

ThaiAppraisal

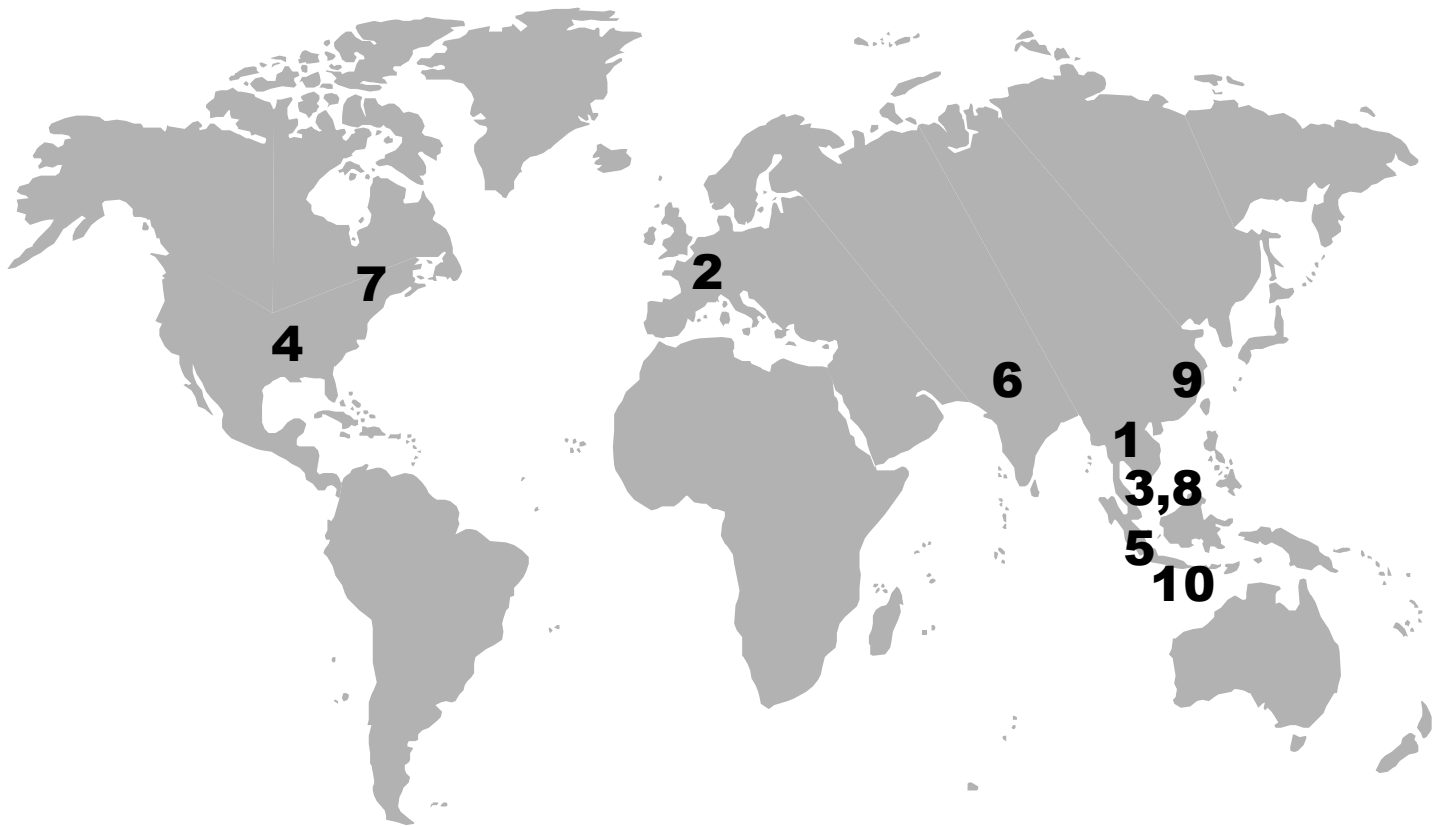


and Happy New Year, 2005

อภิวดีปีใหม่ ๒๕๔๕

ประเทศไทย ประจำปี ๒๕๔๕

ขอความดีงามที่ท่านได้ประกอบจงบันดาลให้ท่านพบแต่ความสุข อภิวดี
จงงาม สร้างสรรค์ และร่วมกันสร้างอนาคตชาติตลอดไป



- 1. January, Bangkok: Pacific Rim R.E. Society
- 2. March, Cannes: MIPIM 2004
- 3. April, Kuala Lumpur, Int'l R.E. Research
- 4. May, Houston, FIABCI 2004
- 5. June, Singapore, R.E.I.T. Conference

- 6. July, New Delhi: Asian Real Estate Society
- 7. Sep, Boston, Int'l Assoc of Assessing Officers
- 8. Oct, Kuala Lumpur, ASEAN Valuers Congress
- 9. Oct, Taipei, Pan Pacific Congress, Appraisers
- 10. Nov. Jakarta, ASEAN Assoc Planning & Hsg

Travels of Delegates of the Thai Appraisal Foundation around the World in 2004



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



Thai Appraisal Foundation: Principle Member of the FIABCI in Thailand

อยากรู้ความจริงที่ถูกต้อง ชัดเจน ไม่เคลือบแฝง
ที่นำไปสู่การวางแผนการพัฒนา ... ท่านหาได้จาก

๑

การนำเสนอแบบ Exclusive เฉพาะสำหรับผู้บริหาร
ที่ตระหนักถึงคุณค่าของข้อมูลเพื่อการวางแผนเท่านั้น

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย 2548

เจาะลึก Demand & Supply

พุธที่ 26 มกราคม 2548 13:00 - 16:00 ณ โรงแรมดุสิตธานี
ท่านละ 8,000 บาท

๒

รายงานฉบับสมบูรณ์ข้างต้น + เทป
ชุดละ 7,000 บาท

ท่านจะเป็นคนแรกในประเทศไทยที่จะทราบว่า

1. ภาพการขายของโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ นับพันแห่งในขณะนี้เป็นอย่างไร โดยแยกตาม ๗๘ ตำบล ๖ ประเภทที่อยู่อาศัย ๗ ระดับราคา
2. การเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ มีเท่าไรแน่ แยกละเอียดเช่นข้างต้น
3. โครงการตัวอย่างที่ขายดีเป็นอย่างไร โครงการแบบไหนที่น่าจะ “เจ๊ง”
4. การเปลี่ยนแปลงราคาที่ยั่งยืนที่สุด ราคาที่อยู่อาศัยใหม่เทียบกับปีที่แล้ว ราคาที่อยู่อาศัยหลังเดิมจากการสุ่มตัวอย่างมาตั้งแต่ปี ๒๕๓๕

รับข้อมูลสด ๆ จัดทำขึ้นสำหรับท่านผู้เข้าร่วมโดยเฉพาะ

จัดโดย บจก.เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

ผู้ดำเนินการสำรวจวิจัย-นำเสนอผลการศึกษาดูแลอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๓๕

Tel. 0.2295.3905 www.area.co.th

Need

First-hand Information, Reliable Sources, Unbiased Insight

?

Come to our annual presentation in English
Housing Market, 2005 Outlook
Demand & Supply Analysis

Wednesday, January 26, 2005, 09:00-12:00, The Dusit Thani
Baht 8,000 per person

or

Buy our full report at Baht 7,000 per copy

You will be the first in Bangkok to know

1. The real housing market situation from our survey of 1,000 projects covering 78 locations, 6 housing types, and 7 levels of prices
2. Launching of new real estate projects from 2004 in greater detail
3. Best-selling projects compared to under-performing ones
4. Housing price analysis including (1) comparison of newly launched projects from 2003 and 2004, (2) changes in prices of the same units over time (since 1992).

Organized by Agency for Real Estate Affairs

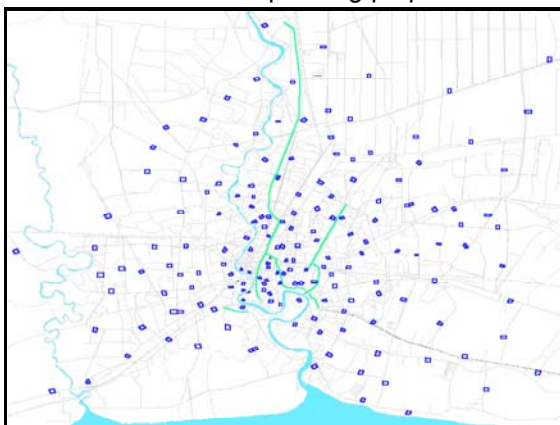
providing first-hand research on real estate since 1992 (established in 1982)
while refraining from real estate brokerage and self-interested property
development to avert potential conflicts of interest

Tel. 0.2295.3905 www.area.co.th

BMR Land Prices, 1994-2004

Wed., December 15, 2004 | 09:00 - 12:00 | The Dusit Thani

Agency for Real Estate Affairs (AREA), the only wholly ISO-9001 certified property consulting firm specializing in valuation/appraisal and research in Thailand, will present its 10-year study of land price trends in the Bangkok Metropolitan Region (BMR). Approximately 200 sample sites throughout the BMR were appraised on an annual basis. On the premise that these sites are similar in shape and size and were valued at the same time, AREA is able to provide a comparison of land price trends for locations throughout the BMR. The 300-page study report contains details of approximately 200 sites with analysis that will allow everyone involved in real estate to understand land price trends systematically for real estate investment and planning purposes.



ราคาที่ดิน กทม. 2537-47

วันพุธที่ 15 ธันวาคม 2547 13:30 - 16:30 น. โรงแรมดุสิตธานี

AREA ในฐานะองค์กรที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียวในประเทศไทยที่ได้รับการรับรอง ISO-9001 ทั้งระบบและเป็นผู้ให้บริการศูนย์ข้อมูลและการประเมินค่าทรัพย์สินในภูมิภาคอาเซียน จะนำเสนอผลการวิจัยการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินซึ่งสำรวจไว้อย่างต่อเนื่องทุกปีรวมประมาณ 200 บริเวณในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในแต่ละแปลงได้รับการกำหนดให้มีขนาดและรูปร่างใกล้เคียงกันเพื่อให้สามารถเทียบเคียงได้ในพื้นที่ที่แตกต่างกัน ณ ช่วงเวลาเดียวกัน สำหรับรายงานขนาด 300 หน้านี้ประกอบด้วยรายละเอียดของแต่ละแปลงสมมติ พร้อมบทวิเคราะห์ ซึ่งจะประจักษ์ต่อผู้สนใจที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถเข้าใจภาวะตลาดและราคาที่ดินในแต่ละบริเวณอย่างเป็นระบบ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนและวางแผนทางด้านอสังหาริมทรัพย์

Presenters

Dr. Sapon Pornchokchai

Ph.D. Land and Housing, Asian Inst. of Technology

Samson Lim

M. Urban Planning, Cornell

ผู้นำเสนอ

ดร.โสภณ พรโชคชัย

ดุษฎีบัณฑิต ที่ดินที่อยู่อาศัย ส.เทคโนโลยีแห่งเอเชีย

มร.แซมสัน ลิม

มหาบัณฑิต ตั้งเมือง ม.คอร์เนล



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

สวัสดิ์ปีใหม่ ๒๕๔๘

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทยจัดทำวารสาร ThaiAppraisal ฉบับนี้เป็นฉบับพิเศษที่เพิ่มเติมตามคำเรียกร้อง ทางมูลนิธิจึงพิมพ์ฉบับพิเศษนี้มาร่วมฉลองปีใหม่นี้ด้วยครับ

ฉบับนี้เราได้รับเกียรติจากทางประธาน RICS สหราชอาณาจักรให้สัมภาษณ์ด้วยหน่วยงานระดับนานาชาติทั้งหลายเห็นความสำคัญของวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยมีมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทยเป็นตัวเชื่อมสำคัญ

ในปีหน้า พ.ศ.๒๕๔๘ วารสารของเราจะเพิ่มวารสารออกจากรายไตรมาสเป็นราย 2 เดือนแล้วนะครับ ทางเจ้าหน้าที่กองบรรณาธิการ บอกว่ายินดีจะทำซึ่งก็เป็นสิ่งที่น่าชื่นชม เพราะทุกคนหาโดยไม่ได้รับค่าตอบแทนแต่มุ่งหวังจะสร้างประโยชน์ต่อวงการประเมินค่าทรัพย์สินของไทยเรา

ผมขอท่านโปรดพิจารณาสมัครเป็นสมาชิกวารสารของเราด้วยเถิดครับ ปีละ ๒๐๐ บาทเท่านั้น นอกจากได้วารสาร 6 เล่ม ยังมีข่าวสาร Email ให้โดยตลอดครับ

ในท้ายที่สุดนี้ผมขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลายในสากลโลก จงดลบันดาลให้ท่านพบแต่ความสุขสงบ สว่าง สันติและสร้างสรรคตลอดไปครับ

โสภณ พรโชคชัย, ประธานกรรมการ

Thai Appraisal Foundation, your global partner

Now we are interviewing real estate organizations around the world on the topic of innovations in real estate development for 2005. The results of the interview will be published in the next edition of ThaiAppraisal.

You may know that ThaiAppraisal is sent to the Appraisal Institute, IAAO, NAIFA, IRWA, ASA, Appraisal Inst. of Canada, Canadian National Real Estate Appraisal Association, and other professional organizations in the US and Canada, as well as to RICS, FIABCI, and many others in Europe, Australia, New Zealand and ASEAN countries. ThaiAppraisal is also placed in leading organizations in Africa, the Middle East, South Asia, and East Asia. Over 5,000 copies of each edition are printed.

I would like to also inform you that from 2005, ThaiAppraisal will be printed six times a year (no longer quarterly!!). Therefore, we will ensure even closer cooperation in the development of our profession.

Contact us whenever you would like to know anything about valuation in Thailand.

Sincerely,
Sapon Pornchokchai

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
ประธาน...แถลง
- 5 Pride in the Profession
Mr. Barry Gilbertson, President of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- 6 ลู่ทางการเรียนต่อสหวิชาชีพ โท-เอก
อาจารย์อดิษฐ์ ชาญบรรจง
- 8 ยี่ห้อสหวิชาชีพตีความอย่างไร
ดร.โสภณ พรโชคชัย
- 10 Pan Pacific Congress of Appraisers
- 12 การบริหารและจัดการทรัพย์สินรอการขาย
คุณเปลื้องศักดิ์ ศรีบัว
- 14 ผังเมือง กทม. และผลกระทบต่อกับชาวกรุง
คุณสันต์ คงจันทร์ บรรณาธิการ (ท้ายเล่ม)

Contact Us

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

Telephone 66 2 295 3171
Facsimile 66 2 295 1154
Email info@thaiappraisal.org
Mailing Address 129/15 Nonsee Road,
Bangkok 10120, Thailand

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทักษิณกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

เป็นมูลนิธิส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหา-ริมทรัพย์ ด้วยการศึกษา ศึกษ วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิชาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนศึกษา วิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่ความรู้และวิชาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนในรูปแบบการอบรมและการสัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและความคิดเห็นสำหรับผู้สนใจทั่วไป

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

- ๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

- ๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิชาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและการสำรวจ วิจัยอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนา
- ๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ๔. เผยแพร่ความรู้และวิชาการใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนในรูปแบบการอบรมและสัมมนา
- ๕. ส่งเสริมความร่วมมือกับหน่วยงานอื่น ทั้งภาครัฐบาล เอกชน องค์กรการกุศล และอื่น ๆ จากทั้งในและต่างประเทศ เพื่อการพัฒนาการศึกษาด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์
- ๖. ส่งเสริมงานวัฒนธรรม และภูมิปัญญาผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไทย
- ๗. ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่น ๆ
- ๘. ไม่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับการเมืองแต่ประการใด

เงินเพียงปีละ 55,000 บาท สามารถประกันธุรกิจผ่านของคุณ

โครงการวิจัยต่อเนื่อง: Real Estate Index (REI)

ศูนย์ข้อมูลแห่งความภูมิใจในบทบาทการสร้างสรรค์ที่นี้มาก่อนใครในภูมิภาคนี้

องค์ประกอบของโครงการ REI

ตามโครงการ Real Estate Index REI นี้ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ครบทั้ง 4 กลุ่มหลักคือ ที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว ห้องชุดและที่ดินจัดสรร) พาณิชยกรรม (อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า มินิออฟฟิศ) อุตสาหกรรม (นิคม/เขต/สวนอุตสาหกรรม มินิแฟคตอรี) และการพักผ่อน (รีสอร์ท สวนเกษตร สนามกอล์ฟ) รวมทั้งหมด 20 ประเภท

สำหรับพื้นที่ครอบคลุมคือทั่วประเทศ แต่สำหรับการสำรวจภาคสนามถึงที่ตั้งโครงการส่วนมากจะดำเนินการทุกแห่งในภาคมหานคร (9 จังหวัดหลัก อันได้แก่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล 6 จังหวัด และบางส่วนของอยุธยา นครนายกและฉะเชิงเทรา) โดยจะสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่เกิดขึ้นใหม่ทุกแห่ง ซึ่งสมาชิกจะได้เห็นสภาพที่แท้จริงของโครงการในช่วงเปิดตัวใหม่ และนอกจากนี้สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยทุกประเภทในภาคมหานคร (ซึ่งมีสัดส่วนถึง 70% ของอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ) ยังจะทำการสำรวจ-รายงานสถานการณ์การปีละ 2 ครั้งอีกด้วย

การรายงาน และเอกสารรายงานการสำรวจ

รายการที่ 1 การรายงานสถานการณ์โครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่รายเดือนทาง E-mail: เป็นการสรุปผลการสำรวจ | โครงการเกิดใหม่ทุกเดือน ประกอบด้วย บทวิเคราะห์-แผนที่รวมแสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป-รายชื่อโครงการเกิดใหม่ในเดือนนั้น-ตารางและแผนภูมิประกอบ รวมประมาณ 10 หน้า จัดส่งภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดไปทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) โดยในส่วนที่เป็นบทวิเคราะห์จัดทำเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

รายการที่ 2 รายละเอียดข้อมูลโครงการเกิดใหม่รายเดือน (2 หน้า/โครงการ)+ ภาพถ่าย ผัง แผนที่สี ~30โครงการ: เป็นการรายงานผลการสำรวจโครงการเกิดใหม่ทุกเดือน ประกอบด้วย รายละเอียดโครงการ ชื่อที่อยู่ สำนักงานใหญ่บริษัทที่พัฒนาโครงการนั้น ชื่อสถาบันที่ปล่อยสินเชื่อโครงการ รายละเอียดโครงการ ขนาดที่ดินของโครงการ ของแบบบ้านแต่ละแบบ ราคาแต่ละแบบ สาธารณูปโภค และความคิดเห็นของนักวิจัย พร้อมภาพถ่ายสีโครงการ แผนที่ตั้งรายโครงการ ผังโครงการ รายงาน 2 หน้าต่อโครงการ รวมบทวิเคราะห์-แผนที่รวมแสดงที่ตั้ง-ตารางและแผนภูมิประกอบ (ในรายการที่ 1)

รายการที่ 3 ผลการสำรวจตลาดโครงการที่อยู่อาศัยรอบใหญ่ปีละ 2 ครั้งในช่วงกลางปีและปลายปี ซึ่งในแต่ละครั้งของการสำรวจ จะครอบคลุมโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังเปิดขายอยู่ในท้องตลาด ~1,000 แห่ง ในรายงานจะประกอบด้วย บทวิเคราะห์ แผนที่ แผนภูมิ ตาราง ฯลฯ รวม ~200 หน้าต่อรายงานแต่ละครั้ง

การนำเสนอรายงาน

ในทุกกรอบครึ่งปี AREA จะจัดสัมมนาแบบ Exclusive สำหรับสมาชิกในรายการที่ 3 นี้เพื่อนำเสนอผลเกี่ยวกับผลการศึกษา โดยสรุปผลทั้งการสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่เปิดตัวใหม่รายเดือนในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาและสถานการณ์การขายของโครงการที่อยู่อาศัยรายครึ่งปี สมาชิกจะสามารถซักถามกับคณะนักวิจัยได้โดยตรง งานสัมมนานี้จะจัดในช่วงเดือนกรกฎาคมและมกราคมของทุกปี

สมัครสมาชิกศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA โทร. คุณกรวิภา, งานบริการลูกค้ารายใหญ่
Agency for Real Estate Affairs โทร. 0.2295.3905 (30 เลขหมาย)

RE121: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 12

พฤษภาคม 24 - เสาร์ 27 พฤศจิกายน 2547, ณ แล็บคอมพิวเตอร์ อาคารชินวัตร 3 โทร. 0.2295.2294 ต่อ คุณกรวิภา ฝ่ายธุรการโรงเรียน (9.900 บ.)



