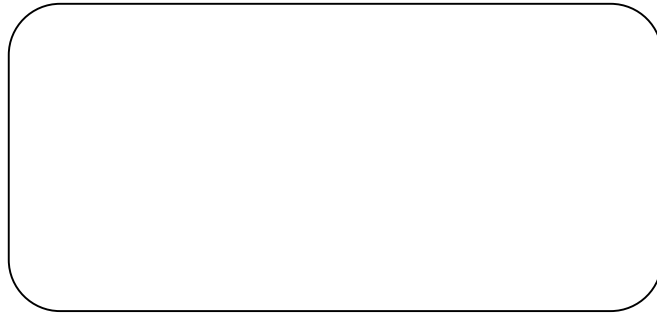


ThaiAppraisal

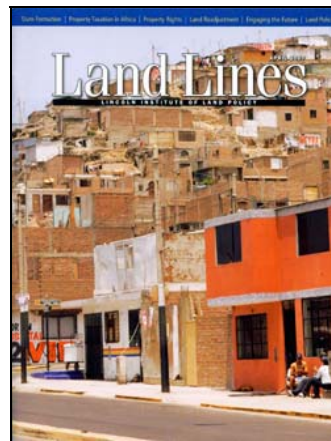
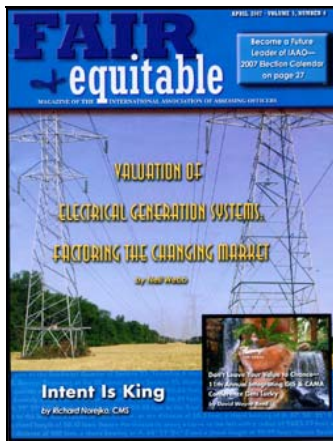


ชำระค่าฝากส่งเป็นรายเดือน
ใบอนุญาตพิเศษที่ 97/2545
ไปรษณีย์ยานนาวา

เอกสารไม่ถึงผู้รับ โปรดส่งคืนที่ 10 Nonsi Road, Yannawa, Bangkok 10120, THAILAND



INTRODUCTION
OF
JOURNALS
AND
ARTICLE
REVIEWS



ขอเชิญหน่วยงานด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ อันได้แก่
ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เซลล์ โทรคมนาคม รถไฟฟ้า รถไฟ สนามกีฬา สนามบิน ทางหลวง ทางด่วน อุโมงค์ ฯลฯ
เข้าร่วมการสัมมนานานาชาติ "ประเมินค่าสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ" ครั้งที่ 2
พบกับ (รัฐ) วิศวกรจากต่างประเทศ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินชื่อดังจาก
หลากหลายประเทศเข้าร่วม โดยดูรายละเอียดที่ปกหลัง)



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นสมาชิก FIABCI ซึ่งเป็นองค์กรนานาชาติด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายสมาชิกมากที่สุดในโลก

สัมมนา **กลยุทธ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทย** ครั้งที่ 10

ติดตามข่าวสารความรู้เพื่อการลงทุนอย่างมั่นใจในสาระหัวใจสำคัญที่พลาดไม่ได้

เสาร์-อาทิตย์ 23-24 มิถุนายน 2550 ณ โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียวฟอรัจน์ ลีแวกซ์ดาภิเษก-พระรามที่ 9

วันแรก (เริ่มลงทะเบียน 08:30 น.)

- 08:30 เปิดการสัมมนา
- 09:00 อสังหาริมทรัพย์กับการประเมินค่าเพื่อลงทุน
หลักและวิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน ธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ จุด
ขายที่แตกต่างจากสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่า
- 10:15 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 10:15 ลงทุนพัฒนาที่ดิน ต้องรู้จักคำนวณต้นทุน-กำไร
แนวทางการวิเคราะห์ทางการเงินพร้อมกรณีศึกษาและการวิเคราะห์
ความเปลี่ยนแปลงทางการเงิน (sensitivity analysis)
- 12:00 พัก-รับประทานอาหารเที่ยง
- 13:00 เคล็ดลี้ลับวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายเพื่อออกแบบโครงการ
แต่ละโครงการที่จะวางแผนพัฒนาต้องขึ้นอยู่กับลูกค้าแต่ละกลุ่ม แนว
ทางการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนจึงสำคัญยิ่ง
- 15:00 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 15:15 กลยุทธ์การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ: อสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับ
ทำเลที่ตั้ง หากตั้งผิด โอกาสที่จะประสบความสำเร็จคงหายไปครึ่งหนึ่ง
- 17:00 ปิดการสัมมนาวันแรก

วันที่สอง

- 08:30 อะพาร์ตเมนต์กับการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น
การสร้างอะพาร์ตเมนต์ให้เข้าได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เจ้าของที่
ดิน-นักลงทุนจะต้องศึกษาอย่างไรเพื่อความมั่นใจในการลงทุน
- 10:00 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 10:15 การเจรจาต่อรองสำหรับนักพัฒนาที่ดิน
การเจรจาต่อรองอย่างมีชัยและแบบ win win เพื่อผลของการบริหาร
ธุรกิจในระยะยาว
- 12:00 พัก-รับประทานอาหารเที่ยง
- 13:00 การบริหารการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างมืออาชีพ
จะวางแผน บริหาร-ดำเนินการขาย แลบริการหลังการขายอย่างไรจึง
จะประสบความสำเร็จจริง
- 15:00 พัก-รับประทานอาหารเครื่องดื่ม เครื่องเคียง
- 15:15 แนวทางการสำรวจตลาดเพื่อการวางแผนโครงการพัฒนา
เพื่อประเมินความเป็นไปได้ทางการตลาด (marketing feasibility)
การออกแบบงานสำรวจวิจัยและประเด็นการสำรวจ วงจรชีวิตธุรกิจ
- 17:00 สรุปและปิดการสัมมนา

ค่าลงทะเบียน ท่านละ 6,000 บาท + ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% (รวมค่าเอกสาร อาหารกลางวัน เครื่องดื่ม-เครื่องเคียง กระเป๋าเอกสาร และอื่น ๆ)



อ.วสันต์ คงจันทร์

กก.ผจก. Agency for Real Estate Affairs
กรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
กรรมการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
บรรณาธิการวารสาร ThaiAppraisal
ผู้ประเมินค่าทำไทย-อินโดจีน



ศ.พรเทพ ศรีนฤหัตถ์

CEO Syncate Co.
เจ้าของ Omni Complex สุขุมวิท ซอย 4
หนึ่งในผู้ก่อตั้งสมาคมนายหน้าอสังหา
ศาสตร์อาจารย์ ม.อิมิต อินเดีย
ผู้บริหารการขายยอดเยี่ยม



ดร.โสภณ พรโชคชัย

กรรมการสภาอสังหาฯ หอการค้าไทย
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ
กรรมการ สมาคมผู้ประเมินค่าแห่งอาเซียน
ที่ปรึกษา Appraisal Foundation สรอ.
ผู้บริหารศูนย์ข้อมูล-วิจัยที่ใหญ่ที่สุด



อ.อิสระ บุญยัง

กรรมการผู้จัดการ บจก. กานดาพร็อพเพอร์ตี้
กรรมการสภาที่อยู่อาศัย
กรรมการกฎหมาย คณะ กก. คู่ครองผู้บริโภค
อุปนายก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
นักพัฒนาที่ดินผู้ประสบความสำเร็จ

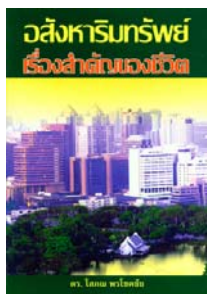


โปรดติดต่อ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณทัศนีย์ Tel.0.2295.2294 Email: info@trebs.ac.th

แปดครั้งที่ผ่านมา สำเร็จด้วยดีเพราะตรงกับความต้องการของผู้เข้าร่วมสัมมนาได้อย่างเต็มที่

ซื้อหนังสือมูลนิธิฯ เพื่อประโยชน์ของท่าน เพื่อประโยชน์สาธารณะ:



140 บาท



80 บาท



140 บาท



140 บาท



100 บาท



80 บาท



160 บาท

หนังสือเหล่านี้สนับสนุนค่าใช้จ่ายการจัดพิมพ์โดย Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) รายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่าย

มอบให้มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อกิจการสาธารณประโยชน์ สั่งซื้อที่ คุณมลวิมลย์ ฝ่ายสิ่งพิมพ์มูลนิธิ โทร. 0.2295.3171

เสวนาวิชาการรายเดือนของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดทุกเดือน ติดต่อกันมาเกือบ 60 หน (ปีที่ 6 แล้ว)

กิจกรรมวิชาการ

มูลนิธิจัดกิจกรรมนี้เพื่อเป็นการเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน และในการนี้โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จะบันทึกการเข้าร่วมเสวนาวิชาการของท่านไว้ทุกครั้งเพื่อเป็นหลักฐานในการออกใบรับรองการเข้าร่วมกิจกรรมทางวิชาการของท่านต่อสมาคมหรือหน่วยงานที่ท่านเป็นสมาชิก

นโยบายการเงิน

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในฐานะวิสาหกิจเอกชน เป็นผู้สนับสนุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่วนรายได้จากค่าลงทะเบียนทางมูลนิธิถือเป็นผู้รับบริจาคจากท่านผู้เข้าร่วมเสวนา เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาวิชาชีพ และให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน

ส่วนลดพิเศษ

ค่าลงทะเบียนปกติท่านละ 750 บาท สำหรับการเสวนา 4 ชั่วโมง แต่สำหรับท่านที่สมัครสมาชิก ผู้ที่ไม่สะดวกเข้าร่วมสามารถ download เอกสารการเสวนาได้ฟรีโดยไม่คิดมูลค่าจากเว็บไซต์ของมูลนิธิ ตามนิยามของมูลนิธิที่ว่า “knowledge is not private property”.

การเสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 54 เรื่อง “อสังหาริมทรัพย์ไทยไตรมาส 1/2550 ในสายตาของผู้นำ” วันศุกร์ที่ 30 มีนาคม 2550, กรุงเทพมหานคร



การเสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 53 เรื่อง “ที่ดินไทยกับคนต่างชาติ” วันอังคารที่ 27 กุมภาพันธ์ 2550, กรุงเทพมหานคร



ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.thaiappraisal.org

โปรดพิจารณาสมัครเป็นสมาชิกงานเสวนาวิชาการรายเดือน (Monthly Forum) แบบรายปี

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

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

INTERNATIONAL WORKSHOP: VALUING INFRASTRUCTURE & UTILITY PROPERTIES

July 23-24, 2007, Amari Watergate Hotel, Bangkok, Thailand



Learn from International experts from many different countries how they value infrastructure & utility properties and the innovation of valuing in intangible assets & intellectual property method. Case studies thorough discussions on valuing infrastructure and public utilities, for example:

- A multi-modal approach to transport valuation – lessons from Scotland. By Mr.Hugh Gillies (Senior Transport Planner) and Dr.Andy Park (Head of Transport Economics, Analysis and Research)
- Valuing the benefits of a dam of a hydroelectric project - A case study from Kerala, India By V.Santhakumar, Ph.D.
- Valuation of 1470 MW Thermal Power Plant for Mortgage Purpose By Mr.R.K.PATEL
- Effect of silting in valuation of existing dams By Mr.Ashok Kelkar
- Assessment of Transportation Infrastructure: Roads and Bridges By Dr.Yu.V.Kozyr
- Major Sports Facilities - Market Value, Public Interest Value or Both? By Mr.Tim Wilmath, MAI
- Assessing the Costs, Benefits and Various Values of a SPORTS STADIUM By Mr.James Bourhill
- Darkness Visible: The Communications Catastrophe of Sydney's Cross City Tunnel By Mr.James Bourhill
- Infrastructure: Segment Cost and the Value of an Economy, A Brief California Study By Dr.Lawrence J.Golicz, MAI
- Sustainable Infrastructure – Effectively Managing Airport Capital Assets By Mr.Sam Sidawi, P. Eng.
- Assessment of China Highway Project Construction and Development Plan – A case study of Lian Xu Highway, China
- Other additional speakers will be announced soon.

Fee: Early-bird registration fee is US\$ 300 (before Thursday, May 31, 2007). Normal fee is US\$ 350 . Please fill in the registration form and see payment details at our website: <http://www.thaiappraisal.org>. This fee includes the cost of lectures, materials, and field transportation, lunches and refreshments during the whole program.

Accommodations: Amari Watergate Hotel, Bangkok. Please quote "Thai Appraisal Foundation" for a discount. It is 4,300 Baht Net per night (Superior Single Room) include breakfast and 4,500 Baht Net per night (Superior Twin Room) include breakfast.Please see also other alternative hotels in this area.

Contact: Mr. Lertwat Chanthatarath, program coordinator, Thai Appraisal Foundation
10 Nonsi Rd., Bangkok 10120, Thailand Tel. 66 2295.3171 Ext. 107 Fax. 66 2295.1154 E-mail:
lertwat@thaiappraisal.org



หนังสือดี
ที่จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์
ของผู้อ่าน-ขายบ้านโดยเฉพาะ:
ติดต่อ ดุณเมตตา หวังบุญพาดิ
AREA (area@area.co.th)
โทร. 0.2295.3905
เล่ม: 100 บาท
ไมใช่มีแต่โครงการบ้านที่โฆษณา
มีให้เลือกถึง 91,424 หน่วย
ที่ไหนก็ไม่มีเช่นนี้:

ThaiAppraisal



Sopon Pornchokchai, Ph.D., MRICS
President, Thai Appraisal Foundation
<sopon@thaiappraisal.org>

จำนวนสมาชิกพุ่ง

นับตั้งแต่ที่มูลนิธิเปิดรับสมัครสมาชิกตั้งแต่กลางปีที่แล้ว บัดนี้มีสมาชิกเพิ่มจำนวนขึ้นมากกว่า 300 ท่านแล้ว นับเป็นเรื่องน่ายินดีเป็นอย่างยิ่งที่ในวงการของเรา มีผู้ให้การสนับสนุนมูลนิธิเป็นอย่างมากเสมอมา

ความจริงในปีหนึ่ง ๆ มีผู้เข้าร่วมกิจกรรมของมูลนิธินับพัน ๆ ท่าน (รวมได้นับหมื่นเมื่อนับแต่แรกเปิดเมื่อปี 2543) และมีผู้สมัครเป็นสมาชิกวารสารและข่าวสารต่าง ๆ นับพันทีเดียว มูลนิธิของเราตั้งขึ้นมาเพื่อการบำเพ็ญประโยชน์ โดยเฉพาะ และต้อนรับทุกท่านมาร่วมกันพัฒนา

ในอนาคต เราจะมีการเลือกประธานกรรมการดำเนินงานมูลนิธิ และกรรมการซึ่งจะมีการดำรงตำแหน่งคราวละ 1 ปี เพื่อให้ผู้มุ่งมั่นพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ได้มาลงแรงร่วมกันพัฒนากันอย่างเต็มที่ ให้ทุกคนมีส่วนร่วม มีประชาธิปไตย

มาช่วยกันนะครับ

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย

ประธานกรรมการ

Welcome to Thailand, July 2007

The 2nd International Conference on Valuing Infrastructure and Utility Properties will be held on July 23-24, 2007 at the Amari Watergate Hotel, Bangkok. Around 20 papers of practitioners and scholars will be presented with participants from around the world. **Please join us!**

This is an effort to promote innovation in real estate valuation knowledge and know-how for Thailand and the world at large. This is a superb opportunity to meet up with highly professional valuers from various countries. **Let's get together!**

Please register to enjoy the special discount for early bird registration and book the hotel of your preference which can be the venue, the Amari Watergate Hotel or others at reasonable prices for participants at this conference in particular.

Last but not least, if you have any article to submit for printing at our journal, please contact us. Your contribution are much appreciated.

See you in Bangkok soon.

Sincerely,

Sopon Pornchokchai, Ph.D., MRICS

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
ประธาน...แถลง
- 9 จดหมายถึงนายกรัฐมนตรี
- 11 ระวังห้วงความเหลื่อมล้ำของเวลา (time lag)
ครึ่งหลังอสังหาริมทรัพย์ 50
สุขุม สุขบุญเสริม
- 11 อนาคตต้องไม่เห็นกราฟแนวตั้ง
นิพนธ์ พรโชคชัย
- 13 What happens Elsewhere
Wason Khongchantr
- 20 Nine Understanding of CSR
Sopon Pornchokchai

Contact Us

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

Tel. 66.2295.3171 Fax 66.2295.1154
Email info@thaiappraisal.org
Address 10 Nonsee Rd, Bangkok 10120
ที่อยู่ 10 ถนนนที ยานนาวา กทม. 10120

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

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

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

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

สมาชิก Real Estate Index ปีละ 55,000 บาท

1. ได้รับรายงานโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ทุกประเภทรายเดือน ๆ ละประมาณ 32 โครงการทุกเดือน
2. ได้รับรายงานการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังขายในตลาดประมาณ 1,200 โครงการถูกรอบ 6 เดือน
3. ได้เข้าร่วมงานสัมมนา Exclusive Seminar เฉพาะผู้เป็นสมาชิกได้รู้ข้อมูลก่อน 4 ครั้งต่อปี (4 ไตรมาส)
4. ได้รับข้อมูลก่อนใครและเท่าเทียมกันในฐานะสมาชิก และที่สำคัญได้ร่วมภูมิใจที่ได้สนับสนุนนักวิจัยไทย



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้ ทุกเดือนมีรายละเอียดต่อสังหาฯ เปิดใหม่+บทวิเคราะห์

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

RE121: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 20

พุธ 23 - ศุกร์ 26 พฤษภาคม 2550, ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 คุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน (12,000 บ.)



