

ThaiAppraisal Foundation

วารสารรายสองเดือน
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย

Vol.8, No.1, January - February 2009



ชำระค่าฝากส่งเป็นรายเดือน
ใบอนุญาตพิเศษที่ 97/2545
ไปรษณีย์ยานนาวา

เอกสารไม่ถึงผู้รับ โปรดส่งคืนที่ เลขที่ 10 ถนนนริ ยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120



ฯพณฯ นายแพทย์วุฒิชัย ดำรงรัตน์
รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง
ผู้แทนนายกรัฐมนตรี
เปิดสัมมนาประจำปีของมูลนิธิฯ (16 มกราคม 2552)

H.E. Dr.Pruektichai Damrongrut
Deputy Finance Minister,
representing the Prime Minister
to delivered an opening speech at our
Annual Conference on Housing Policy
(January 16, 2009)

December 22,
2008, Seminar
of the National
Anti-
Corruption
Commission
where
Dr.Sopon was
a speaker.



Mr.Khan Prachuabmoh,
President, Government
Housing Bank (GHB) met rep.
from valuation firms. GHB
was the first bank outsourcing
valuation services
(January 7, 2009)

21 Experts: Exclusive Interview to Our Journal



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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

ซื้อหนังสือมูลนิธิฯ เพื่อประโยชน์ของท่าน เพื่อประโยชน์สาธารณะ



ทุกเล่มข้างต้น เล่มละ 80 บาท



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

แม้ไม่ซื้อก็อ่านฟรีได้ในเว็บ www.thaiappraisal.org

เพราะเราถือว่า Knowledge Is Not Private Property

ลงโฆษณาที่นิตสาร THAI APPRAISAL

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

หน้าละเพียง 5,000 บาทเท่านั้น สนใจติดต่อ คุณนงลักษณ์ ฝ่ายประสานงาน โทร.0.2295.3171

เสวนาวิชาการครั้งที่ 77 เรื่อง “ทิศทางวิชาชีพทรัพย์สินไทย”

วันอังคารที่ 24 กุมภาพันธ์ 2552: 1230-1700 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โทร. 0.2295.3171 (คุณชนกนันท์) ลงทะเบียน online: www.thaiappraisal.org

- เปิดการเสวนาและปาฐกถาพิเศษเรื่อง “นโยบายการคลังโดยมาตรการทางภาษี” โดย ผู้แทนจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง
- การบรรยาย “กรุงเทพมหานครกับแนวคิดการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน” ดร.ธีระชน มโนชัยพิบูลย์ รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- การนำเสนอ “กรณีศึกษาภาษีทรัพย์สินในต่างประเทศ” ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- การอภิปราย เรื่อง “แนวทางการปรับใช้ภาษีทรัพย์สินภาคปฏิบัติ” ผู้แทนสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง นายกสมาคมสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย นายกสมาคมองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นแห่งประเทศไทย นายกเมืองพัทยาและนักวิชาการ

เสวนาวิชาการครั้งที่ 78

“CSR, การสร้างแบรนด์และการรับมือวิกฤติเศรษฐกิจ 2552”

วันศุกร์ที่ 27 มีนาคม 2552: 1230-1700 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โทร. 0.2295.3171 (คุณชนกนันท์) ลงทะเบียน online: www.thaiappraisal.org

- เปิดการสัมมนาและปาฐกถา “แนวทางการรับมือวิกฤติเศรษฐกิจ 2552 สำหรับวิสาหกิจไทย” ผู้แทนหอการค้าไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สมาคมธนาคารไทย สมาคมส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมไทย
- การนำเสนอ: การสร้างแบรนด์เพื่อการฝ่าวิกฤติด้วย CSR
- การอภิปราย: “กลยุทธ์การสร้างแบรนด์เพื่อการรับมือวิกฤติเศรษฐกิจ” โดยผู้ทรงคุณวุฒิด้านการสร้าง-บำรุงรักษา-พัฒนาแบรนด์โดยเฉพาะ



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

ยิ่งวิกฤติ ยิ่งต้องพัฒนาวิชาชีพเพื่อผู้บริโภค

ในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ ธุรกิจต่าง ๆ ล้วนต้องพยายามเอาตัวรอด บางแห่งถึงขนาดโกงได้ ก็โกง อย่างนี้ผู้เสียหายก็คือประชาชนทั่วไป

ในแวดวงวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้รับเหมาสร้างบ้าน ต่างไม่มีการควบคุมโดยรัฐ

โอกาสของการทำธุรกิจแบบ “ด้านใต้ อายอด” ก็สามารถเกิดขึ้น ยิ่งในภาวะที่ไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ทำให้ผู้เสียหายก็คือประชาชนผู้บริโภค ประชาชนคือเสียงสวรรค์ หากประชาชนขาดความเชื่อมั่นในวิชาชีพ ก็ไม่ใช่วิชาชีพ วิชาชีพที่เสื่อม ดังนั้นหัวใจสำคัญของการพัฒนาวิชาชีพก็คือ การยึดถือเอาประชาชนเป็นศูนย์กลางนั่นเอง

ในวงการประเมินค่าทรัพย์สินของเรา ต้องมีการควบคุมวิชาชีพเป็นสภาวิชาชีพ จะปล่อยให้ผู้มีส่วนได้เสียกันเองคุมกันเองไม่ได้ เหมือนอาชีพกฎหมาย ถ้าจะเป็นทนาย ผู้พิพากษา อัยการก็เป็นอย่างหนึ่ง จะเป็นเสียทุกอย่างคงไม่ได้

มาช่วยกันเถอะครับ

ด้วยความเคารพ
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

Thanks to 21 International Leaders

In this edition of the ThaiAppraisal, we have the generous contribution from 21 world's leading experts in real estate to contribute their interview to us exclusively on the problem of Sub-prime and the effects to countries' economy and our valuation profession in particular. When you read this edition, you can see the richness of their views on the industry and would be great resources for us.

This crisis is a financial crisis and has nothing with real estate as conventionally thought. In the USA, there are 128 million housing units. Each is worth around US\$ 250,000. This means that the US Housing Market is worth US\$ 32 trillion. If one-third are collateral and if real value drop for 10%, the loss is only US\$ 1 trillion. However, as we know the value of the overall derivative market is US\$ 500-600 trillion. This might be an art of some "magicians"!

Let's see who will pay for these losses, American and the rest of the world!

Sincerely,
Sapon Pornchokchai, Ph.D., RICS

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
- 6 Worldwide Effects of US Crisis
- 12 สรุปภาพรวมผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกาต่อเศรษฐกิจนานาชาติและวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน
- 15 แจก “ส.ป.ก.” เกาท์ที่ก็ไม่หายคัน
- 16 ถึงนายกฯ อภิลิทธิ์ อย่ากระตุ่นกำลังซื้อ
- 17 ใช้ CSR ฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจ
- 18 ภาษีทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ของทุกคน
- 21 ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย 2552
- 22 อย่าเชื่อเพียงเพราะเขาเป็นอาจารย์

Contact Us

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

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

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย เลขที่จดทะเบียน กท.1075 เป็นองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร ทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ

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

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

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

เสวนาวิชาการ
MONTHLY FORUM

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



Monthly Forum 74:
"Thai Standards: Return on Investment & Costs of Construction"
Friday, November 28, 2008 at the Queen Sirikit National Convention Centre (QSNCC)

Monthly Forum 75:
"Quality Development of Valuation Profession in Thailand"
Tuesday, December 23, 2008 at the Government Housing Bank



เสวนาวิชาการรายเดือน

ในแต่ละเดือน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดการเสวนารายเดือน โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรจากทั้งในและต่างประเทศ

ในประเทศไทย มีเพียงมูลนิธินี้ที่เป็นองค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียวที่มีงานเสวนาต่อเนื่องทุกเดือน ไม่เคยขาด เอกสารก็ download ฟรี

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

RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่น 5

จันทร์ที่ 16 - อังคารที่ 17 มีนาคม 2552 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (7,000 บาท)

วันที่ 1: จันทร์ที่ 16 มีนาคม 2552

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์วันนี้ พร้อมตัวอย่างโครงการขายดี: โครงการขายดีช่วงไตรมาสปัจจุบัน, จุดแข็งของโครงการที่ขายดี, จุดเด่น/จุดขายของโครงการ, แนวโน้มลักษณะโครงการที่น่าประสบความสำเร็จ ฯลฯ

การพัฒนาบุคลิกภาพของนักขาย: บุคลิกลักษณะอย่างนักขายมืออาชีพ กริยา, มารยาท, การเจรจา, การแต่งกาย, การแต่งหน้า, การเลือกทรงผม, บุคลิกภาพท่าทางการเดิน การยืน การนั่ง, การร่วมรับประทานอาหารกับลูกค้า ฯลฯ

กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้อ: การอ่านและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อ,

ภาษาท่าง กริยาท่าทาง สีหน้า แววตา น้ำเสียงของผู้ซื้อ

วันที่ 2: วันอังคารที่ 17 มีนาคม 2552

กลยุทธ์ทางจิตวิทยาเพื่อการขายและการบริการอสังหาริมทรัพย์: การอ่านและวิเคราะห์สภาวะอารมณ์ของผู้ซื้อ, กลยุทธ์การตอบสนองต่ออารมณ์ต่าง ๆ ของผู้ซื้อเพื่อสร้างการสื่อสารเชิงบวกกับผู้ซื้อ