ความรู้พื้นฐานทางการเงิน: รูปแบบการทบกระแสเงินสด ข้อพึงพิจารณา ความรู้พื้นฐานในการหาอัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลดกระแสเงินสด การวิเคราะห์การลงทุน: วิธีคิด Net Present Value และ Internal Rate of Return การวิเคราะห์ความเสี่ยง (sensitivity analysis) โดยกำหนดสมมติฐานต่าง ๆ กรณีศึกษาและการประยุกต์ใช้โปรแกรมการเงิน การใช้ Excel เพื่อช่วยในการทำงานกระแสเงินสด การนำไปประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ กรณีศึกษาที่อยู่อาศัย-ขาย (freehold) และโครงการพาณิชย์กรรม-เช่า (leasehold) การฝึกปฏิบัติกรณีศึกษา โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง (อาคารชุด อพาร์ทเมนท์) โครงการพาณิชย์กรรมแบบผสม เป็นต้น **สัมมนาพิเศษทางการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับนักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์**

คุณสมบัติ: มีความรู้เบื้องต้นการใช้คอมพิวเตอร์ โดยเฉพาะโปรแกรม Excel

PRIDE IN THE PROFESSION

MR. BARRY GILBERTSON, PRESIDENT OF RICS

การศึกษา

EDUCATION



I met Mr. Gilbertson in Hong Kong in 2003 when he was RICS Vice President. He is also a guest lecturer at University of Northumbria, where I have several friends. In May 2000, I went to the headquarters of RICS in London and met its President, Mr. Simon Kolesar. Since then, I have learnt that RICS is a great resource for the appraisal profession worldwide
Dr. Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation



Here we speak to Mr. Barry Gilbertson, President of the 110,000 strong, worldwide RICS:

Q: How did you become President – what has been your preparation for this demanding role in a global organisation?

A: I qualified as a Chartered Surveyor in 1974 and I've been involved with RICS since 1982, first at a local level, then nationally in the UK, and later internationally. I have been a member of our Governing Council since 1991, and I chaired the key Strategy and Resources Board from 1998-2001. This was a time of unprecedented change for the profession. During that time we:

- improved educational entry standards and entered into partnerships with 110 leading universities worldwide, offering 400 degree courses accredited by RICS
- became truly international in outlook, brand and decision making
- created 16 specialist faculties in place of our 7 divisions

I could go on, but I think your readers will get the message that it was a time of rapid progress for the Institution. As Chairman of the Strategy and Resources Board, I was responsible for delivering the business plan. This was great experience before stepping onto the Presidential "ladder". What we now have is a Leadership Team which includes a Senior Vice-President, who serves a year in that capacity and may then expect to be appointed President the following year. We also have seven further Vice-Presidents (including one in the USA and one in France), plus other Officers. We work together closely to share responsibilities and to make sure that we have a continuing, coherent strategy. It is not just a case of "new President, new agenda" each year.

Q: I've heard that the role of President is a demanding one. As a partner in PricewaterhouseCoopers, how do you manage to fit everything in to your working day?

A: It's not easy! The role of RICS President is similar to that of a part-time, non-executive chairman, but it can easily become a 24/7 commitment. In my case, I spend three days of the working week on RICS business, and continue to lead my team at PwC the rest of the time. In this way I can keep in touch with the markets, which helps when I am taking forward the RICS agenda.

Q: You mentioned the Institution's international role. Could you outline what RICS is trying to achieve globally?

A: There are several strands. First of all, one has to remember that 15% of our members live and work outside the UK, and we have a duty to represent and support them. This is quite a challenge, as they are spread over some 120 countries!

Secondly, there is an increasing demand around the world for the RICS qualifications, which are seen as an internationally transportable "badge" of integrity and excellence. So we try to satisfy this demand by accrediting selected university courses,

and by putting in place the infrastructure to allow people to complete the practical stage of their journey to RICS membership in their own country and in their own language. This is what I would describe as "organic growth" of the membership. I have absolutely no doubt that the bulk of our future growth will be outside the UK.

We also recognise that there are many other national professional bodies with very high standards, and we have developed a growing number of strategic relationships with these organisations, encouraging joint membership.

We also play a major role in the development of international valuation standards and practice, through the International Valuation Standards Committee, and the newly created World Association of Valuation Organisations. I am personally deeply involved in this field. I have also been an active member of the Steering Group of the UN Real Estate Advisory Group, who are active proponents of the UN/ECE Land for Development Programme. I also spoke on behalf of RICS at the World Summit for Sustainable Development in Johannesburg in 2002. These are all examples of how the RICS participates in global thinking on real estate issues.

Q: How can local appraisers cooperate with RICS on a constructive basis in the future?

A: I think that supporting the Thai Appraisers Foundation would be an excellent way to support RICS, because we share the same commitment to high standards and developing the valuation profession for the benefit of business and society. Following the IVSC's international valuation standards is also key. It is only when we have globally consistent standards that potential investors will have the confidence to rely on valuations prepared in a way that they can compare around the world. This can only be good for the economy of Thailand. Additionally, of course, we are always keen to welcome new members, through the various routes to our qualification.

Q: Thank you for giving us your thoughts on these issues. Is there a final message you want to send to our readers?

A: I think, looking to the future, we will see an increasing demand among business clients, for advice from professionals they can really trust. You only have to look at the apparent scandals surrounding Worldcom and Parmalat to see how the business world is facing a crisis of confidence about standards of corporate governance. In the consumer field, too, clients are increasingly ready to take legal action against advisers they believe have let them down. So my message is: "promote your own professional standards and always act with integrity – not only is it the morally right course, but it will be good for your business!"

RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors: www.rics.org



ในปัจจุบันเมืองไทยเราก็มีการเรียนการสอนในระดับปริญญาตรีและโทด้านอสังหาริมทรัพย์ แต่หากท่านใดสนใจไปเรียนต่อตรี-โท-เอกอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศเพื่อให้ได้ประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ซับซ้อนกว่าในประเทศไทย ทั่วโลกยังมีสถาบันที่มีชื่อเสียงระดับโลกเปิดสอนอยู่มากมาย

สถาบันการศึกษาในเอเชีย

กลุ่มแรกที่ขอแนะนำก็คือ มหาวิทยาลัยในภาคพื้นเอเชียใกล้ประเทศไทย ซึ่งล้วนเป็นมหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียงระดับโลกทางด้านอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยเหล่านี้ยังได้รับการรับรองอย่างกว้างขวางประกอบด้วยคณาจารย์ที่มีความรอบรู้ทั้งในภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติจริง ๆ ที่สำคัญภาวะแวดล้อมต่าง ๆ ก็ใกล้เคียงกับประเทศไทย นำความรู้มาปรับใช้ได้ง่าย

มหาวิทยาลัยแห่งชาติสิงคโปร์ (www.rst.nus.edu.sg) มีหลักสูตรปริญญาโทอสังหาริมทรัพย์ เรียน full time 1 ปี จบ ค่าเล่าเรียนเพียง 124,000 บาทตลอดหลักสูตร หรือถ้าลงทะเบียนแบบ part-time ใช้เวลา 1.5 ปี (ไม่เกิน 3 ปี) ใช้เงินเพียง 93,000 บาท ตลอดหลักสูตรเท่านั้น แถมยังอาจได้ทำงานประเทืองปัญญาช่วยอาจารย์ นอกจากนี้ยังสามารถขอทุนเรียนฟรีด้วย เป็นทุนสำหรับนักศึกษาในอาเซียนโดยเฉพาะ (มีโอกาสได้ทุนสูง) และถึงแม้ไม่ได้รับทุน ก็ใช้เงินเพียง 324,000 บาท ก็จบหลักสูตรแล้ว (ค่าเล่าเรียน 124,000 บาท + ค่ากินอยู่ 8 เดือนในสิงคโปร์ เดือนละ 25,000 บาท - อีก 4 เดือนกลับมาทำวิจัย) หรือไม่เช่นนั้น ก็เดินทางไป-กลับ กทม.-สิงคโปร์ ทุกสัปดาห์ก็ยังไม่ไหว!!

มหาวิทยาลัยมาลาया (www.um.edu.my/FAB/Programs.htm#9) หลักสูตรปริญญาโทของที่นี่ในคณะ Faculty of Built Environment) เรียนจบภายใน 1 ปี ค่าเรียนเพียง 71,000 บาท!! เป็น Master of Science (Real Estate) by research. สมัครเรียนช่วงไหนก็ได้ เพราะเป็นการทำ research มีอาจารย์คอยแนะนำ ปีหนึ่งมี 2 เทอมเท่านั้น มหาวิทยาลัยนี้แม้เป็นประเทศเพื่อนบ้านเรา แต่เขามีวิทยาการทางด้านนี้นานแล้ว สะสมประสบการณ์มากมาย เรียนแล้วมีศักดิ์ศรีระดับนานาชาติเหมือนกัน

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมาเลเซีย (www.fksg.utm.my/postgraduate.htm) หลักสูตรปริญญาโทอสังหาริมทรัพย์ จัดสอนเป็นเวลาอย่างน้อย 1 ปี มีทั้งการสอนในลักษณะเรียนในห้องเรียน ทำวิจัย และแบบผสมผสาน สอนเป็นภาษาอังกฤษ (ไม่ใช่ภาษามลายู) ที่สำคัญมีเรียนถึงระดับปริญญาเอกด้านอสังหาริมทรัพย์เสียด้วย อาจารย์ที่นั่นส่วนมากจบมาจากอังกฤษ

มหาวิทยาลัยฮ่องกงโพลีเทคนิค (www.polyu.edu.hk) ที่ฮ่องกงถือเป็นหนึ่งในสุดยอดด้านการศึกษอสังหาริมทรัพย์ อาจารย์หลายคนก็เคย

มาเมืองไทย หลักสูตรปริญญาโทที่มีทั้ง M.Sc. in International Real Estate and Construction and Real Estate ส่วนใหญ่สอนในช่วงสุดสัปดาห์ ๆ ละ 30 ชั่วโมง (บินไปเรียนทุกสัปดาห์ได้เลยเช่นกัน!!) ค่าเรียน 231,000 บาท ส่วนอาจารย์คนสอนก็มีทั้งฝรั่งและจีนฮ่องกง

มหาวิทยาลัยฮ่องกง (<http://hkusury2.hku.hk/master.html>) เป็นหลักสูตรปริญญาโทที่ได้รับการรับรองจาก RICS เช่นในประเทศอื่นเหมือนกัน ที่สำคัญ เรียนปีเดียวก็จบแล้ว ที่ฮ่องกงนี้ดีมากอย่างหนึ่งก็คือมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กว้างไกลกว่าประเทศไทยมาก ถ้าสนใจไปศึกษา อาจได้มีโอกาสดี ๆ ที่น่าสนใจเป็นอย่างมากเช่นกัน สำหรับค่าเรียนเป็นเงินเพียง 214,000 บาท (มีให้เขียน dissertation ขนาดสั้นประมาณไม่เกิน 20,000 คำด้วย)

สถาบันการศึกษาในอเมริกา

ในสหรัฐอเมริกา มีมหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียงมากมาย ปัญหาสำคัญก็คือ ค่าใช้จ่ายแพงมากนั่นเอง สถาบันที่มีชื่อเสียงด้านนี้ได้แก่ เอ็มไอที (Massachusetts Institute of Technology) ซึ่งมี Center for Real Estate ส่วนในนิวยอร์กมีสถาบันที่มีชื่อเสียงมากคือ New York University (NYU) ซึ่งมี Real Estate Institute และอีกแห่งคือ มหาวิทยาลัยโคลัมเบีย ซึ่งมีความเก่าแก่ด้านการสอนอสังหาริมทรัพย์และมีชื่อเสียงมาก

มหาวิทยาลัยระดับสุดยอดก็ยังมี University of Pennsylvania ซึ่งเราอาจคุ้นเคยกับ the Wharton School (เป็นคณะหนึ่งในมหาวิทยาลัยนี้) มหาวิทยาลัยนี้มีปริญญาตรีบัณฑิตด้านอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ รวมทั้ง Cornell University (ในขณะนี้ทางโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยมีอาจารย์อเมริกันคนหนึ่งจบจากที่นี่ทางด้านผังเมือง) ส่วนด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลักสูตร 2 ปี

ด้าน MBA ได้แก่ Florida Atlantic University หลักสูตร 2 ปี Georgia State University (College of Business Administration Real Estate) สอนทั้งระดับปริญญาโทและเอก Johns Hopkins University (Division of Business and Management) โดยสอนในระดับ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิตอสังหาริมทรัพย์ และ University of Florida (Warrington College of Business Administration) ซึ่งมีถึงระดับปริญญาเอกโดยต้องไปลงทะเบียนเข้าเรียนในชั้น

ที่เป็นในเชิงการประเมินค่าทรัพย์สินได้แก่ University of Wisconsin - Madison (School of Business) และที่ Texas A and M University ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ต่างก็เปิดสอนด้านเศรษฐศาสตร์ที่ต้นเมือง โดยมอบวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต และที่ Virginia Commonwealth University กับ University of Saint Thomas ก็เปิดสอนเป็นวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิตด้านประเมินค่าทรัพย์สินเช่นกัน

และที่เป็นในเชิงการพัฒนาที่ดินโดยตรงได้แก่ University of

Southern California และ University of Texas at Arlington (ปริญญาโทด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) สำหรับทางด้านจัดการอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยที่เน้นทางด้านนี้ ได้แก่ University of Denver (ปริญญาโทที่เน้นด้านการจัดการงานก่อสร้าง) Webster University ที่เมืองเซนต์หลุยส์ สหรัฐอเมริกา

สถาบันการศึกษาในอังกฤษ

ว่ากันว่าความแตกต่างระหว่างอเมริกันและอังกฤษก็คือ อเมริกันมุ่งเน้นด้านวิชาการ การวิเคราะห์อย่างกว้างขวางมากกว่าอังกฤษ โดยเฉพาะในด้านของตัวเลขต่าง ๆ

City University, London เป็นมหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียงในกรุงลอนดอน สอนระดับปริญญาโทด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน, การจัดการทรัพย์สินและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยอีกแห่งในกรุงลอนดอนก็คือ South Bank University, London (Faculties of Built Environment) ซึ่งเปิดการสอนในทางด้านวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิตด้านอสังหาริมทรัพย์ (เน้น Asset Management)

บางแห่งมุ่งเน้นความรู้ในภูมิภาคเช่น Kingston University สอนปริญญาโทด้านอสังหาริมทรัพย์ในภาคพื้นยุโรป โดยเฉพาะ ทั้งนี้สังกัด Faculty of Design, European Real Estate Studies ส่วนใครที่อยากเรียนอสังหาริมทรัพย์ในเอเชียอาคเนย์ ไปเรียนได้ที่ University of Portsmouth (Department of Land & Construction Management) แต่ที่ยังสอนในสาขาโยนบาย การลงทุนและการศึกษาอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

Oxford Brookes University เป็นมหาวิทยาลัยที่เปิดสอนอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างในระดับปริญญาโทโดยถือเป็นหนึ่งในสาขาของ MBA. ส่วนที่จะได้ M.A. (Master of Art) ก็คือ

University of the West of England, Bristol ทั้งนี้สอนภายใน Faculty of the Built Environment

ระดับปริญญาเอกมีที่ University of Reading (Department of Construction Management and Engineering) ซึ่งคงเป็นเพราะมีศาสตราจารย์ดังคือ Prof. Neil Crosby อย่างไรก็ดีที่นี่ยังสอนระดับปริญญาโทด้านการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน



อาจารย์อดิษฐ์ เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านการบริหารโครงการฝึกอบรม การจัดทำหลักสูตรต่าง ๆ และการจัดการสัมมนาตั้งแต่ พ.ศ. 2524 อาจารย์อดิษฐ์ จบการศึกษาระดับปริญญาโทด้านรัฐประศาสนศาสตร์ จากสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) เมื่อปีการศึกษา 2523 นอกจากนี้ท่านยังเป็นบัณฑิตด้านนิติศาสตร์ (รวมค่าแห่ง รุ่น 3) และด้านส่งเสริมการเกษตร (มธธ.) อีกด้วย
 อาจารย์อดิษฐ์ ได้มีประสบการณ์จัดงานอสังหาริมทรัพย์ไทยตามโปรแกรม International Study Visit: Real Estate ในประเทศไทยถึง 7 ครั้ง และจัดเตรียมการประชุมนานาชาติเรื่องสาธารณูปโภคกับการประเมินค่าทรัพย์สิน รวมทั้งงานสำคัญ ๆ อื่น ๆ ก่อนมารับหน้าที่รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในปัจจุบัน ท่านยังเคยรับราชการในฝ่ายฝึกอบรมที่กรมวิชาการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ภาคพื้นยุโรปก็มีศึกษาอสังหาริมทรัพย์

เราอาจคุ้นเคยกับอังกฤษ แต่ในภาคพื้นยุโรปมีมหาวิทยาลัยหลายแห่งที่น่าสนใจเช่นกัน และยังมีทุนให้เรียนฟรี ต่างจากอังกฤษที่หวังค่าเรียนจากนักศึกษาเป็นหลัก ที่สำคัญในยุโรปก็เรียนเป็นภาษาอังกฤษจึงน่าสนใจมากเช่นกัน

แห่งแรกที่ขอแนะนำก็คือ Swedish School of Economics and Business Administration ซึ่งอยู่ประเทศฟินแลนด์ โดยสอนระดับปริญญาโท (M.A.) ด้านการเงินอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่สวีเดนก็มี KTH Royal Institute of Technology ใน Department of Infrastructure นอกจากนี้ยังมีในเนเธอร์แลนด์ (IHS) เยอรมนี และเบลเยียม (KULeuven)

ออสเตรเลีย-นิวซีแลนด์

ออสเตรเลียก็ใกล้บ้านเรา ค่าใช้จ่ายก็ถูกกว่าไปยุโรป-อเมริกา อากาศก็ดี จึงน่าสนใจอีกเช่นกัน ในกรณีของนครซิดนีย์ได้แก่ University of New South Wales, University of Western Sydney, University of Technology, Sydney เป็นต้น

ในนครอื่น เช่น ควีนส์แลนด์ มี University of Queensland, อดิเลท มี University of South Australia, เพิร์ท มี Curtin และเมลเบิร์นมี RMIT (ส่วน Monash / Univ. of Melbourne อาจเป็นโปรแกรมใหม่)

และในนิวซีแลนด์ เกาหลีก็ว่าได้แก่ University of Auckland และ Massey University ส่วนเกาหลีก็มี Lincoln University เมืองโครัสเชิร์ช

เรียนมารับใช้ชาติ

ข้อสงสัยด้วยการยกพระบรมราโชวาทของในหลวงเรื่องความสำคัญของการศึกษา “ผลอันพึงประสงค์ของการศึกษา กล่าวโดยสั้นแต่โดยเนื้อแท้มีสองสถาน สถานหนึ่งคือ ความรู้แจ้งในวิทยาการ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งสำหรับนำไปทำกิจการงาน สร้างตัว สร้างความเจริญก้าวหน้าให้แก่บ้านเมือง แก่ส่วนรวมและแก่มนุษยชาติ อีกสถานหนึ่งได้แก่ ความคิดจิตใจ ที่ฝึกฝน กล่อมเกลามาแล้วอย่างถูกต้องให้คล่องแคล่วและสุจริตยุติธรรม” (www.webroon.com/~webok/services&community/His%20Majesty%20the%20King.html#4)

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 46 19-22 มกราคม 2548 (9,900 บาท)





วันที่ 1: ภาคพื้นฐาน สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ข้อกฎหมายที่กระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน หลักแห่งมูลค่าทรัพย์สินในเชิงสากล ทดสอบ 1 **วันที่ 2: ภาคทฤษฎี:** การอ่านเขียนแบบแปลนอาคารเบื้องต้น 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/กำกับประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณกรวิภา)

บางคนกล่าวว่า “แลนด์ แอนด์ เฮาส์” ซึ่งเป็นยี่ห้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงดีที่สุดในประเทศไทย มีมูลค่าหลายพันล้าน ในฐานะที่ผมเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ผมจึงขอเขียนทำความเข้าใจเรื่องยี่ห้อสักครั้ง โดยขออนุญาตยกตัวอย่างง่าย ๆ ใกล้เคียง ๆ ตัวให้เห็นชัดเจน

ยี่ห้อสำคัญโฉม

ตอนเด็กผมดีใจมากเมื่อสามารถสอบเข้าโรงเรียนเทพศิรินทร์หลังจากแข่งขันกับนักเรียนอื่นนับพันคน ผมภูมิใจที่โรงเรียนผมมียี่ห้อที่ดีในหลวง 5.5 เป็นผู้ก่อตั้งตามพระนามของพระราชชนนี ในหลวง 9.8 นายกรัฐมนตรี กวีและผู้มีชื่อเสียงหลายท่านก็เรียนที่นี่ ดังนั้นยี่ห้อจึงเป็นการผสมผสานระหว่างตัวตนของเรา กับ “ตำนาน” ที่ดี



แต่บางครั้งเราก็กดขี่โคลยี่ห้อเกินไป เช่น ขณะซ้อมร้องเพลงประจำโรงเรียน (พระนิพนธ์ของพระราชวรวงศ์เธอ กรมหมื่นพิทยาลงกรณ์ พระองค์เจ้าวิชนีแจ่มจรัส) เกิดฝนตกหนักก็ยั้งยี่ดอกร้องต่อได้ เมื่อจบ ม.ศ.3 ผมไปสอบเข้าโรงเรียนพณิชยที่ที่ตั้งที่สุดในยุคนั้นโดยกะจะ (ทำเท) เรียนสองแห่งพร้อมกัน ผมสอบได้อันดับต้น ๆ เลย ตอนสอบสัมภาษณ์อาจารย์ท่านถามว่าทำไมจึงเอาใบสุทธิสอบเทียบมาแสดงแทนใบของโรงเรียน ผมตอบไปอย่างทง ว่า จะเสียเกียรติภูมิโรงเรียน เพราะ “เด็กเทพฯ” มักจะไม่ไปเรียนที่อื่น ผมเลยได้รับบทเรียนอันเจ็บปวดคือตกสัมภาษณ์ไป! อันนี้แสดงว่า บางครั้งเราประเมินค่าของยี่ห้อสูงเกินไปจริง



ยี่ห้อเพื่อตัวเราเอง

เราเทอดทูนยี่ห้อเพื่ออะไรกันแน่ ผมเป็นตัวแทนโรงเรียนไปแข่งขันวิทยาศาสตร์ คณิตศาสตร์อยู่เสมอ เพื่อน ๆ ก็เชียร์กันใหญ่ พอย่อยลงมาเมื่อมีกีฬา ๆ เราต้องมาก่อน พอถึงการแข่งขันระหว่างห้อง ๆ เราก็ต้องเป็นที่หนึ่ง พอถึงการแข่งขันกับเพื่อนในห้องเองเราก็ต้องเอาตัวเราก่อน ยี่ห้อที่แท้จริงเป็น อารมณ์ที่ใส่เพื่อแสดงตัวตนเราในทางภาพรวม และสนองประโยชน์ของตัวเราหรือปัจเจกบุคคลเอง

ประเด็นที่ควรพิจารณาก็คือถ้าเราพูดถึงยี่ห้อที่เป็นภาพรวม เราได้ทำอะไรเพื่อยี่ห้อของเราไหม ถ้าเราเป็นนักวิชาชีพ เช่นผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน หมอ วิศวกร เราได้พยายามบำเพ็ญประโยชน์เพื่อยี่ห้อของเราหรือไม่ หรือเพียงใช้ประโยชน์จากยี่ห้อที่เรามี



ยี่ห้อตั้ง-ยี่ห้อนอก

ผมสอบเทียบ ม.ศ.4 เข้าธรรมศาสตร์เพราะยี่ห้ออีกเหมือนกัน ความจริงจูงนา กับธรรมศาสตร์ ต่างมียี่ห้อพอกัน ดังนั้น ณ ระดับที่ใกล้เคียงกัน ยี่ห้อจึงมีมูลค่าที่แตกต่างกันไม่มากนัก ขึ้นอยู่กับบริบทนิยมส่วนตัว

ผมสอบเข้าธรรมศาสตร์ได้ที่ต้น ๆ จากนักศึกษา 1,400 คน ในยุคนั้นเขาให้เลือกคณะตามความสมัครใจในปี 2 ปรากฏว่า นักศึกษาครึ่งหนึ่งเลือกคณะพาณิชย เพราะยี่ห้อดีกว่า (เชื่อว่าทำให้ได้งานทำที่ดีกว่า) ส่วนผมแม่ตอนปี 1 ได้คะแนนเศรษฐศาสตร์ A+ แต่กลับไปเลือก “สังคมสงเคราะห์” เพราะอุดมคติ อันนี้แสดงให้เห็นว่ายี่ห้อเป็นเรื่องของทางโลกทั่วไป ส่วนอุดมคติ ความเชื่อ ลัทธิย่อมอยู่นอกเหนือภาวะ “ตลาด” ไม่เกี่ยวข้องกับยี่ห้อ



คนเรามากชมชอบยี่ห้อนอก ตอนจบธรรมศาสตร์ ผมก็ไม่คิดต่อโทในมหาวิทยาลัยไทย เพราะอยากได้ยี่ห้อนอก จึงไปสอบชิงทุนที่สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) ซึ่งเป็นสถาบันนานาชาติที่ประเทศทั้งหลายในเอเชียร่วมกันก่อตั้งขึ้น ต่อมาเมื่อ 17 ปีก่อน อาจารย์ของผมจากฮาร์วาร์ดเสนอให้ทุนไปทำปริญญาเอกที่นั่น ผมก็อยากได้ออกได้ยี่ห้อนอกอีกเหมือนกัน แต่สุดท้ายก็เปลี่ยนใจมาทำที่ AIT เพราะจำเป็นต้องอยู่ดูแลครอบครัว (ขึ้นไปตอนนั้น ตอนนี้อาจได้ลูกเมียเซดใหม่ที่ไม่ใช่เซดปัจจุบันก็ได้!!)

ทำไมคนเราจึงชอบยี่ห้อ (นอก) ก็เพราะการมียี่ห้อที่ดี ไม่ต้องเปลืองค่าโฆษณาแพง คนมักจะ “ซุสอก” ตั้งแต่หะแรก



อย่าดูแต่ยี่ห้อ ต้องดูที่ผลิตภัณฑ์ด้วย

ทำไมจึงมีโรงเรียนตั้ง ก็เพราะเด็กเก่ง ๆ แห่ไปสอบและสร้างชื่อเสียงให้โรงเรียนโดยที่ครูมีส่วนช่วยเพียงระดับหนึ่งเท่านั้น แต่ในโรงเรียนตั้งแท้จริงก็ยังมี “เด็กฝาก” (เรียนไม่ดีแต่มาทุนทรัพย์) มากมาย ดังนั้นในการพิจารณาซื้อสินค้า เราจะดูแต่ยี่ห้อไม่ได้ ต้อง

ตรวจสอบตัวสินค้าหรือผลิตภัณฑ์เป็นสำคัญ

ในกรณีการเลือกซื้อบ้านสักหลัง เราคงไม่สังเกตดูว่า บ้านในโครงการที่จะซื้อเป็นบ้านของบริษัทที่มียี่ห้อที่ดีหรือไม่เท่านั้น ต้องดูที่ตัวบ้านอย่างละเอียดถี่ถ้วนด้วย ท่านซื้อใหม่บ้านในบางโครงการที่ดูรูปลักษณ์สวยงามนั้น ถ้าท่านได้มีโอกาสเห็นในขณะที่ก่อสร้าง ท่านอาจจะไม่กล้าซื้อก็ได้



ยี่ห้อเสื่อม / ใ้ยี่ห้อไปทางลบ

ขอยกเป็นคำพังเพยเช่น “กินบุญเก่า” เป็นอาการหนึ่งของกรที่ยี่ห้อเหลือแต่ชื่อ หรือเข้าทำนอง “ข้างนอกสดใส ข้างในเป็นโพรง” ดังนั้นผู้ซื้อสินค้าตามยี่ห้อนั้น ๆ จึงต้องดูให้ดี ต้องมีความรอบรู้ (knowledgeable) หาไม่ก็อาจผิดพลาดได้ง่าย ๆ



“กร้างแต่กลวง” เช่น บางคนอาจมีตำแหน่งวิชาการใหญ่โตแต่แทบไม่รู้อะไรจริงจัง เราส่งคนไปเรียนนอกมาจบร้อยปีแล้วแต่ส่วนมากพวกนี้ไม่เคยมีโอกาสหาประสบการณ์จริงในต่างประเทศ จบแล้วกลับมาทำงานใหญ่โต (กร้าง) ทันที่ แต่ทำงานไม่เป็น (กลวง) คนที่ทำงานมานานแต่ก็ไม่มีความสามารถเพิ่มขึ้นตามวัยวุฒิก็เข้าทำนอง “แก่เพราะกินข้าว เฒ่าเพราะอยู่นาน” ดังนั้นยี่ห้อจะมีมูลค่าจริง ก็ต่อเมื่อมีการทำนุบำรุงยี่ห้ออย่างต่อเนื่อง หาไม่ยี่ห้อก็จะระเหิด-ระเหยหาย



ที่ร้ายกว่านั้นพนักงานบางคนในธนาคารอาจดู “กร้าง” เหลือเกิน เพราะใคร ๆ ก็แห่มาขอกู้เงินด้วยความเชื่อในยี่ห้อของธนาคารนั้น บางคนได้รับความพิบอบพิเทาจนทีกท้าวตนยิ่งใหญ่ ถึงขนาดใ้ยี่ห้อของธนาคารเป็นอิทธิพลส่วนตัวไปทางเสียหาย เช่น โกงลูกค้า หรือร่วมกับลูกค้าโกงธนาคารของตนเองก็มี เรื่องเช่นนี้ยังอาจเกิดขึ้นได้กับแวดวงอื่น เช่น หนังสือพิมพ์ หน่วยราชการ หรือบริษัทขนาดใหญ่ที่มองลูกค้าเป็นเพียง “ชีพพลายเออร์” ที่ต้องมาเอาใจตน ดังนั้น เราต้องไม่ให้ใครใ้ยี่ห้อมา

หากให้เราเสียขายได้ จึงต้องใช้วิจารณ์ตาม
ให้ดีในการตีค่างี้ห้อ

ยี่ห้อกับผู้บริหาร

มูลค่าของยี่ห้อที่เป็นกิจการกับที่เป็นตัวผู้
บริหารแยกกันไต่ยากมาก สมมติว่าท่านอนันต์
อัครโภคินขายหุ้นทั้งหมดในแลนด์แอนด์เฮาส์
แล้วพาเคย์แมนอันเกรียงไกรไปตั้งบริษัทใหม่
ชื่ออนันต์พร็อพเพอร์ตี้ ถ้าว่า แลนด์ฯ ยังมี
ค่าเหลือเพียงใด และผู้ซื้อบ้านจะไม่โยนกับ
บริษัท “no name” ของท่านอนันต์ฯ เลยหรือ



รูปธรรมอีกอย่างก็คือ ถ้าเราเข้าบ้านสักหลัง
มาทำร้านอาหารแล้วขายดีมาก (อาจเป็นเพราะ
ทำเล กู๊กหรือการบริการที่ดี) เจ้าของบ้านเลย
นึกจะมาขายเองบ้างจึงไล่เราออก เราก็ก็นไป
เข้าบ้านหลังใกล้เคียง ๆ แทน ในกรณีนี้ลูกค้าย่อม
ตามเรา มา ทำเลย่อมไม่มีความหมาย ดังนั้น
มูลค่าของกิจการร้านอาหารนั้น นอกจากหมาย
ถึงทรัพย์สินที่จับต้องได้ตั้งแต่ข้อนี้ โต๊ะ อาคาร
และที่ดิน เมนูเด็ดแล้ว ยังรวมถึงยี่ห้อโดย
เฉพาะผู้บริหารด้วย

คุณค่าของยี่ห้อกิจการ (corporate
goodwill) นั้นจึงยังมีส่วนของบุคคล (personal
goodwill) อันได้แก่การบริหาร-จัดการแฝง
เอาไว้ด้วย

ยี่ห้อสังหาริมทรัพย์มีค่าจริงหรือ

อาจกล่าวได้ว่า มูลค่าของยี่ห้อขึ้นกับตำนาน

อาณาเขต ส่วนแบ่งตลาด คุณภาพ หลัก
ประกันและตัวบุคคล (personal goodwill)
เป็นต้น ในกรณีนี้สังหาริมทรัพย์อาจมีสินค้าที่มี
ยี่ห้อมากกว่าอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ
อสังหาริมทรัพย์ของไทย



ตำนาน ในแง่นี้ยี่ห้อบริษัทพัฒนาที่ดินทั้ง
หลายย่อมมีตำนานที่สั้นกว่าสังหาริมทรัพย์
ประเภท “โค้ก” “KFC” ฯลฯ มากมายจน
เทียบกันไม่ได้ เราจะมีตำนานได้ก็ต้องมีผลงาน
มีการลงทุนเผยแพร่และมีเวลาสั่งสม



อาณาเขต อสังหาริมทรัพย์เคลื่อนย้ายไม่ได้
ยกไปใช้สอยที่อื่นไม่ได้ จึงมีผู้ใช้สอยจำกัด
โอกาสได้รับความนิยมในวงกว้างเพื่อให้เกิด
ความแข็งแกร่งของยี่ห้อ เช่น สังหาริมทรัพย์ทั้ง
หลายจึงจำกัด

ส่วนแบ่งตลาด ในกรณีสังหาริมทรัพย์มักมี
เจ้าตลาด แต่อสังหาริมทรัพย์คงทำได้ยาก
แลนด์แอนด์เฮาส์มีมูลค่าในตลาด 7% (จาก
ผลการศึกษาของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
www.AREA.co.th) บริษัทอื่นมีส่วนแบ่งน้อย
กว่านี้