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

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ

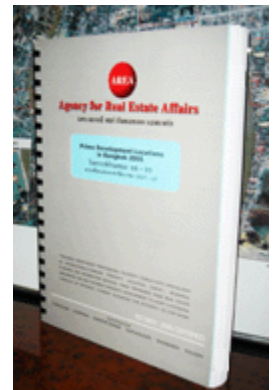
สั่งซื้อรายงานวิจัยของ Agency for Real Estate Affairs โทร. 0.2295.3905



รายงานโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดใหม่รายเดือน



ภาษา: ไทยและอังกฤษ
ประมาณ 100 หน้า ราคา เล่มละ 4,000 บาท



รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กทม.และปริมณฑลรายครึ่งปี ภาษา: ไทยและอังกฤษ

ประมาณ 600 หน้า ราคา เล่มละ 8,000 บาท

ภาษา: ไทยและอังกฤษ

วิเคราะห์ทำเลทองปี 48-50 (ราคาที่ดิน)

ประมาณ 350 หน้า ราคาเล่มละ 7,000 บาท

Corporate Social Responsibility (CSR), and the Public Roles of Private Corporations

On April 17-18, 2007, Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation was invited to the above workshop held in Singapore by Lee Kuan Yew School of Public Policy, National University of Singapore and Business for Social Responsibility (BSR). Twenty five experts from around the world join this workshop.



RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมีอาชีพ รุ่น 10

อังคาร 7 - ศุกร์ 10 สิงหาคม 2550 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (12,000 บาท)

วันที่ 1: อังคารที่ 7 สิงหาคม 2550

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับการวางแผนการขาย: แนวการวิเคราะห์ภาวะตลาดล่าสุด ประเภทและราคาซื้อขายดี เพื่อประกอบการวางแผนการขาย การติดต่อราชการเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ: อันที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ทะเบียนบ้าน ฯลฯ ผังเมืองและข้อกำหนดการก่อสร้างที่นักขายควรรู้: ข้อกำหนดที่นักขายควรรู้ ได้แก่ กฎหมายเกี่ยวกับอาคาร-ก่อสร้าง ระยะร่นและผังเมืองที่กระทบต่อการพัฒนาที่ดิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และใบอนุญาตก่อสร้าง: ภาระผูกพัน ภาระจำยอม การตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้างว่ามีอาคารส่วนใดผิดกฎหมายหรือไม่ ตรวจสอบผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร (เจ้าของเดียวกับที่ดินหรือไม่) สาระสำคัญเกี่ยวกับอาคาร แบบแปลน และวัสดุก่อสร้าง: ความรู้ทางเทคนิคสำหรับปัจจัยทางกายภาพของการพัฒนาเป็นสิ่งที่ไม่ควรมองข้าม

วันที่ 2: พุธที่ 8 สิงหาคม 2550

ความรู้เรื่องการเงิน และการลงทุนสำหรับนักขาย: การเงินเพื่อการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ผลตอบแทนในการลงทุน ความเสี่ยง โครงสร้างการบริหารเงิน นิติกรรมและสินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ที่นักขายควรรู้: การโอนทรัพย์สิน และการขอสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อยให้ลูกค้า รวมทั้งการติดต่อสถาบันการเงิน การบริหารสำนักงานขายอย่างมีประสิทธิภาพ: การตกแต่งและบริหารสำนักงานขาย การจัดทำเล รูปแบบและองค์ประกอบภายในสำนักงานขาย การบริหารการขายโดยนายหน้า: นายหน้าถือเป็นทางเลือกในการบริหารการขาย โดยเจ้าของโครงการควรรู้เกี่ยวกับการใช้บริการนายหน้าอย่างถูกต้องและเท่าทัน การบริหารหลังการขายและการบริหารชุมชนเพื่อมุ่งใจให้ซื้อ: นี่คือนโยบายหนึ่งที่จะให้การขายประสบความสำเร็จเพื่อมุ่งใจให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อโครงการในที่สุด

วันที่ 3: พฤหัสบดีที่ 9 สิงหาคม 2550

อ.กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินเชื่อฯ, อ.ชัยวัฒน์ วัฒนวัฒน์ บรรณาธิการอาวุโส ฐานเศรษฐกิจ, อ.ธงชัย หวานฉ่ำ นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินฯ, อ.อวัช มีประเสริฐสกุล กก.ผจก. บมจ.ไดอิชิ คอร์ปอเรชั่น, ศ.พรเทพ ศรีนฤหัตถ์ ประธาน บจก. ชินเกต, อ.วันดี คงจันทร์ รองกรรมการผู้จัดการ AREA, อ.วิศิษฐ์ คุณาทกุล กรรมการสมาคมตัวแทนนายหน้าฯ, นายสุชาติ ดอกไม้เงิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, ดร.โสภณ พรโชคชัย, อ.อดิษฐ์ ขาญบรียง โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย, อ.อภิชาติ อาษาเดช กรรมการบริหาร สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์, ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย, อ.เอกชัย เปลียนโพธิ์

สื่อและการประชาสัมพันธ์ที่ได้ผล: การแถลงข่าว การปรากฏตัวต่อหน้าสื่อ การซื้อโฆษณาอย่างมีประสิทธิภาพ การฝากข่าว การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับสื่อมวลชน

การวิเคราะห์ทำเลดินใน กทม.และปริมณฑล 5 ปีข้างหน้า: ทำเลเด่นด้านที่อยู่อาศัย ทำเลการค้า ที่อยู่อาศัยบริเวณใดมีราคาเพิ่มตามสาธารณูปโภคในอนาคต

การวิเคราะห์ลูกค้าและการเจรจาต่อรองอย่างสัมฤทธิ์ผล: การวิเคราะห์ลูกค้าในการซื้อสินค้าจริง การมุ่งใจให้ซื้อ การเจรจาที่ยืดหยุ่น win-win

การฝึกปฏิบัติ ทดลองขายและวิจารณ์: นำเสนอสินค้าของตนเองเพื่อมุ่งใจตามหลักทฤษฎีว่าด้วยการเจรจาต่อรองอย่างสัมฤทธิ์ผล พร้อมฟังคำวิจารณ์จากวิทยากร

การฝึกปฏิบัติและทดลองขาย

วันที่ 4: ศุกร์ที่ 10 สิงหาคม 2550

ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดูงาน: โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนอโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จหรือล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา

โครงการอุดมคติที่ประสบความสำเร็จในการขาย: การขายประสบความสำเร็จได้อย่างไร มีการวางแผนอย่างไร จุดไหนของโครงการที่ทำให้สำเร็จ สำนักงานขาย พนักงานขายและชุดพนักงาน การแบ่งผลตอบแทนกับนักขาย

เยี่ยมชมสำนักงานขายของโครงการขายดีล่าสุด 2-3 โครงการ: โครงการขายดีในที่นี้ได้แก่โครงการที่เพิ่งเปิดตัว ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่และขายดี โดยไปดูจุดขายและพูดคุยกับผู้บริหารโครงการ

การบริหารฐานข้อมูลลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ข้อมูลและการวินิจฉัยข้อมูลฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ลูกค้าและการสร้างฐานข้อมูลลูกค้า Direct Mail การใช้ internet และ email ในการเจรจาตลาดทั้งในและต่างประเทศ

บทความหลัก
MAIN FEATURE

ลำหับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

มาทริพย์

จดหมายถึงนายกรัฐมนตรี



ดร.โสภณ พรโชคชัย

ประธานกรรมการ

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ TAF.04/225/50

20 เมษายน 2550

เรื่อง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจกับอสังหาริมทรัพย์
กราบเรียน พล.อ. สุรยุทธ์ จุลานนท์ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี
สำเนาเรียน รัฐมนตรีประจำกระทรวงและผู้บริหารหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง
สิ่งที่ส่งมาด้วย ข้อเสนอในรายละเอียด: มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจกับ
อสังหาริมทรัพย์

โดยที่ทางรัฐบาลกำลังศึกษาเกี่ยวกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยผ่าน
อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยนั้น กระผมจึงทำหนังสือนี้มากราบเรียน
ข้อเสนอมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจกับอสังหาริมทรัพย์ (ตามเอกสารแนบ) ด้วย
หวังว่าจะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการและขอสรุปความเห็นดังนี้

1. ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ขณะนี้ ยังไม่มีแนวโน้มถึงจุดวิกฤตเหมือนปี 2540
รัฐบาลจึงไม่ควรปรับกระตุ้นการซื้อ อย่างไรก็ตามมีภาวะการเก็งกำไรเกิดขึ้นมาก
โดยเฉพาะในอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นรัฐบาลจึงควรศึกษาให้รอบคอบก่อนออก
มาตรการใด ๆ
2. อสังหาริมทรัพย์ไม่อาจใช้กระตุ้นเศรษฐกิจได้โดยตรง เพราะ
อสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงที่ขึ้นต่อภาวะเศรษฐกิจ เศรษฐกิจจะดีได้อยู่ที่
การส่งออก การนำเงินตราเข้าและการลงทุนจากต่างประเทศ ตลอดจนการ
ท่องเที่ยวและภาคบริการสำหรับประชาคมโลก
3. การพัฒนาเศรษฐกิจให้ดีย่อมขึ้นอยู่กับทำให้การเมืองไทยมีความมั่นคง
ในสายตานานาอารยประเทศ ด้วยการจัดการเลือกตั้งและมีรัฐบาลและรัฐสภาจาก
การเลือกตั้งของประชาชนโดยเร็วอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส เป็นการสร้างความ
เชื่อมั่นให้กับประชาชนในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และสร้างความเชื่อมั่น
กับนักท่องเที่ยวตลอดจนนักลงทุนต่างประเทศในการเข้ามาลงทุนในธุรกิจด้านต่าง
ๆ
4. มาตรการกระตุ้นที่เคยดำเนินการมาแล้วและไม่ควรดำเนินการอีก ได้แก่
การลดอัตราดอกเบี้ย (ดอกเบี้ยต่ำมากอยู่แล้ว คงไม่มีผล) การลดภาษีและ
ค่าธรรมเนียมโอน (สูญเสียรายได้ของรัฐ) การให้กู้ 100% (ผิดวินัยทาง
การเงิน) การยืดระยะเวลาผ่อนชำระ (เพิ่มภาระผู้ซื้อในระยะยาว) การลดความ
เข้มงวดในการตรวจสอบเครดิตของผู้กู้ (อาจสร้างหนี้เสีย) การสร้าง “บ้านเอื้อ
อาทร” (อุปทานภาคเอกชนมีมากอยู่แล้ว) และการอนุญาตให้ต่างชาติเป็น
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (สร้างความเสียหายต่อประเทศชาติ) ทั้งนี้โปรดดูเหตุผล
ในรายละเอียดซึ่งแสดงไว้ในเอกสารแนบ

5. มาตรการที่สมควรนั้น ควรยึดประชาชนผู้บริโภคเป็นศูนย์กลาง โดยมุ่งไป
ที่กิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อบ้านโดยตรงโดยไม่ผ่านผู้เกี่ยวข้องอื่น
มาตรการที่ควรดำเนินการได้แก่ การระบายขายบ้านมือสองซึ่งจะทำให้เกิดห่วงโซ่
การจับจ่ายเพื่อช่วยกระตุ้นการพัฒนาเศรษฐกิจเพิ่มเติมโดยไม่จำเป็นต้องผลิต
ใหม่และทำให้ผู้บริโภคสามารถซื้อบ้านได้ในราคาถูกกว่า ในการนี้รัฐบาลควร
จัดระบบการซื้อขายที่มีประสิทธิภาพ อำนาจประโยชน์ต่อทั้งผู้ซื้อและผู้ขายอย่าง
รวดเร็ว

6. รัฐบาลยังควรสร้างความมั่นใจให้ผู้ซื้อ เช่น การคุ้มครองเงินดาวน์
(บทเรียนจากวิกฤตที่ผ่านมา ประชาชนซื้อบ้านแต่ได้เพียงกระดาษใบสัญญา)
และการบังคับใช้สัญญาที่ไม่เอาเปรียบผู้บริโภค ซึ่งจะช่วยให้ธุรกิจพัฒนาที่อยู่
อาศัยได้รับความเชื่อถือ ผู้บริโภคมีความมั่นใจ ทำให้เกิดการซื้อขายกันเพิ่มขึ้น
สวนกระแสกับภาวะเศรษฐกิจ จึงเป็นช่องทางใช้อสังหาริมทรัพย์ในการกระตุ้น
เศรษฐกิจอย่างแท้จริง

9. รัฐบาลควรส่งเสริมให้ภาคเอกชนทั้งไทยและต่างประเทศ เข้ามาลงทุนด้าน
การพัฒนาสาธารณูปโภค เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและเป็นการทำ
ให้เศรษฐกิจเกิดการขยายตัวอย่างยั่งยืนเพราะการมีโครงสร้างพื้นฐานที่มี
ประสิทธิภาพ รวมทั้งส่งเสริมให้เข้ามาพัฒนากิจกรรมอุตสาหกรรมต่าง ๆ อัน
เป็นการสร้างงาน และนำเงินตราจากต่างประเทศเข้ามาโดยตรง

8. รัฐบาลยังควรให้ความสำคัญกับการให้ความรู้และข้อมูลแก่ประชาชนอย่าง
ถูกต้อง ตรงไปตรงมาและยึดประโยชน์ของประชาชนผู้บริโภคเป็นศูนย์กลาง
เพื่อให้ประชาชนทราบความจริงก่อนการตัดสินใจด้วยวิจารณญาณที่ดี

9. นอกจากนี้ในการระดมสมองเพื่อออกมาตรการที่สอดคล้องกับความเป็น
จริงใด ๆ ควรให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจากทุกฝ่ายเข้าร่วม เช่น ในวงการ
อสังหาริมทรัพย์มีสมาคมที่เกี่ยวข้องเกือบ 30 แห่ง นอกจากนี้ยังมีผู้แทนของ
ผู้บริโภค เช่น นิติบุคคลบ้านจัดสรรและนิติบุคคลอาคารชุดจำนวนมาก ทั้งนี้
เพื่อให้ประโยชน์ที่จะได้ตกแก่ประชาชนโดยรวมและต่อภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องทุก
ฝ่าย

กระผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ข้อเสนอแนะที่ส่งมาพร้อมกับหนังสือฉบับนี้ จะเป็น
ประโยชน์ต่อการจัดทำมาตรการที่ดีที่คำนึงถึงผลประโยชน์ของประชาชนเป็น
ศูนย์กลาง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
(ดร.โสภณ พรโชคชัย)
ประธานกรรมการ

ข้อเสนอแนะของ ดร.โสภณ พรโชคชัย มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจกับอสังหาริมทรัพย์

เนื่องด้วยที่ผ่านมารัฐบาลกำลังศึกษาเพื่อการจัดทำมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ
ผ่านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ <1> แต่ขณะนี้ยังไม่ได้ประกาศมาตรการใด ๆ
ออกมา กระผมจึงขออนุญาตนำเสนอความเห็นเพื่อประโยชน์ต่อการพิจารณา
จัดทำมาตรการที่สมควร ดังนี้:

1. ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

จากข้อมูลการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA <2> ซึ่งได้
สำรวจข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาคสนามอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2537
พบว่า ตลอดช่วงปี 2549 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีโครงการ
อสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ทั้งหมด 70,444 หน่วย รวมมูลค่าสูงถึง 218,858
ล้านบาท โดยในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัยถึง 66,118 หน่วย รวมเป็นเงินสูงถึง
186,886 ล้านบาท และในปี 2549 มีที่อยู่อาศัย 70,323 หน่วยที่ขายได้

(32,000 เป็นที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในปี 2549 และที่เหลือเป็นที่อยู่อาศัยที่เปิดขายมาก่อนหน้าตั้งแต่เพียงขายได้ในปี 2549) เมื่อเทียบระหว่างจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวกับจำนวนที่ขายได้แสดงให้เห็นว่าภาวะตลาดที่อยู่อาศัยไม่ได้ตกต่ำถึงจุดวิกฤติแต่อย่างใด <2>

ณ สิ้นปี 2549 มีหน่วยขายในท้องตลาดที่รอผู้ซื้ออยู่ 92,462 หน่วย ซึ่งถือว่าเป็นประมาณ 2.36% ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2548-2549 เพิ่มขึ้นถึง 3.85% <3> ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าอุปทานที่มีอยู่ในตลาดยังมีจำนวนไม่ล้นเกินความต้องการซื้อ ส่วนราคาที่อยู่อาศัยในโครงการที่ยังเปิดขายอยู่มีการปรับตัวสูงขึ้นประมาณ 15% ที่ลดลงมี 20% ส่วนที่คงที่มีอยู่ 64% สำหรับที่อยู่อาศัยเดิมที่สร้างเสร็จแล้ว มีการขยับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเฉลี่ยไม่เกิน 3%

สำหรับภาวะตลาดล่าสุดที่ทางศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA รายงานก็คือ ในช่วงไตรมาสที่ 1/2550 มีการเปิดตัวที่อยู่อาศัย 16,419 หน่วย รวมมูลค่า 35,140 ล้านบาท และถ้าหากทั้งปี 2550 ยังเปิดตัวในอัตราเดียวกับไตรมาสแรกนี้ จะมีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ถึง 65,676 หน่วย ซึ่งใกล้เคียงกับเมื่อปีที่แล้ว แต่รวมมูลค่าจะเป็นเพียง 140,560 ล้านบาท ซึ่งลดต่ำกว่าปีก่อน ทั้งนี้เป็นเพราะว่าที่อยู่อาศัยในปีนี้เป็นเปิดในราคาเฉลี่ย 2.14 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของปีที่แล้ว (2.83 ล้านบาท)