ยุทธวิธีการเจรจาต่อรองอย่างมุ่งหวังสัมฤทธิ์ผล:

การเปิด - การปิดการขาย, ข้อสังเกตสัญญาณของผู้ซื้อและวิธีการตอบสนองเพื่อผลเชิงบวก, เทคนิคการขายแบบเผชิญหน้า, เทคนิคการขายทางโทรศัพท์ ฯลฯ

คุณพัฒนา โรทีตเสถียร ผู้อำนวยการภารกิจพิเศษฝ่ายบริการบนเครื่องบิน บมจ. การบินไทย, **อ.วสันต์ พงศ์ประดิษฐ์** ผู้อำนวยการสถาบันฝึกอบรมแมนแพวเวอร์, **คุณไพรัตน์ เสนาจักร** ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, **อ.ณัฐธรรณกร ยกตานนท์** กรรมการผู้จัดการ บจก.เจริญรุ่งเรือง เอสเตทส์ CREST, **ดร.โสภณ พรโชคชัย** ผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

สำหรับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA: Real Estate Index สมาชิกเพียงปีละ 55,000 บ

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



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม

ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้

ทุกเดือนมีรายละเอียดอสังหาฯ เปิดใหม่+บทวิเคราะห์

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

RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 26

พุธ 11 - ศุกร์ 14 มีนาคม 2552 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร.0.2295.2294 คุณทัศนีย์ (13,000 บาท)



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

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ

RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 15

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

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

วันที่ 1: ภาวะตลาดกับการขายอสังหาริมทรัพย์:

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ประเภทและราคาของอสังหาฯ ที่ขายดี
สัญญาจะซื้อจะขายและการคุ้มครองผู้บริโภค
เทคนิคร่วมสมัยในการออกแบบและก่อสร้าง:
เทคโนโลยีและวัสดุก่อสร้างที่ควรรู้สำหรับนักขาย
การเงินสำหรับนักขายอสังหาริมทรัพย์

นิติกรรมและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่นักขายควรรู้:

การขอสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อยให้ลูกค้า การติดต่อสถาบันการเงิน

วันที่ 2: สื่อและการซื้อสื่อการสื่อสารการตลาดให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย:

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

การติดต่อราชการเกี่ยวกับการพัฒนา: สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้แก่
ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ทะเบียนบ้าน ฯลฯ
การวิเคราะห์ทำเลทองสำหรับผู้บริหารการขายอสังหาริมทรัพย์

วันที่ 3: การสร้างแบรนด์เพื่อการขาย:

แนวทางการสร้างแบรนด์เพื่อการขายและการเพิ่มมูลค่า การมีบรรษัทภิบาลที่ดี การประชาสัมพันธ์ ตลอดจนการออกสื่อสิ่งพิมพ์ของอสังหาริมทรัพย์
การบริหารทีมขาย: การคัดเลือก การสร้าง การพัฒนา การบำรุงรักษา การสร้างแรงจูงใจและแผนการสร้างบริหารทีมขายที่มีประสิทธิภาพ
การฝึกปฏิบัติ: นำเสนองานแถลงข่าวการเปิดตัวโครงการใหม่ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อจูงใจตามหลักทฤษฎี พร้อมฟังคำวิจารณ์จากวิทยากร

วันที่ 4: ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปดูงาน:

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

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

Worldwide Effects of US Crisis

*Mr. Wason Khongchantr, MRE & Dip. Valuation, UniSA-TU, Cert. Appraisal, LRTI-Lincoln Inst.
 Managing Director, Agency for Real Estate Affairs and Editor, ThaiAppraisal <wason@area.co.th>*



Source: <http://www.projectmanagement411.com/wp-content/uploads/2008/05/subprime1.jpg>

The ThaiAppraisal interviewed leaders in international real estate organizations and found very in-depth insight shared for your information.

AUSTRALIA



Mr. Max Raine
Chairman, Raine & Horne Pty Ltd
 Email: mraine@rh.com.au

Mr. Raine kindly gave this interview of many experts in Australia including himself to us:

While share markets have taken a big hit, the global credit crunch has affected the Australian commercial property market positively, pushing up yields on office, retail and industrial property. However these yields are expected to drop over 2009 as a result of weak retail spending and limited supply in tourist and industrial property.

Dr Shane Oliver, AMP Capital Investors, said commercial property returns had accelerate in the past few years on the back of growth in rents and investors buying on lower yields. But as the credit crunch has increased the cost of debt to fund property purchases and current worries about global economic conditions, yields have risen. "Economic conditions are likely to deteriorate leading to lower demand for property space, causing weaker rents."

It is not all doom and gloom for commercial investors. "Unlike the 1980s, though, the construction boom that contributed to the recession and double-digit interest rates is not likely to be repeated", said Mr Max Raine, Chairman, Raine & Horne Pty Limited.

Poor consumer spending, high oil prices and rising interest rates have weighed down the retail trading environment. The ANZ Property Outlook predicts retail property yields will firm up over the medium term with stronger economic fundamentals and retail spending. "Economic growth is projected to return to

above 3% by 2010, assisted by further interest rate reductions", the report stated.

Australia's tourist accommodation sector has stayed resilient. Limited new room supply means this sector is likely to remain steady. "over the year to March quarter, average takings per available room for all establishments were up 5.6% and the occupancy rate stayed above 65%", according to the ANZ Property Outlook.

The country's strong performance in manufacturing, storage and transport sectors has buoyed industrial property. As a result, demand for industrial space has increased significantly. The report warns of industrial oversupply if economic conditions deteriorated sharply, putting pressure on rental of industrial oversupply if economic conditions deteriorated sharply, putting pressure on rental growth and yields.

Max Raine, says, the longer term outlook for commercial property is strong. "the good news for the economy is the RBA's decision to cut rates. This is sure to help prop up commercial property markets moving forward".

BRAZIL



Mr. Ricardo Yazbek
President, Fiabci Brasil
Regional President, Fiabci Americas
 Email: ricardoyazbek@ryazbek.com.br

The Brazilian economy is undergoing a stable period, in spite of the international financial crisis. The Brazilian financial institutions remain solid, while the country's real estate industry, which had been recovering and experiencing strong growth, has also experienced a reduction in product launches and sales. However, the Brazilian

real estate sector should continue to grow in 2009, since we have a large housing deficit nationwide, and this creates high demand.

In 2014, we will host the Soccer World Cup, and this ensures good prospects especially for the construction industry. Furthermore, with its stable democracy and a steady real estate market, Brazil is still recognized as a hot spot for new investments. Barack Obama's victory and the mega economic packages adopted by several countries worldwide will also help Brazil overcome its difficulties.

The Brazilian real estate industry is far from experiencing a mortgage crisis such as that faced by the USA. The granting of real estate credit loans in Brazil has always been subject to rigorous analysis and prevention measures. Furthermore, the Brazilian secondary real estate market does not work with junk bonds and is quite small by comparison, around US\$10 billion. As soon as the credit faucets open – they were partially closed due to the crisis – our real estate industry will bounce back and grow again.

Brazil is far from reaching the level of real estate financing achieved in the 1980's, when mortgage credit loans accounted for 10% of the GDP. Today, it is only 3%. In turn, we have a situation where demand for real estate is high and asset prices are low, especially when compared to international prices. Therefore, we are in a scenario there are great opportunities to grow.

CAMBODIA



Mr. Sung Bonna
President, Valuers Association of Cambodia
 Email: cwillargm@bonnarealty.com.kh

Currently, the global financial crisis had a significantly minimal effect in our economy and the real estate industry. At present, investors who come into Cambodia tend to back out because of the lack of funds coming from their own countries. Cambodia is far best the best place to invest in because we are still a developing country and that the demand for almost every type of real estate property such as commercial and office space is still high. Even residential properties are needed as of the moment primarily based on what happened in Cambodia's history during the Pol pot regime.

Cambodia is not greatly affected with the problems happening in the United States (stock market and real estate). Cambodia has no stock market therefore investors who invest in the stock market wanting to invest in real estate and businesses in Cambodia are the ones affected by it. Real Estate mortgages and loans however are only a significant number in Cambodia because this was only introduced to Cambodia's real estate industry during 2008 and only an estimated 10% - 20% who had these real estate loans are not affected by it.

The government as well as the Valuers Association of Cambodia (of which I am president) and the newly formed Real Estate Developers Association (I was appointed as the secretary) are working hand in hand for better laws to govern land ownership and property development to benefit all. Now, the government and the private sector are working closely in overcoming the present global recession and encouraging more investors and businessmen to do business in Cambodia. The country still has a lot to offer in terms of agricultural investments and tourism is concerned as there is still a high demand in commercial and office space as well as residential properties.

This 2009, people who are in the real estate industry has to be smart and flexible. Still, proper planning is the key during these trying times and always hope for the best. This is the reason why I encourage both foreign and local investors to invest in Cambodian property market and venture into business in the country where the demand for properties are still high and more doors are opened by the government for potential investors to do business in the country.