คุณภาพ ไม่อาจกล่าวได้ว่าสินค้าอสังหาริมทรัพย์
จากบริษัทมีชื่อเสียงในตลาดหลักทรัพย์

จะมีคุณภาพสูงไปกว่าบริษัทนอกตลาดเพราะ
ความจริงคนสร้างก็คือผู้รับเหมาที่รับจ้างทั่วไป
หลักประกัน เรายังไม่มีหลักประกันที่แน่
นอนให้ผู้บริโภคโดยเฉพาะระบบประกันเงิน
คาวน ผู้ซื้อยังต้องเสี่ยงสูญเงินหากบริษัท
พัฒนาที่ดินนั้นเกิด “เจ๊ง” ไป ดังนั้นทุกยี่ห้อจึง
ไม่มีใครได้เปรียบกว่ากันอย่างมีนัยสำคัญในแง่
นี้



Personal goodwill ของผู้บริหาร ซึ่งบาง
ครั้งอาจมีค่าเป็นเกือบทั้งหมดของยี่ห้อของกิจการ
การอสังหาริมทรัพย์นั้น เพราะถ้าขาดบุคคล
(กลุ่ม) นั้น ความน่าเชื่อถือก็จะลดน้อยลงเป็น
อย่างมาก



ดังนั้นปรากฏการณ์ “ยอมจ่ายมากกว่าเพื่อ
ยี่ห้อ” จึงไม่เกิดขึ้น บ้านยี่ห้อหนึ่งจะขายได้ใน
ราคาดีกว่ายี่ห้ออื่นจริงหรือ ถ้าจริงก็คงไม่มาก
นัก เทียบไม่ได้กับสินค้าสังหาริมทรัพย์เช่น
กระเป๋านาฬิกาหรือรองเท้า นอกจากนั้นปรากฏ
การณ์ซื้อข้า-ภักดีต่อยี่ห้อที่ยังไม่อาจเกิดขึ้น
เช่นกัน เพราะคนเราไม่สามารถซื้อบ้านได้
หลายหน ดังนั้นยี่ห้ออสังหาริมทรัพย์จะมีมูลค่า
เพียงใด จึงต้องวิเคราะห์กันให้รอบด้าน คราว
หน้าเราลองมาตีค่างี้ห้อกิจการอสังหา-ริม
ทรัพย์กันครับ

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 3

วันอังคารที่ 15 - ศุกร์ที่ 18 กุมภาพันธ์ 2548 เวลา 08.00 - 17.30 น. ณ อาคารพาร์คสวนพลู กรุงเทพฯ

วันที่ 1: อังคารที่ 15 กุมภาพันธ์ 2547 08.00 ลงทะเบียน 08.30 ภาวะการแข่งขันในตลาด อสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้อำนวยการโรงเรียน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย	วันที่ 2: พุธที่ 16 กุมภาพันธ์ 2547 08.30 การทำนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ อาจารย์ลดาวีลย์ ธนะธนีต์ ผู้ช่วยผู้จัดการ ใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 10.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 09.45 ลินเชื่อ (ต่อ) 10.45 การติดต่อราชการ: ทะเบียนบ้าน การจัดสรรที่ดิน/สาธารณูปโภค/ไฟ ฟ้า/ประปา/ทะเบียนบ้าน วิทยากรจากกรมที่ดิน	วันที่ 3: พฤหัสบดีที่ 17 กุมภาพันธ์ 2547 08.30 การพัฒนาบุคลากรสู่การเป็นนัก ขายอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ อาจารย์วัฒน์ พงศ์สุประดิษฐ์ ผู้อำนวยการสถาบันฝึกอบรมแมนเพาเวอร์ 10.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 10.15 การพัฒนาบุคลากร (ต่อ) 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 เทคนิคของนักขายมืออาชีพ: เปิด-ปิดการขาย และการบริการลูกค้า ผศ.ยุพวรรณ วรรณวานิชย์ คณะบริหาร ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 15.00 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 15.15 การวิเคราะห์ลูกค้าและการเจรจา ต่อรองอย่างสัมฤทธิ์ผล ผศ.ยุพวรรณ วรรณวานิชย์ คณะบริหาร ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 17.00 ปิดการอบรมที่ 3	วันที่ 4: ศุกร์ที่ 18 กุมภาพันธ์ 2547 08.30 สารสำคัญเกี่ยวกับอาคาร แบบ แปลน และวัสดุก่อสร้าง อ.สุรพงษ์ ตรีสกุล วิศวกรอาวุโส บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส 09.45 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 10.00 การดูแลสำนักงานขาย ศ.พรเทพ ศรีนฤทล้า ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร บริษัท ชินเกต จำกัด 11.00 ฝึกปฏิบัติ: ทดลองขายและวิจารณ์ ศ.พรเทพ ศรีนฤทล้า 12.00 พัก รับประทานอาหารกลางวัน 13.00 ฝึกปฏิบัติ (ต่อ) 14.30 พัก รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง 14.45 การอภิปราย เรื่อง ทำอย่างไรจึงจะ เป็นนักขายมืออาชีพ วิทยากร สมาคมนายหน้า, นักพัฒนา อสังหาริมทรัพย์, ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 16.45 ประเมินผลอบรม/มอบวุฒิบัตร 17:00 สิ้นสุดการอบรม
--	--	--	--

สำหรับนักขายอสังหาริมทรัพย์ อบรมหลักสูตรนี้หลักสูตรเดียว ก็เริ่มต้นอาชีพได้อย่างเป็นระบบ

The 22ND Congress, October 18-21, 2004, Teipei, Republic of China



EMAIL FROM DR. SOPON PORNCHOKCHAI
PRESIDENT, THAI APPRAISAL FOUNDATION

Dear Participants of the 22nd PPC:

The Congress was a wonderful opportunity for me to become acquainted with all of you. For me, it was like attending a reunion because I had a chance to revisit the ROC, where I studied valuation with professors from the Lincoln Institute of Land Policy at the International Center for Land Policy Studies and Training in Taoyuan, ROC in 1989. (You can learn more about my late professor, Mr. Arlo Woolery, a former executive director of the Lincoln Institute at www.thaiappraisal.org.)

I would like to take this opportunity to share my views with you as a way of contributing to the development of the valuation profession.

International cooperation in valuation is rather loosely structured. There are regional or continental associations like AVA and PPC and even global associations like IVSC, WAVO, and FIABCI. There are also academic associations including PRRES, AsREA, AfRES, ARES, and ERES. In addition, there are larger and quite influential organizations such as RICS and NAR. However, the origins of these organizations are rather local even though their scope is international. Also, there is no formal setting for their work and cooperation is voluntary.

Therefore, I would like to propose that there be a venue for all parties involved in valuation to meet, say, twice a year. First, all regulators such as valuation boards or councils should meet to set standards and let all nations have an equal vote as in the United Nations. Second, all educational institutions and professional associations may also meet like they do in the case of PRRES and PCC. At these meetings there should be exhibition areas where organizations related to valuation can have a booth to introduce themselves for further networking. However, the costs of these meetings need to be kept affordable as with the Valuation 2000 meeting in Las Vegas. In addition, there should be a general assembly or forum for all organizations involved to meet and share their ideas on professional development.

I would like to emphasize that this idea may require supports from the United Nations and from governments of different countries as well as the voluntary efforts of everyone involved in valuation. This will increase opportunity for all everyone while eliminating discrimination or domination and may get more parties involved. Meeting and cooperation among regulators are essential.

In addition, I am sure that the Appraisal Institute will make a great host for the next PPC. I look forward to visiting San Francisco again as well. However, I would like to comment that holding the event in September may not be the best time. The event should be in June or July, when the Appraisal Institute normally has its annual congress. The weather in San Francisco during the June-July period is always better than in September.

Sincerely,

Dr. Sopon Pornchokchai*

President, Thai Appraisal Foundation (FIABCI Principal Member in Thailand)

* Country representative of IAAO, FIABCI representative to ESCAP and Member of the ARELLO and AVA, AAPH

Dr. Sopon Pornchokchai went to chair a session and present a paper at the above 22nd Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors. The congress is held every two years.

ท่านที่ประสงค์จะขอทำสำเนาเอกสารประกอบการสัมมนาข้างต้นและทำสำเนา CD บทความวิชาการต่าง ๆ โปรดติดต่อมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย (คุณนงลักษณ์ จตุเทน เลขานุการมูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 ต่อ 114)



**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
Fac. of Arch Chulalongkorn Uni



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



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



Chairman
Pratak Simapichaicheth
Secretary General, Land Institute



Trustee: Prof. Arlo Woolery
Lincoln Institute of Land Policy



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



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



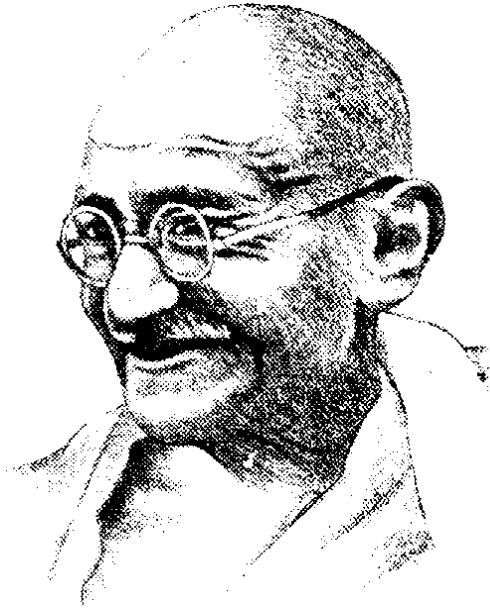
Trustee: Prof. John Cooper
Australian Expert to Thai Govt.



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

Earth provides enough
to satisfy every man's need,
but not every man's greed

http://en.thinkexist.com/quotation/earth_provides_enough_to_satisfy_every_man-s_need/181709.html



Mahatma Gandhi

<http://www.indianleprosy.org/images/GANDHI.gif>

Our Clients for In-house Real Estate Training



Bangkok Metropolitan Administration



Bank for Agriculture and Agricultural Cooperatives



Bank of Thailand



BankThai Plc.



Electricity Generation Authority of



Thailand

Industrial Finance Corporation of Thailand



National Finance Plc.



Provincial Electricity Authority



Siam City Bank



SME Bank of Thailand

IN-HOUSE TRAINING

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ



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



เปลวศักดิ์ ศรีบัว ผู้จัดการโครงการองกรมการผู้จัดการ บจก. แบลน เอสเค

การศึกษาพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา พบว่าวัฏจักรธุรกิจมีความผันผวนค่อนข้างมาก ทั้งในช่วงรุ่งเรืองก็จะส่งผลให้ระดับราคาปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะราคาที่ดิน แต่หากอยู่ในช่วงที่ตกต่ำก็จะทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำลงอย่างมากจนนำไปสู่วิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจได้เช่นเดียวกัน ปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสาเหตุจากการปรับตัวของระดับราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วจนก่อให้เกิดอุปสงค์การเก็งกำไรเกิดขึ้นตามมา และเนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีความล่าช้าในการตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เพราะการก่อสร้างต้องใช้ระยะเวลาทำให้ช่องว่างดังกล่าวเป็นแรงจูงใจให้นักลงทุน ต่างเข้ามาประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จนทำให้อุปทานที่ทยอยออกมามีมากเกินไปเกินความต้องการ (Over Supply) นำไปสู่ความผันผวนและตกต่ำลงของระดับราคาและผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวม

แสดงว่าการเติบโตตามวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์เป็นการเติบโตที่ไม่แข็งแกร่งและมีจุดอ่อนหลายประการด้วยกัน ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่สำคัญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน รัฐบาล และประชาชนผู้ซื้อที่อยู่อาศัย) ควรศึกษาทำความเข้าใจเงื่อนไขที่จำเป็นและกลยุทธ์ที่เหมาะสมเพื่อนำมาใช้ในการคาดคะเนความเปลี่ยนแปลงได้ถูกต้องและมีประสิทธิภาพ

เห็นได้ว่าการที่จะทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เจริญเติบโตได้อย่างมีประสิทธิภาพ จำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากทุกฝ่าย ซึ่งหลายคนคงตระหนักในสิ่งเหล่านี้เป็นอย่างดีและมีผู้สนใจได้แสดงความคิดเห็นไว้แล้วอย่างกว้างขวางทั้งในแวดวงต่างๆ ในธุรกิจ ฯ ดังนั้นเพื่อความกระชับในเนื้อหา บทความครั้งนี้จึงจะไม่ขอกล่าวถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยรวมทั้งหมด แต่จะขอเน้นถึงหน่วยเศรษฐกิจที่มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับวิชาชีพประเมินราคา ซึ่งได้แก่ กลุ่มสถาบันการเงิน ผู้เป็นกลไกหลักสำคัญในการเชื่อมต่อกันระหว่างตลาดเงิน (เงินฝาก, เงินกู้) กับตลาดทุน (หลักประกันทั้งหลาย ได้แก่ บ้าน, ที่ดิน, โรงงาน ฯลฯ)

ที่ผ่านมาสถาบันการเงินมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในส่วนของสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ และสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไป โดยมีหลักประกันในการชำระเงินกู้เป็นโครงการที่กำลังพัฒนาหรือบ้านที่อยู่อาศัยของลูกค้ำเอง จากการที่หลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ ถ้าหากลูกค้าไม่สามารถที่จะชำระหนี้ได้ก็สามารถบังคับชำระหนี้ได้ จึงถือได้ว่าหลักประกันประเภทนี้มีความเสี่ยงน้อยกว่าประเภทอื่น

และจากอดีตที่ผ่านมา ก่อนการเกิดวิกฤติเศรษฐกิจเมื่อปี 2540 ประเทศไทยยังไม่เคยมีภาวะการลดต่ำลงของราคาอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นมาก่อน ทำให้สถาบันการเงินต่างเร่งการปล่อยกู้ให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากยิ่งขึ้น ทั้งกับนักพัฒนาโครงการและลูกค้ารายย่อยทั่วไป เพราะเห็นว่าหลักประกันจะมีค่ามากขึ้นในอนาคต

การเพิ่มขึ้นของมูลค่าหลักประกันยิ่งทำให้นักวิชาการมีศักยภาพในการปล่อยกู้ได้มากขึ้น ผลของการเร่งการปล่อยสินเชื่อดังกล่าวได้ส่งผลต่อระบบ

อุปทานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่เร่งการผลิตจนสิ้นความต้องการของตลาดอีกทั้งการผลิตที่ทำให้เกิดลักษณะการเก็งกำไรในระยะสั้นของผู้ซื้อขายย่อย ในระยะเวลาต่อมาเมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่ภาวะตกต่ำ ราคาหลักประกันลดต่ำลงทำให้ธนาคารงดการปล่อยกู้จนเจ้าของโครงการขาดสภาพคล่องอย่างรุนแรงและไม่สามารถก่อสร้างโครงการได้จนเสร็จสมบูรณ์ ส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงลูกค้าที่ได้ทำการผ่อนเงินค่างวดไว้ส่วนหนึ่งเพื่อรอการมอบโอน เมื่อโครงการไม่สามารถมอบโอนสินค้าให้แก่ลูกค้าได้ก็ไม่มีทางที่จะสามารถชำระหนี้คืนเงินกู้ให้แก่ทางธนาคารได้เช่นกันจนนำไปสู่การขาดชำระหนี้ (Non Performance Loan: NPL) และกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม

การเรียนรู้จากอดีต ทำให้สถาบันการเงินต้องมีการพิจารณาการปล่อยสินเชื่อให้แก่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น โดยเฉพาะการปล่อยสินเชื่อโครงการขนาดใหญ่ ที่ต้องพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางการตลาดและศักยภาพของโครงการตามแผนการดำเนินงานของผู้บริหารโครงการ มากกว่าการให้ความสำคัญส่วนบุคคลเป็นหลัก ทั้งนี้ในการปล่อยสินเชื่อขนาดใหญ่ ทางสถาบันการเงินควรคำนึงถึงกระบวนการจัดการกับหลักประกัน (ที่ดิน, สิ่งปลูกสร้าง) ดังกล่าว

หากเกิดกรณีที่กระแสรายได้ของโครงการไม่เป็นไปตามแผนที่ได้ดำเนินการไว้ จนต้องเข้าสู่การปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกลายเป็นทรัพย์สินรอการขาย (Non Performance Asset: NPA) ในเวลาต่อมา เพื่อเป็นการรองรับความเสี่ยงดังกล่าว สถาบันการเงินจำเป็นต้องมีการปรับปรุงระบบการพิจารณาสินเชื่อและระบบการจัดการหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ โดยมีจุดสำคัญอยู่ด้วยกัน 3 ประเด็นหลัก คือ

1) การปรับปรุงระบบการประเมินมูลค่าหลักประกัน การประเมินมูลค่าหลักประกันในอดีตนั้นบว้างให้ความสำคัญกับราคาตลาด (Market Comparison Approach) มากกว่าการให้ความสำคัญกับการประเมินมูลค่าตามศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน (Income Approach) เนื่องจากการประเมินราคาในประเทศไทยยังขาดแคลนผู้ประเมินราคาที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีความรอบรู้ทั้งในด้านสถาปัตยกรรม วิศวกรรม การตลาด กฎหมาย หรือแม้กระทั่งการคาดการณ์ทางเศรษฐกิจที่จะเกิดขึ้น ดังนั้นทางสถาบันการเงินจึงควรมีการส่งเสริมให้มีการเรียนรู้อย่างกว้างขวางและให้ความสำคัญกับการประเมินมูลค่าตามศักยภาพที่แท้จริงของทรัพย์สินด้วยหลักการใช้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use) และสามารถที่จะก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตตามทางเลือกที่จะพัฒนาอย่างเหมาะสมกับหลักประกันประเภทนั้น ๆ

