dinner at the Forum Park Hotel and introduction to the Technical Study Visit (3 hours)

Day 2: Monday, March 24, 2003

07:30 How can private housing developers respond to the need of the public?, Prof. Ray Archer, Metropolitan Trust Funds who has researched and observed Thai real estate for almost 30 years

09:00 Visit Dept. of Lands including Land Office and the Land Title Museum

11:00 Visit the Public Works Department of the Bkk Metro Administration to explore practices in building controls

12:00 Lunch

13:30 Visit the Govt Hsg Bank (GHB): How finance is made available for the poor?,

15:30 Visit the Department of Town and Country Planning: City plans and land readjustment schemes

16:30 Depart for the hotel

17:30 Back to the hotel and free night

Day 3: Tuesday, March 25, 2002

07:30 Breakfast and morning talk: Overview of Bangkok housing development and how can Bangkok diminish slums from 25% to 5% of the total housing stock?: Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation

08:30 Depart for field visits and windshield survey

09:30 A low-income condominium project where each of its units has a very low rent (US\$ 12 per month)

10:30 A private medium-priced townhouse project by Thai Morimoto Co. Ltd.

12:00 Lunch

13:00 An owner-occupied slum - Nuan Chan

14:30 Visit the National Housing Authority (NHA): How housing is provided for the public and the poor?

15:45 Depart for Pattaya - World's Famous Resort City

18:00 Arrive at the Ambassador City Jomthien Hotel

19:00 Dinner at a seafood restaurant

20:00 Tiffany Show (ticket already included)

22:00 Back to the hotel

Day 4: Wednesday, March 26, 2002

08:30 Depart from the Hotel

09:00 Visit Nong Nuch Park, a Thai Traditional village, botanic park and show

12:00 Lunch

13:00 Visit the Pattaya City Hall and discuss with the Mayor on housing and urban development

15:45 Visit Bang Plee Industrial Estate and public housing estate of the National Housing Authority

17:00 Depart to Bangkok

19:00 Farewell dinner at the Forum Park Hotel

Fee: US\$ 490 including meals as mentioned, ground transports, 4 nights of accommodations (one room allocated for each participant) and the like (excluding your air-tickets).

2. Real Estate, July 13-17, 2003

The Objective: This is a technical study visit to learn some critical real estate experience in Bangkok and Thailand intensively and extensively. It will be fruitful for government officers, developers, financiers, consultants and investors who are in the field of urban development, property industries and the like.

The Program:

Day 1: Sunday, July 13, 2003

17:00 Welcome dinner (buffet) at Bai Yoi Tower II - the tallest building in Thailand (304 metres, 85 floors) and introduction to the Bangkok-Thailand Technical Study Visit

Day 2: Monday, July 14, 2003

07:30 Breakfast and morning talk: The chronological development of Bangkok, 1782 to 2002, Prof. H.D. Kammeier, Asian Institute of Technology, a German planner with 30 years of experience and can write and read Thai

08:30 A windshield survey and site visit

08:30 - 10:30 - By Coach: from the Ambassador Hotel to see the rich northern development corridor from central Bangkok to Ayudhaya with an expert real estate guide to point out all interesting developments on the way.

10:30 - 11:00 - Visit Talad Thai - the largest fresh market in the world (windshield only)

11:15 - 11:45 - Visit Navanakorn - the first industrial estate since 1971 (industrial, commercial and residential zones)

12:00 - 14:30 - Visit the Manhattan Hotel - buffet lunch with discussion with the management

14:00 - 16:00 - Visit the SCB Park, one of the largest intelligent commercial complexes.

17:00 Back to the Ambassador hotel and free evening

Day 3: Tuesday, July 15, 2003

07:30 Breakfast and morning talk: Financing real estate investments in Thailand, Mr. Kitti Patpongpiul, Former Deputy Governor, Bank of Thailand and currently president of the Thai Housing Mortgage Assoc.

09:00 Visit Somkid Garden - one of the most luxury residential condo (~US\$ 2,300 per sq.m!). By the BTS Sky Train from Nana to Ploenchit Station (1 station westward)

11:00 Visit to the Center Point, Thai "Harajuku", the most hot spot for youngsters at Siam Square, the retail hub of Bangkok by the BTS skytrain from Ploenchit Station to Siam Station (1 station westward)

12:00 Buffet Lunche at Novotel Siam Square & talk with the developer fo the Center Point

14:00 Visit to the Emporium - one of the most luxury serviced apartments, office spaces and shopping centres (Phrom Phong Station, some 5 stations eastward from Siam Sq).

15:30 Free for shopping and free dinner (Entertainment property developments at Pat Pong are recommended, take BTS skytrain from Nana to Silom Station)

Day 4: Wednesday, July 16, 2002

07:30 Breakfast and morning talk: Current development of real estate markets and opportunities, Pattama Chantranukul, Director, Agency for Real Estate Affairs: the largest real estate information centre in Thailand

08:30 Check out off the hotel to the Eastern Seaboard Region

09:00 Visit the Lakeside Villa - one of the most luxury detached houses (US\$ 1 million/unit)

10:30 Visit Niran Residence III - one of the largest low-income condo (US\$ 6,000 per unit)

11:45 Lunch at a local Thai food

13:30 Discuss with officers of the Board of Investment at Laem Chabang

16:00 Arrive at Pattaya - World's Famous Resort City: Windshield survey of the city

17:00 Arrive at the Ambassador City Jomthien Hotel

18:00 Dinner at a seafood restaurant

19:00 Walk at Pattaya Beach to see the night lives and resort developments

20:00 Alcazar Show (ticket already included)

22:00 Back to the hotel

Day 5: Thursday, July 17, 2002

09:00 Depart from the Hotel

09:30 Visit the Mini Siam: collection of most famous places in the world

12:00 Back to the hotel for lunch

13:00 Discussion: Current development of Pattaya: the Mayor of Pattaya City, Resort development and brokerage in Pattaya: owner of the Rabbit Resort, Housing Provision: manager of the Pattaya City's Public Housing Estate

15:00 Depart to Bangkok

19:00 Farewell dinner at the Ambassador Hotel

Fee: US\$ 600 including meals as mentioned, ground transports, 5 nights of accommodations (one room allocated for each participant) (excluding your air-tickets).

Either one or both, book online at www.thaiappraisal.org or call 66 2 295 3905



organized by **APPRAISAL FOUNDATION**, a **FIABCI** principal member