CANADA



Mr. Calvin R. Lindberg
President
Canadian Real Estate Association
Email: calvin@calvinlindberg.com

Canadians are definitely concerned by the economic news out of the U.S., and much of that news stems from distress in the U.S. housing market. But this downturn in Canadian consumer confidence will pass, and when it does, housing demand will rebound – especially as interest rates narrow and economic growth starts to show signs of rebounding next year.

The Canadian economy, and its housing industry in particular, is in much better shape

than its American counterpart. Because new home listings are projected to decline, CREA is not forecasting an oversupply of homes available for sale on the Canadian housing market. This stands in stark contrast to the U.S. housing market, which is significantly oversupplied.

The Canadian housing market is undoubtedly suffering from the effects of a slowing economy, and this October's residential resale housing activity dropped to its lowest monthly level since July 2002. Canada is not seeing anything like last year's meltdown in the United States, however.

National home sales activity is now forecast to decrease by 12 per cent in 2008, and by a further three per cent in 2009. Average price is forecast to reach new heights in six of Canada's ten provinces in 2009, but lower sales activity in the high-priced province of British Columbia will continue weighing on the national average price, forecast to ease by 2.1 per cent in 2009.

Canadian economic growth is forecast to start improving in the second half of 2009 before accelerating in 2010, setting the stage for an improving housing market in 2010.

GERMANY



Dipl.-Oec. Hans-Ulrich Berendes, SIOR
President, FIABCI German
Email: fiabci@fiabci.de

Germany has a very strong export economy and has been export champion for several years. Therefore the German economy is affected strongly by the us subprime crisis which meanwhile has escalated to a global financial and economic crisis on an unexpected scale.

The German economy slowed down during the last months and the GDP which 2007 increased about 2,5 % in 2008 only will have a growth of about 1,2 % to 1,4 %. In 2009 a recession with a decrease in the GDB of about -0,5 to -0,8 % is predicted.

In our field of commercial real estate, especially in the investment market, the situation has become very difficult due to the restrictions of the banks. If you compare the first term of 2008 with the same period of 2007 the volume of investment decrease almost 50 %.

But there are a lot of good portfolios and properties in the market and in the office market the rent level and the vacancy quote is still on a high level. Even so the turnover in this market segment has decreased significantly because of the difficulty for the potential buyers to get external capital in a collapsed credit market.

My expectations for the German real estate market for 2009 are not enthusiastic, I expect a light decrease, but the value potential of German real estate is still very good and therefore German real estate will continue to be a profitable investment with good returns. But certainly higher equity quotes will be necessary to get finance anyway.

IRELAND



Mr. Alan Cooke
Chief Executive
Irish Auctioneers & Valuers Institute
Email: cooke@iavi.ie

Ireland experienced twelve years of unprecedented growth in residential property prices up to 2006, driven by record employment, a reversal of emigration to immigration, a huge improvement in personal wealth across most of the population, smaller household sizes, low interest rates and banks that were overflowing with money to lend.

Irish lending policies were generally more prudent than in the United States and the level of foreclosure in Ireland is low by comparison. Nevertheless, a needed correction in Irish home prices became a bubble due to the global banking crisis.

Irish home values are 20-40% off their peak in September 2006 but the real problem is that sales are scarce due to a lack of confidence and a shortage of finance. Having been in property since 1970, I have never before seen such a sharp decline in activity.

In estate agencies, redundancies are the order of the day. Survival will depend on retaining key staff, securing fresh income streams, closure of branch offices and curtailment of expenditure to a minimum. As always in a downturn, some will be forced to open their own enterprise and many a good business was started in such circumstances.

As we look forward to the remainder of 2009, concern will only disappear when a lasting solution to the international financial crisis is found and the American housing market yet again leads that country, and hopefully the world, out of recession.

ITALY



Dr. Federico Filippo Oriana, L.L.M.
President
ASPESE (Real Estate Assoc, Italy)
presidente@aspesi-associazione.org

Present financial crisis – so-called “sub-prime” for its initial cause - is deeply affecting world economy and Italian as well. The major worry is for banks situation and Italian banks themselves fear a lack of cash flow, even if their conditions seem to be better than the one of American and most of European similar institutions. Accordingly, they seem to be reluctant to finance operations, specially in real estate sector.

As far as 2009 it depends heavily on international situation.

So real estate activity and professions face a very grim period: week demand both for economic and psychological reasons, no bank finance for projects, very little finance for customers.

Crisis has originated from real estate and banks, now real estate companies do not find bank support.

Our hope is that in 2009 international financial situation becomes steady again and we may start again with our new projects in cooperation with banks.

LITUANIA

Mr. Kęstutis Kristinaitis
Chairman

Lithuanian Association of Property and Business Valuation Enterprises.

ltviva@delfi.lt

Worldwide financial crisis influenced a start of slow down in Lithuania's economy in 2008. Instead of forecasted +5,3% growth of GDP in actual fact will be about +4,0%. It is forecasting that in 2009 GDP may slip to -1,5%. Inflation in 2008 was about 10%.

We had a 10-20% fall in prices of residential land and property, due to object's age and location. In other real estate sectors haven't felt any correction of prices. However the amount of contracts in real estate market decreased up to 35%. Banks have reduced up to 50% their crediting for residential real estate.

Business and property valuation market services, in comparison with 2007 i.e. 112 enterprises, have made:

- 49984 valuation reports of real estate
- 12436 valuation reports of movables
- 193 reports of business valuation

In 2009 it is planning to have a 10% growth, because of state's booking for selling purposes valuations of land in national free land fund and property for mortgage purposes revaluing. It has offsetted valuated property for mortgage purposes and the decrease of sold real estate.

Next year also it is forecasting a 25% decrease in real estate valuation services. But in view of necessity to retrieve reliance of securities, have to strengthen their observation in sale, that would make certain validity of securities prices by property and/or actual results of the proceedings and market values, but not by buyer's „physical expectations“. Planning to have a rise of demands for accounting and for stock valuating purposes.

In other words, financial crisis and the slow down of the economy only increases demands in business and property qualitative valuation in our country.

MALAYSIA



Mr. James Wong
President, Association of Valuers & Property Consultants in Private Practice Malaysia

Email: PEPS@vpc.com.my

The US sub-prime crisis did not affect Malaysia's economy as much as some neighbouring countries, which is now in recession. Malaysia is not in recession and in fact in the 3rd Quarter 2008, we achieve a modest growth rate of 4.7%. However, with the United States, E.U. and Japan and half the world in recession, Malaysia's economy is not insulated and in 2009, our Central Bank is projecting a growth rate of only 3.5%. The hardest sector to be hit is the manufacturing sector, with downsizing and retrenchment. Other sectors affected will be the retail, hotel and hospitality, construction and services sectors. To cushion the impact of global financial and economic crisis, the Government is introducing a RM7 billion Economic Stimulus Package to stimulate the economy and encourage consumer spending.

Also, in 2009, the property market will face a gloomy outlook and weak sentiments as buyers are holding back their plans to purchase properties.

Hence, the business for real estate professionals including valuers in 2009 will be affected. To compete and survive, valuation firms should be more efficient and cost-efficient, and embark on training and computerisation.

NIGERIA



Mr. Roland Igbinoba
President/CEO
Pison Housing Company, Lagos
Email: rigbinoba@pisonhousing.com

This discussion attempts to look at the US Sub-prime crisis and its impact on Nigeria and the real estate and housing finance profession in 2009. In actual fact to be able to put this in context it is important to mention how the US Sub-prime crisis has evolved and then see where and how the Nigerian market is developing vis a vis some of the key characteristics of the U.S. subprime mortgage boom and bust.

Comparing the USA and Nigeria, the crisis in US has raised questions in the minds of many Nigerian players and professionals as to the resultant crisis emanating from extending mortgage lending to low income households. This is especially true because prior to the growth of subprime lending in U.S. (during the '90s) mortgage markets already reached low and moderate-income households without suffering large losses. The contrast is true in Nigeria. In Nigeria mortgage finance is a luxury good and restricted to upper income households.

What was the primary cause of this global crisis? It stemmed from the subprime market. The market in itself is not a bad one but the active players had either compromise or undermined underwriting procedures and this were mostly by non-bank lenders. A Lot of the US non-banks developed and aggressively pursued the "originate to distribute business model," where it originated loans for sale to the capital markets indiscriminately. Nigeria doesn't even have enough mortgages yet, so how

can the country start to think of secondary market. Therefore the incentives to create subprime loan in Nigeria doesn't exist.

In the nut shell, the subprime market and the ongoing global crisis has no direct impact on the county (Nigeria). However there may be several indirect relationships / impact. Learning from the US, what we must do therefore as a matter of strategic policy framework is that when we seek to move lenders down market, we should adopt policies that include a variety of financing methods and should allow for rental or purchase as a function of the financial capacity of the household and not undermine the origination standards. It is pertinent to mention here that securitization remains a useful tool when developed in the context of well-aligned incentives and oversight.

For the real estate and housing finance profession in 2009, I think the market in Nigeria is looking up especially because we are not yet sophisticated. The effect of the credit crunch is also not felt strongly as we do not yet have a significant chunk of offshore long debt/equity capital for originating mortgages. So there are no international investment banks calling up their long term capital from Nigeria.