2) ปรับปรุงกระบวนการจัดการหลักประกัน เห็นได้ว่าในกระบวนการปล่อยสินเชื่อ กระบวนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และกระบวนการจัดการในทรัพย์สินรอการขายนั้น กระบวนการพิจารณาการปล่อยสินเชื่อเป็นกระบวนการที่ทางสถาบันการเงินจัดการได้ง่ายที่สุดและมีอำนาจการต่อรองมากที่สุด ดังนั้น เพื่อให้กระบวนการตามขั้นตอนต่างๆ สามารถใช้ข้อมูลที่มีอยู่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ จำเป็นอย่างยิ่งที่สถาบันการเงินจะต้องปฏิรูประบบจัดการกับหลักประกันเพื่อปล่อยสินเชื่อให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การปล่อยสินเชื่อโครงการขนาดใหญ่ ต้องพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ ระยะเวลาโครงการ ที่สำคัญที่สุด คือ ความถูกต้องตามกฎหมาย เช่น การผ่านการขอจัดสรรอย่างถูกต้อง มีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตรงตามประเภทการใช้งาน รวมทั้งให้มีการตรวจสอบจัดเก็บเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องไว้อย่างครบถ้วนจนกว่าจะสามารถก่อสร้างแล้วเสร็จ เช่น แบบก่อสร้างอาคาร และงานระบบต่าง ๆ สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร สำเนาใบอนุญาตจัดสรร สำเนารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือสำเนาสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง เป็นต้น สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้มีความสำคัญมากเมื่อเข้าสู่กระบวนการทรัพย์สินรอการขาย โดยเฉพาะปัญหาของอาคารสร้างค้างและโครงการที่ร้าง ซึ่งจัดการได้ยากลำบากหากไม่มีข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากลักษณะโครงสร้างบางส่วนไม่สามารถตรวจสอบได้ชัดเจน (Sub Construction) เช่น งานเสาเข็ม พื้นฐานราก งานโครงสร้าง หรืองานสาธารณูปโภคใต้ดินกรณีโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้การวางระบบจัดการดังกล่าวควร

ดำเนินการตั้งแต่ขั้นตอนการปล่อยสินเชื่อด้วยสถาบันการเงินมีอำนาจต่อรองมากกว่า

หากมีอุบัติเหตุทางธุรกิจเกิดขึ้นจนนำไปสู่การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ทางสถาบันการเงินเองก็สามารถนำข้อมูลประวัติเหล่านี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าดีไอของหนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับมูลค่าหลักประกันอย่างแท้จริง และไม่ก่อให้เกิดการขาดทุนทางบัญชีต่อเนื่องเป็นระยะเวลาอันเนื่องมาจากไม่สามารถจำหน่ายได้ในราคาที่ตั้งขายจากราคาดีไอของหนี้ (กรณีดีไอของหนี้สูงกว่าราคาตลาดมาก) ได้ตามระยะเวลาที่กำหนด และเมื่อเข้าสู่กระบวนการทรัพย์สินรอกการขายแล้วสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้จะทำให้ทรัพย์สินสามารถพร้อมขายได้ทันที โดยไม่เสียโอกาสในการขายและยังเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มและโอกาสจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขาย ซึ่งจะทำการแก้ปัญหา NPA สามารถจัดการได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

3) การจัดหาแหล่งเงินทุนในระยะยาว เนื่องจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นเป็นการให้สินเชื่อในระยะยาวใช้เวลานานถึง 15-30 ปี ดังนั้นเพื่อไม่ให้เกิดการขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อระบบสินเชื่อมากเกินไป ดังนั้นทางสถาบันการเงินเองก็ควรที่จะมีการจัดหาแหล่งเงินทุนในระยะยาว เช่น การออกหุ้นกู้ในระยะยาว ทดแทนการหาเงินลงทุนแต่ในระยะสั้นจากการรับฝากเงินออมแต่เพียงอย่างเดียว

ในปัจจุบันทางรัฐบาลได้จัดตั้งบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Corporation: SMC) ขึ้นในปี 2540 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสภาพคล่องแก่สถาบันการเงินและสนับสนุนธุรกรรมสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้สามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ โดยทำธุรกรรมด้านการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (Securitization) ให้แก่สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการจัดตั้ง SMC นั้น จะช่วยให้ช่วยลดความผันผวนจากการขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยได้ในระยะยาว

ถึงเวลาแล้วที่สถาบันการเงินควรมีการปล่อยสินเชื่อแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) ตลอดระยะเวลาในการผ่อนชำระการกู้ซื้อบ้าน เพื่อป้องกันไม่ให้ลูกค้าที่ ๑ ที่มีอยู่ต้องพลอยประสบกับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจที่เกิดจากความไม่สุจริตหรือความบกพร่องอันสุจริตของคนเพียงบางกลุ่ม **บทสรุป**

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย และยังมีความผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจอยู่มากจึงยังคงต้องมีสิ่งแก้ไขอยู่หลายประการในการที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาว ที่ผ่านมามีถือว่าเป็นบทเรียนที่สำคัญบทหนึ่งสำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภาคธุรกิจที่ถือได้ว่าตกต่ำที่สุดเมื่อเกิดภาวะวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจเมื่อปี 2540 ในปัจจุบันได้มีการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ ซึ่งจะคอยทำหน้าที่ในการจัดเก็บข้อมูลและจัดทำสัญญาณหรือดัชนีที่ช่วยส่งสัญญาณให้ผู้ประกอบการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รู้ถึงสภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อไม่ให้เกิดวิกฤตเช่นที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามการแก้ไขปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจำเป็นอย่างยิ่งที่ทุกฝ่ายต้องร่วมมือกันให้มากกว่าในปัจจุบัน โดยภาครัฐจะต้องมีส่วนร่วมในการควบคุมจำนวนอุปทานในตลาดไม่ให้มากเกินไป พร้อมทั้งควรจะมีมาตรการป้องกันการเก็งกำไรจากความต้องการเทียมของประชาชน

ในส่วนของสถาบันการเงินนั้น สิ่งที่สำคัญกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่คือ เงื่อนไขการปล่อยกู้ ที่มีภาระเงินต้นที่เหมาะสม หากเป็นการปล่อยสินเชื่อโครงการสถาบันการเงินควรต้องพิจารณาถึงศักยภาพและความเป็นไปได้ของโครงการเป็นสำคัญ รวมทั้งการควบคุมตรวจสอบดูแลตามงวดงานก่อสร้างให้สัมพันธ์กันกับงวดการเบิกจ่ายเงินกู้ นอกจากนี้กระบวนการตรวจสอบเรื่องเครดิตของลูกค้าแล้ว

สถาบันการเงินจำเป็นต้องมีกระบวนการจัดการกับหลักประกัน (ก่อนเป็น NPA) ที่ดีเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงให้กับทางสถาบันการเงินได้อีกทางหนึ่งโดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อหลักประกันในการของสินเชื่อได้กลายเป็นทรัพย์สินรอกการขาย ซึ่งช่วงที่ผ่านมา (จวบจนปัจจุบัน) ปรากฏว่าหลักประกันในหลายแห่งไม่สามารถจำหน่ายได้โดยทันที

ทรัพย์สินไม่มีทางเข้า-ออก หรือเข้า-ออกถนนส่วนบุคคลไม่สามารถนำไปจัดสรรได้ (ตอนยื่นกู้ถนนด้านหน้าที่ใช้เข้า-ออก เป็นของลูกหนี้คนเดียวกันแต่เมื่อธนาคารยึดหลักประกันส่วนหลังมาแล้วถนนส่วนหน้ากลายเป็นถนนส่วนบุคคลอื่น) ทรัพย์สินบางแห่งมีสภาพการทำนายอยู่ก่อนหน้า แม้ไม่มีสัญญาเช่าแต่มีการทำประโยชน์มาก่อนแล้วก็อาจต้องเสียสิทธิในการขายเนื่องจากเข้าข่ายกฎหมายการเช่าฯ (กำหนดไว้อย่างน้อย 6 ปี) เป็นต้น กระบวนการจัดการเหล่านี้มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งที่ทางสถาบันการเงินควรต้องมีผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่สามารถให้ความเห็นได้อย่างครอบคลุม ซึ่งช่องว่างตรงนี้วิชาชีพการประเมินราคาสามารถเข้ามาบทบาทและรองรับความต้องการในการจัดการเหล่านี้ได้อย่างมืออาชีพ แต่ต้องอาศัยการพัฒนาความรู้ความสามารถในวิชาชีพอย่างต่อเนื่อง และทางสถาบันการเงินเองก็ควรต้องให้ความสำคัญในการประเมินราคามากกว่าเพียงดูแค่ราคาในบรรทัดสุดท้ายและขอย้ายค่าบริการทุก ๆ

นับจากนี้ไปการทำงานอย่างมืออาชีพของบริษัทประเมินราคาก็ควรให้ความสำคัญของเนื้อหาในรายงานประเมินราคาที่เหมาะสมแก่สถาบันการเงิน จะเป็นการช่วยยกมาตรฐานการจัดการกับหลักประกันของทางสถาบันการเงินให้มีประสิทธิภาพและมีความคล่องตัวในการบริหารจัดการหากมีเหตุจำเป็นเมื่อหลักประกันต้องแปลงสถานะเป็นทรัพย์สินรอกการขายในอนาคต ซึ่งอะไร ๆ ก็สามารถเกิดขึ้นได้ในอนาคต และตอนนี้ก็มีข่าวว่าธนาคารบางแห่งนั้นเริ่มมี NPL เพิ่มขึ้นจนน่าเป็นห่วงอยู่ในปัจจุบัน

เสวนาวิชาการรายเดือนของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

ครั้งที่ ๒๗

ครั้งที่ ๒๘

นโยบายที่อยู่อาศัยประเทศไทย (ปีที่ 3)

นวัตกรรมมองหาบนเกาะสิงคโปร์

ปาฐกถาของคุณชวนพิศ ฉายเหมือนวงศ์ ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ
บทนำเสนอ ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการศูนย์ข้อมูล AREA
ว่าด้วยนโยบายพัฒนาที่อยู่อาศัย 50 ปีของไทยและการบริหารข้อมูล
และผู้กำกับนโยบายที่อยู่อาศัยสำคัญในประเทศไทย

ปาฐกถาพิเศษและจับเข้าคุยกับจอมยุทธสำคัญแดนลอดช่อง
Mr. Wong Ah Long
President of FIABCI Singapore and
CEO, Suntec City Development Pte. Ltd.

บริจาคเพื่อเข้าร่วมการสัมมนาที่มีคุณค่าทางวิชาการและมีมูลค่าทางธุรกิจ (commercial value) เป็นเงินท่านละ ๕๕๐ บาท โปรดติดต่อ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย โทร. ๐.๒๒๙๕.๓๑๗๑ หรือลงทะเบียน Online ที่ www.thaiappraisal.org



อาจไม่มีใครทราบว่าผังเมืองปัจจุบันครบกำหนดเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2547 และได้ต่ออายุไปอีก 1 ปี และปกติผังเมืองจะประกาศใช้ได้คราวละ 5 ปี อาจต่ออายุได้อีก 2 ครั้งๆ ละไม่เกิน 1 ปี หลังจากนั้นต้องมีการปรับปรุง และประกาศใช้ใหม่) ผังเมืองจะกำหนดว่าพื้นที่ต่างๆ ของเมือง ควรจะมีการใช้ประโยชน์เป็นอะไร เช่น เป็นเขตที่อยู่อาศัย เขตพาณิชยกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตชนบทและเกษตรกรรม เป็นต้น

- กิ๋อซั๊, มุ | ซึ่ ะ อีจตุ. สั๊ สั๊ อี๋ An สร้างได้น้อยลงกว่าเดิม หรืออาจเหลือเพียงนิดเดียว หรือว่ากลับกันบางแห่งได้เปลี่ยนจากสีเขียวเป็นสีเหลือง แต่ข้อกำหนดไม่เปลี่ยน (ห้ามสร้างโน้น สร้างนี่เหมือนเดิม) ดังนั้นสาระสำคัญอยู่ที่ข้อกำหนดว่าแต่ละสี สามารถสร้างอะไรได้ หรือไม่ได้ครับ แต่อย่าเพิ่งตกใจครับ ติดตามกันต่อ

1.1 สีผังเมือง

แต่เดิมได้กำหนดไว้ 13 ประเภท (กำหนดให้ใช้ประโยชน์ได้ 13 ประเภท) แต่ตามร่างผังเมืองใหม่มีเพียง 10 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สีเหลือง ย.1-ย.4, ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง สีส้ม ย.5-ย.7, ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สีน้ำตาล ย.8-ย.10, พาณิชยกรรม สีแดง พ.1-พ.5, อุตสาหกรรม สีม่วง อ.1-อ.2, คลังสินค้า สีเม็ดมะปราง อ.3-อ.4, อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ก.1-ก.2, ชนบทและเกษตรกรรม สีเขียว ก.3-ก.4, อนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย สีน้ำตาลอ่อน ศ. สถาบันราชการสีน้ำเงิน ส.

นอกจากนี้ในผังเมืองแต่ละประเภท (สี) ข้างต้น ยังกำหนดบริเวณย่อยๆ อีกหลายสิบบริเวณ บางสีอาจเป็นร้อยบริเวณ เช่น ประเภท ย.3 ก็มีตั้งแต่ ย.3-1 ถึง ย.3-106 หมายถึง พื้นที่ ย.3 เองยังกำหนดย่อยไปอีก 106 บริเวณ โดยบริเวณที่ ย.3-1 จะตั้งอยู่แถวๆ ดอนเมือง ส่วน ย.3-106 จะอยู่แถวๆ ทูมครุ เป็นต้น

แต่เรื่องสำคัญไม่ใช่การลดจำนวนสีผังเมืองข้างต้นครับ สาระสำคัญก็คือ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินในแต่ละสี อย่างดูแค่สีครับ เพราะการใช้ประโยชน์อาจไม่เหมือนเดิม แม้สีผังเมืองจะยังเป็นสีเดิม เช่น แต่เดิมเคยก่อสร้างอาคารได้เท่านั้นเท่านั้น แต่ของใหม่อาจ

1.2 FAR และ OSR

การเปลี่ยนแปลงที่ถือว่าสำคัญมาก ถือเป็นเรื่องหลักที่มีผลกระทบมากที่สุดในการเปลี่ยนแปลงครั้งนี้ คือ เรื่อง FAR และ OSR โดยแต่เดิม FAR ได้กำหนดให้เป็น 10 เท่าทั่วทั้งกรุงเทพฯ แต่ผังเมืองใหม่ได้ถูกประกาศให้ FAR ลดลงเหลือ 8, 6, 5, 4, 3.5, 3, 2, 1.5 และ 1 ต่ำสุด โดยในเขตชั้นในจะมี FAR สูงสุด 10 เท่า และจะค่อยๆ ลดลงเมื่อห่างออกเขตชั้นในไปจนถึงชั้นนอกจนเหลือต่ำสุด 1 เท่า ตามร่างผังเมืองใหม่จะมีเพียงพื้นที่สีแดงย่านสีลม เพลินจิต เท่านั้นที่ FAR ยังคง 10 เท่าเช่นเดิม แต่ในพื้นที่อื่นๆ ส่วนใหญ่ล้วนแต่ลดลง โดยพื้นที่สีเขียวซึ่งตั้งอยู่ชั้นนอกจะมี FAR เหลือน้อยสุด (รวมทั้งพื้นที่สีเหลือง สีม่วงบางบริเวณ) สามารถก่อสร้างได้เพียง 1 เท่า เท่านั้น

ขยายความของ FAR (Floor Area Ratio) หมายถึง สัดส่วนการก่อสร้างอาคารต่อพื้นที่ดินที่มี เช่น ถ้ามีที่ดิน 1 ไร่ จะสามารถก่อสร้างอาคารตามผังเมืองเดิมได้ 10 เท่า คือ 16,000 ตารางเมตร (1 ไร่ = 400 ตารางวา = 1,600 ตารางเมตร x 10 = 16,000 ตารางเมตร) แต่ต่อไปจะก่อสร้างกันได้น้อยลงตามสัดส่วน โดยถ้าเป็นพื้นที่

สีเขียวที่เหลือแค่ 1 เท่า ที่ดิน 1 ไร่ก็จะสร้างกันได้เพียง 1,600 ตารางเมตร เท่านั้น หรือถ้ามีที่ดิน 100 ตารางวา ก็สร้างได้ 400 ตารางเมตร (1 ตารางวา = 4 ตารางเมตร) เป็นต้น

แต่อย่าได้ตกใจไปเลย ครับ เพราะว่าการกำหนด FAR นั้นผมเห็นว่าน่าจะมีความเหมาะสมกับศักยภาพพื้นที่หรือสอดคล้องกับความต้องการก่อสร้างในปัจจุบัน ตามทำเลต่างๆ โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอก เช่น พื้นที่ที่กำหนดไว้ให้สร้างได้แค่ 1 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่รอบนอกไกลๆ ก็ไม่มีความจำเป็นต้องสร้างกัน 10 เท่าอยู่แล้วเท่านั้น ทุกวันนี้เราสร้างกันไม่ถึง 1 เท่ากันเลย เช่น พื้นที่ ย.1 แถวๆ ถนนหทัยราษฎร์ ถ้ามีที่ดิน 100 ตารางวา เราก็สร้างบ้านกันแค่ 200-300 ตารางเมตรเท่านั้นเอง (ตาม FAR 1 เท่า สร้างได้ 400 ตารางเมตร) ยกเว้นบางพื้นที่เท่านั้นที่มีการกำหนดอาจไม่ค่อยสอดคล้องกับศักยภาพพื้นที่ เช่น แถวๆ สุขุมวิท 71 คลองตัน ถนนรัชดาภิเษก ฝั่งตะวันออก (พื้นที่ ย.6, ย.7) ที่กำหนด FAR แค่ 4.5-5.0 เท่า แต่ศักยภาพพื้นที่น่าจะมากถึง 8-10 เท่าเลย

แต่ถ้าเป็นพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน ส่วนใหญ่ก็มี FAR 6-8 เท่า (ดูเหมือนลดลงไม่มาก) แต่กลับจะส่งผลกระทบมากกว่า เพราะในเขตชั้นในนั้นศักยภาพจะเหมาะกับอาคารสูง (เกิน 23 เมตร) อาคารขนาดใหญ่ (เกิน 2,000 ตารางเมตร) ขนาดใหญ่พิเศษ (เกิน 10,000 ตารางเมตร) ถ้า FAR ลดลงจาก 10 เหลือ 8 จะมีผลกระทบต่อราคาที่ดินที่ลดลงประมาณ 15-25%