ข้อสังเกตสำคัญก็คือ ในปี 2550 นี้มีอาคารชุดเกิดขึ้นมากเป็นพิเศษถึง 11,183 หน่วยหรือเป็นถึง 68% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่เปิดตัว ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่สูงผิดปกติ เนื่องจากปี 2549 ทั้งปี อาคารชุดเปิดทั้งหมดเพียง 29,266 หน่วย หรือเพียง 44% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่เปิดตัว ราคาอาคารชุดและที่อยู่อาศัยอื่นที่เปิดในปีส่วนใหญ่มีราคาถูกกว่าปีก่อน แสดงให้เห็นถึงภาวะการชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัดในไตรมาสแรกของปี 2550 การนี้ถือเป็นภาวะเตือนภัย อย่างไรก็ตามเชื่อว่ามีการเปิดตัวโครงการใหม่จะนำไปสู่ภาวะวิกฤติเสมอไป ปัจจัยชี้ขาดอยู่ที่เศรษฐกิจ ถ้าเศรษฐกิจดี เช่นในกรณีประเทศจีนที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจต่อเนื่อง วิกฤติก็ไม่เกิด ข้อมูลที่น่าสนใจอีกประการหนึ่งก็คือ ในขณะที่โครงการที่เปิดขายในไตรมาสแรกของปี 2550 นี้ มีการจองซื้อถึง 45% ซึ่งแสดงว่าวิกฤติยังคงไม่เกิดขึ้น

ในส่วนข้อมูลของบริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์เฉพาะที่ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นหลักจำนวน 28 แห่งพบว่ามีรายได้รวม 98,080 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2549 ซึ่งสูงสูงกว่ารายได้ 96,722 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2548 แต่กำไรหดตัวลงเล็กน้อย ทำให้สัดส่วนกำไรสุทธิของบริษัทมหาชนในปี 2549 เป็น 11% ซึ่งต่ำกว่าปีก่อน (12%) <4> แม้บริษัทมหาชนส่วนใหญ่จะมีสัดส่วนกำไรลดลง แต่ก็ยังถือว่าบริษัทเหล่านี้ยังมีผลประกอบการที่ดีพอสมควรในช่วงปีที่ผ่านมา

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ขณะนี้ยังไม่ถึงจุดวิกฤติ แต่มีการเก็งกำไรอย่างมากโดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นสัญญาณเตือนภัยในอนาคตหากไม่มีการจัดการที่ดี ดังนั้นรัฐบาลจึงควรใช้เวลาศึกษาพิจารณาให้รอบคอบก่อนการนำมาตรการใดๆ ออกมาใช้

2. อสังหาริมทรัพย์ไม่อาจใช้กระตุ้นเศรษฐกิจ

ทุกวันนี้มีความเข้าใจผิดประการหนึ่งว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสิ่งที่ใช้กระตุ้นเศรษฐกิจได้ หรือเข้าใจว่าการเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อเศรษฐกิจ จึงเชื่อว่าการพังทลายของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2540 ส่งผลให้เกิดวิกฤติเศรษฐกิจในประเทศไทย แต่ความจริงเป็นเรื่องตรงข้ามกันโดยสิ้นเชิง เพราะโดยธรรมชาติแล้วอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรตาม (dependent variable) ที่เปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยแวดล้อมอื่นๆ อสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องแสดงความมั่งคั่ง เมื่อเศรษฐกิจดี ประชาชนก็หาซื้ออสังหาริมทรัพย์ (เช่นเดียวกับซื้อทองหรือทรัพย์สินอื่น) ไว้ใช้สอยและลงทุน แต่หากเศรษฐกิจมีปัญหา ก็จะขายทิ้ง (liquidate) เพื่อนำเงินไปใช้สอยหรือใช้หนี้ <5>

หากศึกษาในรายละเอียดเพิ่มเติมจะพบว่า ในคราววิกฤติเศรษฐกิจ ปี 2540 เงินกู้ส่วนใหญ่ของสถาบันการเงินต่างๆ ไม่ได้ไถ่ขายไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นเงินกู้สำหรับการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์สูงถึง 4,800 ล้านเหรียญสหรัฐในขณะนั้น <6> ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงรายงานด้วยว่าหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (non-performing loan) ทั้งหมดนั้นเป็นในภาคอสังหาริมทรัพย์เพียงประมาณ 15% เท่านั้น <7> และจากข้อมูลของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกว่า 900,000 ล้านบาทนั้นถูกอุกหนึ่เพียงประมาณ 2,000 ราย ซึ่งแสดงว่าเป็นการอำนวยการหนี้ให้กับบุคคลหรือวิสาหกิจรายใหญ่ และอาจสรุปได้ว่ามีเพียง 24% ของหนี้ที่ได้รับโอนมาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ <8>

ปรากฏการณ์ที่ในระยะ 2-3 ปีก่อนหน้าวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 มีการเปิดขายที่อยู่อาศัยราคาถูกในรูปแบบอาคารชุดจำนวนมหาศาล นั้นถือเป็นความพยายามในการกระตุ้นเศรษฐกิจประการหนึ่ง เพราะในขณะนั้นกำลังซื้อของประชาชนตกต่ำมากเนื่องจากเศรษฐกิจเข้าใกล้ขั้นวิกฤติแล้ว ที่อยู่อาศัยราคาแพงไม่สามารถขายได้ อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าก็แทบจะไม่มีการเปิดตัวใหม่เลย จึงเหลือเพียงอาคารชุดราคาถูกที่พอขายได้ โดยมีกลุ่มผู้ซื้อที่มียาได้น้อยจำนวนมาก (เพราะราคาถูก) และกลุ่มที่ซื้อไปเพื่อการลงทุน-เก็งกำไร (เพราะลงทุนไม่มาก) อย่างไรก็ตามการกระตุ้นให้ซื้อทรัพย์สินในราคาถูกเช่นนี้ไม่อาจกระตุ้นเศรษฐกิจได้ และเศรษฐกิจประเทศไทยก็ตกต่ำในปี 2540 และหลังจากนั้นปรากฏว่าอาคารชุดราคาถูกเหล่านั้นมีผู้ซื้อและเข้าอยู่อาศัยจริงเพียงประมาณหนึ่งในสาม อีกหนึ่งในสามครอบครองโดยผู้เช่าอยู่ (โดยผู้ซื้อที่ส่วนมากเป็นนักเก็งกำไร) และอีกหนึ่งในสามยังปล่อยว่างไว้ (อาจยังครอบครองโดยนักเก็งกำไรที่ยังขายหรือให้เช่าไม่ได้ หรือถูกสถาบันการเงินยึดไว้แล้ว) <9>

ในบางประเทศ อาจอ้างว่าได้ใช้การส่งเสริมการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมาเป็นเครื่องกระตุ้นเศรษฐกิจ แต่สำหรับประเทศไทย พบว่า ในครัวเรือนเจ้าของที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงถึง 82.4% อยู่แล้ว <10> จึงสรุปได้ว่าในเมื่อวิกฤติเศรษฐกิจของประเทศไทยไม่ได้เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ใช่ปัจจัยที่ส่งผลต่อเศรษฐกิจโดยตรง และจึงไม่อาจใช้เป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจ

3. ประเด็นหลักอยู่ที่การพัฒนาเศรษฐกิจ

ฐานะความเป็นอยู่ ความมั่งคั่งและการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนจะดีขึ้นได้ อยู่ที่การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศเป็นสำคัญ ตัวอย่างในกรณีประเทศอินเดียที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจขนาดใหญ่ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา ธนาคารโลกคาดการณ์ว่า “เอเชียใต้จะหายจนใน 1 ชั่วโมง” <11> ในประเทศอินเดีย มี “แม่ชีเทรธา” <12> ซึ่งสงเคราะห์ชาวชุมชนแออัดตลอดชั่วชีวิตจนได้รับรางวัลโนเบล แต่ชุมชนแออัดก็กลับเพิ่มจำนวนมากขึ้น กระผมเชื่อว่าแม่ชี “แม่ชีเทรธา” อีกเป็นพันท่าน ก็ไม่อาจช่วยเหลือให้ประชาชนพ้นจากความยากจน มีแต่การพัฒนาเศรษฐกิจที่ดีที่ดึงเงินตราและการลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาได้จึงทำให้ประชาชนลืมตาอ้าปากและหลุดพ้นจากการอยู่อาศัยแบบชุมชนแออัดได้

ในประเทศญี่ปุ่นนับแต่เกิดวิกฤติในปี 2533 ที่เศรษฐกิจชะลอตัวอย่างมาก ปรากฏว่า ราคาอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำมาโดยตลอด และเพิ่งเริ่มฟื้นตัวขึ้นเล็กน้อย แต่สำหรับสหรัฐอเมริกา หลังจากผ่านพ้นวิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ. 2531-2532 ปรากฏว่านับแต่ปี 2535 เป็นต้นมา ราคาที่อยู่อาศัยขยับตัวสูงขึ้นทุกปี <13> หรือกรณีประเทศจีน มีการพยากรณ์ว่าอสังหาริมทรัพย์จีนจะเกิด “ภาวะฟองสบู่แตก” (bubble burst) มานานนับสิบปีตั้งแต่สมัยที่ประเทศไทยเกิดวิกฤติเศรษฐกิจแล้ว แต่ประเทศจีนกลับยังเติบโตต่อเนื่องจนทุกวันนี้ ทั้งนี้เพราะประเทศจีนมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงมากทุกปี

แนวทางสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจก็คือการส่งออก และการส่งเสริมการลงทุนด้านอุตสาหกรรมจากต่างประเทศ ซึ่งเป็นแนวทางที่ทั่วโลกปฏิบัติอย่างเห็นผลที่สุด รวมทั้งการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ตลอดจนการพัฒนาธุรกิจภาคบริการของไทยให้เป็นที่ยอมรับของทั่วโลก จนมีผู้มาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง เช่น บริการรักษาพยาบาล หรือบริการวิชาชีพหรือธุรกิจอื่นๆ ส่วนอสังหาริมทรัพย์คงไม่สามารถเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจได้โดยตรง

การที่เศรษฐกิจเติบโตในสมัยรัฐบาล พ.ต.ท. ดร.ทักษิณ ชินวัตร ไม่ใช่เกิดจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด แต่เป็นเพราะประเทศไทยในช่วงปี 2544-2547 มีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่สูงกว่าช่วงหลังวิกฤติเศรษฐกิจ <14> ดังนั้นการพัฒนาเศรษฐกิจให้รุ่งเรือง จึงจะทำให้ประชาชนมีความมั่งคั่ง และประชาชนก็จะซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นตามมา ในทางตรงกันข้าม หากประชาชนมีกำลังซื้อสูงและซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการเก็งกำไรโดยขาดการควบคุมที่ดี หรือไปซื้อทรัพย์สินฟุ่มเฟือยต่างๆ จากต่างประเทศ ก็จะเป็นการสร้างปัญหาให้กับเศรษฐกิจเสียอีก

4. การพัฒนาเศรษฐกิจขึ้นอยู่ที่การเมือง

การพัฒนาเศรษฐกิจจะดำเนินไปด้วยดีหรือไม่ขึ้นอยู่กับการเมืองเป็นสำคัญ <15> ตัวอย่างเช่น เมื่อ 50 ปีก่อน ที่ดินในบริเวณที่แพงที่สุดใจกลางกรุงเทพมหานคร ทุ่งมะนิลา ทุ่งย่างกุ้งและทุ่งพนมเปญ คงมีราคาพอๆ กัน เพราะสมัยนั้นความเจริญของแต่ละประเทศอยู่ในระดับใกล้เคียงกัน และแม้วันนี้ราคาที่ดินในใจกลางนครหลวงของทุกประเทศจะเพิ่มขึ้นกว่าแต่ก่อน แต่ถ้าเทียบกับกรุงเทพมหานครแล้ว ย่อมเติบโตช้ากว่า ที่เป็นเช่นนี้เป็นเพราะประเทศเหล่านี้มีปัญหาการเมืองภายในจนเกิดเป็นสงครามกลางเมืองนานนับสิบๆ ปี นี้แสดงถึงอิทธิพลของการเมืองต่อการพัฒนาเศรษฐกิจโดยตรง การทำให้บ้านเมืองสงบสุข

ปราศจากการเปลี่ยนแปลงที่ไม่เหมาะสม จะเป็นปัจจัยที่อำนวยความสะดวกเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน

เมืองปากเซเป็นอีกตัวอย่างหนึ่ง เมืองนี้เป็นเมืองศูนย์กลางการค้าที่เจริญรุ่งเรืองทางตอนใต้ของลาว ติดต่อทั้งไทย เวียดนามและลาว เมื่อ 50 ปีที่แล้วถือว่าเป็นเมืองที่เจริญและใหญ่กว่าอำเภอเมืองอุบลราชธานีของไทยเสียอีก บุตรหลานคนจีนในจังหวัดอุบลราชธานียังต้องเดินทางไปศึกษาภาษาจีนต่อที่เมืองปากเซ แต่เพราะสงครามกลางเมืองที่เกิดขึ้น ทำให้เมืองปากเซเปลี่ยนไป บัดนี้กลายเป็นเมืองขนาดเล็กและเจริญน้อยกว่าตัวเมืองอุบลราชธานีของไทยเป็นอย่างมาก และคงต้องใช้เวลามากกว่าจะตามทัน

ประจักษ์หลักฐานที่แสดงว่าการเมืองมีผลต่อความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจ มีดังนี้:

การเปรียบเทียบประเทศไทยกับประเทศอื่นในอาเซียน					
ประเทศ	ประชากร (ล้านคน)	ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ			% ของประชากร ยกจน
		ล้านล้านบาท	รายได้ต่อหัว บาท/ปี	% เพิ่ม ต่อปี เทียบ	
ไทย	64.6	23.44	362,609	1.00	4.8%
เวียดนาม	47.4	3.35	70,777	0.20	2.6%
ลาว	6.4	0.54	84,353	0.23	7.2%
กัมพูชา	13.9	1.47	105,983	0.29	5.4%
เวียดนาม	84.4	10.34	122,555	0.34	7.8%
อินโดนีเซีย	245.5	37.40	152,371	0.42	5.4%
ฟิลิปปินส์	89.5	17.72	198,103	0.55	5.4%
มาเลเซีย	24.4	12.35	506,523	1.40	5.5%

เทียบ* = เปรียบเทียบกับไทย โดยให้ไทย = 1
ที่มา: www.cia.gov/cia/publications/factbook as of March 2007

ตามตารางข้างต้นประเทศที่ด้อยกว่าไทย ทั้งเวียดนาม ลาว กัมพูชา เวียดนาม และฟิลิปปินส์ ล้วนมีปัญหาความไม่สงบภายในประเทศมาก่อน ส่วนประเทศมาเลเซียที่มีปัญหาทางการเมืองน้อยกว่าประเทศอื่นๆ ในเชิงเปรียบเทียบ จะมีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงกว่า ดังนั้นการฟื้นฟูภาวะเศรษฐกิจของประเทศซึ่งจะมีผลต่อการสร้างความมั่นคงต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเร่งรัดให้เกิดความมั่นคงทางการเมือง อาจกล่าวได้ว่าในขณะที่การลงทุนซื้อบ้านหรืออื่นใดในประเทศไทยตกต่ำลงเพราะประชาชนขาดความเชื่อมั่น <16> ต่ออนาคต โดยเฉพาะอนาคตทางการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและธุรกิจ จึงชะลอการลงทุนหรือไม่ใช้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

ดังนั้นมาตรการสำคัญที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ จึงอยู่ที่ทำให้การเมืองไทยมีความมั่นคงในสายตาคนอารยประเทศ ด้วยการจัดการเลือกตั้งและมีรัฐบาลและรัฐสภาจากการเลือกตั้งของประชาชนโดยเร็วบนพื้นฐานที่เป็นธรรมต่อทุกและและมีความโปร่งใส อันจะเป็นหนทางในการสร้างความสมานฉันท์ที่ดีที่สุดและที่สำคัญสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และสร้างความเชื่อมั่นกับทั้งนักท่องเที่ยวในการมาท่องเที่ยวและนักลงทุนต่างประเทศในการเข้ามาลงทุนในธุรกิจด้านต่าง ๆ ซึ่งจะมีผลต่อการกระตุ้นเศรษฐกิจไทยโดยตรง

5. หลักการออกมาตรการกระตุ้นกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์

5.1 การกระตุ้นกำลังซื้อคือ การดึงกำลังซื้อในอนาคตมาใช้ในปัจจุบันเพื่อหวังผลในการฟื้นฟูเศรษฐกิจ ซึ่งในแง่หนึ่งมีอันตรายแฝงอยู่ในระยะยาวเพราะจะทำให้กำลังซื้อในอนาคตหดตัวได้ หรือหากจัดการกระตุ้นได้ไม่ดี ก็อาจทำให้เกิดความสูญเปล่าไม่เกิดผลที่แท้จริงหรือปะปรายไม่ถึงมือประชาชน การวางแผนการกระตุ้นกำลังซื้อโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์จึงต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ

5.2 การกระตุ้นกำลังซื้อทำให้เกิดการบริโภค-ใช้สอยภายในประเทศมากขึ้นในตลาด และส่งผลต่อการปรับค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP) แต่การกระตุ้นเช่นนี้เป็นสิ่งที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยตรงต่อประเทศในระยะยาว ในความเป็นจริง GDP ควรจะเพิ่มขึ้นเพราะการส่งออกเป็นสำคัญ ไม่ใช่เพราะการกระตุ้นให้เกิดปฏิภิกิริยาในระยะสั้น ซึ่งจะเป็อนอันตรายต่อเศรษฐกิจของประเทศในอนาคต

5.3 ในกรณีจำเป็นที่จะกระตุ้น ก็ควรมุ่งเน้นที่ผู้บริโภคเป็นศูนย์กลาง และควรเป็นมาตรการตรงไปสู่ผู้บริโภคเท่านั้น รัฐบาลในฐานะผู้ปกป้องผลประโยชน์ของประชาชน ควรอำนวยความสะดวกต่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ อันประกอบด้วยข้าราชการ พ่อค้าและประชาชนทั่วไปในทุกสาขาอาชีพและทุกวงการ การที่ทางราชการจะปรึกษาเกี่ยวกับมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ กระผมเห็นว่า นอกจากจะเชิญผู้แทนสมาคมผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินแล้ว ยังสมควรให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องก็กิจการอสังหาริมทรัพย์ทุกภาคส่วนได้มีส่วนร่วม ผู้แทนจากสมาคมผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินแม้จะเป็นผู้รอบรู้ในวงการ แต่บริษัทพัฒนาที่ดินที่มีอยู่หลายพันแห่งทั่วประเทศส่วนใหญ่ก็ยังไม่ได้เป็นสมาชิก<17>

สมาคมจึงอาจยังไม่สะท้อนความเห็นที่ครอบคลุมความต้องการของผู้ประกอบการส่วนใหญ่

ในประเทศไทยมีสมาคมและองค์กรที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เกือบ 30 แห่ง ซึ่งควรได้รับเชิญมาปรึกษาเพื่อกรณี ซึ่งประกอบด้วย ทั้งผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน ผู้รับเหมา สถาปนิก วิศวกร นายหน้า นักผังเมือง ผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิชาชีพอื่น <18> นอกจากนี้ยังอาจเชิญผู้แทนผู้ซื้อบ้าน อันได้แก่นิติบุคคลบ้านจัดสรรและนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหลายมาร่วมระดมสมอง

5.4 สิ่งทีพึงสังวรก็คือ การกระตุ้นกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ แม้อาจได้ผลไม่มากนัก แต่อย่างน้อยก็ส่งผลทางจิตวิทยา ทำให้ผู้มีส่วนได้เสียได้เห็นความพยายามของภาครัฐในการเหลียวแลผลประโยชน์ของตน ประชาชนผู้ซื้อบ้านอาจได้รับผลประโยชน์ด้านภาษีและผู้ประกอบการอาจได้ลดต้นทุนหรือระบายสินค้าได้ส่วนหนึ่ง ถือเป็นการส่งพลังบวกต่อทุกฝ่ายในระดับหนึ่ง แต่การดำเนินการต้องรอบคอบเสมอ

6. มาตรการที่ไม่เป็นผลเท่าที่ควร

มาตรการที่ไม่มีผลเท่าที่ควร และไม่ควรดำเนินการ ได้แก่:

6.1 การลดอัตราดอกเบี้ย ไม่ควรดำเนินการเพราะปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยก็ค่อนข้างต่ำมากอยู่แล้วและยังมีแนวโน้มที่จะต่ำลงอีก ส่วนต่างของดอกเบี้ยเงินกู้และดอกเบี้ยเงินฝากก็ต่ำมาก แสดงว่าระบบสถาบันการเงินไทยมีประสิทธิภาพอย่างสูงในการสนับสนุนด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การลดดอกเบี้ยอีกจึงไม่อาจส่งผลที่มีนัยสำคัญ เหตุผลอีกประการหนึ่งก็คือ การลดดอกเบี้ยมักดำเนินการเฉพาะในปีแรกหรือ 2-3 ปีแรก ซึ่งเป็นเพียงกลยุทธ์ทางธุรกิจในตลาดการเงินซึ่งไม่ได้เป็นการลดในระยะยาว นอกจากนี้การแทรกแซงตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย อาจกระทบกับสินเชื่อในธุรกิจอื่นได้ และอาจกระทบต่อการประกอบธุรกิจสินเชื่อของสถาบันการเงินเอกชนได้ เป็นการสร้างความไม่เท่าเทียมในการแข่งขัน

6.2 การลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอน เพราะเป็นเงินจำนวนไม่มากนัก ผู้ที่ประสงค์จะซื้อบ้านและมีอำนาจซื้อเพียงพอ คงไม่ได้ให้ความสำคัญกับภาษีและค่าธรรมเนียมโอนมากนัก และแม้จะได้รับประโยชน์บ้างแต่เมื่อเทียบกับมูลค่าบ้านก็เป็นเงินเพียงเล็กน้อย ยิ่งกว่านั้นการลดนี้จะทำให้รัฐเสียรายได้ที่ควรจะได้ในสถานการณ์ที่ต้องมีรายได้มากระตุ้นเศรษฐกิจอีกต่างหาก

6.3 การให้กู้ 100% เพราะอาจทำให้เกิดการก่อหนี้โดยยังคิด เป็นหนี้ผิดประเภท และจะเกิดเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในภายหลังได้ อันจะทำให้การแก้ปัญหาที่ยั่งยืนยากซับซ้อนขึ้น

6.4 การยืดระยะเวลาผ่อนชำระไม่มีนัยสำคัญต่อการแก้ปัญหาแต่ประการใด เช่น ภาระการผ่อนต่อเดือน สำหรับระยะเวลาผ่อน 40 ปี ลดลงกว่าของระยะเวลาผ่อน 20 ปีเพียงหนึ่งในสี่ (27%) เท่านั้น (ณ อัตราดอกเบี้ย 5%) ในขณะที่ต้องผ่อนนานกว่าถึง 1 เท่าตัว (20 ปี) การยืดระยะเวลาเช่นนี้เป็นอุปสรรคต่อการออมและจะจำกัดโอกาสการลงทุนอื่น (opportunity cost) ในระยะยาว <19>

6.5 การลดความเข้มงวดในการตรวจสอบเครดิตของผู้กู้เป็นสิ่งที่ไม่ควรทำเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากหากผู้กู้ขาดคุณสมบัติอันควร แต่ได้รับสินเชื่อไป ก็อาจทำให้เกิดเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในที่สุด การอำนวยความสะดวกอย่างขาดวินัยทางการเงินเป็นสิ่งที่จะส่งผลเสียหายร้ายแรงในภายหลัง

6.6 การสร้าง “บ้านเอื้ออาทร” ก็ไม่ใช่แนวทางที่เหมาะสมในการกระตุ้นกำลังซื้อของประชาชนเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจ ดังที่กระผมได้ทำหนังสือมาอย่างพลาฯ เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2550 <20> โครงการนี้แต่เดิมประมาณการจะสร้างที่อยู่อาศัย 600,000 หน่วยในช่วงเวลาปี 2546-2550 แต่นับถึงปัจจุบันสร้างได้เพียง 65,293 หน่วย โดยในจำนวนนี้มีทั้งบ้านที่สร้างเสร็จแล้วและผู้ซื้อบ้านกู้ผ่านธนาคารแล้ว 30,324 หน่วย ยังไม่ผ่านธนาคาร 17,081 หน่วยและกำลังขายอยู่ 17,888 หน่วย ซึ่งเป็นการสร้างโดยไม่มีความต้องการซื้อจริงหรือการจองแต่ในนาม <21> จะเห็นได้ว่าโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการสร้างบ้านเอื้ออาทรจึงไม่ประสบความสำเร็จพอที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงที่ผ่านมาแต่อย่างใด ทั้งนี้เพราะความต้องการจริงในตลาดมีไม่เพียงพอ แม้บางแห่งจะมีประชาชนจองซื้อมากมาย แต่โดยมากมักเป็นบ้านเดี่ยวที่ก่อสร้างเป็นส่วนน้อย ส่วนห้องชุดที่ก่อสร้างหลายแห่งมีผู้จองซื้อไม่เพียงพอกับจำนวนที่จะก่อสร้างจริงหรือเป็นความต้องการเทียม

6.7 การให้ต่างชาติซื้อหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวเกินกว่าที่กฎหมายปัจจุบันกำหนด กระผมเคยทำหนังสือถึงรัฐบาลเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2545 ว่า “โปรดอย่าอนุญาตให้ต่างชาติถือครองที่ดิน เพราะไม่ได้ช่วยแก้ปัญหาอสังหาริมทรัพย์” <22> กระผมยังได้สรุปเหตุผลคัดค้าน <23> ไว้ดังนี้:

6.7.1 จากที่กระผมได้ข้อมูลจากจากประเทศต่าง ๆ หลายประเทศก็มีจำเป็นต้องจูงใจต่างชาติด้วยการให้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

<2> ข้อมูลส่วนใหญ่ที่น่าสนใจในหัวข้อแรก "1. ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน" อ้างอิงจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA (บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรอัลเอสเตท แอฟแฟร์ส) Housing Market in the BMR (as of end 2006).

<3> โปรดดูรายละเอียดจากตารางต่อไปนี้

การเพิ่มขึ้นของประชากรและที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2548-2549						
จังหวัด	จำนวนประชากร			จำนวนที่อยู่อาศัย		
	พ.ศ.2548	พ.ศ.2549	%เพิ่ม	พ.ศ.2548	พ.ศ.2549	%เพิ่ม
ทั่วประเทศ	62,418,054	62,828,706	0.66%	19,016,784	19,582,845	2.98%
กทม.และปริมณฑล	9,785,136	9,948,392	1.67%	3,770,411	3,915,403	3.85%
กรุงเทพมหานคร	5,658,953	5,695,956	0.65%	2,091,558	2,150,706	2.83%
จังหวัดสมุทรปราการ	972,280	999,057	2.75%	421,554	449,200	6.56%
จังหวัดปทุมธานี	815,402	861,338	5.63%	370,867	387,509	4.49%
จังหวัดสมุทรสาคร	1,077,523	1,107,626	2.79%	425,081	443,189	4.26%
จังหวัดนครปฐม	452,017	462,510	2.32%	193,350	202,584	4.78%
จังหวัดนครปฐม	808,961	821,905	1.60%	268,001	282,215	5.30%

ที่มา: สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง <http://www.dopa.go.th/xstat/popyear.html>

- <4> โปรดดูตารางต่อไปนี้ ตรวจสอบข้อมูลจากเว็บไซต์ของ ดลท. (เนื่องจากพื้นที่จำกัดจึงตัดออกจากรายการนี้ แต่ท่านดูรายละเอียดได้ที่: www.thaiappraisal.org/Thai/letter/letter12.htm)
- <5> โปรดดูรายละเอียดในบทความของ ดร.โสภณ พรโชคชัย เรื่อง "วงจรกิจติตลาดที่อยู่อาศัยไทย" ในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 9 ฉบับที่ 47 ตุลาคม-ธันวาคม 2549 หน้า 38-43
- <6> อ้างอิงเป็นเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาเนื่องจากในขณะนั้นค่าเงินบาทมีความผันผวนมาก โดยดูรายละเอียดได้จาก Blustein, Paul (2001). The Chastening: Inside the Crisis that Rocked the Global Financial System and Humbled the IMF. New York, PublicAffairs หน้า 55-56
- <7> Bank of Thailand (2000). Debt Restructuring Overview (2000) : Monthly Report of Debt Restructuring Carried out by Financial Institutions classified by types of business, March-April (2000). www.bot.or.th/bothomepage/General/PressReleasesAndSpeeches/PressReleases/News%202543/Eng/n7043eannex.xls
- <8> ดูรายละเอียดได้ในรายงานนี้: Thai Asset Management Corporation (2001). Annual Report 2001 at: [www.tamc.or.th/admin/uploadfile/file_art/C231_006\(006-009\).pdf](http://www.tamc.or.th/admin/uploadfile/file_art/C231_006(006-009).pdf)
- <9> ผลการสำรวจของ บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรอัลเอสเตท แอฟแฟร์ส. รายงานการสำรวจ "บ้านว่าง" ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. เสนอต่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2541
- <10> สัมมนาประชากร พ.ศ. 2543 http://service.nso.go.th/nso/g_service/cencus/c_popindwk.html
- <11> โปรดอ่านว่า "เฉลี่ยได้จะหายจนใน 1 ชั่วโมง ถ.โลกและต้องว่างรายได้" มติชน 5 เมษ 50 น.20
- <12> ข้อมูลโดยสังเขปเกี่ยวกับ "แมทธิวเทรา" ดูได้ที่ http://nobelprize.org/nobel_prizes/peace/laureates/1979/teresa-bio.html
- <13> อ้างแล้วตามหมายเหตุ 3
- <14> โปรดดูการขยายตัวทางเศรษฐกิจจากผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP) ใน http://www.nesdb.go.th/Portals/0/eco_data/account/ni/ni_1998-2005/NI2005.xls (ตารางที่ 4)
- <15> โปรดดูรายละเอียดได้ในบทความของ ดร.โสภณ พรโชคชัย เรื่อง "รัฐประหาร 19" เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์" ในวารสาร ThaiAppraisal ปีที่ 6 ฉบับที่ 2 มีนาคม-เมษายน 2550 หน้า 8-9.
- <16> ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมที่จัดทำโดยสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นที่ลดลงอย่างต่อเนื่องมาหลังจากรัฐประหาร 19 กันยายน 2549 จนถึงเดือนล่าสุดที่รายงานผล (กุมภาพันธ์ 2550: 2550: http://internet1.off.fti.or.th/filemanager/data/internet/TISI/2007/02TISIonFeb07_T.doc) ส่วนดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคประจำเดือนมีนาคม 2550 ที่จัดทำโดยศูนย์

- พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ปรากฏว่าลดลงเป็นเดือนที่ 5 ติดต่อกัน (http://202.28.8.50/cebf/read_cci.php?cid=120)
- <17> จากการสำรวจของ Agency for Real Estate Affairs (AREA) พบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลประมาณ 1,200 โครงการ รวมจำนวนบริษัทพัฒนาที่ดินที่ไม่ได้อยู่ในเครือเดียวกันประมาณ 700-800 ราย และหากนับรวมบริษัทพัฒนาที่ดินทั่วประเทศอาจมีมากกว่า 2,000 บริษัท แต่มีบริษัทของสมาคมผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินที่สามแห่งมีจำนวนสมาชิกจำนวนไม่กี่ร้อยแห่งเท่านั้น
- <18> องค์การที่เกี่ยวกับวงการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย นักพัฒนาที่ดิน (1. สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย 2.สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร 3.สมาคมอาคารชุดไทย 4.สภาที่อยู่อาศัย 5.คณะกรรมการหอการค้า สาขาสหกรณ์อสังหาริมทรัพย์ 6.สมาคมอสังหาริมทรัพย์เชียงใหม่-ลำพูน 7.ชมรมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต 8.ชมรมอสังหาริมทรัพย์หาดใหญ่ 9.ชมรมอสังหาริมทรัพย์นครราชสีมา 10.ชมรมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น) ภาคอสังหาริมทรัพย์ (11.สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน 12.สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยฯ 13.สมาคมสถาปนิกสยามฯ 14.วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย 15.สภาสถาปนิก 16.สภาวิศวกร) สถาบันการเงิน (17.สมาคมธนาคารไทย 18.สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย) นักวิชาชีพ (19.สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 20.สมาคมการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์ 21.สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 22.สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย 23.มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 24.สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 25.สมาคมบริหารบ้านจัดสรรและอาคารชุด 26.สมาคมผังเมืองไทย 27.สมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ) ผู้บริโภค (28.มูลนิธิคุ้มครองผู้บริโภค) เป็นต้น
- <19> เป็นประเด็นที่กระแสมติชนนำเสนอต่อนายกรัฐมนตรี (พ.ต.ท. ดร.ทักษิณ ชินวัตร) เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2544
- <20> โปรดดูหนังสือของ ดร.โสภณ พรโชคชัย ที่ TAF.01/219/50 ลว. 24 มกราคม 2550 เรื่อง ข้อเสนอความเห็นต่อนโยบายที่อยู่อาศัยประเทศไทย ต่อ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี
- <21> ตามข่าวที่ นพ.พลเดช ปิ่นประทีป รมช.กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ระบุว่า มีอยู่ 65,293 หน่วย (ไทยรัฐ 13 เมษายน 2550: <http://www.thairath.co.th/news.php?section=education&content=43458>) แต่ในเว็บไซต์ของการเคหะแห่งชาติระบุมีอยู่ 68,887 หน่วย (<http://www.nhanet.or.th/pplan/arthon1.htm>) ซึ่งใกล้เคียงกัน
- <22> หนังสือของ ดร.โสภณ พรโชคชัย ถึง พ.ต.ท. ดร.ทักษิณ ชินวัตร นายกรัฐมนตรี ลว. 29 มกราคม 2545 <http://www.thaiappraisal.org/Thai/letter/letter05.htm>
- <23> โปรดดูบทความ ดร.โสภณ พรโชคชัย "ต่างชาติก็เก็งกำไรไทย: ไม่ต้องให้ชื่อ" ใน อาคารที่ดิน ฉบับที่ 12-19 มีนาคม 2550 หน้า 63-64 และโพสต์ทูเดย์ 28 กุมภาพันธ์ 2550 หน้า A13
- <24> ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จ้าง Agency for Real Estate Affairs (AREA) ทำการสำรวจบ้านว่างในปี 2538 และ 2541 และพบข้อมูลดังกล่าว ซึ่งต่อมาได้รับการพิสูจน์มาอย่างต่อเนื่องว่าถูกต้องจากการเปรียบเทียบกับสถิติของผู้ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง
- <25> ณ ธันวาคม 2546 มี "บ้านว่าง" จำนวน 362,118 หน่วย จากจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าที่เป็นครัวเรือนอยู่อาศัยทั้งหมด 2,050,406 หน่วย โปรดดู วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ มกราคม-มีนาคม 2547 หน้า 76 และ ณ มกราคม 2550 จำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าที่เป็นครัวเรือนเพิ่มขึ้นเป็น 2,132,982 หน่วยแล้ว (http://www.mea.or.th/internet/MEAEnergy/ElecComsum1_I.htm) แต่ไม่มีมีการเก็บสถิติเกี่ยวกับ "บ้านว่าง" เพิ่มเติม
- <26> หนังสือของกระแสมติชนนายกรัฐมนตรี (นายชวน หลีกภัย) ที่ A.R.E.A.11/221/40 ลว. 17 พฤศจิกายน 2540 เรื่อง ข้อเสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขปัญหาอสังหาริมทรัพย์
- <27> ในกรณีที่เป็นต้องลงทุนทำประเมินค่าทรัพย์สินที่ถูกต้อง มีระบบข้อมูลที่ดีเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อและผู้ขาย มีนายหน้าวิชาชีพที่ได้รับการควบคุมที่ดีเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค กระแสมติชนนำเสนอต่อนายกรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2544 เรื่อง ข้อเสนอแนวทางการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์ด้วยการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- <28> โปรดดูรายละเอียดจากคำต่อของกองจำหน่ายทรัพย์สิน กรมบังคับคดี ดังนี้ "กรณีที่ทำนอกรอทรัพย์จากกรณีบังคับคดีแล้วไม่สามารถเข้าอยู่ได้ควรตรวจสอบก่อนว่าทรัพย์สินที่ทำนอกรอทรัพย์นั้นอยู่ในเขตอำนาจศาลใด หลังจากนั้นท่านก็ยื่นคำขอให้ศาลออกคำสั่งบังคับขับไล่จำเลยและปรับปรุงตามราคา 309 ตร. ไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ แต่ท่านต้องชำระราคาและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก่อน ต่อจากนั้นท่านก็แนบเอกสารต่าง ๆ เหล่านี้ไปพร้อมกับค่าชดเชยต้นค่างดได้เอง ซึ่งคำขอตรงที่ท่านสามารถเขียนหรือพิมพ์เองได้โดยไม่ต้องจ้างทนายความแต่อย่างใด ซึ่งขั้นตอนดังกล่าวเป็นวิธีการดำเนินการทางศาล ค่าธรรมเนียมขึ้นกับอัตราค่าธรรมเนียมศาล" ที่มา: <http://test.led.go.th/faq/REPLY.ASP?mid=e001299&nomod=e>
- <29> กระแสมติชนนำเสนอต่อรัฐบาลเรื่อง "ข้อเสนอแนวทางการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์ด้วยการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์" เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2544
- <30> กระแสมติชนนำเสนอต่อรัฐบาล พ.ต.ท. ดร.ทักษิณ ชินวัตร ตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2544 และ 17 มกราคม 2546 และนำเสนอต่อรัฐบาล พล.อ. สุรยุทธ์ จุลานนท์ เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2550
- <31> คัดจากหนังสือของ ดร.โสภณ พรโชคชัย ที่ TAF.01/219/50 ลว. 24 มกราคม 2550 เรื่อง ข้อเสนอความเห็นต่อนโยบายที่อยู่อาศัยประเทศไทย ต่อ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี (พล.อ.สุรยุทธ์ จุลานนท์)
- <32> ดร.โสภณ พรโชคชัย "สถานการณ์โลกที่ถูกต้องค่าเช่า" ประชาชาติธุรกิจ 5-7 มี.ค.2550 น. 12

RE120: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์

รุ่นที่ 11 ชุด 16 - เสาร์ 19 พฤษภาคม 2550 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ตึกต่อคุณกศนีย์ โทร.0.2295.2294

วันที่ 1: พุธที่ 16 พฤษภาคม 2550

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์-การตีความข้อมูลระดับมหภาค:
ภาพรวมและแนวทางวิเคราะห์ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประเภทและระดับราคาที่ยืดต่ำสุด ในฐานที่เป็นผลการสำรวจและแจกแจงวิธีการสำรวจและแนวทางการวิเคราะห์ที่ตีความข้อมูล

ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์: ขั้นตอน การกำหนดปัญหาวัตถุประสงค์ การแสวงหาข้อมูล การจัดเตรียมแบบสอบถาม การเก็บข้อมูลภาคสนาม การประมวลผลและวิเคราะห์ผล การเขียนรายงาน

แนวคิดเกี่ยวกับวิชาสถิติ: ตัววัดตำแหน่งที่ ตัววัดค่ากลาง ตัววัดการกระจาย สถิติวิเคราะห์ สถิติอนุมานสำหรับการวิเคราะห์เชิงพรรณนา การวิเคราะห์ข้อมูลจำแนกประเภท การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบง่าย

การใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS วิเคราะห์ข้อมูล: การทดลองใช้โปรแกรม SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยมีโจทย์ให้ทดลองปฏิบัติและทดลองอ่านค่าการวิเคราะห์ข้อมูล

วันที่ 2: พฤหัสบดีที่ 17 พฤษภาคม 2550

การวิเคราะห์คู่แข่งและการทำ SWOT Analysis: แนวคิดในการวิเคราะห์คู่แข่งและวิเคราะห์ตนเอง (Strength, Weakness, Opportunity and Threat) สำหรับการพัฒนาโครงการ การสร้างและการทดสอบแบบสอบถาม: แนวทางการสร้างแบบสอบถาม จากระเบียบวิธีการวิจัย การกำหนด วัตถุประสงค์ ปัญหา, parameters, variables, values และนำไปสู่การสร้างแบบสอบถาม

ความสำคัญของข้อมูลและงานวิจัยเพื่อการตัดสินใจลงทุน: ว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะพิเศษ ธรรมชาติสำคัญและวัฏจักร ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทางการตลาด กฎหมาย การเงินและกายภาพ การสำรวจหาข้อมูลภาคปฏิบัติ

การออกแบบงานการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท: การสำรวจตลาดในภาพรวม การสำรวจเฉพาะพื้นที่-เฉพาะสินค้า การวิเคราะห์ความต้องการ การทดสอบความพึงพอใจ ความเป็นไปได้ทางการตลาด การเงินและการจราจร การสัมภาษณ์ผู้แจ้ง

วันที่ 3: ศุกร์ที่ 18 พฤษภาคม 2550

การวิเคราะห์ทำเลที่เล็งเห็นใน กทม.และปริมณฑล 5 ปีข้างหน้า: หลักการวิเคราะห์ ที่ทำเลเด่น การพิจารณาศักยภาพเฉพาะแปลง การประเมินราคาตลาดและและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคา

กรณีตัวอย่างทำเลเด่นในเชิงพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย: ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในฐานะกรณีตัวอย่างจำนวน 8 ทำเล เพื่อเป็นแนวทางการวิเคราะห์สำหรับเมืองอื่นต่อไป

กรณีศึกษาการวางแผนทางการตลาดเพื่อการพัฒนาโครงการ: ในฐานะผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การสำรวจวิจัยอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญอย่างไรบ้าง จากประสบการณ์ที่ผ่านมาได้นำมาใช้เพื่อการวางแผนทางการตลาดและการขายอย่างไรบ้าง

กรณีศึกษาการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: เจาะลึกการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: ศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน ว่าควรทำอย่างไรจึงจะประสบความสำเร็จ

กรณีศึกษาการวิเคราะห์ผู้เยี่ยมชม ณ สำนักงานขายโครงการ: รูปแบบที่หลากหลายการสำรวจเพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้เยี่ยมชมโครงการ ณ สำนักงานขายของโครงการเพื่อประกอบการวางแผน

วันที่ 4: เสาร์ที่ 19 พฤษภาคม 2550

กรณีศึกษาการสำรวจพฤติกรรมผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการวางแผน: ในการทำแบบสอบถามผู้ที่เข้าเยี่ยมชมงานแสดงบ้านและอสังหา-ิมทรัพย์ จะได้ข้อมูลประกอบการวางแผนพัฒนาโครงการอย่างไรบ้าง จะทำความเข้าใจพฤติกรรมผู้ซื้อบ้านที่ถูกต้องได้อย่างไร

กรณีศึกษาการสำรวจรสนิยมเพื่อการออกแบบบ้าน: ในฐานะสถาปนิกที่ต้องออกแบบบ้านให้ตอบสนองความต้องการสูงสุดในการใช้สอย นักวิจัยควรทำการสำรวจและวิเคราะห์รสนิยมของผู้ซื้อบ้านในแนวทางการอย่างไรบ้าง

บทสรุปการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด: ขั้นตอน การวิจัยเชิงปริมาณและคุณภาพ การวางแผนการวิจัย การออกแบบสอบถาม การทบทวนวรรณกรรม การวิเคราะห์และรายงานผลการแบ่งกลุ่มเพื่อจัดทำกรณีศึกษาและอภิปรายกลุ่ม การนำเสนอ-วิจารณ์รายงานผลการอภิปรายกลุ่ม พิธีมอบวุฒิบัตรและจบการอบรมโดยสมบูรณ์



RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 5

เสาร์ 6 - อาทิตย์ 7 กรกฎาคม 2550 ถัดคือ คุณกัทนีย์ พ่ายธุการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 (ค่าลงทะเบียน 6,500 บ)
รหัสหลักสูตร: 1046480001 ผู้ทำบัญชีเก็บชั่วโมงบัญชีได้ 6.3 ชม. อื่นๆ 8 ชม.

Photo Credit: <http://www.rollins.edu/finance/accounting/Images/AccountingPic.jpg>

วันแรก

- ภาวะตลาดและแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่นักบัญชีควรรู้
- ระบบบัญชี-รายงานของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ตกแต่ง-พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ระบบบัญชีและรายงานของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์
- การบันทึกบัญชีและการรับรู้อย่างได้และรายจ่าย
- การรับรู้รายได้ตามราคาตลาด รายได้ที่ได้รับยกเว้น
- ภาษีซื้อที่ถือเป็นรายจ่ายต้องห้าม
- ภาษีซื้อต้องห้ามที่ถือเป็นรายจ่ายได้
- การตีราคาสินค้าคงเหลือ พร้อมตัวอย่างประกอบ

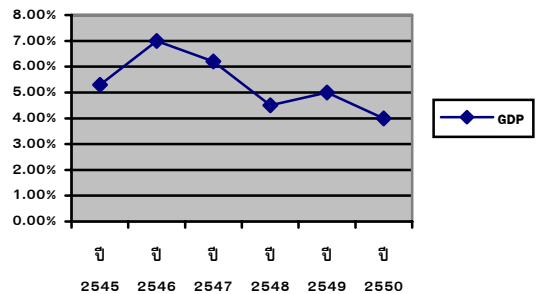
วันที่สอง:

- ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร หน้าที่การเสียภาษีของผู้ค้าอสังหาริมทรัพย์ในฐานะบุคคลธรรมดา-คณะบุคคล-นิติบุคคล มาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายได้ / รายจ่าย เงื่อนไขในการคำนวณกำไรสุทธิ
- ตัวอย่างการคำนวณการเสียภาษีตามหลักมาตรา ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร
- การวางแผนภาษีอากรธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ตกแต่ง-พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- การวางแผนแบบของรายได้-รายจ่าย
- การวางแผนประเด็นทรัพย์สิน-หนี้สิน
- การวางแผนประเด็นหน้าที่ทางภาษี พร้อมตัวอย่างประกอบ

ระวิงห้วงความเหลื่อมล้ำ

ของเวลา (time lag) ครึ่งหลังอสังหา 50 สุขุม สุขบุญเสริม ผู้ประเมินหลัก Agency for Real Estate Affairs

จากสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศไทย ที่เริ่มชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2549 และมีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจในปี 2550 จะมีอัตราการขยายตัวต่ำกว่าระดับ 4% ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ต่ำสุดในรอบ 5 ปี นับจากปี 2545 (ข้อมูลจาก ธ.แห่งประเทศไทย)



ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยทางการเมือง การก่อการร้ายภายในประเทศ ประกอบกับมาตรการสำรองเงินทุน 30% และ พ.ร.บ. ประกอบธุรกิจคนต่างด้าว ทำให้

การลงทุนชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด และมีผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ทำให้การบริโภคลดลง

จากสาเหตุข้างต้น ได้ส่งผลทำให้สถานการณ์ในภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยมีแนวโน้มที่จะหดตัวหรือซบเซาในปี 2550 แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง ในบริเวณรอบๆ ระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้าใต้ดินและลอยฟ้า ซึ่งการเปิดตัวและการออกมาให้ชาวของทางผู้ประกอบการต่างมองเป็นมุมมองเดียวกัน (มุมมองของผู้ประกอบการ หรือนักพัฒนาที่ดิน) ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องต่อไป แม้จะมีปัจจัยด้านลบมากระทบบ้างก็ตาม และผู้ซื้อควรรีบตัดสินใจซื้อ อันเนื่องมาจากราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวสูงขึ้นจากราคาต้นทุนค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง

ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าว มีสิ่งที่น่าสนใจที่เห็นได้ชัด ก็คือ ลักษณะของห้วงความเหลื่อมล้ำของเวลา (Time lag) เพราะโดยธรรมชาติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่น (Elastic) ค่อนข้างน้อย ดังนั้นแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะเริ่มตกต่ำ แต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงอาจจะเฟื่องฟูและพัฒนาต่อไปอีกระยะหนึ่ง เนื่องจากไม่สามารถหยุดการก่อสร้างและพัฒนาโครงการได้ เพราะจะต้องแบกรับต้นทุนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนทางการเงิน (Financial Cost) เนื่องจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ ต้องใช้เงินลงทุนสูง จึงต้องกู้ยืมเงินลงทุนจากสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยช่วงเวลานี้เองที่น่าเป็นห่วงเพราะจะทำให้เกิดภาวะที่ Supply ล้นตลาดอย่างฉับพลัน อันเนื่องมาจาก Demand ที่หดตัวอย่างกะทันหัน แต่จะรุนแรงมากน้อยเพียงใด ก็ขึ้นอยู่กับผลกระทบและความรุนแรงในการหดตัวของ Demand ซึ่งเป็นผลมาจากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น และปริมาณที่อยู่อาศัย (Supply) ที่อยู่ในตลาดและอยู่ระหว่างการพัฒนาในขณะนั้นว่ามีจำนวนมากน้อยแค่ไหน

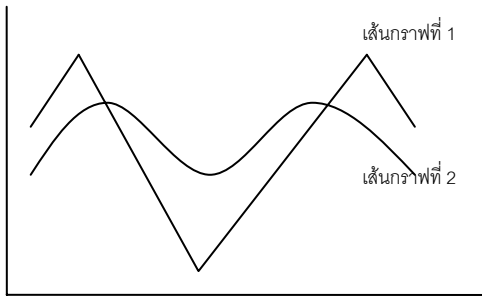
ดังนั้น เมื่อวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจในขณะนี้ จะเห็นได้ว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัวลง และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลง ซึ่งมีผลทำให้กำลังซื้อหดตัวลง แต่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ยังต้องดำเนินการก่อสร้างต่อไป โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมราคาปานกลาง (ซึ่งเป็นระดับราคาที่มีการเก็งกำไรกันค่อนข้างสูง ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ เมื่อปี 2540-2541) จากสถานการณ์ดังกล่าว ท่านคิดว่าภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในตอนนี้อยู่ในช่วง Time lag หรือยัง และมีความรุนแรงมากน้อยแค่ไหน

คำถามดังกล่าว อาจจะไม่สามารถตอบได้ชัดเจนในขณะนี้ เราคงต้องเตรียมความพร้อมและติดตามสภาวตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลังนี้ อย่างใกล้ชิด

อนาคตเราต้องไม่เห็นกราฟแนวตั้ง

นิพนธ์ พรโชคชัย พอ.ปฏิบัติการคอมพิวเตอร์ (nipon@area.co.th)

ทุกคนคงไม่อยากเห็นกราฟในแนวตั้งลงเหว หรือ ชันมาก เพราะการปรับตัวยากขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงที่เฉียบพลัน ผลลัพธ์ก็คือ เจ๊ง หรือ บาดเจ็บล้มตาย ทุกท่านคงอยากเห็นรูปแบบกราฟในแนว ค่อยๆ เป็นค่อยๆ ไป เพราะจะได้ปรับตัวทันทั่วทั้ง หรือ หากทำไร ทั้งขึ้นและลง ผมเชื่อว่าต่อไปในอนาคตจะมีแต่กราฟตัวที่ 2 เป็นส่วนใหญ่



ผมไม่ได้พูด เพื่อให้กำลังใจกับผู้ลงทุน ตัวผมเองในฐานะผู้ดูแลระบบฐานข้อมูล ซึ่งเชื่อว่าในอนาคต ท่านทั้งหลายจะเห็นแต่กราฟเป็นรูปคลื่น แบบค่อยๆ เป็น ค่อยๆ ไป เพราะว่าคุณค่าที่ได้รับข้อมูล ข่าวสาร ข้อมูลดิบ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อให้ผู้ลงทุน มีข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจ และ