ROMANIA



Dr. Ion Anghel
Former Chairman
National Association of Romanian Valuers
Email: Ion.Anghel@ase.ro

Romania is today an economy in transition with 20 years after a long communism period. What is a little bit strange for Romanians now an old idea of Marx becoming actual: "Owners of capital will stimulate working class to buy more and more of expensive goods, houses and technology, pushing them to take more and more expensive credits, until their debt becomes unbearable. The unpaid debt will lead to bankruptcy of banks which will have to be nationalized and State will have to take the road which will eventually lead to communism." [Karl Marx, 1867]

Because of the transition period, including a stage with few local banks bankruptcies around 10 years ago, Romanian economy is not so sophisticated and developed to experience a very deep crisis.

For the valuer profession we expect some changes:

- For short and medium term decreasing in demand for valuation for mortgage lending purpose, decreasing the importance of real estate appraisal;
- Increasing the level of attack by one or more parties (state tax authorities, beneficiaries, lenders etc.)
- Increasing the importance of valuation for financial reporting, merger and acquisition, valuation for reorganisation and liquidation, property price acquisition;
- Increasing de level of expertise asked by the clients from the appraisal profession;

- The need for working in a complex team and time for finding advantages of specialisation;

The valuers must follow: continuous education, specialization and cooperation to meet client expectations.

SOUTH AFRICA



Prof. Dr. Valmond Ghyoot
Past President
African Real Estate Society
Email: vghyoot@gmail.com

The South African economy has been affected to a lesser extent than Western countries, but there has nevertheless been an effect. The economy is very dependent on exports, which have decreased. Our balance of payments has been reduced by about a third. To compound the problem, interest rates have increased over the past two years and many people have lost their jobs. Retail sales are down and motor vehicle sales are the lowest in five years. The number of people seeking advice about excessive debt is expected to be five times higher in 2009 than in the previous year.

In the real estate industry, credit is more difficult to obtain than in the past. Several large development projects are being delayed because of financing difficulties, especially if the funding will be obtained from abroad. The hospitality industry has experienced a drop of 10% to 20% in turnover compared to previous years. Listed property prices fell by 31% between January and June 2008. A year ago, the average premium over Net Asset Value was 14%. South African listed property therefore represents a good investment opportunity at the moment. The residential market also has many excellent investment opportunities. Prices in some housing markets have been dropping. In the buy-to-let market, many people who invested during the past two years, without the doing the necessary market analysis, are now being forced to sell.

TAIWAN



Assoc. Prof. Dr. Peddy Ping Yi Lai
Department of Real Estate Mngt, National
Pingtung Inst. of Commerce
Email: piying@npic.edu.tw

The outlook for 2009 remains bleak due to the prolong process of financial market realignment putting credit market under increasing strains which begins to impact the real economy. The rising unemployment and weakening asset market will further reduce

private consumption via negative wealth and confidence loss effects. However, the government will invest US\$2.58 billion in a consumption voucher program and US\$ 8.19 billion on 12 national infrastructure projects to get the economy going. The government's investments would give a big shot to the domestic market and thus stimulate the economy. TIER predicted that next year the annual rise of CPI and WPI might drop to 1.82% and 2.72%

Domestic investment growth rate would drop to 2.40 percent from 4.15 percent; the export growth might decline to 4.96 percent from 6.24 percent; and import growth could decrease to 3.84 percent from 4.77 percent. The gross domestic product may shrink by NT\$107.05 billion this year.

Taiwan new government is expected to enforce a spate of liberalization policies, including allowing entry of mainland Chinese tourists and launching direct cross-strait charter flights. This, in turn, will cause domestic spending to surge sharply.

The average growth of current land announced value in 2009 was 1.4%. As to the Taipei City Government, the average growth was 2.61%, decreasing 4.08% than 2008 and Kaohsiung City Government was 0.97% in 2009, decreasing 0.62 than 2008.

The overall vacancy rate roughly measured 8% in Q3 2008 and the average office building rent was NT\$2200/ping/month. Due to the impact of stock market, the property market has shown a decrease in the transaction volume. Potential local buyers have adopted a more cautious attitude than before. The buyers also expect that the residential price has shown a decrease. Recently there are some property projects try to allow consumers using consumers vouchers to buy the residential properties.

Influenced by the interest rate decreasing policy in the whole world, Taiwan market interest rates have been seen a slightly downward less 1% in 2009.

Taiwan's economy is expected to recover from the effects of the global financial crisis in the second half of 2009, with the growth rate projected at 2.5 percent for the year, the Council for Economic Planning and Development (CEPD). The new government's strategic investments in the 12 development projects that might largely push up the gross fixed capital formation by 7.8% for 2009, much higher than this year's minus 0.36%.

Along with the implementation of new urban plan will be more stimulating the property market. Because of the scarce land and the encouragement of central government policy, many developers began to participate in the urban regeneration work in the northern Taiwan. In the southern Taiwan, the government investments would give a big shot to the local real estate market. and thus stimulate the economy, for example Kaohsiung city will be host the world game in 2009. They believe that this event will stimulate the local economy. With the expansion of domestic demand, the government will have the policy initiatives: helping young couples from families with the ease of mind; continuing the provision of interest subsidies for home purchases or renovation loans; encouraging private participation in public construction; acting with the utmost urgency to promote foreign and mainland China investment in public construction projects; accelerating the implementation of a NT\$ 240 billion budget for large scale public construction projects and implementing the 7-8-9 program for the preferential sale of land in industrial parks.



Dr. Fong-Yao Chen
President
Chinese Institute of Land Appraisal
Email: fychen@nccu.edu.tw

The impact of US subprime crisis is a global phenomenon, and Taiwan is no exception. The decline of demand in US for foreign goods has led to the falling sales figures in a diversity of industries in this island. As for Taiwan's financial institutions, at the time of March 2008, they had incurred total losses of NT\$20 billion and NT\$5 billion resulting from investment in subprime-related products by local banks and local insurers, respectively. Despite the reported loss, it is generally expected that the US subprime-incurred loss will not grow substantially. In terms of residential property market, compared to US, the loan-to-value ratio in Taiwan has returned to its long-term rate of between 80% to 85%. The interest rate also remains low. In spite of the observed recent fall in housing price, its magnitude is up to present far from alarming. In conclusion, US subprime crisis has caused general adverse effects to Taiwan's industries dominated by US market, and a limited damage to financial and banking sectors. The US subprime-type crisis is unlikely to occur in Taiwan because of the cautious mortgage lending of banks and conservative spending pattern of consumers. However, the financial regulator has urged financial institutions to further strengthen their risk management.

UNITED KINGDOM



Mr. Peter Goodacre
President, RICS
Email: AFielder@rics.org

In early 2007, the first signs of the sub-prime crisis emerged as a rise in defaults by sub-prime borrowers shook the US banking system. As that situation worsened, and vulnerabilities in other economies emerged, the sub-prime crisis extended through to the UK financial system. At the same time, the economy was hit by massive hikes in fuel prices, leading to soaring production costs and sharp rises in food and energy bills for consumers that led to a downturn in economic activity. This situation has quickly descended into the UK economy entering its first recession in 16 years. And the outlook is that things will get worse in 2009 before they get better.

Nowhere have the effects of this downturn been more evident than in the UK property

market. House prices have fallen 15% from their peak. Mortgage finance has dried up and, with unemployment likely to rise and the threat of repossessions looming, house prices are likely to adjust further downwards. Similarly, in the commercial sector, an uncertain economic outlook is depressing occupier and investor demand. That implies further downward pressure on rental values and outward yield movement. The foundations of the property market, construction sector, will be shaken as building projects are put on hold due to lack of demand and difficult financing conditions. Indeed, recent RICS surveys showed that expectations in the construction industry are at their lowest since the survey started in 1994. So far, output according to official statistics is down by just over 1% from the high water mark reached in the first quarter of the year but, looking forward, new orders are at a five year low.

The Government and the Bank of England have responded to the current climate with aggressive action - interest rates have been slashed, a massive fiscal stimulus released and improving lending activity is a definite priority. It will take time for confidence to return to the market but, in the meantime, the focus should be on improving transaction levels as people will be looking for bargains. In the construction sector, using the downturn for training and retaining skills will be essential so that, when the recovery does eventually come round, the industry will be equipped to respond to the needs of the wider economy.

UNITED STATES (USA)



Elizabeth C. Belenchia, CCIM, RICS, SIOR President, Int'l Affairs, FIABCI (The International Real Estate Federation)
Email: ecb@cpcindustrial.com

The US economy is in decline with traditional real estate being functionally obsolete and innovation being fueled by financial incentives and future operating cost benefits. Historic costs are not sustainable and carbon neutral is insufficient to provide a "Green Advantage". I have coined and share the Green Rate of Return "GRR" which integrates cost basis with operations for a holistic approach to measuring value. The US economy has a very strong base and the new leadership is utilizing technology to reach through the Congress to assess the commitment of citizens to confirm its position in the Global Economy. The United States of America is poised to re-establish balance in a stable world economy.

Professional Realtors in the US are networking with the investor community to absorb and modify existing inventory to sustainable adaptive re-use. Many unsophisticated sales people will not survive the economic tsunami. Those professionals with knowledge and commitment as well as the confidence of the investor market will lead their clients to a goldmine that will make the San Francisco Gold Rush of 1848 look

like child's play. This is the day for global investors to converge on the existing real estate inventory and discount its value by the time and cost to restore it to its "Green Advantage". Green Wealth is Sustainable.