RE100:รวมขอกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 15 พุทธศักราช 5 กุมภาพันธ์ 48 ณ พาร์คสวนพลู

กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สภ.ทรัพย์สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์ฯ การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระเบียบฯ ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ชั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค การประยุกต์ใช้กฎหมาย นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน สัมมนาขอกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบต่อมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษาการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครั้งเดียว รู้ครบ รู้รอบ รู้เบ็ดเสร็จ จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: โทร. 0.2295.2294 (9,900 U)

ขยายความหมายของ OSR (Open Space Ratio) บ้าง OSR หมายถึง สัดส่วนพื้นที่ว่างของที่ดินต่อพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งข้อกำหนดนี้แต่เดิมไม่มีการกำหนดไว้ แต่ตามผังเมืองใหม่จะมีกำหนดไว้ตั้งแต่ 3-40% โดยในเขตชั้นในจะมี OSR ต่ำ ส่วนในเขตชั้นนอกจะมี OSR สูง ยกตัวอย่าง เช่น ถ้าจะก่อสร้างอาคารขนาด 16,000 ตารางเมตร แต่เดิมใช้พื้นที่เพียง 1 ไร่ (หรือ 400 ตารางวา) แต่ถ้าตามผังเมืองใหม่บริเวณนั้น ถูกกำหนดให้มี OSR = 10% แสดงว่าต้องมีที่ดินว่าง (ไม่มีอาคารปกคลุม) 10% ของพื้นที่อาคารคิดเป็น 1,600 ตารางเมตร (16,000 x 10%) หรือ 400 ตารางวา (4 ตารางเมตร = 1 ตารางวา) ซึ่งจะทำให้ต้องใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น ถ้าจะก่อสร้างอาคารให้ได้เท่าเดิม โดยแต่เดิมที่ใช้เพียง 400 ตารางวา ต้องเพิ่มเป็น 680 ตารางวา แทน (ไม่ได้เพิ่มเป็น 800 ตารางวา เพราะแต่เดิมก็ต้องมีที่ว่าง 30% = 120 ตารางวา ตาม พรบ.ควบคุมอาคารอยู่แล้ว จึงเพิ่มแค่ 280 ตารางวา) โดยพื้นที่สีเขียว จะถูกกำหนดให้มี OSR สูงสุด คือ 40% (รวมทั้งสี่เหลี่ยม สี่มุม บางบริเวณ)

ที่นี้มาว่ากันถึงผลกระทบของ OSR โดยถ้าเป็นในเขตชั้นนอก จะมีผลก็ต่อเมื่อจะสร้างอาคารตั้งแต่ 3 ชั้นไป (ส่วนอาคาร 1-2 ชั้น จะไม่มีผล เพราะแต่เดิมก็ต้องมีการเว้นที่ว่างไว้เพียงพอตามกฎใหม่ แต่ส่วนใหญ่ในเขตชั้นนอก ก็จะก่อสร้างกันแค่ 1-2 ชั้นไม่เกินไปอยู่แล้ว ดังนั้น OSR จะแทบจะไม่มีผลกระทบ แต่ถ้าเป็นเขตชั้นในจะมีผลกระทบมาก เพราะศักยภาพพื้นที่เหมาะกับอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง ทำให้ต้องมีพื้นที่โล่ง ไม่มีอาคารปกคลุมมากขึ้น ส่งผลต้องเพิ่มที่ดินในการพัฒนาโครงการมากขึ้น ต้นทุนจะสูงขึ้น

แต่ทั้ง FAR และ OSR ไม่บังคับใช้กับการก่อสร้าง "บ้านเดี่ยว" ในผังเมืองทุกประเภท ส่วนบ้านแฝดจะไม่บังคับใช้กับผังเมืองบางบริเวณ หมายความว่า ท่านสร้างบ้านเดี่ยวได้ตามเดิมที่ตามปกติ

ที่ว่ามาข้างต้น ถ้าจะนับเฉพาะผลกระทบต่อชาวบ้านทั่วไป ก็ไม่น่าจะมีผลต่อขนาดที่จะก่อสร้างมากนัก ในทางตรงกันข้ามผมว่ากลับจะเป็นผลดีมาก ๆ ต่อชาวบ้านแบบเรา ก็คือ ต่อไปเรา จะมีความแออัดน้อยลง มีพื้นที่โล่งมากขึ้น มีพื้นที่ให้ปลูกต้นไม้กันมากขึ้นแม้ในอาณาเขตบ้านเราเอง ทำให้เมืองน่าอยู่มากขึ้น อยากได้กินไม้ใช้หรือครับ แต่เราอาจต้องซื้อแพงขึ้นก็ได้ ประเด็นนี้ต้องติดตามต่อครับ

ส่วนในภาคธุรกิจ การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะส่งผลทำให้มีต้นทุนสูงขึ้นจากการที่ต้องเพิ่มที่ดินเป็นที่โล่งมากขึ้นในการพัฒนาโครงการหนึ่ง ๆ แต่แน่นอนว่า เจ้าของโครงการคงจะไม่แบกภาระนี้ไว้เองแน่ คงต้องไปเพิ่มราคาขายจากต้นทุนที่สูงขึ้น ประมาณ 10-30% (ก่อนการแก้ไข) แต่ก็ได้มีการแก้ไขเพิ่ม FAR และ ลด OSR ให้เหมาะสมตามศักยภาพพื้นที่ ทำให้มีผลต่อราคาขายน้อยมาก ทำให้มีผลกระทบต่อ

ทำเลเพียง 5% เท่านั้น ส่วนใหญ่แทบไม่มีผลต่อราคาขายเลย

แต่ผู้ที่เดือดร้อนแน่ ๆ ก็คือ ท่านเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่ๆ โดยเฉพาะในเขตชั้นนอก ที่กักตุนไว้เพื่อการพัฒนาโครงการอาคารขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้า หรือโครงการใหญ่ งานนี้หนักแน่ครับ เพราะว่าท่านจะไม่สามารถสร้างอาคารเกิน 2,000 ตารางเมตร (ขนาดเท่ากับตึกแถว 4 ชั้น 10 คูหาเอกรับ) เช่น ถ้าที่ดินท่าน 10 ไร่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ ย.3 จะมี FAR แค่ 2.5 เท่า ก็ควรจะสร้างได้ตาม FAR ตั้ง 24,000 ตารางเมตร (10 x 1,600 x 2.5 = 40,000) แต่ขอโทษครับ พื้นที่ ย.3 เขาห้ามสร้างอาคารขนาดใหญ่ ท่านก็สร้างได้ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตรเท่านั้นครับ จะลงทุนคุ้มมั้ยละครับ แต่โครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ หรือ บ้านจัดสรร จะมีผลกระทบน้อยมากตามที่ว่าไว้แล้ว เพราะสร้างบ้านหลังหนึ่งแค่ 200-400 ตารางเมตรเอง ไม่มีปัญหา

แล้วถ้ามี 10 ไร่ ในเขตชั้นกลาง จะสร้างได้มากขึ้น เพราะจะเริ่มอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษกันได้ และ FAR ก็มากขึ้น 3-6 เท่า (ขยายความต่อในข้อ 1.3)

ข้างต้นนี้เป็นการอธิบายเพื่อความเข้าใจในการดูผังเมืองใหม่ โดยในแต่ละพื้นที่ จะมีการกำหนด FAR และ OSR แตกต่างกันไป และโดยสรุปก็คือ พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอกจะมี FAR ต่ำ OSR สูง แต่เมื่อเข้ามาในชั้นกลาง ชั้นใน จะมี FAR เพิ่มขึ้น และ OSR ลดลง

1.3 การห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

แต่เดิมบางบริเวณในพื้นที่สี่เหลี่ยม จะสามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตรได้ แต่ในรอบใหม่ส่วนใหญ่สร้างได้ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร จะเกินได้ในพื้นที่ ย.4 และต้องมีถนนกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ซึ่งแทบไม่เจอว่ามีแถวไหนบ้าง

ส่วนในพื้นที่สี่เหลี่ยม ส่วนใหญ่สร้างอาคารอยู่อาศัยได้ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร (ถ้าจะเกินต้องมีถนนกว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตรบ้าง 30 เมตรบ้าง)

ส่วนพื้นที่สีน้ำตาล อาคารอยู่อาศัยสร้างได้ทุกขนาด แต่อาคารพาณิชย์กรรมสร้างได้ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร (ถ้าจะเกินถนนต้องกว้าง 30 เมตร)

ซึ่งข้อจำกัดเกี่ยวกับความกว้างถนนข้างต้น ในเขตกรุงเทพฯ โดยเฉพาะชั้นในส่วนใหญ่ถนนกว้างขนาดนี้ก็ไม่น้อยกว่า ยิ่งในชอยต่าง ๆ หมดสิทธิ์ครับ ส่วนในเขตชั้นในจริง ๆ (พื้นที่ พ.3-พ.5) ก็สามารถสร้างได้เพราะ FAR 6-10 เท่า และไม่มีข้อจำกัดเรื่องความกว้างถนน แต่ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร จะสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เกิน 10,000 ตารางเมตร) ถนนต้องกว้างเกิน 10

เมตรอยู่แล้ว ดังนั้นชอยเล็กกว่า 10 เมตร ก็ไหวมาแต่เดิมแล้วครับ

1.4 โบนัส ซิสเต็ม (เพิ่มให้ล่าสุด)

จากที่ได้มีการปรับปรุงแก้ไข ล่าสุดได้มีการกำหนดให้โบนัส กับอาคารขนาดใหญ่ในทุกพื้นที่คือ ถ้าเจ้าของอาคารขนาดใหญ่ มีพื้นที่สีเขียวและที่ว่างที่เปิดให้ประชาชนทั่วไปเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ หรือก่อสร้างที่จอดรถสาธารณะมากกว่าที่กฎหมายกำหนด และเปิดให้คนทั่วไปสามารถเข้าไปจอดรถได้ (ก่อสร้างที่จอดรถ 1 คัน มีโบนัสให้เพิ่มขนาดอาคารได้ 30 ตารางเมตร) ผังเมืองจะมีโบนัสให้ โดยจะสามารถก่อสร้างอาคารได้ใหญ่ขึ้นกว่าเดิม แต่ไม่เกิน 20% ของ FAR เดิม

แล้วถามว่าคุ้มที่จะสร้างมั้ย ก็ต้องเทียบกับต้นทุนในการลงทุนของโครงการแต่ละประเภทกับราคาขาย เนื่องจากจะต้องมีต้นทุนส่วนเพิ่มจากการก่อสร้างที่จอดรถเพิ่ม โดยต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารจอดรถ 1 คัน ต้องใช้พื้นที่ประมาณ 25 ตารางเมตร ค่าก่อสร้างตารางเมตรละ 7,450 บาท (อ้างอิงตามมาตรฐานสมาคมฯ ผู้ประเมิน 2547 ประเภทอาคารจอดรถบนดิน) เป็นเงิน 186,250 บาท เฉลี่ยต่อพื้นที่ที่ก่อสร้างเพิ่มได้ 30 ตารางเมตร โดยพื้นที่ขายประมาณว่า 70% เหลือไว้ 30% เป็นพื้นที่ที่ขายไม่ได้ เช่น ทางเดิน คิดเป็นพื้นที่ขาย 21 ตารางเมตร ก็จะมีต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างที่จอดรถเฉลี่ยต่อพื้นที่ขายตารางเมตรละ 8,869 บาท (=186,250/21)

ถ้าเป็นกรณีการขายพื้นที่ เช่น อาคารชุด หรือถ้าเป็นการเช่าจะเฉลี่ยต้นทุนลงไปโนค่าเช่ารายเดือน ๆ ละ 40 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เช่น อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ฯลฯ ซึ่งต้องนำต้นทุนส่วนเพิ่มข้างต้นไปรวมกับต้นทุนปกติ ของอาคารแต่ละประเภทจะมีต้นทุนการก่อสร้างปกติอยู่แล้ว และนำไปเทียบกับราคาขายว่าจะคุ้มหรือไม่ และจากการศึกษาพบว่า ถ้าเป็นอาคารในเขตชั้นใน อาคารชุดกับอาคารสำนักงานอาจไม่คุ้มที่จะก่อสร้าง แต่ถ้าเป็นศูนย์การค้า จะคุ้มเนื่องจากมีราคาขาย แข็งหรือเช่า สูงกว่าต้นทุนมาก

1.5 การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน อื่น ๆ

1.5.1 เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ตามสีผังเมืองที่เปลี่ยนแปลงจากแนวคิดเดิมเล็กน้อย หรือถ้ากล่าวในทางบวกก็ต้องบอกว่าที่มีการยืดหยุ่นมากขึ้น (แต่ถ้าเป็นทางลบก็อาจถามได้ว่าเขาใจแน)

เช่นแต่เดิม ถ้าเป็นพื้นที่สีเขียว เป็นที่รู้จักว่า จะไม่สามารถก่อสร้างตึกแถว และทาวน์เฮาส์ได้ (สร้างได้แต่บ้านเดี่ยว) แต่ในรอบนี้จะมีพื้นที่สีเขียว บางแห่งที่เป็นบริเวณ ก.4 จะสามารถก่อสร้างได้ด้วย แต่พื้นที่ ก.4 มีน้อยมากครับ โดยมีแค่แถว ๆ ตลิ่งชัน และบางขุนเทียน

• กลับกันถ้าเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยม แต่เดิมสร้างบ้านอยู่อาศัยได้ทุกประเภททั้ง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ แต่ในรอบนี้พื้นที่สี่

เหลือ บางบริเวณก็ไม่สามารถสร้างตึกแถว ทาวน์เฮาส์ได้ คือ บริเวณ ย.1 และ ย.2 แต่พื้นที่ ย.1 และ ย.2 ก็มีน้อย แต่แถว ๆ ถนนพหลโยธิน ราชบุรี รัตนโกสินทร์สมโภช รมเกล้าฯ ทุ่งครุ

1.5.2 พื้นที่การใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่น เรื่องนี้ส่วนใหญ่ไม่เปลี่ยนแปลง บางท่านอาจเคยมีคำถามว่าบางพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัย แต่ทำไมเห็นมีศูนย์การค้า สร้างขึ้นมาได้ นั่นเป็นเพราะว่าตามข้อกำหนดของผังเมืองแต่ละสี จะมีข้อกำหนดให้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่น (ที่ไม่ได้ห้ามไว้) ประมาณ 5-10% ของพื้นที่แต่ละบริเวณ (คำว่าบริเวณ หมายถึง พื้นที่ที่มีการกำหนดไว้เป็นกลุ่ม ๆ เช่น ย.3-100 ถ้ากลุ่มบริเวณนี้มีพื้นที่รวมทั้งหมด 1,000 ไร่ จะใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นได้ 50-100 ไร่เลยครับ ซึ่งใครขออนุญาตก่อนก็ได้ก่อน (ไม่ได้หมายความว่าถ้าเรามาที่ดินแปลงหนึ่งขนาด 10 ไร่ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นได้เพียง 1 ไร่ ในที่ดินของเราเองนะครับ แต่หมายถึงเราสามารถสร้างได้ทั้ง 10 ไร่เลย ถ้าเราไปขออนุญาตก่อน และโควตา 5-10% ยังเหลือ และปัจจุบันโควตา 5-10% เพื่อกิจการอื่นยังเหลืออีกมากครับ ตรวจสอบได้ฝ่ายผังเมือง กรุงเทพมหานคร ดินแดง)

1.5.3 พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้า ในรัศมี 500 เมตร ในผังเมืองแต่ละประเภทได้มีการกำหนดให้สามารถก่อสร้างอาคารอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และสำนักงาน ได้มากกว่าปกติ แต่ต้องมีถนนกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร 16 เมตร หรือ 30 เมตร ขึ้นอยู่กับผังเมืองประเภทต่าง ๆ

ส่วนที่ 2 : ผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ และราคาที่ดิน

2.1 ผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

ต่อไปเรามาดูกันว่า ผังเมืองที่จะประกาศใช้ใหม่ จะมีผลกระทบต่อด้าน “ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ในโครงการที่จะสร้างใหม่” และ “ราคาที่ดิน (แปลงที่ยังเป็นที่ว่าง ๆ)” อย่างไร ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อชาวบ้านอย่างไร

ความเดิม ก่อนหน้านั้นที่ได้มีการกำหนด FAR และ OSR ไว้ จะค่อนข้างมีผลกระทบต่อราคาขายที่ทำให้ราคาสูงขึ้นได้ในระดับ 10-30% แต่หลังจากมีข้อโต้แย้งกันมาก ทำให้ได้มีการปรับเพิ่ม FAR และลด OSR ให้ ในเวลาต่อมา -ประมาณ เดือนกรกฎาคม 2547 ที่ผ่านมามีการทำให้ส่งผลกระทบต่อราคาขายไม่มากนัก ประมาณ 5% โดยประมาณ และบางพื้นที่เท่านั้น

ผลกระทบโดยย่อ ต่อพื้นที่ผังเมืองแต่ละประเภท ตามที่กำหนดไว้เดิม (ก่อนการแก้ไขเพิ่ม FAR และลด OSR ให้ ในเวลาต่อมา -ประมาณ เดือนกรกฎาคม 2547 ที่ผ่านมามีการพิจารณาผลกระทบต่อราคาขายก่อนและหลัง ตามผังเมืองประเภทต่าง ๆ ดังนี้

• พื้นที่ ย.1 (สีเหลือง) พื้นที่ตัวอย่าง เช่น ทยชัยราษฎร์ ทุ่งครุ ตามผังเมืองใหม่สามารถ

สร้างได้เฉพาะบ้านเดี่ยวเท่านั้น ซึ่งแต่เดิมก่อสร้างบ้านได้ทุกประเภท ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ อาจส่งผลให้ราคาที่ดินลดลงได้ เพราะคงมีความสนใจน้อยลง เพราะสร้างทาวน์เฮาส์ไม่ได้แล้ว และจะมีการบังคับใช้ FAR 1.0 เท่า และ OSR ร้อยละ 40 (พื้นที่ ย.1 ไม่มี การปรับปรุง FAR/OSR) ซึ่งจะไม่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ คือ บ้านเดี่ยว แต่จะมีผลต่อการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่น ที่แต่เดิมใช้ FAR ได้ 10 เท่า และไม่มี OSR จะแทบไม่มีโอกาสเกิดโครงการใหญ่ ๆ ที่อาศัยประโยชน์จากพื้นที่เพื่อ กิจการอื่นเหมือนในอดีตที่ผ่านมา