ยังปรับเปลี่ยนไปตามสถานการณ์ได้ง่าย ซึ่งสมัยก่อน การสืบค้นข้อมูลเพื่อนำไปวิเคราะห์ เป็นไปเรื่องไม่ยากนัก และไม่ค่อยมีใครสนใจข้อมูลสักเท่าใด

ในสมัยนี้ คิดว่านักลงทุนปัจจุบันขาดความมั่นใจลงทุนในอดีต จึงอาจจะไม่ลัมนะระมัดระวัง เพราะการติดต่อสื่อสารที่ไว พร้อมทั้งมี internet ทำให้เราปรับตัวค่อนข้างทันกับยุคสมัย และ นักลงทุนเองก็มี “มุมมอง” ความคิดที่หลากหลายมากขึ้น เช่น ตอนที่อสังหาริมทรัพย์ ตกต่ำถึงขีดสุด ทำไมนักลงทุนต่างชาติ ถึงกล้ามาซื้อของไทย ทำไมคนไทยไม่คิดที่จะซื้อ การมีมุมมองที่ต่างกันออกไป ผมว่าดีนะ แต่ต้องมีข้อมูลที่ให้การสนับสนุนด้วย ผมขอแบ่งประเภทของข้อมูลดังนี้

1 ข้อมูลเบื้องต้นจากหน่วยงานราชการ หมายถึงข้อมูลประชากร ผังเมือง ข้อมูลสินเชื่อ ภาวะเงินเฟ้อ เศรษฐกิจ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาทองคำ

2 ข้อมูลเบื้องต้นจากภาคเอกชน เช่น ข้อมูลในด้านทำเล การก่อสร้างจริง มูลค่าการก่อสร้าง ข้อมูลเกี่ยวกับการเติบโตราคาที่ดิน ข้อมูลความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุน ข้อมูลจากการวิจัย เช่นความต้องการตลาดที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ เป็นต้น

3 ข้อมูลข่าวสาร จาก โทรทัศน์ วิทยุและหนังสือพิมพ์ ซึ่งจำเป็นแต่เราต้องฟังดูไว้หู เพราะข้อมูลเหล่านี้อาจถูกปรุงแต่งด้วยความเห็นส่วนตัวด้วยต้องขยายข่าว

อะไรๆ ก็เกิดขึ้นได้ครับ ผมไม่ได้บอกว่าไม่มีโอกาสเกิดแนวตั้งลงนรกอีก เหมือนกับสถิติในเรื่องความน่าจะเป็น ส่วนตัวผมเองคิดและขอพี่น้องว่า ถ้าเรามีข้อมูลที่ช่วยในการประกอบการตัดสินใจมากขึ้น โอกาส เสี่ยงต่อความเสียหายของโครงการก็น้อยลง ขึ้นอยู่กับการสืบค้นข้อมูลที่ได้มา สุดท้ายนี้ ผมขอเป็นกำลังใจให้กับนักลงทุนทุกท่าน

ผมขอจบด้วยนิทานเรื่อง ชายตัดฟันกับเสือ ดังนี้ครับ มีชายตัดฟันในอยู่คนหนึ่ง ทุกเช้าก็จะออกจากบ้าน เดินข้ามภูเขาเพื่อไปตัดฟัน เขาทำเช่นนั้นอยู่หลายปี วันหนึ่งหลังจากที่เสร็จงาน ขณะเตรียมเดินทางกลับบ้าน เขาก็ได้พบกับชายคนที่ 1 ซึ่งบอกเขาว่า “ทางข้างหนามีเสือ” ชายตัดฟันก็ไม่คิดอะไรมาก เพราะว่า เขาเดินมาหลายปี ก็ไม่เคยเห็นเสือเลย

ชายตัดฟันเดินต่อไป ก็พบกับชายคนที่ 2 เขาก็บอกอีกว่า “ทางข้างหนามีเสือ” ชายตัดฟันก็คิดครุ่นหนึ่ง แล้วก็เดินหน้ากลับบ้านต่อไป พอเดินทางไปอีกพักหนึ่ง ก็พบกับชายคนที่ 3 ซึ่งบอกเหมือนเดิมว่า “ทางข้างหนามีเสือ” ชายตัดฟันครุ่นคิดอยู่นาน และออกเดินทางใหม่ซึ่งอ้อมเขาไปยังอีกภูหนึ่ง เพื่อกลับบ้าน

นิทานเรื่องนี้พูดให้เห็นอิทธิพลของสื่อ คุณไม่ต้องมาถามผมว่าข้างหนามีเสือจริงหรือไม่ ผมก็ไม่รู้ คุณก็ไม่รู้ ชายตัดฟันก็ไม่รู้ แต่สิ่งที่ทำให้เขาเปลี่ยนพฤติกรรม ก็คืออิทธิพลของสื่อนั่นเอง

ถ้าเป็นคุณจะเลือกเดินทางไหนระหว่าง ทางเดิมกับทางอ้อมเขา เพราะอะไร? ช่วยกรุณาตอบหน่อยครับ

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 24 วันที่ 6-9 มิถุนายน 2550

ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(12,000 บาท)



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สنج.ทรัพย์สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์ฯ การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร ตั้งแต่บริเวณ ผังเมือง ระยะเวลาความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย นิติกรรม จำนวน การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน สัมมนาข้อกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครั้งเดียว รู้ครบ รู้รอบ รู้เบ็ดเสร็จ จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: (โทร. 0.2295.2294 คุณกัทนีย์)

RE123: เทคนิคการเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 11



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

www.trebs.ac.th

TREBS's BOARD OF TRUSTEES



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



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



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



Chairman
Pratak Simapichaicheth
Secretary General, Land Institute



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



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



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



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



Atinach Chanbanyong, MPA, LLB.
Deputy Director of TREBS

TREBS provides international real estate education for professionals worldwide with world-class speakers

หลักสูตรสำคัญของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

AP100	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ขั้นพื้นฐาน 58 รุ่น
AP101	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์: รู้จริงใน 6 สัปดาห์ 6 รุ่น
AP102	การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ภาคภาษาอังกฤษ
AP110	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน 2 รุ่น
AP111	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน: อาคารสร้างค้างขนาดใหญ่ 2 รุ่น
AP130	การประเมินค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ 6 รุ่น
RE100	รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ 23 รุ่น
RE120	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์ 10 รุ่น
RE121	การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ 19 รุ่น
RE123	เทคนิคการเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ 10 รุ่น
RE124	การวิเคราะห์สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น
RE131	การขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ 10 รุ่น
RE141	การวางแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม 2 รุ่น
RE151	การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 4 รุ่น

Our Clients for In-house Real Estate Training



IN-HOUSE TRAINING

ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ ที่รู้จริง-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ

ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชานบุญรย รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: info@trebs.ac.th

What Happens Elsewhere

Wason Khongchantr, MRE., Cert.Appraisal, LRTI-Lincoln Institute of Land Policy
Editor, ThaiAppraisal, Email: email@thaiappraisal.org or wason@area.co.th



The following are the reviews of seven journals in real estate valuation around the world. This will help us connect and updated from movement and knowledge around the world.



THE APPRAISAL JOURNAL (winter 2007, Volume LXXV, Number 1) p.34, 43-44. **Three Approaches?** by McCloud B. Hodges, Jr.

The initial concepts and structures of the U.S. appraisal processes included at least eight valuation methods rather than three. The inability of appraisers to appreciate this necessary relationship of variables somehow whittled down the number to three - a decision in the "marketplace of ideas" happily encouraged by the various real estate trades and, surprisingly, by lawyers and the judiciary.

The majority of appraisers, basking in the perceived simplicity of three approaches and sustained by short education courses, unthinkingly embraced this simple triad as reason for being dominated by the courts, legislators, and public administrative bodies. These groups imposed the phrase, "the three approaches," on all appraisal practitioners via court decision - an astonishing spectacle of mass acceptance of a stultifying environment. No lawyer, legislator, or banker would willingly accept such conditions for the conduct of his or her own business and profession.

Appraisers, caught in their three-way trap and dimly aware of the inept arrangement, prepared a potion to

smooth the enforced interrelationship of three noncongruent methods- "correlation."

As a result of federal legislation that followed the S&L collapse, the USPAP, administered by The Appraisal Foundation, requires adherence to the three approaches to value. The emasculation of appraising is now complete, confirming appraising as a three-tool trade, perhaps extinguishing in our time the idea that appraising might be elevated to a profession.

The Appraisal Foundation, under the oversight of the major financial federal regulatory agencies, now imposes the new constrictions on appraisers, while bankers, mortgage correspondents, real property tax appraisers, and all types of consultants are not equally regulated.

Logic led the initial creators of the appraisal process concept to create the "trichotomies": three types of property classification (i.e., investment, marketable noninvestment, service); three kinds of value (i.e., investment, market, owner).

The key to the appraisal process is to use the applicable value method as determined by the value sought and by the class of property involved.

One caveat: The use of only one valuation method is not correct for every property; in some instances two or more methods may be required.

To put appraisal practice back on course, all appraisal forms, regardless of source, which have been formatted to require the use of all three approaches on every property should be trashed. Further, all courses of instruction in appraising at all levels should be revised accordingly.

As Gene Dilmore notes, "The basic logic of the 'three approaches' was stated most succinctly in the old saw: 'I've said it once; I've said it twice; when I say it three times it will be true'.... Do not strain the intelligent client's credulity by pretending to correlate three entirely [different] valuation processes; you have made one appraisal, not three, and professional integrity demands that you simply and honestly-present that appraisal in such a manner as

competently to guide the client's decision-making policy."

มีข้อสังเกตว่าการใช้วิธีประเมิน 3 วิธี (cost, market and income approaches) เป็นการใช้งานเฟื่องจนขาดการทบทวนว่า จำเป็นต้องใช้ทั้ง 3 วิธีหรือไม่ และผลของมูลค่าที่ออกมาจะ "โมเม" ออกมาได้เท่ากันนั้นคงไม่ได้ ความจริงวิธีการประเมินมีตั้งหลายวิธีและไม่ได้จำเป็นต้องติดกับวิธีใดวิธีหนึ่ง ควรใช้ให้เหมาะกับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามความเปลี่ยนแปลงเกิดไม่มากเพราะองค์กรควบคุมก็อาจไม่เห็นความสำคัญของการเปลี่ยนแปลง



CANADIAN APPRAISER EVALUATEUR (Volum 51, Book 1, 2007) p.45-46,

Searching for a mediator?

By Verner Smitheram, Founding Director Centre for Conflict Resolution Studies, University of Prince Edward Island Presenter AIC 2006 Conference

A Checklist for selecting a mediator

Prepare for the meeting (ideally, a face to face interview) by reviewing the conflict situation, the needs of all parties and the items below

1. Educational background and work history. Do you want a mediator to also have expertise in the area of conflict, such as a business background for a commercial dispute, or a social work background for a family dispute? What

experience does he or she have with cases similar to yours? If the mediator is expert in the area of the problem, will he or she have preconceived solutions? If not an area expert, does his or her experience suit your case?

2. Specific mediation training. Mediation is an unregulated profession. Training is available from a wide range of commercial and academic providers offering credentials for as little as 40 hours of training or as much as a PhD. I recommend verification of a minimum of 180 hours of formal mediation training at a reputable institution. Ask if the mediator pursues continuing education and belongs to any professional conflict resolution associations. Can references be provided?

3. Mediator goals. In relation to the dual goals of solving the conflict problem and repairing the relationships, does the mediator emphasize one aspect or the other, or attend to both?

4. Stance on party self-determination. Keep in mind, lasting agreements are more likely if this principle is observed, as people commit best to what they themselves have crafted. Beware of the coercive 'muscle mediator.'

5. Process used. Referring to the points above about mediation, it is crucial to ask for a clear description of the process intended.

6. Neutrality. Will the mediator be and be perceived as neutral by all parties? Are there any conflicts of interest?

7. Ethics. Does the mediator subscribe to a code of professional ethics?

8. Boundaries. Does the mediator recognize boundaries to the role and know when to refer to other experts such as accountants, counselors, lawyers, etc. Playing dual roles jeopardizes neutrality.

9. Contract. Ask for a sample contract covering responsibilities, process, confidentiality, fees, logistics, etc.

10. Insurance. Does the mediator have liability insurance? (Relatively new in Canada)

11. Personality. During the interview, does the mediator reflect the kind of sensitivities, values, and style acceptable to all the parties?

Take the time to choose wisely and reap the truly affirming benefits of mediation.

ผู้ที่ทำหน้าที่เป็นคนกลางในกระบวนการเจรจาต่อรอง (ซึ่งอาจเป็นเรื่องของการประเมินค่าทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์) ควรเป็นผู้มีพื้นฐานการศึกษาที่เกี่ยวข้อง ได้รับการอบรมมาทางนี้ มีเป้าหมายที่ชัดเจน ถือหลักอย่าไปตัดสินใจแทนใคร มีกระบวนการที่ชัดเจน มีความเป็นกลาง มีจริยธรรม รู้การหน้าที่ มีการทำสัญญาให้ชัดเจน มีการประกันวิชาชีพและบุคลิกภาพที่ดี



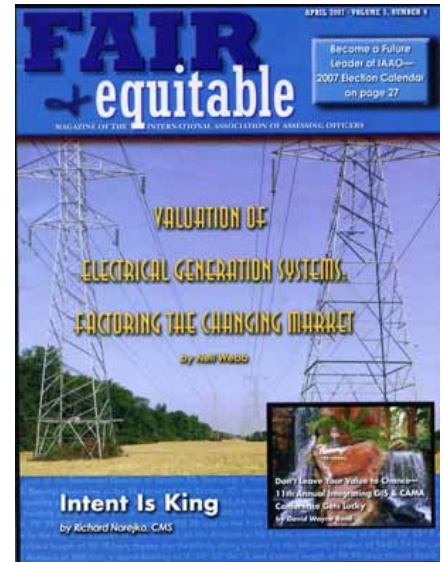
THE CHINESE APPRAISAL JOURNAL (2007'2) p.04

Strengthen High Level Valuation Professional Training, Cultivate Core Competence of the profession

The Seminar of High Level Valuation Professional Training was held in October 2006. The Purposes of the seminar are to enhance the quality of human resources, improve the core competence of appraisal firms, and implement the development strategy of appraisal profession. Leaders at all levels have attached great importance to the education and training of high level valuation professionals who lead the development direction of China's appraisal profession. At the 3rd assembly of delegates of CAS, Vice Minister Huang Ju discussed professional training in his keynote speech. Vice Finance Minister Zhu Zhigang put forward four expectations to the high level valuation talents at the above seminar. The Secretary-General and Vice President of CAS, Mrs. Liu Ping presented an implementation plan for high-level professional training.

In the light of leaders' direction, CAS made up a series of measures. In the Development Plan of China's Assets Profession (2006-2010) which was passed by the assembly, training and education was an important part. Measures have been made from the entry examination to the member registration and continuing education. Among these measures, dividing members into different categories according to CPVs' experiences and skills is new thing. Fellowship is one category and most experienced and skilled and accomplished valuers fell into this category.

เมืองจีนเขาพัฒนาไปไกล มีการจัดทำแผนพัฒนาวิชาชีพประเมิน พ.ศ.2549-2553 มีการนำเสนอแผนดำเนินการพัฒนานักวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินระดับสูง ต่อไปจะเป็นผู้นำวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในภูมิภาคนี้ ใครจะรู้



FAIR & EQUITABLE (April 2007) p.3-5

Valuation of Electrical Generation Systems: Factoring The Changing Market: Neil Webb neil_webb@wsqj.com

In an attempt to keep pace with changing energy markets, energy and financial professionals employ production cost modeling software to perform dispatch simulations. Aurora by EPIS, MAPS by GE, and PROMOD by Siemens are products that synthesize large databases of generation and transmission assets to predict future behavior. They are capable of factoring in changes in regulation, plant construction/retirement, fuel, and other system variables to determine utilization and market-clearing metrics. Because of the interdependent nature of the market, the valid simulation of one asset requires all assets to be factored in. Once deterministic results are established, these models can be used for Monte Carlo analysis to evaluate sensitivities of input variables and their effect on valuation. Compilation of analyses is used to build long-term pro formas of existing and future plants in service. These studies and the resulting financials are used by developers for siting, investors for project financing, traders for risk management, and operators for budgeting

Traditional income techniques require valuation professionals to dissect consolidated income statements for the most recent fiscal year, which is much like driving down a road using the rearview mirror. In the best case it can arrive at a good estimation of what occurred in the recent past, but it can lead to shortsighted analysis that does not fairly take into account what is potentially "in front of the car." While no technique could precisely foresee the aftereffects of Katrina in electricity

markets, traditional income techniques could hardly begin to evaluate the “What if?” scenarios that are possible in production cost modeling.

บทความนี้ค่อนข้างยาวแต่เป็นประโยชน์มาก ในการประเมินนั้นต้องคำนึงถึงกฎเกณฑ์ การก่อสร้างสถานไฟฟ้า แหล่งพลังงาน การใช้สอย และภาวะตลาด หนทางที่ใช้ในการประเมินก็คือ วิธีรายได้เป็นสำคัญ ถ้ามูลค่าตามวิธีรายได้ต่ำกว่าวิธีต้นทุนก็ต้องถือตามวิธีรายได้ และแสดงว่าโครงการนั้น ๆ ขาดความเป็นไปได้ทางการเงิน (ในสหรัฐอเมริกาอาจมีการแยกชั้นส่วนขาย)



JOURNAL OF PROPERTY TAX ASSESSMENT & ADMINISTRATION (Volume 3, Issue 4.2006) p.13, 21-22

Unit Valuation of Utilities: The Appropriate Classification and Appraisal Methodology for Computer Software as an Intangible Asset

By Jack P. Friedman, Barry A. Diskin, and Mervyn Benjet

Many jurisdictions tax utilities and railroads at their unit value, and the same jurisdictions may exempt intangible assets from taxation. When the value of the intangible assets is it appropriate to subtract the value of that intangible from the unit.