Mr. Douglas M. Bibby
President
National Multi Housing Council
Email: dbibby@nmhc.org

We understand the desire of lawmakers to bolster the economy and stem the tide of foreclosures, but new homebuyer tax credits, seller-financed downpayments and interest rate buydowns will not stimulate the economy or stop house prices from falling further.

The only issue a homebuyer tax credit addresses is the oversupply of single-family houses, which is something best left to the marketplace — not taxpayers — to correct. Oversupply situations happen in every industry, and the housing industry will recover with or without Congressional action, just as it has in past oversupply situations. Moreover, why should taxpayers help out an industry that recognized a downturn was coming and still kept overproducing?

The government should not be using taxpayer dollars to sustain inflated housing prices. When prices return to market levels, buyers will return. Such a "resettlement" will not only restore affordability to the housing sector, it will also put it on a much stronger footing going forward.

If buyers need a \$22,000 incentive to come back to the market, then home builders should absorb that cost through lower prices, not taxpayers. Furthermore, why would the government want to use taxpayer dollars to encourage people to buy an asset that is expected to lose up to 25 percent of its value in the next 12 to 24 months?

Finally, homebuyer incentives also do nothing to stimulate the economy. They don't create jobs and won't (nor should they) encourage more housing production. They simply use tax dollars to help builders move them off their balance sheets.

More disturbing is the fact that these proposals—particularly the potential return of federally financed zero down mortgages—would increase the number of owners who are "underwater" in their mortgages. In the process, they lay the groundwork for another wave of mortgage defaults and foreclosures.

Even if the government wants to prop up housing prices, it's not clear that they can. Leading economists warn that interventions aimed at stopping housing prices from falling further are "likely to be expensive failures" and that such "attempts to artificially boost housing prices are misguided.

Consider, for instance, the fact that the National Association of Home Builders (NAHB) says Americans are expected to buy 5.1 million houses next year without any incentives. Giving these buyers a \$22,000 tax credit, as NAHB has called for, would mean \$112 billion in wasted subsidy to buyers who would have bought a house

anyway. Lawmakers should instead focus their efforts on restructuring mortgages, an action that actually can help families stay in their houses.

Beyond that, if Congress wants to shore up the economy, it should stop favoring specific industries and instead enact proven economic stimulus policies, such as investment incentives for business, investing in our national infrastructure, extending unemployment benefits, issuing general aid to state governments and meaningful energy efficiency tax incentives for commercial real estate.



Mr. Richard W. Gilmore, ARA, FASA
Real Property Governor, American Society of Appraisers (ASA), Chairman, ASA Int'l Committee
Email: rgilmore@meganet.net

The United States is officially now in a recession that began in December 2007. The significance of this economic downturn is worldwide in scope. This severe contraction is and will continue to impact economies everywhere. The financial services industry and all borrowers are searching for liquidity and capital creation. The debt reduction or deleveraging needed in the United States will have a dramatic impact on all asset and equity values. Housing is but the first asset class to face a reduction in current market value. Commercial, industrial, private equity and hedge funds will not be spared. Agricultural land, art and other "counter cyclical" asset values will also be tested. Too much risk, too much debt and too little return will reduce future income projections on all United States and many worldwide assets. The increase in defaults of all types of contracts is beginning in earnest with further deterioration impacting many types of counter parties. The scope of deterioration will include debt, equity and company balance sheets.

This broad based diminution in asset values will create valuation opportunities worldwide. Regulatory driven revaluations will increase dramatically as market forces drive down current asset values and banking regulators increase their scrutiny. Residential, industrial, retail and apartment defaults will all create current market condition changes necessitating new valuations. Bankruptcy and litigation will increase the necessity of a reassessment of encumbered assets of all types. Consulting and advisory services for workouts and collections will increase geometrically as credit quality continues to deteriorate. Finally, Mark to market accounting and International Financial Reporting Standards adoption will present valuation opportunities for those valuers with the proper training and experience.

Only highly skilled, fully educated, open minded, and experienced valuers with an ability to communicate clearly, succinctly and in a flexible presentation format will prosper.



Mr. Andy Hinds, MAI, CCIM, ISHC, SGA
President, Society of Golf Appraisers
ahinds@hotelandclub.com

As the US economy struggles in a major recession, the impacts on world real estate markets are as challenging as at any time in history. The modern appraisal profession, born during the tumultuous 1930s Great Depression, was formed to answer the critical real estate questions of the era. It appears that history is repeating itself.

Trend analyses show that after the recent real property boom, peak values occurred in 2006 and downturns were seen by 2007 with severe contraction through 2008. In 2009, appraisers anticipate further declines in most US market segments as lenders struggle to clear foreclosure inventories. Once inventory is absorbed, market values should stabilize and a turnaround is expected, but pundits differ on when.

Appraisers need to carefully monitor the financial markets because today's economic forecasting is short-term. Where analysts had been confident with a 6-12 month forecasts in the recent past, 30-day to 60-day windows for change may be anticipated for another year or more.

Energy and commodity costs in domestic and foreign markets will likely influence market recovery times. Recognizing that global markets directly affect real property values is causing appraisers to think more like economists. In short, appraisers need to be better prepared than ever to consider the impact of economic and financial factors that have and will continue to impact real estate values.

Appraisers can create more opportunities by studying both macro and micro markets because market valuation is a function of weighing the prospects of "anticipated change," an all-important fundamental in real estate value. Investors, whether in commodities, financial products or real estate share the commonality and importance of investing in anticipation of future revenues. Appraisers who can analyze, quantify and articulate the expectations of the market will find their services in high demand.

Mr. Kevin Hopkins
National Association of Certified Valuation Analysts (NACVA, USA)
Email: KRHopkins1@aol.com

America's subprime loan disaster may have been the spark that ignited the ongoing U.S. financial crisis, but it is only part of a much larger problem. Too-risky investment vehicles, unbalanced corporate portfolios, lax enforcement of financial regulations, and undue political pressure all played a role as well. But the causes notwithstanding,

American consumers, investors, and businesses alike have paid an enormous—even devastating—price.

Nowhere has the cost been greater than in the real estate sector. While the decline in residential property values has been widely noted, the consequences for the commercial sector have been just as grim. Real Capital Analytics Inc. reports that, within just the past year, the dollar volume of commercial property sales dropped by 80.0% and the number of transactions by 70.0%.

The services of highly trained business valuers, like those affiliated with the National Association of Certified Valuation Analysts (NACVA), are vital. Business valuers assess both tangible and intangible assets, and valuations that are too high or too low can have serious and costly repercussions. Especially now that the bottom has fallen out of so much of the commercial real estate market, the accuracy of valuations can make the difference between a viable transaction and one that is not.

Other economic factors also come into play. Declines in consumer spending, deep job losses, and curtailed manufacturing production create a hazardous though still navigable environment for businesses of all types and sizes. Only credentialed business valuers are trained to accurately read the signals and assess the tangible and intangible factors in determining business value, making them invaluable partners for real estate professionals in the certain-to-be-troubled times in the months ahead.



Mr. Jeffrey A. Horn
President & CEO
Building Owners and Managers Institute (BOMI) International
Email: jhorn@bomi.org

The primary cause of our current economic crisis is a loss of confidence. Tied to the sub prime mortgage meltdown, 2.2 million homes have been foreclosed, leading to a lack of confidence in the bond markets which are now down over 30%. Consumer spending is down, energy costs are volatile, and stocks have lost 35% of value. Lending activity is slowing and liquidity is decreasing; all resulting in a disastrous loss of 1.3 million jobs. Real estate values continue to decline as the absence of confidence continues to spiral our economy downward. So where do we find restoration?

Within commercial and industrial real estate, tenants faced with economic hardship seek to renegotiate existing lease agreements and rent increases due to the de-valuation of assets, making it even harder to retain existing tenants and attract new tenants. Restoring confidence within the

commercial real estate industry requires professionals with elite credentials and the demonstrated know-how to build value back into troubled properties. These elite professionals are expert at appropriating resources, marketing effectively, re-evaluating the appraisal process, using operation/finance strategies, and ultimately to manage properties in such a way as to maximize market value.

It costs 5 to 6 times more to attract new tenants than it does to keep existing customers and retaining a mere 5% can increase your bottom line 25% to 125%. BOMI International provides the know-how to deal with challenging and transitional properties through professional education and experience. For almost 40 years BOMI has been the leader in education and training for the property and facilities management industries, awarding industry standard designations recognized worldwide. One of the BOMI designations, the Real Property Administrator (RPA®), involves classes like Asset Management, Real Estate Investment & Finance, Budgeting & Accounting, and Marketing & Leasing. The curriculum offers professionals the skills to recover, retain, restructure and essentially resurrect and remarket despondent and transitional properties.

When our economy is in a downturn and properties are suffering, we need well-educated property professionals that can keep owners, tenants and investors confident by preserving and building value in their real estate assets. Real estate professionals with the right skills and education that are prepared for economic setbacks are able to increase property values in troubled times.

Mr. Joseph M. Huffman, MSA
President, National Association of Master Appraisers
Email: jmh@kcnet.com

The economy will be played out on the world stage, so we can all watch as that happens. We as appraisers cannot change what will happen now. The question is: are appraisers part of the problem and can we be part of the cure?