• ส่วนพื้นที่ ย.2 (สีเหลือง) พื้นที่ตัวอย่าง เช่น รัตนโกสินทร์สมโภช และรมเกล้าตะวันตก ตามผังเมืองใหม่สามารถสร้างได้เฉพาะ บ้านเดี่ยว กับบ้านแฝด ซึ่งแต่เดิมก่อสร้างบ้านได้ทุกประเภท ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ รวมทั้งบางบ้านสามารถสร้างอาคารอยู่อาศัยไม่เกิน 23 เมตร และเนื้อที่ไม่ถึง 2,000 ตารางเมตร เช่น หอพัก อาคารชุดราคาถูก อาจส่งผลให้ราคาที่ดินลดลงได้ เพราะสร้างได้น้อยลงเช่นกัน

การบังคับใช้ FAR (เดิม 1.0 ปรับเป็น 1.5 เท่า) และ OSR (เดิมร้อยละ 40 ปรับเป็นร้อยละ 20) แม้ว่าจะมีการปรับให้ ก็อาจไม่มีผลมากนัก เพราะพื้นที่นี้ ให้สร้างบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ซึ่งไม่มี บังคับใช้ FAR/OSR อยู่แล้ว แต่อาจส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่น คล้ายกับพื้นที่ ย.1 ดังกล่าว

• พื้นที่ ย.3 (สีเหลือง) พื้นที่ตัวอย่าง เช่น ดอนเมือง วัชรพล สายไหม รามอินทรา มีนบุรี สุขุมวิท 3 ส่วนหลวง ประเวศ หนองแขม และ ภาษีเจริญ ตามผังเมืองใหม่สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ทุกประเภท คือ ได้ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และตึกแถว ซึ่งจะมีการบังคับใช้ FAR (เดิม 1.5 เท่า ได้แก้ไขเป็น 2.5 เท่า) และ OSR (เดิมร้อยละ 25 แก้ไขเป็นร้อยละ 12.5) ทำให้มีผลกระทบต่อราคาขาย กล่าวคือ

(1) แต่เดิมถ้าเป็นอาคาร (ทาวน์เฮาส์หรือตึกแถว) ตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ที่ดินที่ต้องใช้ เช่น ตึกแถว 4 ชั้น ปัจจุบันใช้ที่ดินขนาด 18 ตรว. แต่ตามผังเมืองใหม่จะต้องใช้ที่ดินขนาด 35 ตรว. ถ้าพิจารณาในเรื่องของราคาขาย จะทำให้ราคาในปัจจุบัน 1,800,000 บาท จะเพิ่มเป็น 2,310,000 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28 แต่หลังจากการปรับเพิ่ม FAR และลด OSR ทำให้มีผลกระทบต่ออาคาร 4 ชั้น ทำให้ราคาสูงขึ้นเพียง 5% เท่านั้น

(2) ในทำนองเดียวกันถ้าเป็นทาวน์เฮาส์ 4 ชั้น เดิมใช้ที่ดินขนาด 18 ตรว. ตามผังเมืองใหม่จะต้องใช้ที่ดินขนาด 26.7 ตรว. ทำให้ราคาขายในปัจจุบัน 1,500,000 บาท จะเพิ่มเป็น 1,761,000 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 แต่หลัง

จากการปรับเพิ่ม FAR และลด OSR ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อราคาขาย

ดังนั้นพื้นที่ ย.3 ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่เขตชั้นนอก จึงจะมีผลกระทบต่อราคาขายเพียงเล็กน้อยเท่านั้น หลังการปรับปรุง FAR/OSR

• พื้นที่ ย.4 (สีเหลือง) พื้นที่ตัวอย่าง เช่น หลักสี่ บางเขน เกษตร-นวมินทร์ ประดิษฐ์มนูธรรม นวลจันทร์ นวมินทร์ เสร้ไทย และศรีนครินทร์ตะวันตก จะมีการบังคับใช้ FAR (เดิม 2 เท่า ปรับเป็น 3 เท่า และ OSR เดิมร้อยละ 20 ปรับเป็นร้อยละ 10) จึงส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง เช่น

(1) การสร้างตึกแถวตั้งแต่ 4 ชั้น จากปัจจุบันใช้ที่ดินขนาด 18 ตรว. ตามผังเมืองใหม่ (ก่อนปรับ) จะต้องใช้ที่ดินขนาด 26.3 ตรว. ส่งผลให้ราคาขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เป็นต้น แต่หลังการปรับ FAR/OSR จะไม่มีผลกระทบต่อ

(2) ถ้าเป็นทาวน์เฮาส์ 4 ชั้น ปัจจุบันใช้ที่ดินขนาด 18 ตรว. แต่ตามผังเมืองใหม่ (ก่อนปรับ) จะต้องใช้ที่ดินขนาด 20 ตรว. ส่งผลให้ราคาขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 แต่หลังการปรับ FAR/OSR จะไม่มีผลกระทบต่อ

(3) ถ้ามาพิจารณาในส่วนของอาคารประเภทหอพัก (ขนาดอาคารไม่เกิน 2,000 ตรม.) เดิมใช้ที่ดินขนาด 160 ตรว. แต่ตามผังเมืองใหม่จะต้องใช้ที่ดินขนาด 275 ตรว. ส่งผลให้ค่าเช่าหอพักจากเดิมเดือนละ 2,000 บาท เพิ่มเป็นเดือนละไม่ต่ำกว่า 2,479 บาท เป็นต้น แต่หลังการปรับ FAR/OSR จะเพิ่มเป็น เดือนละ 2,025 บาท (1%) เอง

(4) ถ้าเป็นอาคารประเภทอาคารชุด (ขนาดอาคารไม่เกิน 10,000 ตรม.) ราคาปัจจุบัน 25,000 บาท/ตรม. แต่ราคาใหม่(ก่อนปรับ) จะอยู่ในราคาประมาณ 32,905 บาท/ตรม. นั่นคือราคาขายเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 32 แต่หลังการปรับ FAR/OSR ราคาขายจะเพิ่มเป็น 28,865 บาท/ตรม. (15%)

• พื้นที่ ย.5 (สีส้ม) พื้นที่ตัวอย่าง เช่น ตลาดมีนบุรี สวนสยาม เกษตร งามวงศ์วาน วงศ์สว่าง บางแวก และบางมด จะมีการบังคับใช้ FAR (เดิม 3 เท่า ปรับเป็น 4 เท่า และ OSR เพิ่มร้อยละ 15 ปรับเป็นร้อยละ 7.5) จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง เช่น อาคารประเภทอาคารชุด (ขนาดอาคารไม่เกิน 10,000 ตรม.) เดิมใช้ที่ดินขนาด 434 ตรว. แต่ตามผังเมืองใหม่จะต้องใช้ที่ดินขนาด 938 ตรว. ส่งผลให้ราคาขายจากเดิม 27,500 บาท/ตรม. เพิ่มเป็น 32,449 บาท/ตรม. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 แต่หลังการปรับ FAR/OSR ราคาขายจะเพิ่มเพียงร้อยละ 7

• พื้นที่ ย.6 (สีส้ม) พื้นที่ตัวอย่าง เช่น ย่านตลาดบางกะปิ อ่อนนุช อุดมสุข บางนา และเอกชัย จะมีการบังคับใช้ FAR (เดิม 3.5 เท่า ปรับเป็น 4.5 และ OSR เดิมร้อยละ 12 ปรับเหลือร้อยละ 6.5) จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเช่น

อาคารประเภทอาคารชุด (ขนาดอาคารไม่เกิน 10,000 ตรม.) เดิมใช้ที่ดินขนาด 434 ตรว. แต่ตามผังเมืองใหม่จะต้องใช้ที่ดินขนาด 715 ตรว. ส่งผลให้ราคาขายจากเดิม 30,000 บาท/ตรม. เพิ่มขึ้นเป็น 33,973 บาท/ตรม. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 แต่หลังการปรับ FAR/OSR ราคาขายจะเพิ่มเพียงร้อยละ 6 เท่านั้น

- พื้นที่ ย.7 (สีส้ม) พื้นที่ตัวอย่าง เช่น คลองตัน เพชรบุรี พระราม 9 บางจาก และพระโยนง จะมีการบังคับใช้ FAR (เดิม 4 เท่า ปรับเป็น 5 เท่า และเดิม OSR ร้อยละ 10 ปรับเหลือร้อยละ 6) จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง เช่น อาคารประเภทอาคารชุด (ขนาดอาคารมากกว่า 10,000 ตรม.) เดิมใช้ที่ดินขนาด 756 ตรว. แต่ตามผังเมืองใหม่จะต้องใช้ที่ดินขนาด 1,125 ตรว. ส่งผลให้ราคาขายจากเดิม 35,000 บาท/ตรม. เพิ่มขึ้นเป็น 38,933 บาท/ตรม. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 แต่หลังการปรับ FAR/OSR ราคาขายจะเพิ่มเพียงร้อยละ 4 เท่านั้น

- พื้นที่ ย.8 (สีน้ำตาล) พื้นที่ตัวอย่าง เช่น บางซื่อ บางพลัด และปิ่นเกล้า จะมีการบังคับใช้ FAR (เดิม 5 เท่า ปรับเป็น 6 เท่า และ OSR เดิมร้อยละ 8 ปรับเป็นร้อยละ 5) จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลง เช่น อาคารประเภทอาคารชุด (ขนาดอาคารมากกว่า 10,000 ตรม.) เดิมใช้ที่ดินขนาด 756 ตรว. แต่ตามผังเมืองใหม่จะต้องใช้ที่ดินขนาด 900 ตรว. ส่งผลให้ราคาขาย

ร้อยละ 4) ซึ่งทั้งสองพื้นที่นี้ คือ ย.9 และ ย.10 ตามผังเมืองใหม่จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงราคาขายมากนัก โดยเฉพาะโครงการที่เป็นอาคารชุดไม่ว่าก่อนหรือหลังการปรับ FAR/OSR

โดยสรุปถ้าพิจารณาตาม FAR และ OSR เดิม (ก่อนการแก้ไข) จะมีผลกระทบต่อราคาขายในระดับค่อนข้างสูง แต่หลังการปรับปรุง ทำให้มีผลราคาขายน้อยมาก โดยอาจมีเพียงบางพื้นที่ที่อาจมีผลเพียง 5% เท่านั้น จะเห็นได้ว่าการปรับ FAR เพิ่มขึ้นประมาณ 1 เท่าจากเดิม และการลด OSR ลงประมาณ 50% จากเดิม (เช่น 40 เหลือ 20) ทำให้แทบไม่มีผลต่อราคาเลย

2.2 ผลกระทบต่อราคาที่ดิน

ต่อไปจะมาพิจารณาถึงผลกระทบต่อราคาที่ดินบ้างครับ ที่นี้จะยกตัวอย่างในเขตชั้นในของเมือง เนื่องจากน่าจะแสดงผลกระทบเรื่องราคาที่ดินมากกว่า โดยทดลองศึกษาในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปัจจุบัน (CBD: Central Business District) จากการศึกษาพบว่าตามผังเมืองใหม่มีผลทำให้ราคาที่ดินลดลงในบางพื้นที่ เนื่องจาก FAR มีค่าลดลง จึงสามารถทำการก่อสร้างพื้นที่ได้น้อยลงเช่นกัน รวมทั้งยังมีข้อกำหนดของ OSR ที่เข้ามาควบคุมด้วย เช่น ในย่านพระราม 3 - สะพานแขวน (ย.9 และ ย.10) พบว่า FAR มีค่าลดลงจาก 10 เท่า เหลือเป็น 7 เท่า และ 8 เท่า และมี OSR ร้อยละ 4.5 และ 4 ตามลำดับ ทำให้ราคาที่ดิน

ช่วยให้ราคาที่ดินอาจไม่ลดมากขนาดนั้น โดยอาจต้องเพิ่มราคาขายขึ้นไปด้วยส่วนหนึ่ง เนื่องจากภาวะขี้นของธุรกิจอสังหาฯ ในช่วงนี้

ส่วนที่ 3 : สรุปว่าผังเมืองใหม่ดีหรือไม่

อันนี้ต้องมองต่างมุมครับ ดี หรือไม่ดี ต้องถามว่า สำหรับใครด้วย เอาเป็นว่าในความเห็นผมถ้าเป็น “ชาวบ้าน” ธรรมดาๆ แบบผมที่ซื้อ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ไม่เกิน 2 ชั้นในเขตรอบนอกก็แทบไม่มีผล (จากเรื่องผังเมือง ไม่เกี่ยวกับเรื่องอื่น ๆ เช่น ตอนนี้อยู่สตูดิโอสร้างก็ขึ้นเอาๆ โดยเฉพาะเหล็ก)

แต่ถ้าเป็นชาวบ้านที่มีเงินมากหน่อยจะซื้อบ้าน 3-4 ชั้น หรืออาคารชุด ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ชั้นกลาง ชั้นใน ราคาอาจแพงขึ้น เพราะเจ้าของโครงการต้องมีต้นทุนสูงขึ้นจากการที่ต้องใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นในการพัฒนาโครงการต่าง ๆแน่นอนว่าคงไม่มีใครต้องแบกภาระไว้อะไร ต้องไปเพิ่มไว้ในราคาขายแห่ง ๆ ซึ่งสุดท้ายภาระตกอยู่กับชาวบ้าน (ที่มีเงินมากหน่อย) โดยราคาขายที่แพงขึ้นก็น่าจะมีผลประมาณ 5-10% (แม้ว่าผลการศึกษาจะเพิ่ม 10-20% แต่มีความเป็นไปได้ว่าราคาที่ดินอาจลดลงส่วนหนึ่งด้วยดังกล่าว) แต่ถ้าไม่ยกซื้อแฟงก็ซื้อบ้านเก่า ซึ่งมีอยู่เยอะแยะให้เลือก

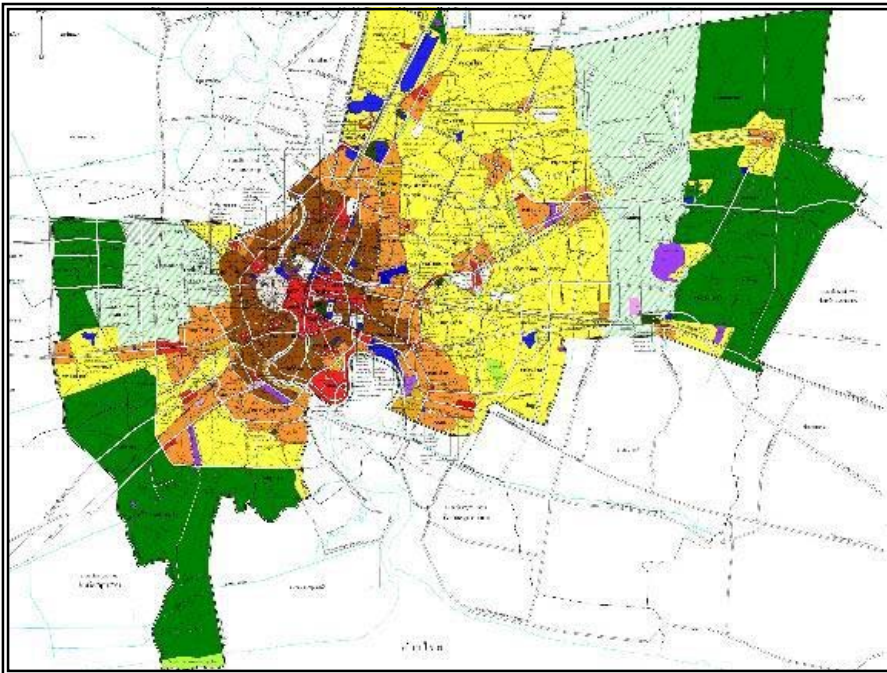
อย่างไรก็ตาม ในอนาคตอาจมีผลกระทบมากขึ้น ถ้าศักยภาพพื้นที่สูงขึ้น เช่น ถ้าแถวมีนบุรี ปัจจุบันศักยภาพพื้นที่ก็แค่อาคาร 2 ชั้น แต่ถ้าต่อไปศักยภาพสูงขึ้น ต้องสร้างอาคาร 3-4 ชั้น หรือสูงกว่านี้ คงจะมีผลกระทบ แต่ผมว่าอีกยาวไกลกว่าจะถึงวันนั้น และอีก 5 ปี ผังเมืองเขาก็ปรับปรุงกันอีก

มาทางฝั่งเจ้าของที่ดินว่างๆ ที่ยังไม่ได้ออกสร้างอะไร บ้าง ถึงคราวที่ทานทั้งหลายอาจเสียประโยชน์เพราะราคาที่ดินอาจลดลง (แต่เอาละอะที่ผ่านมานั้นก็เพิ่มมาเยอะแล้ว) โดยถ้าเป็นที่ดินชั้นใน ขนาดไม่เกิน 1 ไร่ จะเสียศักยภาพในการพัฒนาอาคารสูงไป โดยรวมของการศึกษา ถ้าไม่มีปัจจัยอื่น ๆ ใด จะส่งผลให้ราคาที่ดินในเขตชั้นในลดลงประมาณ 10-15% แม้ว่าผลการศึกษาจะลดลง 15-25% แต่กลไกตลาดน่าจะทำให้ต้องเพิ่มราคาขาย ดังนั้นราคาที่ดินก็ไม่น่าจะลดมาก

มาถึงผู้ได้ประโยชน์ตัวจริง คือ ท่านที่เป็น “เจ้าของอาคาร” ต่าง ๆ ราคาทรัพย์สินของท่านน่าจะสูงขึ้น เพราะว่าคู่แข่งถูกจำกัดให้น้อยลง บางแห่งอาจไม่มีใครสามารถสร้างได้เท่าที่ท่านมีอีกแล้ว โดยเฉพาะในเขตชั้นนอก ต่อไปจะพบว่าอาคารเก่าจะถูกนำมาปรับปรุงใหม่กันมากขึ้น