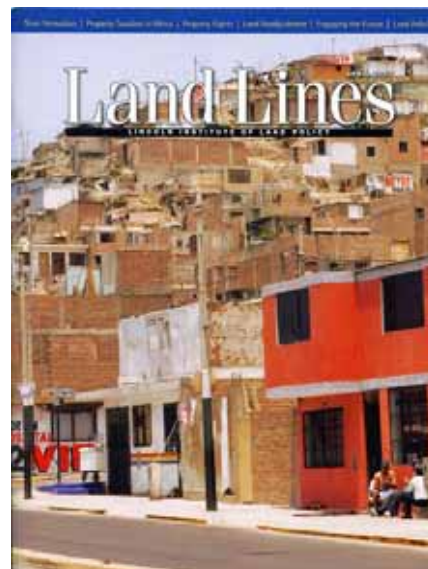
However, the unit value is often derived largely by a formula based on accounting data of costs, combined with the application of a regulatory body that determines rates. When the write-off of a certain expense reduces the company’s net operating income, the appraiser must take that into consideration. The appraised unit value therefore does not incorporate the intangible “asset” that was bought with that expense. It would be erroneous to subtract the value of that “asset” from unit value even if it is an intangible. To do so would deducted as an expense,

which reduced net operating income; it should not be deducted again.

To be eligible for a deduction as an intangible, the asset must indeed be an intangible. If a tangible asset or the value of revenue produced by a service is mischaracterized as an intangible asset. An erroneous deduction would occur:

Computer software is considered an intangible asset for ad valorem tax purposes in many jurisdictions. Product software is defined as that which is sold or licensed; it is customarily appraised by using the income approach. Operational software helps a company deliver a service or run the business, where the software itself is not sold. Operational software is customarily appraised by using the cost approach. An appraiser must be mindful to properly identify the type of software and to apply the accepted appraisal approach to derive its value as an intangible asset.

ในกิจการหนึ่ง เช่น การรถไฟ มีทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้ (intangible asset) อยู่ เช่น computer software ในทางทฤษฎีเมื่อลทรัพย์สินที่จับต้องได้ทั้งที่เคลื่อนไหวได้และเคลื่อนไหวไม่ได้ออก ก็จะเหลือเป็นทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้ ในการประเมิน computer software อาจพิจารณาจากค่าอนุญาตให้ใช้งาน (license) เป็นส่วนประกอบ



LAND LINES (April 2007) p.14 ,18-19
Social Conflict over Property Rights
By Harvey M. Jacobs

The Current Global Context

Americans think they are especially attuned to property rights issues and may be particularly engaged with them. Yet, property rights and social conflict over them is one of the hottest issues in international public policy as well. The fall of communism in much of the former Soviet Union’s sphere of influence more

than 16 years ago set off a chain reaction in which dozens of nations rushed to adopt western-style political and economic systems. But how do you jump-start democratic governance and market-based economic systems? According to both political and economic theory, both systems require a foundation of secure private property rights.

The 1990s was a period when private property was actively promoted by bilateral and multilateral international development aid organizations, such as the U.S. Agency for International Development, the United Nations, and the World Bank, and countries as diverse as Albania, South Africa, and China actively sought assistance.

The Chinese case is especially interesting. For the last decade China has been grappling with how to reform its constitution to acknowledge the existence of private property, even though so is a violation of fundamental Marxist-Leninist theory. But Chinese government leaders have realized they cannot attract international investment without property reform. Investment will not occur without a guarantee that government is not going to arbitrarily confiscate land and real estate.

This issue has even come back around to the developed world. For much of the twentieth-century American planners looked to the social democracies of Western Europe as a model for how to plan cities, control urban sprawl, manage landscapes, and protect critical environmental resources. Europeans-through a tradition of strong government and weaker individual property rights (compared to the United States)-seemed to have a solution.

But now Europeans are looking to the United States as a model of a strong economy and a strong democracy. While European countries have the latter, they do not have the former. And if the advice for creating strong market economies and strong democracies is good enough for Africa, Asia, Latin America, and Central and Eastern Europe, why is it not good enough for Western Europe (Jacobs 2006)?

An Uncertain Future

The United States offers one lesson in this area: individuals cannot have unfettered property rights. The invention of zoning in the 1920s and development of environmental laws in the 1960s and 1970s are rooted in the metaphor popularized by the Garrett Hardin: “The Tragedy of the Commons.” Hardin sought to demonstrate that there was a mismatch between the logic individuals pursued in making their own land and resource decisions and the logic that even they would recognize as sensible

from a social point of view. So, for example, it is logical for me to sell my urban fringe farmland to a developer for the highest market price I can receive, but if every farmland owner behaves like me then we lose all our farmland. In the United States we have developed a very complicated relationship between the rights of the individual and the rights of society over property, a relationship we are always renegotiating.

It is precisely because property is so central to political and economic theory, and in the case of the United States our founding history and cultural myths, that we fight about it as we do. I think fighting about it is actually a good thing. Why? Because it is in fighting about the very notion of property-what it means, what role it serves, what prerogatives belong to neighbors, communities, future generation-that we, as Americans, come to understand who we are and what we believe about ourselves and our society.

ปัญหาการถือครองสิทธิ์ในที่ดินเป็นปัญหา “โลกแตก” ที่มีกันทั่วโลก แม้ในสหรัฐอเมริกาที่มีระบบทรัพย์สินที่ดี แต่ก็ยังมีที่ดินเดิมของอินเดียแดง ในยุโรป หรือในประเทศหมู่เกาะแปซิฟิกใต้ก็มีปัญหาเหล่านี้ ประเทศไทยก็มีเช่นกันแต่อาจถือว่าค่อนข้างเบาบางกว่าประเทศอื่น แต่ปัญหาที่หนักหน่วงในกรณีของไทยก็คือที่ดินในเขตป่าสงวนหรือป่าเสื่อมโทรม เป็นต้น



RICS BUSINESS (March' 07) p.6
Housing market 'cooling', says RICS

The housing market is cooling, with prices falling and the number of houses on estate agents' books dropping to a two-and-a-half-year low following the November interest rate rise, according to the latest RICS housing market survey.

While house prices rose for the 14th consecutive month in December, the pace of increase eased back to August levels. Only 37% more chartered surveyors reported a rise than a fall in house

prices, down from 46.9% in November. The pace of increase remains strong, above the long run average of 21%, but this is the first real evidence that the November rate rise has started to take some of the heat out of the market.

Completed property sales rose to 28.5 per surveyor from 28.4 in September – the highest since August 2004. The ratio of completed sales compared to the stock of available property rose to 42.8% from 42.5%. This is the highest ratio in two years and a strong indicator of a still buoyant market. New buyer enquiries stabilised in December reinforcing the strength of the underlying economy in light of the two-quarter point interest rate hikes that have taken place since August.

RICS spokesman Ian Perry said: “interest rate rises have started to cool the housing market and last week's rise will have a further impact in the coming months, but the market remains strong. However, the rate rise will do nothing to aid homeowners struggling with affordability conditions with more repossessions looming. RICS expects interest rates to finish at 5.5% by year end.”

นับเป็นครั้งแรกในรอบ 2 ปีครึ่งที่ราคาบ้านในอังกฤษราคาต่ำลง ทั้งนี้เป็นเพราะดอกเบี้ยได้เพิ่มสูงขึ้น ทำให้เห็นภาวะซบเซาในตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศอังกฤษ

AP 130: เจาะลึกการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้ (Income Approach: Case Studies) รุ่น 7

เสาร์ที่ 12 – อาทิตย์ที่ 13 พฤษภาคม 2550 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

วันที่ 1 : ภาคทฤษฎี

08:30 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอนการประเมินด้วยวิธีการรายได้ Direct Capitalization/Discounted Cash Flow การตั้งสมมติฐานรายได้ สมมติฐานรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ รายจ่าย อัตราว่าง สัดส่วนค่าใช้จ่าย หา Capitalization Rate/Discount Rate, Cash Flow, Terminal Value

10:15 พักรับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องเคียง

10:30 ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอน วิธีการประเมินด้วยวิธีการรายได้ (ต่อ)

12:00 พักรับประทานอาหารกลางวัน

13:00 ศึกษากรณีตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้

กรณีตัวอย่าง 1 - การประเมินโรงแรม รีสอร์ท: ประเภทและการจัดระดับ กลุ่มลูกค้า อัตราค่าห้องพัก ส่วนลด Operating Ratio (Ave. Room Rate, Yield, % Occupancy, Proportion of Expenses and Cost Per Room

กรณีตัวอย่าง 2 - การประเมินอพาร์ทเมนต์/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์: กลุ่มลูกค้า ชาวต่างชาติ มีมิเตอร์เกี่ยว ดอลลาร์โซน โซนสาทร เลียบแม่น้ำ พหลโยธิน อัตราค่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก อัตราผลตอบแทน ฯลฯ

กรณีตัวอย่าง 3 - การประเมินอาคารสำนักงาน: การจัดการอาคาร รูปแบบการเช่า สัญญา แหล่งข้อมูล ค่าเช่า อัตราว่าง การบริหารอาคาร ฯลฯ

15:00 พักรับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องเคียง

15:15 ศึกษากรณีตัวอย่าง (ต่อ)

กรณีตัวอย่าง 4 - การประเมินศูนย์การค้า: ประเภทและรูปแบบ Positioning กลุ่มลูกค้า การบริหารจัดการ ค่าเช่า อัตราเช่า อัตราผลตอบแทนระยะสั้น-ยาว ฯลฯ

กรณีตัวอย่าง 5 - การประเมินสนามกอล์ฟ: ข้อมูลสนามกอล์ฟในภูมิภาคต่าง ๆ การจัดระดับความพึงพอใจของลูกค้า ค่าสมาชิก ค่ากรีนฟี ค่าเซอร์กอล์ฟ แคดดี้ ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ค่าดูแลสนาม ค่าปุ๋ย ค่าน้ำมัน ฯลฯ

17:00 จบการอบรมวันแรก

วันที่ 2: ภาคปฏิบัติ

08:30 การฝึกปฏิบัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ ให้แต่ละคนฝึกทำการประเมิน ใช้ worksheet โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินอาวุโสคอยแนะนำ

10:15 พักรับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องเคียง

10:30 การฝึกปฏิบัติ (ต่อ)

12:00 พักรับประทานอาหารกลางวัน

13:00 พบผู้รู้แต่ละวงการและซักถามถามเกี่ยวกับข้อมูลอุตสาหกรรมแต่ละประเภทที่ผู้ประเมินควรรู้ จากผู้ประกอบการมืออาชีพของจริง + ศูนย์การค้า * + โรงแรม * + เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ *

15:00 พักรับประทานเครื่องดื่ม-เครื่องเคียง

15:15 พบผู้รู้แต่ละวงการ (ต่อ) + สนามกอล์ฟ * + สำนักงาน *

17:00 ปิดการอบรม

* วิทยากรที่เป็นผู้ประกอบการในแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์

อบรมในหลักสูตรนี้ ท่านจะมั่นใจในการสอบหรือสัมภาษณ์เป็นผู้ประเมินหลัก สอนจากประสบการณ์จริง ไม่ใช่มีแต่ทฤษฎี สำรองที่นั่งด่วน ติดต่อคุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294

บริการใหม่ของ AREA

ทราบมูลค่าบ้านได้ใน 1 วัน

การบริการนี้เหมาะสำหรับท่านที่ต้องการทราบมูลค่าโดยเบื้องต้นอย่างรวดเร็วเพื่อการตัดสินใจซื้อ-ขาย-ขอจำนอง เพียงท่านแจ้งรายละเอียดทรัพย์สินของท่าน โดยกรอกข้อมูลในแบบฟอร์มที่ www.area.co.th เราจะทำการประมาณมูลค่าทรัพย์สินของท่านจากฐานข้อมูลโดยไม่ต้องออกภาคสนามสำรวจ ค่าบริการ 1. อสังหาริมทรัพย์ในโครงการจัดสรร หลังละ 500 บ. 2. อสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อน 1,000-2,000 บ.

บริการพบผู้เชี่ยวชาญเพื่อรับคำปรึกษา

ท่านสามารถใช้บริการนัดพบที่ปรึกษา ณ ที่ทำการของบริษัทฯ เพื่อขอข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินที่ท่านสนใจลงทุนโดยการพบและปรึกษาโดยตรงด้วยการถาม-ตอบ-อธิบาย ด้วยวาจา เป็นเวลา 30 นาที ไม่ต้องออกภาคสนามสำรวจ ไม่ต้องการออกรูปเล่มงานประเมินราคา

ค่าบริการ 1. อสังหาริมทรัพย์ในโครงการจัดสรร หลังละ 1,500 บ. 2. อสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อน 4,000 - 6,000 บ.

รายละเอียดเพิ่มเติม สามารถติดต่อโดยตรงที่ฝ่ายการตลาด โทร. 02.295.3905 ต่อ 105-108

ลงโฆษณาที่นิตยสาร THAI APPRAISAL

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

หน้าละเพียง 5,000 บาทเท่านั้น สนใจติดต่อ คุณนงลักษณ์ ฝ่ายประสานงาน โทร. 0.2295.3171



ขอเชิญเป็นสมาชิกมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

มูลนิธิฯ ขอเชิญท่านสมัครสมาชิก เพื่อการให้บริการวิชาการและวิชาชีพ สำหรับค่าสมาชิกปีละ 500 บาท โดยท่านจะได้รับสิทธิพิเศษของสมาชิกดังนี้ด้วย:

- | | |
|--|---|
| 1. ได้รับกระเป๋าเอกสารมูลค่า 200 บาท | 2. ได้รับหนังสือของมูลนิธิ รวมมูลค่า 300 บาท |
| 3. ได้รับวารสาร ThaiAppraisal มูลค่าปีละ 200 บาท เป็นเวลา 1 ปี | 4. ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า |
| 5. เข้าร่วมงานประชุมประจำปีของมูลนิธิโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ | 6. ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือของมูลนิธิ |
| 7. ใช้บริการห้องสมุดมูลนิธิได้ฟรี (กำลังดำเนินการ) | 8. ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการเข้าเสวนาวิชาการรายเดือน (เหลือเพียง 525 บ) |

การชำระค่าสมาชิกโดยการโอนเงินชื่อบัญชี มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย: บัญชีออมทรัพย์เลขที่ 089-2-23003-8: ธนาคารยูโอบี สาขารัชดา-สาธุประดิษฐ์ หรือธนาคารที่ส่งจ่ายในนาม มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ปณ.ยานนาวา) ติดต่อคุณมลิลักษณ์ โทร. 0.2295.3171



ติดรูป

ใบสมัครสมาชิก

วันที่ _____

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

มีความประสงค์จะสมัครเป็นสมาชิกของมูลนิธิฯ โดยมีรายละเอียดเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณา ดังนี้:

ประวัติส่วนตัว:

ว/ด/ป เกิด _____ สัญชาติ _____ บัตรประชาชนเลขที่ _____

ที่อยู่ปัจจุบัน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ที่ทำงาน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ประเภท ภาครัฐ สถาบันการเงิน ภาคเอกชนทั่วไป ภาค NGO

วิชาชีพ ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ สินเชื่อ พัฒนาที่ดิน อื่น ๆ _____

ประวัติการศึกษา:

ระดับ _____ ชื่อสถาบัน _____ ปีที่จบ _____ สาขาวิชา _____

ก่อนปริญญาตรี _____

ปริญญาตรี _____

ปริญญาโท _____

อื่น ๆ _____

ประวัติการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง:

ชื่อสถาบัน _____ หลักสูตร _____ ปีที่จบ _____ ระยะเวลา _____

ประวัติการทำงาน 5 ปีล่าสุด

ปีศักราช _____ หน่วยงาน _____ ตำแหน่ง _____

ผลงานทางวิชาชีพ

ตำแหน่งทางสังคม

ลงชื่อ _____ ผู้สมัคร

บันทึกมูลนิธิ

เพื่อสังคม
CSR IN ACTION

มูลนิธิฯ ได้มีมติรับผู้สมัครให้เป็นสมาชิกมูลนิธิ โดยให้เลขที่สมาชิก _____ ณ
วันที่ _____

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

Nine Understandings of CSR

Dr.Sopon Pornchokchai, Ph.D., RICS, LRTI-Lincoln Institute of Land Policy

All definitions of Corporate Social Responsibility (CSR) <3> are clear, that it is an obligation to a corporation's beneficiaries; namely, shareholders, investors, suppliers, customers or consumers, the communities where the corporation is located and the society at large. There are some misunderstandings of CSR, however, which should be discussed in order to prevent any possible distortion and to perform the correct practices of CSR.