Appraisers were and are still part of the problem; by letting the clients (lenders) bully us into providing false, un-supported values by threatening us with no or less work. To a large degree, appraisers allowed this to happen in order to support their families out of an ignorance of appraisal ethics, ignorance, as well as lack of proper training and education. Some appraisers just took the low road and provided appraisal assignment results that benefited the client, but did not present the client with a credible opinion of market value. The moral high road and the practice of personal ethics is a hard one to follow.

How can we be part of the cure? Appraisers need to do in-depth market analyses, report a credible opinion of market value, not reflect the contract purchase price, and then be ready to stand up for our reports and not allow the client's needs to overpower our responsibilities. This is no easy task to undertake, but a necessary one, if we are to instill in our profession the confidence the public demands.

Exclusive Interviews of 21 World's Experts from 14 Countries

สรุปภาพรวมผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกาต่อเศรษฐกิจนานาชาติและวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

วิกฤติ Sub-prime นับเป็นเรื่องใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับสถานะทางเศรษฐกิจของประเทศทั่วโลก ในที่นี้จึงได้สรุปความเห็นของผู้บริหารวงการอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกซึ่งให้สัมภาษณ์กับมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นการเฉพาะมานำเสนอ

ออสเตรเลียเป็นบวม

ตลาดหลักทรัพย์ผันผวนอย่างหนัก อย่างไรก็ตามตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับเติบโต อัตราผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์พาณิชย์ (สำนักงาน ศูนย์การค้าและอุตสาหกรรม) ยังเพิ่มสูงขึ้น แต่เชื่อว่าในปี 2552 การเติบโตจะชะลอตัวลง รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน เช่น โรงแรม จะไม่มีการเติบโตมากนัก เพราะการใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยวทั่วโลกจะลดลง

บราซิลยังคงโตต่อไป

เศรษฐกิจของบราซิลยังไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงนัก ยังเติบโตต่อเนื่องแม้ในปี 2552 เพราะประเทศนี้ยังมีขนาดตลาดที่อยู่อาศัยอยู่มาก นอกจากนี้ในปี 2557 บราซิลจะเป็นเจ้าภาพฟุตบอลโลก ซึ่งน่าจะเป็นปัจจัยกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศได้ บราซิลคล้ายกับไทยตรงที่สถาบันการเงินมีวินัยการอำนวยการสินเชื่อ และตลาดรองที่อยู่อาศัยก็ไม่ได้เติบโตเช่นสหรัฐอเมริกา

กัมพูชาก็ยังมีความเชื่อมั่นสูง

กัมพูชาได้รับผลกระทบในแง่ที่นักลงทุนต่างชาติ เช่น เกาหลี มีปัญหาทางการเงิน จากการที่ประเทศของตนมีปัญหา แต่ในกัมพูชาเองไม่มีปัญหา ยังมีความต้องการสินค้าอสังหาริมทรัพย์มากมาย ในประเทศนี้ยังไม่มีตลาดหลักทรัพย์ การลงทุนต่าง ๆ จึงมีความเสี่ยงไม่มากนัก นอกจากนี้กัมพูชาก็ยังมีโอกาสเติบโตจากการท่องเที่ยวที่ยาวนานมาย จึงเชื่อว่าวิกฤติจากสหรัฐอเมริกา จะไม่ส่งผลกระทบต่อกัมพูชามากนัก

แคนาดายังมีหวัง

แม้แคนาดาจะตั้งอยู่ติดกับสหรัฐอเมริกา แต่มีความแตกต่างกันพอสมควร กระบวนการสร้างบ้านเกินความต้องการ ยังไม่ให้เห็นในประเทศนี้ แต่ด้วยภาวะเศรษฐกิจโลกเช่นนี้ การผลิตที่อยู่อาศัยก็จะลดลง ก็จากรวมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ก็ลดลงโดยในปี 2551 ลงไป 12% และในปี 2552 คาดว่าจะลงไปอีก 3% อย่างไรก็ตามราคาขายบ้านยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยคาดว่าในปี 2552 จะเพิ่มขึ้น 2.1%

เยอรมนียังแกร่งอยู่

เศรษฐกิจของเยอรมนีซึ่งพึ่งการส่งออกมีความแข็งแกร่ง อย่างไรก็ตาม ก็ได้คาดหมายว่าเศรษฐกิจในปี 2552 จะติดลบเนื่องจากกำลังซื้อทั่วโลกลดลง และก็เช่นเดียวกับประเทศอื่นสถาบันการเงินเข้มงวดการอำนวยการสินเชื่อ ในปี 2552 อสังหาริมทรัพย์ในเยอรมนีจะตกต่ำลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตามอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ก็ยังคงสูงอยู่

ไอร์แลนด์ตกต่ำหนัก

ประเทศนี้มีการเติบโตต่อเนื่องเป็นเวลา 12 ปี นับแต่ปี 2537-2549 เพราะการมาลงทุนจากสหรัฐอเมริกาและอื่น ๆ เพราะแต่เดิมต้นทุนถูกที่สุดแห่งหนึ่งในยุโรป และยังพูดภาษาอังกฤษได้อีกด้วย อย่างไรก็ตามการอำนวยการสินเชื่อของสถาบันการเงินก็ไม่ได้หละหลวมเช่นในสหรัฐอเมริกา แต่ปัญหาสำคัญก็คือ โดยที่ที่ผ่านมามีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงมาก ทำให้ตั้งแต่ปี

2549-2552 ราคาบ้านตกต่ำลงไปถึง 20-40% แล้ว และโดยที่ไอร์แลนด์พึ่งการลงทุนจากต่างประเทศมาก จึงทำให้ปัจจัยการฟื้นตัวของประเทศนี้ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการแก้ไขปัญหาคเศรษฐกิจของนานาชาติและสหรัฐอเมริกา

อิตาลีก็หนักเหมือนกัน

ธนาคารในอิตาลีขาดเงินในการอำนวยการสินเชื่อ แม้ว่าจะไม่ย่ำแย่เท่าสหรัฐอเมริกา แต่ก็มีปัญหาการขาดความเชื่อมั่น ทำให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลดต่ำกว่าต่ำกว่าก่อน

ลิทัวเนียก็อ่วมเหมือนกัน

วิกฤติเศรษฐกิจครั้งนี้ส่งผลให้การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจลดลง เงินเพื่อเพิ่มขึ้นถึง 10% ในปี 2551 ราคาบ้านตกต่ำลง 10-20% ในปี 2551 เช่นกัน และสัญญาการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ลดลงประมาณ 35% เนื่องจากการชะลอตัวในการลงทุน สถาบันการเงินก็ปล่อยกู้เพียง 50% ของหลักประกันเท่านั้น การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์คงต้องรอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก



มาเลเซียสบาย ๆ

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

ไนจีเรียไม่กระเทือน

ประเทศนี้ไม่ได้มีผลกระทบ เพราะแทบไม่มีการอำนวยการสินเชื่อ ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ไม่มี ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีสำหรับผู้มีรายได้อีกสูงเท่านั้น (คล้ายกับกัมพูชาในแง่ที่) ดังนั้นผลกระทบทางตรงจึงแทบไม่เกิดขึ้น ไนจีเรียก็เป็นอีกประเทศหนึ่งที่มีไม่ค่อยมีการ “บูม” จึงไม่มีการ “ล้มล้าง” เช่นประเทศอื่น

โรมาเนีย ก็อย่าแ่

โรมาเนียก็เหมือนประเทศในยุโรปส่วนใหญ่ที่มีการเติบโตของเศรษฐกิจอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา ทำให้เกิดการพยายามกระตุ้นให้ประชาชนโดยเฉพาะผู้ซื้อบ้าน อสังหาริมทรัพย์ และด้วยเหตุนี้จึงนำไปสู่ความยุ่งยากทางเศรษฐกิจและท่า

ที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบเชิงลบอยู่ในขณะนี้

แอฟริกาใต้ ชลอลงบ้าง

แอฟริกาใต้ได้รับผลกระทบทางอ้อมเพราะเป็นประเทศส่งออกสินค้าสู่โลก เมื่อสหรัฐอเมริกาและตลาดใหญ่เกิดปัญหา เศรษฐกิจประเทศนี้จึงย่อมชะลอตัวลงด้วย ส่งผลให้เกิดหนี้เสียเพิ่มขึ้น แต่ก็คงไม่รุนแรงเท่าประเทศสหรัฐอเมริกา ในตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน เช่น โรงแรม ก็ชะลอตัวลงมาก เพราะการท่องเที่ยวลดลง ซึ่งคาดว่าจะต่ำลงประมาณ 10-20% (ขอไทยอาจหนักหนาสาหัสกว่านี้ เพราะมีความปั่นป่วนทางการเมือง)