ส่วนในเขตชั้นในที่ว่า ๆ ก็แทบไม่เหลือแล้วครับ ก็มีแต่ตึกสร้างกันไปแล้วทั้งนั้นแหละครับ ดังนั้น คนส่วนใหญ่ในเขตชั้นในน่าจะได้ประโยชน์ส่วนท่านที่ถือที่ดินเปล่าไว้ คงมีเป็นส่วนน้อยแล้ว

แต่ผลที่สำคัญที่สุดในความเห็นผมจากผังเมืองใหม่ ก็คือ ต่อไปจะมีเมืองที่มีพื้นที่เปิดโล่งมากขึ้น ที่ว่างมากขึ้น ไม่แออัดยัดเยียดกันจนเกิน



จากเดิม 40,000 บาท/ตรม. เพิ่มขึ้นเป็น 42,251 บาท/ตรม. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 แต่หลังการปรับ FAR/OSR ราคาขายจะไม่เพิ่มเลย (0%)

- พื้นที่ ย.9 (สีน้ำตาล) พื้นที่ตัวอย่าง เช่น ดินแดง วิภาวดี และพหลโยธิน ใช้ FAR (เดิม 6 เท่า เพิ่มขึ้นเป็น 7 เท่า และ OSR เดิมร้อยละ 6.5 ลดเหลือ 4.5) และพื้นที่ ย.10 (สีน้ำตาล) ได้แก่ พระราม 3 สาทร และพระราม 4 ใช้ FAR 8 เท่า (ไม่ปรับ) และ OSR (จากเดิมร้อยละ 5 เหลือ

ดินจากเดิม 150,000 บาท/ตรว. ลดลงเป็น 106,412 บาท/ตรว. หรือลดลงร้อยละ 29

อย่างไรก็ตาม ราคาที่ดินที่จะลดลงเฉพาะที่ดินที่ว่างๆ เท่านั้น ส่วนที่ดินที่มีอาคารอยู่แล้วกลับจะทำให้มูลค่าที่ดินรวมอาคารของท่านแพงขึ้น เพราะท่านมีคู่แข่งที่จะก่อสร้างได้น้อยลงนั่นเอง และความจริงก็คือ ที่ว่าง ๆ ในเขตชั้นในเหลือน้อยแล้วครับ ส่วนใหญ่ก็สร้างกันไปแล้วกรณีนี้ก็เช่นเดียวกัน ผมเชื่อว่ากลไกตลาดน่าจะ

ไปเหมือนทุกวันนี้ ซึ่งการเสียสละกันคนละเล็กคนละน้อย แต่ถ้าทำให้เมืองของเราดูดีขึ้น น่าอยู่มากขึ้น (ในเชิงกายภาพนะครับ อย่างห้วงถึงเรื่องอื่น) เพราะมีพื้นที่โล่ง มีพื้นที่สวนมากขึ้น มีตึกสูง

น้อยลง การลงทุนพัฒนาโครงการต่าง ๆ ต้องเพื่อสังคมมากขึ้น ผมว่าแนวคิดนี้ดีมาก ๆ สำหรับชาวบ้าน หรือประชาชนอย่างผม
แต่แห่มไม่ทราบว่ามันคิดเข้าไป 10 ปีหรือเปล่า ที่ว่าซึกี้คือว่า น่าจะกำหนดไว้ตั้งแต่ผังเมือง

ฉบับแรกเมื่อปี 2535 แล้ว ปล่อยให้สร้างกันมาได้เป็น 10 ปีแล้ว มาถึงตอนนี้จะห้าม ก็อาจทำให้คนส่วนหนึ่งเสียประโยชน์ อะไรก็แล้วแต่ที่เคยได้ เคยทำได้ แต่ต่อไปจะทำได้ไม่ได้ หรือได้น้อยลง ก็ย่อมมีเสียบ่น เสี่ยงว่าเป็นธรรมดาทนหน่อยครับ

RE123: การวิเคราะห์งบการเงินอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 3

ศุกร์ 4 - เสาร์ 5 มีนาคม 2548 (ค่าลงทะเบียนท่านละ 5,500 บาท) ณ พาร์คสวอนพูล ฤ.สวนอู โทร. 0.2295.2294

เป็นการอบรมเทคนิค กลยุทธ์ และวิธีการบริหารเงินของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ใช้ในการบริหารการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อนำพาธุรกิจไปสู่ความสำเร็จอย่างรุ่งโรจน์ มุ่งเน้นความชัดเจนในโครงสร้างทางการเงิน เทคนิคการอ่านงบการเงิน การวิเคราะห์สถานะภาพการดำเนินงาน ด้วยการวิเคราะห์สัดส่วนทางการเงินจากตัวอย่างงบการเงินจริงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ | การวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจ / วงจรอุตสาหกรรม / ภาวะตลาด & แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | โครงสร้างทางการเงินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | จุดคุ้มทุน โอกาส และความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท | หลักพื้นฐานกำหนดมูลค่าของกิจการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหุ้นกับมูลค่ากิจการ | การอ่านงบการเงินแต่ละประเภท จากงบการเงินจริง ด้วยกรณีตัวอย่าง | การใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์สภาพคล่อง และความสามารถในการทำกำไร ความสามารถในการจ่ายคืนเงินกู้ ความสามารถในการดำเนินงาน และความเสี่ยงของกิจการ | กลยุทธ์ เทคนิคต่าง ๆ ในการบริหารต้นทุนดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | การบริหารงานด้วยกลยุทธ์ และเทคนิค Sales & Lease, Increasing Value to Leverage & Joint Venture, Option Pricing Mode และ Property Fund



RE120: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์

รุ่นที่ 5 ณ พาร์คสวอนพูล ศุกร์ 25 - เสาร์ 26 กุมภาพันธ์ 2548 (5,500 บาท)

การทำ MI คือการแสวงหาข้อมูลทางธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการลงทุนสูง และความเสี่ยงสูง จึงต้องการข้อมูลที่ถูกต้อง แม่นยำ หลักสูตรนี้มุ่งเน้นให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักการตลาด ผู้บริหารทรัพย์สิน และผู้ที่สนใจทั่วไปสามารถเข้าใจถึงเทคนิคและขั้นตอนการหาข้อมูลทางการตลาด เพื่อการประยุกต์ใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งเทคนิคการสำรวจวิจัยทำเลที่ตั้ง การวิจัยศักยภาพการสำรวจความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย เทคนิคการวางแผนเพื่อเก็บข้อมูล และประมวลผลข้อมูลเพื่อการวางแผนทางธุรกิจ

ติดต่อ ฝ่ายอำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294



ใบสมัครสมาชิกวารสารมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

ชื่อ - สกุล : _____ ตำแหน่ง : _____

หน่วยงาน : _____

ที่อยู่ : _____

โทรศัพท์ : _____ โทรสาร : _____

Web Site: _____ Email: _____

ค่าสนับสนุนการจัดพิมพ์ :	ปีละ 200 บาท จำนวน 6 ฉบับ (รวมค่าจัดส่งทั่วประเทศ)
ชำระโดยการโอนเงิน:	บัญชีออมทรัพย์เลขที่ : 089-2-23003-8 ธนาคารเอเชีย สาขารัชดา-สาธุประดิษฐ์
	ชื่อบัญชี : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
โปรดส่งใบสมัคร และใบโอนเงิน ถึงคุณนงลักษณ์ จตุเทิน โทรสาร 0.2295.1154 โทรศัพท์ 0.2295.3171 ต่อ 114	

International Workshop 1/2005: Forecasting Property Markets

February 16-18, 2005, Narai Hotel, Bangkok, Thailand

Thai Appraisal Foundation (TAF), the principal member of FIABCI in Thailand and Thai Real Estate Business School are organizing the above workshop. Interested persons can consider to register. Space is limited to 40 participants. The program is given below.

1. Introduction.

Topics covered: Characteristics of the property market; imperfections in the market and their consequences; the cyclical nature of the market; the need for and advantages of forecasting; major shortcomings of existing forecasting techniques; and benefits from forecasting market activity.

2. Overview of Forecasting.

Topics covered: The main goals of forecasting; availability of raw data for analysis; information that can be obtained from analysis of market data over time; general requirements regarding data, formats, intervals, and length of survey periods.

3. Review of the Principal Techniques.

3.1 Techniques that identify general patterns: exponential smoothing, moving averages.

3.2 Techniques that identify general trends: simple regression.

3.3 Techniques that identify variations within each year: seasonal techniques.

3.4 Techniques that identify long-term regular variations: cyclical techniques.

3.5 Techniques that identify external influences: multiple regression analysis with time lag techniques.

4. Application of Techniques.

Each of the above-mentioned techniques will be demonstrated through workshop sessions in which participants work in small groups to find solutions using typical time series data. The workshops will allow participants to:

4.1 Run tests to determine if any pattern exists in time series data.

4.2 Apply smoothing techniques

4.3 Estimate general trends.

4.4 Estimate seasonal influences.

4.5 Estimate cyclical characteristics.

4.6 Combine methods to produce estimates of future behaviour

4.7 Use time lag data in a multiple regression analysis to identify leading indicators and identify autocorrelation.

5. Review of Other Techniques:

Topics covered: Autoregressive moving average techniques, artificial intelligence (neural network) techniques (including a workshop to demonstrate the use of neural networks in forecasting).

6. Review of Program and Feedback from Participants.

Evaluation and question and answer session.

Instructors

Prof. John M. Cooper

He has taught valuation since 1972 at the University of South Australia. He began his valuation career in 1954 at the New South Wales Department of Railways. He has taught valuation and provided consultancy services in Thailand as an advisor to the Department of Lands (1995-2000), in Malaysia as a professor at the University of Technology of Malaysia (1992-1995), and in Indonesia as part of an Australian valuation training project (2001-2002). Prof. Cooper is an expert in computer assisted appraisal.

Dr. Sopon Pornchokchai

He has been active in real estate research and valuation since 1982. He was a consultant to UN-ESCAP, UN-Habitat, ILO. He received a Ph.D. in Land and Housing from the AIT and property valuation training from the LRTI-Lincoln Institute of Land Policy and housing from Katholieke Universiteit Leuven (Belgium). Currently, Dr. Pornchokchai is the President of the Thai Appraisal Foundation which is a principal member of FIABCI and IAAO representative to Thailand.

Fee

Early-bird registration fee is US\$400 (before Friday, December 17, 2004). Normal fee is US\$480. Please fill in the registration form and see details for payment at our website: <http://www.trebs.ac.th>. This fee includes cost for lecture, materials, and refreshments. It does not include the cost of accommodation or your personal travel arrangements.

International Workshop 2/2005: Housing the Poor through the Private Sector

February 21-24, 2005, Narai Hotel, Bangkok, Thailand

Program

Day 1: Monday, February 21, 2005

08:30 Opening Speech: Housing Development through Private Sector

Initiatives **Mr. Pratak Simapichaicheth**, Chairman, Thai Real Estate Business School

09:00 Morning Refreshments

09:30 Housing Development in Developing Countries: Overview and Solutions **Dr. Kioe-Sheng Yap**, Chief, Human Settlement Section, UN-ESCAP and former professor and chairman at the program of human settlements

12:00 Lunch

13:00 Public and Private Partnership in Housing Development: Cases in Asia **Dr. Ranjith Perera**, Assistant Professor in Urban Management, Asian Institute of Technology

15:00 Afternoon Refreshments

15:30 Case Study: Successful Private Sector Initiatives in Bangkok

Dr. Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation

17:30 End of Presentations

19:00 Welcome Dinner

Day 2: Tuesday, February 22, 2005

08:30 Tools for Success: Housing Finance Systems Required for Private Sector Initiatives **Mr. Kitti Patpongpijul**, Former Deputy Governor, Bank of Thailand and current president, Housing Finance Association

10:00 Morning Refreshments

10:30 Tools for Success: Land Readjustment Schemes for Efficient Land Use, **Prof. Raymond Archer**, Director, Metropolitan Trust Fund (Speaker to be confirmed)

12:00 Lunch

13:00 Tools for Success: How to Run a Housing Bank for All People

Mr. Ballobh Kritayanawaj, Senior Vice President, Government Housing Bank

14:00 Tools for Success: Efficient City Planning and Zoning

Mr. Yuji Hino, JICA Expert, Japan International Cooperation Agency

15:00 Afternoon Refreshments

15:30 Tools for Success: Innovative Land Subdivision and Building Permits **Prof. Manop Bongsadad**, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

16:30 Tools for Success: Construction Technology for Mass Housing

Mr. Tawat Meeprasertsakul, Managing Director, Dai-ichi House Co. Ltd.

17:30 End of Day 2

Day 3: Wednesday, February 23, 2005

08:30 Site Visits

Dr. Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation

Mr. Samson Lim, A Planner at the Thai Appraisal Foundation

1. See the site of a former slum that contained 1,500 homes in the late 1950's. Compare with the existing uses and decide yourself whether you would still want to keep that slum.

2. See the failure of 1960's walk-up apartments in Bangkok.

3. See the failure of 1970's site-and-service schemes introduced by international development and financial organizations to developing countries.

12:00 Lunch

13:00 Site Visits (continued)

4. See the failure of 1980's slum improvement programs at a slum where a "sense of belonging" does not exist despite the fact that residents are landowners.

5. See a successful low-priced condominium project as well as low-priced townhouse projects developed by the private sector.

6. Participate in a windshield survey along the northern development corridor of Bangkok

17:30 End of Day 3

Day 4: Thursday, February 24, 2005

08:30 Discussion: Country Delegates: Housing Problems and Solutions

09:30 Morning Refreshments

10:00 Panel: How to Develop Successful Housing Projects for the Poor

Dr. Karl E. Weber, Former Vice President, Asian Institute of Technology (TBC)

Mr. Prasong Owlun, President, Housing Business Association (TBC)

Mr. Atip Peechanont, President, Thai Condominium Association (TBC)

12:00 Lunch

13:00 Discussion: Additional Provisions for Sustainable Housing Markets

Mr. Prayoon Damrongchitanond, President, Property Management Association (TBC)

Mr. Apichat Achadej, Board Member, Real Estate Brokers Association (TBC)

Mr. Pramote Teerakul, President, House Builders Association (TBC)

15:00 Afternoon Refreshments

15:30 Summary: Housing for the Poor through the Private Sector

Dr. Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation

17:30 End of Presentations

19:00 Farewell Dinner

22:00 End of Program

(TBC: Speakers to be confirmed)

Fee

Early-bird registration fee is US\$600 (before Friday, December 17, 2004). Normal fee is US\$680. Please fill in the registration form and see payment details at our website: <http://www.trebs.ac.th>. This price includes the cost of lectures, materials, and transportation during the study visit. It does not include the cost for accommodation and travel arrangements.

CONTACT:

Mr. Samson Lim, M. Urban Planning (Cornell)

Program Coordinator, Thai Appraisal Foundation
55/40-42 Nonsee Road, Bangkok 10120 THAILAND

Telephone: 66-2295-3171 Facsimile: 66-2295-1154 E-mail: s.lim@trebs.ac.th

CALL FOR PAPERS

2005 International Symposium and Exhibition on Best Practices in Mass Appraisal

April 21 – April 22, 2005, Westin Grande Sukhumvit, Bangkok, Thailand

Thai Appraisal Foundation, the principal member of FIABCI in Thailand and Thai Real Estate Business School invite you submit a paper for presentation at the above symposium. Details of the symposium are as follow:

The Symposium and Exhibition

Thai Appraisal Foundation will be organizing the “2005 International Symposium and Exhibition on Best Practices in Mass Appraisal”. The event will provide a forum for investors, professionals, academics, practitioners, and policy makers working in the areas of commercial and residential real estate appraisal, computer-assisted mass appraisal (CAMA), and geographic information systems (GIS) to exchange ideas on best practices in mass appraisal around the world. The symposium will have sessions covering current theoretical issues and applied research, panel discussions, a professional workshop, a study visit, and a product exhibition.

Symposium Topic Tracks

Authors are requested to prepare a paper about a case study in one of the following tracks:

1. Automated Valuation Models for Office Space: Detail lessons from your experience using AVM to value office space in different cities for various consultancy purposes worldwide.
2. Automated Valuation Models for Retail Developments: Share your expertise using AVM to value retail properties around the world.
3. Desk-top Valuation for Residential Properties: Financial institutions have been aggressively replacing 'real' valuation for residential properties involving field work and on-site inspection with desk-top valuation programs. How reliable are these models?
4. Appraisal Models for Taxation Purposes: Share with the international community how CAMA techniques have been used to improve taxation processes.
5. Applying CAMA in Infrastructure Projects: Government agencies often need efficient ways to strategise for large infrastructure projects. How can

CAMA assist local authorities in their project planning and land expropriation?

- 6 Using CAMA for Land Readjustment and Urban Development: Discuss how CAMA facilitates government agencies and developers in long term planning and development policy making.

Submission Guidelines

1. Scholars, professionals, and practitioners are invited to submit an abstract of roughly 300 words with three to four key words for preliminary consideration by Friday, December 24, 2004. The submission should include a title, name of author/co-authors (please indicate primary contact), authors' designation, mailing address, telephone, fax and email address.
2. Authors of chosen abstracts will be informed by Friday, January 14, 2005.
3. Subsequent to notification, a paper of no more than 6,000 words would have to be submitted by Friday, February 26, 2005.

Awards

Authors of chosen papers outlining a case study in each of the tracks above will:

1. Be invited to participate at the symposium as a guest (no registration fee);
2. Receive a free pass of the CAMA-AVM exhibition;
3. Be able to attend functions related to the symposium;
4. Receive free accommodations for up to four nights at a four-star hotel near the symposium venue; and
5. Have their papers published in proceedings book to be distributed to organizations worldwide. Authors will receive five (5) free copies of the book.

In addition, a special prize of US\$1,500 will be awarded to the authors of the best paper in each of the six tracks.

Supplemental Programs

April 21 - 22, 2005: Exhibition of Tools and Programs for Mass Appraisal.

April 23 - 24, 2005: International Study Visit - Bangkok Real Estate.

April 25 - 29, 2005: Practical Workshop - Initiating a CAMA System for Valuation.

CONTACT:

Mr. Samson Lim, M. Urban Planning (Cornell University) Program Coordinator

Thai Appraisal Foundation (www.thaiappraisal.org)

129/15 Nonsee Rd., Bangkok 10120 Thailand

Telephone: 66-2295-3171 Facsimile: 66-2295-1154 E-mail: s.lim@trebs.ac.th