1. CSR or CSD?

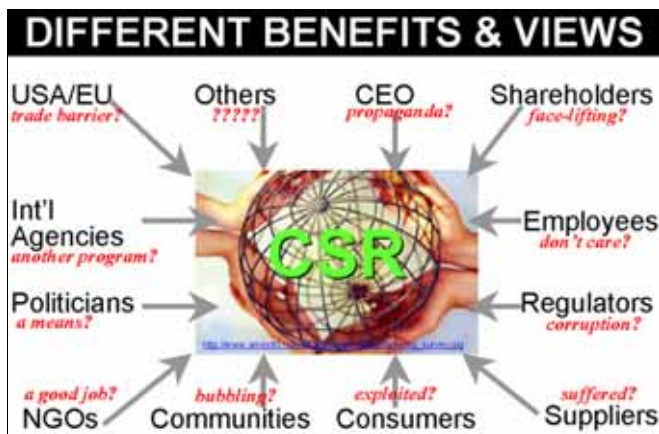
CSR should not be distorted to become CSD (Corporate Social Donation). In many cases, the physical doing of good deeds is often used to cover crime! In terms of CSD, whether corporations do or do not contribute to the society is their own right. If they do, it will be good for themselves in terms of image, reputation or pleasure. However, if they don't practice CSR, then they harm their customers, adjacent communities or society at large. This implies that they break the law and have to be punished and pay fines. Their executives may be put in jail in some cases.

2. Crime and CSR

Industries with poor CSR tend to promote CSD. Some large cement, petroleum or Mining corporations are very poor in CSR because they do not properly prevent pollution. Perhaps, they do not want to lose their profit. However, they try very hard to promote CSD. There is a hypothesis that since these large corporations are spending a certain amount of cash on CSDs (partly by buying advertisements), the media or NGOs have few critiques or questions on their business.

3. A Little donation?

In Thailand, for example, a man normally contributes some 2.69% <4> of his income for donation. Most large corporations with a great image are believed to donate a very slight portion of their income to the society. However, they do a lot of publicity. They earn a good image by spending only a little amount of money. This is why little social impact can be observed even if a lot of CSDs have appeared. If they really contribute to the society as much as an ordinary man above, significant, positive changes in the society could have been observed.



4. CSR of banking corporations

Banks appear to do a lot of CSDs. However, many of them may not perform proper CSR. During the 1997 financial crisis in Asia, the failure of banking systems was due to the lack of supervision, insider lending, lack of disclosure, unsound practices and close relationships among commercial banks, private companies, finance companies, real estate developers and politicians <5>. In Thailand in 1997, 2,000 large corporations borrowed as high as some US\$ 25 billion <6>. Each loan was worth US\$ 1.25 billion. This became bad debt, due definitely to the lack of the CSR of the banks toward their shareholders, their stock investors and their depositors, etc.

5. CSR and Patriotism

Some local petroleum companies may say that they are local firms and that local people should help support local products. This might occur in other businesses like convenience stores, hotels, and the like. Actually, this is a trick of local entrepreneurs. If they are a local business, they should sell their services or products at lower prices but at compatible quality as well. If they cannot do so, they have no right to ask local people to buy their products or services. This would simply be cheating.

6. SME and CSR

If CSR is understood as CSD, SME might feel that it is very difficult to contribute to the society. Many of them are still struggling for their survival. However, CSR is really a prerequisite for SME; otherwise SME will not gain reliability. SME entrepreneurs should be educated to be responsible to the customers. They should not cheat their customers, who are their stakeholders, for their immediate benefits. This is the way to build trust so that their SME business will grow substantially.

7. Workers better off?

Some factories may have a lot of face-lifting programs on so-called "CSR" (but actually CSD). If they just pay a minimum wage forever, how can they claim to have good responsibility to their workers, a major group of their beneficiaries? Some factories may simply pay a slightly higher wage to their workers in order to attract workers from others. This is only a tactic in personnel management. Normally, unskilled labour working life is as short as 6-8 years (18 to 25 years of age). They tend not to become better off but their employers do.

8. Standards for whom?

Standards are set for whom? For example, some international banking standards were set because once Japanese banks performed better than those of other superpower economies. Japanese firms were forced to work for five instead of six days a week because they are above-

standard. Considering the maximum working hours, it is very illogical to prevent people from working longer because this is a way to earn more money. People need to work hard inasmuch as they are well-paid and it is not harmful to their health. Many business owners work 7 days a week with long hours. Workers in developed countries prior to the 1970's were also exploited beyond current standards (long compulsory working hours with low payment). Perhaps, these standards were set to obstruct the development of our developing countries.

9. Need laws and regulations

There is a saying that CSR is about the change of mindset (no need for laws and regulations). This might be an exaggeration. The privileged tend not to give up their privileges themselves. It is necessary to make sure that CSR is performed for all beneficiaries. It should be made clear that CSR is enforced by law in order to protect the customers, the communities and the employees at an equivalent level as the shareholders. Therefore, in practice, there is a need for frequently updated laws and regulations. In addition, there is a need for proper and transparent enforcement of these laws and regulations.

A clear picture and understanding of CSR is needed in order to perform CSR for the benefit of all beneficiaries. To do the right thing should no longer be voluntary, it is a

responsibility on a legal basis. Donation can be accomplished additionally only when CSR is performed; otherwise, it will be a distortion of CSR or only an attempt to cover crime!

Note:

<1> Dr.Pornchokchai was a former consultant to ESCAP, UNCHS, ILO, FAO. His research masterpieces include the discovery of 1,020 slums (1985), computer-assisted mass appraisal (1990), 300,000 unoccupied housing units (1995, 1998), property information centre (2000), and land value modeling (2002), Vietnam's Valuation Roadmap (2006). Email: sopon@area.co.th

<2> AREA (www.area.co.th) is a property consultant firm with 150 professionals. AREA is the first and only/wholly ISO-9001-certified consultant firm engaged with the [UN Global Compact](http://www.unglobalcompact.org) and was awarded the 2005 ethical prize by the Thai Chamber of Commerce.

<3> search from google.com

<4> Computed from the data of the National Statistical Office of Thailand and? appeared in an article on CSR (in Thai) by Dr.Sopon Pornchokchai. Please see details at the following: www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market130.htm

<5> See detailed discussions at Renaud, Bertrand (2000). "Chapter 9: How Real Estate Contributed to the Thailand Financial Crisis. In Mera, Koichi and Renaud, Bertrand (ed.) (2000). Asia's Financial Crisis and the Role of Real Estate. New York, M.E. Sharp, p.195 and Yap, Kioe Sheng and Kirinpanu, Sakchai (1999). Bangkok's Housing Boom and the Financial Crisis in Thailand: Only the Sky Was the Limit. AIT, UEM-Asia Occassional Paper No.43, p.12.

<6> Thai Asset Management Corporation (2001). Annual Report 2001: [www.tamc.or.th/admin/uploadfile/file_art/C231_006\(006-009\).pdf](http://www.tamc.or.th/admin/uploadfile/file_art/C231_006(006-009).pdf)

Earlily printed at Bangkok Post, December 15, 2006, p.B2 and Executive Property, January 2007, p.90-95

AP141 การวางแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม รุ่น 4



วันพุธที่ 13 - วันเสาร์ที่ 16 มิถุนายน 2550 08:30 - 17:00 น.

ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294

วันที่ 1: วันพุธที่ 13 มิถุนายน 2550

ตลาดอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์: สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด ประเภทและระดับราคาที่ยั่งยืนที่สุด ธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างรายได้ (Income Producing Properties)

การวิเคราะห์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์: การลงทุนตามประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (highest and best uses) การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน IRR, NPV การเงินเพื่อการลงทุน การวิเคราะห์ความคุ้มทุน-ผลตอบแทน

การจัดทำแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์: วัฏจักรของโครงการ ขั้นตอนและกระบวนการของการพัฒนาโครงการ การจัดทำแผนของโครงการ การวิเคราะห์ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของโครงการ

การบริหารงานก่อสร้างอาคาร: ลักษณะสำคัญของอาคารประเภทต่าง ๆ การควบคุมต้นทุน ระยะเวลา คุณภาพและความปลอดภัยในการก่อสร้าง ขั้นตอนการก่อสร้างและการตรวจงานก่อสร้าง

วันที่ 2: วันพฤหัสบดีที่ 14 มิถุนายน 2550

การตัดแปลงอาคารเก่าและการปรับปรุงอาคารสร้างค่าง: ข้อกฎหมาย: การซื้ออาคารเก่ามาปรับปรุงใหม่ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารจากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้ออาคารที่สร้างค่างเพื่อมาสร้างต่อให้แล้วเสร็จ

การตัดแปลงอาคารเก่าและการปรับปรุงอาคารสร้างค่าง: การวิเคราะห์: การสำรวจและการวิเคราะห์เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ทางการตลาด การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากค่าเช่าหรือราคาใหม่ก่อน/หลังปรับปรุงอาคาร ระบบอาคารและการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ: งานระบบต่าง ๆ ภายในอาคารที่นักลงทุน-เจ้าของทรัพย์สินควรทราบ แผนการจัดการ-ซ่อมแซมงานระบบอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ แนวคิดการปรับปรุงสภาพกายภาพของอาคารเพื่อเพิ่มมูลค่า

การว่าจ้างบริการบริหารอาคารและงานระบบ: การว่าจ้างวิสาหกิจภายนอก (outsource) ในการจัดหาบริการการบริหารทรัพย์สิน-อาคาร เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย ความสะอาด และงานระบบต่าง ๆ เป็นต้น

วันที่ 3: วันศุกร์ที่ 15 มิถุนายน 2550

การวางระบบบัญชีทรัพย์สิน: ความสำคัญและประโยชน์ของการวางระบบบัญชีที่ถูกต้อง การควบคุมภายในด้วยระบบบัญชี การวางระบบบัญชีด้านทรัพย์สิน เงินสดและลูกหนี้การค้า

การวางแผนภาษีทรัพย์สิน: ภาระภาษีของผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีโรงเรือน และการเตรียมการเพื่อรองรับการมาตรวจภาษีของเจ้าหน้าที่ **ข้อกฎหมายเกี่ยวกับการซื้อ-ขาย-เช่าอสังหาริมทรัพย์:** สัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ขั้นตอนการจำหน่ายทรัพย์สิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

จากข่าวหนังสือพิมพ์

FROM THE NEWS

กลยุทธ์การเข้าซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์:

การเลือกแนวทางการทำให้เข้าหรือการขายทรัพย์สิน แนวทางการเจรจาต่อรองเพื่อการซื้อ-ขาย-เช่าทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ

วันที่ 4: วันเสาร์ที่ 16 มิถุนายน 2550

ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปทำงาน: (08:00) โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนอโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จ/ล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา

โครงการธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB Park) หรือ Central Plaza: โครงการขนาดใหญ่ที่ประสบความสำเร็จในการบริหารและจัดการอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ จนถือเป็นแบบอย่างควรคู่แก่การศึกษา

การจัดการอาคารชุดพักอาศัย: กรณีศึกษาศาลายารัชโยธิน: เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยคุณภาพที่มีขนาดใหญ่และมีความทันสมัยถึง 3 ทาวเวอร์ โครงการที่แปลงโฉมใหม่เพื่อเพิ่มมูลค่า: เซียร์สตรีท หรือ หลักสี่พลาซ่า: เป็นโครงการศูนย์การค้าที่แต่เดิมประสบปัญหาการขายพื้นที่และการบริหาร แต่ภายหลังได้นำแนวคิดใหม่ในการพัฒนาพื้นที่มาใช้ จึงประสบความสำเร็จ การสัมมนากรณีตัวอย่างการจัดการอาคารสร้างค้างแรมใดแห่งหนึ่ง: ทั้งนี้อาจเป็นอาคารหรือโครงการที่ขาดความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ระดมสมองแนวทางการบริหารทรัพย์สินที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มมูลค่า มอบวุฒิบัตร เดินทางกลับถึงโรงเรียนโดยสวัสดิภาพ

ข่าวจากหนังสือพิมพ์และวารสารต่าง ๆ เกี่ยวกับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำการสำรวจวิจัยโดย **บจก.เอเจนซี พอร์ เรียวลอสเตด แอพเพิร์ส (www.area.co.th)** ในฐานะศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2537

Bangkok Post

www.bangkokpost.com

Average price of houses at four-year low Developers shift to low-priced units

KANANA KATHARANGSIPORN, Friday, April 20, 2007

The average housing price in Greater Bangkok declined to 2.14 million baht a unit as of the end of the first quarter _ the lowest since 2003 _ because most developers are shifting to the lower-end market, according to the property consulting firm Agency for Real Estate Affairs (AREA). "It [average unit price] reflected the unfavourable market as most newly launched units were in the lower-priced segment. Low prices are affordable for both lower-income earners and speculators," AREA president Sopon Pornchokchai said yesterday.

In the first quarter of the year, the number of newly launched projects in Greater Bangkok totalled 82 with 16,644 units worth a combined 38.28 billion baht, with an average price of 2.3 million baht.

Of the 82 projects, 77 were housing developments, decreasing by 17% from the same period last year. Total housing units were 16,419, up 12%.

The total housing value was 35.14 billion baht with an average price of 2.14 million baht, down by 9% and 19% respectively from the same period last year.

The average housing price was 2.83 million baht in 2006 and 3.086 million in 2005, according to the company's earlier surveys.

AREA forecast the total number of newly launched projects in 2007 would be 308, down by 16% from last year, with the total value declining 25% to 140.56 billion baht. However, the total number of units would be 65,676, down only 1%, reflecting the shift to lower-priced housing.

Among the total new launches of housing units, two-thirds were condominiums. Units priced lower than two million baht totalled 8,195, or half of the total units launched.

Meanwhile, 2,724 townhouses were launched in the first quarter, accounting for 17%, while single houses totalled 1,379 units, only 8%.

"Most of the units were condominiums, showing significant speculation. Condos are the most suitable for speculation as maintenance costs and depreciation are lower than other housing types," Mr Sopon said.

He added that sales of newly launched condominiums in the first quarter grew by 241% year-on-year while those of single houses and townhouses dropped by 86% and 25% respectively.

The AREA survey also showed the lower purchasing power of consumers as more than half of the units were priced between 500,000 and two million baht a unit.

The largest proportion came from condominiums priced at 1-2 million baht with 4,989 units, followed by condominiums priced from 500,000 to one million baht with 3,206 units, and townhouses priced at one to two million baht with 1,033 units.

"The launch of condominiums priced lower than one million baht to more than five million baht continued increasing while others did not," Mr Sopon said.

"This situation showed an oversupply trend in the condominium market remained. If there is an economic crisis, the property market may crash."

สำหรับท่านผู้ประกอบการ สถาบันการเงินและหน่วยงานด้านการวางแผนสามารถซื้อรายงานการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส **1/2550** ในรายละเอียด รายทำเลในราคาชุดละ 3,600 บาท ใต้ที่คุณภวนัย ฝ่ายบริการลูกค้าต่อเนื่อง AREA โทร. 0.2295.3905 ต่อ 107 Email: area@area.co.th

The Nation

Date: 11 April 2007, The Nation

SETBACKS FOR INVESTORS

Foreign developers on Samui suspend work

New height restrictions and uncertainty in amended act blamed

■ Somluck Srimalee
The Nation

PROPERTY DEVELOPERS from the UK and Scandinavia have announced the sale of nearly Bt6 billion worth of their projects on Koh Samui, following a new city plan and a lack of clarity in the amended Foreign Business Act.

Research by the Agency for Real Estate Affairs indicates the new city plan on Koh Samui will mandate that property projects cannot be constructed higher than 150 metres above sea level.

As a result, British and Scandinavian property developers planning projects higher than that must suspend them.

"Foreign investors have expanded investments on Koh Samui since 2004 to develop resort-property projects. Most of them bought land from local owners, and some plots did not have land titles, but rather only an authorisation certificate allowing people to make use of the land, not the right to sale and develop a property project. As a result, up to 10 property projects developed by foreign investors must be suspended and have been announced for sale to other investors," said Wason Khongchantr,

the agency's managing director.

The project land on Koh Samui may be discounted 10-20 per cent from the average price of Bt5 million a rai for a sea-view location.

Meanwhile, demand for resorts and villas has shown only slight growth since last December, because foreign investors have adopted a wait-and-see attitude about whether the amended Foreign Business Act would affect their ownership in property projects. As a result, most foreign buyers have delayed decisions about buying new residential projects on Koh Samui and at other resort destinations.

Wason added that new resort-property projects at three tourist destinations - Pattaya, Phuket and Koh Samui - numbered 175 and were worth Bt151.04 billion. Of these, 73 projects launched in Phuket are worth Bt170.73 billion total, 59 projects on Koh Samui are worth Bt38.01 billion and 43 projects in Pattaya are worth Bt42.29 billion.

Sales of resort projects at the three tourist destinations began slowing last December after the Bank of Thailand announced a 30-per-cent currency guaranty and the government announced its policy to review the Foreign Business Act, especially regarding nominee firms, Wason said.

With the market trend, land prices

on Koh Samui and in Pattaya and Phuket have been stable this year compared with last year.

Last year, sea-view land prices on Koh Samui recorded double growth, from Bt2 million a rai to Bt4 million. Land prices in Pattaya increased 30 per cent, from Bt10 million a rai to Bt14 million. And Phuket's land prices rose 12 per cent, from Bt7.8 million a rai to Bt8.9 million.

"Both foreign and local investors must wait and see what the government's policy will be in the Foreign Business Act, because this will have an effect on demand for residential projects in resort destinations, 50 per cent of which is from foreign investors," Wason said.

สำหรับท่านผู้ประกอบการ สถาบันการเงินและหน่วยงานด้านการวางแผนสามารถซื้อรายงานการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ชลบุรี-ระยอง และภูเก็ต **พ.ศ.2550** ในรายละเอียดในราคาชุดละ 3,600 บาท (รวม 2 พื้นที่ 7,200 บาท) ได้ที่คุณกวนัย ฝ่ายบริการลูกค้าต่อเนื่อง AREA โทร. 0.2295.3905 ต่อ 107