ไต้หวันยังแข็งแกร่งมาก

ไต้หวันยังมั่นคงมาก การเมืองก็แข็งแกร่ง คาดว่าอัตราว่างของการครอบครองทรัพย์สินยังต่ำ อัตราดอกเบี้ยก็ลดลง ราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้นในปี 2552 แต่ต่ออัตราเพียง 1.4% โดยในกรุงไทเปจะเพิ่มขึ้น 2.61% ลดลงจากปี 2551 ซึ่งเพิ่มขึ้น 4.08% ความร้อนแรงของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ก็ลดน้อยลง รัฐบาลไต้หวันลงทุนในโครงการสาธารณูปโภค 12 โครงการเป็นเงิน 8,190 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (286,650 ล้านบาท) เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามได้หวังที่สุดยอดเงินลงทุนในตราสารหนี้สหรัฐอเมริกาถึง 25,000 ล้านบาท แต่ก็ถือว่าน้อยมาก ยังไม่สะท้อนกับสถาบันการเงินในประเทศนี้ สิ่งที่น่าสนใจคือ เป็นการส่งออกซึ่งน่าจะลดลงตามกำลังซื้อของโลกที่ลดลงนั่นเอง

อังกฤษ สาหัสเหมือนกัน

ปรากฏว่าราคาบ้านลดลง 15% นับเป็นครั้งแรกในรอบ 16 ปีที่มีแต่ราคาเพิ่มขึ้นตลอด และคาดว่าราคายังจะลงไปในปี 2552 อย่างไรก็ตามรัฐบาลก็พยายามกระตุ้นเศรษฐกิจในรูปการต่าง ๆ รวมทั้งการลดดอกเบี้ยลง อย่างไรก็ตามด้วยความต้องการสินค้าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง แม้ค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยจะลดลง แต่ก็ยังไม่ได้ช่วยให้สถานการณ์ดีขึ้นในขณะนี้ ในอีกแง่มุมหนึ่ง ในสถานการณ์ที่ราคาตกต่ำ การซื้อของของถูกอาจเป็นแนวทางการลงทุนหนึ่งและยังคงเป็นช่วงเวลาสำคัญในการเตรียมพร้อมด้วย การฝึกอบรมพนักงาน ให้มีความรู้ความสามารถเพิ่มขึ้นเพื่อการแข่งขันใหม่ ๆ

สหรัฐอเมริกา อากาศหนัก

ในปี 2552 ยังไม่เห็นทางออกที่ชัดเจนของปัญหาทางการเงินในสหรัฐอเมริกา ราคาบ้านและที่ดินก็ยังคงตกต่ำลงอย่างต่อเนื่อง รัฐบาลไม่ควรเอาภาษีไปช่วยสนับสนุนการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมในขณะที่มีปัญหาอุปทานล้นเกินแต่อย่างใด ถ้าราคาบ้านตกต้องปล่อยให้ตกให้เป็นไปตามกลไกตลาด ถ้าต้องการช่วยให้คนมาซื้อบ้าน ผู้ผลิตต้องรับผิดชอบไม่ใช่ผู้เสียภาษี รัฐบาลจะไปช่วยคนบางกลุ่มไม่ได้ให้เกิดความเหลื่อมล้ำไม่ได้ รัฐบาลจะพาชาวบ้านลงเหวด้วยการส่งเสริมให้ซื้อบ้านทั้งที่ราคาในอนาคตคงจะตกต่ำลงไปอีกนับสิบเปอร์เซ็นต์ได้อย่างไร



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 Pomchokchai, Ph.D.
President, Thai Appraisal Foundation



Atinach Chanbanyong, MPA, LLB.
Deputy Director of TREBS

ตารางอบรมสัมมนาของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

| |
|--|
| เสวนาวิชาการครั้งที่ 77: “ทิศทางภาษีทรัพย์สินไทย” |
| 24 กุมภาพันธ์ 2552 เวลา 12:30 - 17:00 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ |
| เสวนาพิเศษฟรี: ความต้องการวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน+ประโยชน์ในการลงทุน |
| วันเสาร์ 28 กุมภาพันธ์ 2552 เวลา 13.00-17.00 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ |
| เสวนาวิชาการครั้งที่ 78: “CSR, การสร้างแบรนด์และการรับมือวิกฤติเศรษฐกิจ 2552” |
| 27 มีนาคม 2552: 1230-1700 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ |
| RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 30 |
| 11 - 14 กุมภาพันธ์ 2552 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย |
| RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหา รุ่นที่ 10 |
| 27 - 28 กุมภาพันธ์ 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย |
| RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาฯ (CF) รุ่นที่ 26 |
| 11 - 14 มีนาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย |
| RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่นที่ 5 |
| 16 - 17 มีนาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย |
| AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ สัมฤทธิ์ผลใน 4 วัน รุ่นที่ 73 |
| 25 - 28 มีนาคม 2552 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย |
| AP130: เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ รุ่นที่ 11 |
| 25 - 26 เมษายน 2552 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย |

IN-HOUSE TRAINING



ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ ที่รัฐวิ-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ

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

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 30 วันที่ 27-30 พฤษภาคม 2552

ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(13,000 บาท)



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สนง.ทรัพย์สินฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์สิน การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระเบียบ ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์สินที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน สัมมนาข้อกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบมูลค่า ที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

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



RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 10

ศุกร์ 27 - เสาร์ 28 ก.พ. 2552 ติดต่อ คุณกัทศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 (ค่าลงทะเบียน 7,000 บ)
รหัสหลักสูตร: 1046480001 ผู้กำกับบัญชีเก็บชั่วโมงบัญชีได้ 6.3 ชม. อื่นๆ 8 ชม.

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

วันแรก:

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

วันที่สอง:

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

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 73 วันที่ 25-28 มีนาคม 2552 (13,000 บาท)



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

จบกว่า 2,800 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณกัทศนีย์)
กัปตัน นายแพทย์ ศุภ แอร์โฮสเตก เจ้าออร์แกนทอง นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณว.แสบก 4ลช ก็มาอบรมแล้ว!

แจก “ส.ป.ก.” เกาก็ทักไม่หายคัน

อนุพานี พนาพรศิริกุล¹ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์



นโยบายปฏิรูปที่ดินของรัฐบาลที่คิดจะดำเนินการแจกที่ดิน ส.ป.ก. เป็นแนวคิดของรัฐบาลที่จะช่วยเหลือเกษตรกรผู้ยากไร้ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง โดยอาศัยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม เป็นกลไกในการดำเนินการ

“การปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม” หมายความว่า การปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิและการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมรวมถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยรัฐนำที่ดินของรัฐหรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งมีได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง หรือมีที่ดินเกินสิทธิตามพระราชบัญญัติ² เพื่อจัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินของตนเองหรือเกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพและสถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ เช่าหรือเช่าทำประโยชน์โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกรรม การปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิต ตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น³ โดยมีเหตุผลในการออกกฎหมายฉบับนี้มาเพื่อช่วยเหลือเกษตรกรให้มีที่ดินทำกิน และให้การใช้ที่ดินเกิดประโยชน์มากที่สุด พร้อมกับการจัดระบบการผลิตและจำหน่ายผลผลิตเกษตรกรรม เพื่อให้ความเป็นธรรมแก่เกษตรกร ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนองแนวนโยบายแห่งรัฐในการลดความเหลื่อมล้ำในฐานะของบุคคลในทางเศรษฐกิจและสังคม⁴

ที่ดินที่เกษตรกรได้รับการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมนั้น กฎหมายกำหนดเงื่อนไขห้ามไม่ให้ผู้ที่ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นเว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม⁵

หากพิจารณาในตามแนวคิดที่ว่า “โลกนี้ไม่มีอะไรฟรี” การให้เปล่าตามนโยบายของรัฐจึงไม่อาจเป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพอย่างแท้จริง และส่งผลให้ปรากฏปัญหาอย่างเป็นรูปธรรมจากการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน ส.ป.ก. ในลักษณะของการโอนลอยเกิดขึ้น การแก้ปัญหาที่ดินทำกินและปัญหาที่ดินเสื่อมโทรมซึ่งเป็นโจทย์ดั้งเดิมที่รัฐคาดหวังว่าจะได้รับการแก้ปัญหาจึงกลายเป็นโรคผิวหนังเรื้อรัง เพราะเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินซึ่งรัฐคาดหวังว่าเกษตรกรรายนั้นจะได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองได้จำหน่ายที่ของตนเองออกไปแลกกับผลประโยชน์ที่ได้จากการขาย สิ่งที่ได้รับไม่ต่างอะไรกับการถูกหลอกลวง บางท่านเห็นว่าสิ่งที่เกิดขึ้นก็ยั้งดีที่เป็นการสร้างรายได้ให้กับคนยากจนซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเป็นการมองแบบหลบเลี่ยงปัญหาเพราะการจำหน่ายที่ดินที่ได้รับออกไป สะท้อนให้เห็นว่านโยบายที่คาดหวังว่าเกษตรกรผู้ยากไร้จะได้มีที่ดินทำกินไม่บรรลุวัตถุประสงค์ เพราะท้ายที่สุดเกษตรกรที่จำหน่ายที่ดินออกไปก็ยังมีที่ดินอยู่เช่นเดิม และเมื่อเงินที่ได้จากการจำหน่ายจ่ายโอนไปนั้นถูกใช้ไปจนหมดสิ้นแล้วและเกษตรกรก็ยังมีที่ดินทำกินอยู่ก็จะส่งผลให้มีการบุกรุกแผ้วถางพื้นที่เพื่อทำการเกษตรสัณฐานต่อไป พื้นที่ป่าสมบูรณ์ก็จะกลายเป็นพื้นที่ป่าเสื่อมโทรมและในที่สุดก็จะถูกนำมาจัดสรรเป็นพื้นที่ปฏิรูปที่ดินอีกครั้งหนึ่ง วงจรการบุกรุกพื้นที่ทำกินกลายเป็นโอกาสทางธุรกิจของนายทุนในการจ้างคนบุกรุกถือครองพื้นที่และมีการถือสิทธิแทนกันการแจก ส.ป.ก. จึงก่อให้เกิดความคลางแคลงใจในตัวผู้รับประโยชน์และเป็นที่ยกย่องการแจกที่ดินทำกินนั้นเป็นประโยชน์อย่างแท้จริงหรือไม่

มุมมองต่อปัญหาที่ทักกันของเกษตรกร ภาครัฐดูเหมือนจะให้ความสำคัญกับสิทธิในที่ดินทำกินมากกว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินทำกินของภาคเกษตรกร นโยบายภาครัฐจึงมุ่งเน้นไปที่การให้สิทธิเป็นสำคัญจะสังเกตเห็นว่ากฎหมายใช้ถ้อยคำว่า “ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม” และกฎหมายยังบัญญัติห้ามโอนสิทธิไว้อีกด้วย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ได้รับสิทธิไม่ได้มีกรรมสิทธิ์โดยแท้ ประกอบกับ พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม มาตรา 36 ทวิ บัญญัติว่า “บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุและให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”⁶ ทำให้เห็นได้ว่าเกษตรกรผู้รับ ส.ป.ก. นั้นไม่ได้มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดิน แต่การที่ได้สิทธิครอบครองโดยไม่มีภาระอะไรทำให้ผู้ครอบครองที่ดิน ส.ป.ก. มีความเข้าใจว่าตนเองได้เป็นเจ้าของโดยได้เปล่ามาจากรัฐบาล ทำให้การจำหน่ายจ่ายโอนกลายเป็นช่องทางในการสร้างเงินในกระเปาะระยะสั้นเกิดขึ้น เนื่องจากนิตินโยบายไม่ได้กำหนดมาตรการทางกฎหมายที่จะให้ความสำคัญในการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นสำคัญ เพียงแต่กำกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมเท่านั้น

การจัดการปัญหาที่เกิดขึ้นจาก ส.ป.ก. บทบาทที่ภาครัฐควรให้ความสำคัญคือหน่วยงานส่วนท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้ใกล้ชิดกับข้อเท็จจริงในพื้นที่ อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมสิทธิชุมชนและการมีส่วนร่วมของภาคประชาชนตามรัฐธรรมนูญที่มีบทบาทในท้องถิ่นของตน ผู้เขียนไม่คิดว่าแนวคิดในการแจกจ่ายสวัสดิการภาครัฐให้กับประชาชนแบบให้เปล่าโดยประชาชนไม่ต้องมีส่วนร่วมรับผิดชอบ จะส่งเสริมศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์และความมั่นคงทางสังคมให้ปรากฏได้อย่างแท้จริง การที่ภาครัฐจัดสรรที่ดินทำกินให้กับเกษตรกรย่อมเป็นการให้โอกาสทางสังคมแก่ราษฎรในการประกอบอาชีพ รัฐต้องเสริมสร้างเศรษฐกิจชุมชนและสนับสนุนการประกอบอาชีพ การจัดสรรที่ดินให้กับราษฎรจึงไม่ใช่การจัดที่ดินให้แล้ว ราษฎรผู้ได้สิทธิจะทำการเกษตรอะไรตามอำเภอใจโดยภาครัฐไม่สนใจไม่ได้

นโยบายในเรื่อง ส.ป.ก. ภาครัฐควรคำนึงถึงการพัฒนาพื้นที่พร้อมกับส่งเสริมศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์และความมั่นคงทางสังคมประกอบกันไปด้วย ถ้าการประกอบกิจการทุกอย่างต้องมีต้นทุน ราษฎรผู้ได้รับ ส.ป.ก. ก็ไม่ควรได้รับสิทธิไปแบบกินเปล่าเช่นกัน แต่เพราะการให้เปล่าเป็นการทำลายระบบเศรษฐกิจและทำลายคุณค่าความเป็นมนุษย์ที่สามารถพึ่งพาตนเองได้ ผู้เขียนสนับสนุนการให้โอกาสเกษตรกรมีที่ดินทำกินและเห็นด้วยกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม แต่วิธีการเป็นสิ่งที่จะต้องมีการนำมาพิจารณาเพื่อพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน

ผู้เขียนอยากเสนอแนะว่า แทนที่ภาครัฐจะแจกที่ ส.ป.ก. แบบให้เปล่า ผู้เขียนคิดว่าภาครัฐควรพิจารณาแนวทางการจัดประโยชน์ เช่น การจัดเก็บค่าเช่าในราคาถูกหรือการให้เกษตรกรผู้ได้รับประโยชน์ต้องจ่ายค่าตอบแทนในลักษณะอื่น เช่น การผลิตปุ๋ยชีวภาพให้กับหน่วยงานของรัฐเพื่อรัฐจะได้นำไปใช้แจกจ่ายให้กับเกษตรกรรายอื่น การที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนแลกเปลี่ยนกับการได้สิทธิในที่ดินนั้นทำให้ ผู้ได้สิทธิมีคุณค่ามีศักดิ์ศรีในความเป็นมนุษย์ ขณะเดียวกันรัฐในฐานะเจ้าของพื้นที่ยังสามารถตรวจสอบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้เนื่องจากหน่วยงานของรัฐที่ทำหน้าที่ในการจัดเก็บประโยชน์ต้องจัดเก็บประโยชน์จากพื้นที่ ในการจัดเก็บประโยชน์นี้ส่วนกลางควรให้ท้องถิ่นเข้ามามีบทบาทและประโยชน์ที่ได้ควรมอบให้ท้องถิ่นเป็นผู้จัดการเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาท้องถิ่นโดยส่วนกลางทำหน้าที่กำกับการทำหน้าที่ของท้องถิ่นและกำกับนโยบายการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ ส.ป.ก. ซึ่งเป็นการสร้างความมั่นคงแข็งแรงทางสังคม เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างราษฎรกับรัฐและราษฎรในท้องถิ่นด้วยกันเอง

นโยบายการแจกที่ดิน ส.ป.ก. โดยเหตุผลแล้วเป็นแนวทางที่ดีในการพัฒนาพื้นที่และทำให้ราษฎรมีที่ดินทำกิน แต่วิธีการที่เหมาะสมควรจะเป็นอย่างไรนั้นเป็นโจทย์ที่ภาครัฐต้องพยายามหาแนวทางที่เหมาะสมให้ได้ หากภาครัฐยังให้ความสำคัญกับการให้เปล่าโดยไม่พิจารณาถึงผลที่ตามมาและนำมาปรับปรุงเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น การพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืนย่อมเป็นไปได้ยากลำบาก และทำให้แจก “ส.ป.ก.” เกาก็ทักไม่หายคัน

¹ น.บ. , น.ม. อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

² พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2518 มาตรา 4

³ โปรดดูหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2518

⁴ พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2518 มาตรา 39

⁵ โปรดดู พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2518 มาตรา 4

⁶ พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 มาตรา 36 ทวิ

ถึงนายกฯ อภิสิทธิ์ อย่างกระตุ้นกำลังซื้อ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ผมได้ทำหนังสือถึง ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี เพื่อให้ความเห็นต่อนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ และการจัดการปัญหาอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้:

10 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร 10120
Email: sopon@thaiappraisal.org

19 มกราคม 2552

เรื่อง โปรดอย่ากระตุ้นการซื้ออสังหาริมทรัพย์
ในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ

กราบเรียน ฯพณฯ นายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ
นายกรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย

หนังสือถึง ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พล.อ.สุรยุทธ์ จุลานนท์ ลว. 20 เมษายน 2550

หนังสือถึง ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี นายสมัคร สุนทรเวช ลว. 1 เมษายน 2551

ตามที่รัฐบาลมีแนวคิดที่จะออกมาตรการส่งเสริมการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจนั้น กระผมขออนุญาตกราบเรียนเสนอความเห็นเพื่อ ฯพณฯ โปรดพิจารณาเพื่อประโยชน์ของประชาชนและประเทศชาติโดยรวม ดังนี้:

1. ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย ประชาชนมักมีความกังวลต่ออนาคตที่ยังไม่ทิศทางที่แน่ชัด ประชาชนย่อมชะลอการลงทุนต่าง ๆ รวมทั้งการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพราะในภาวะเช่นนี้ ไม่อาจคาดหวังถึงการเพิ่มขึ้นของมูลค่าหรือการได้รับผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน ทั้งนี้อาจมีข้อยกเว้นในกรณีที่สามารถซื้อทรัพย์สินได้ในราคาต่ำกว่าท้องตลาด ดังนั้นการที่รัฐบาลจะเร่งผลักดันให้ประชาชนซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในตลาดปัจจุบัน อาจเป็นการเพิ่มความเสียหายทางการเงินให้กับประชาชน หากเศรษฐกิจตกต่ำต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านมีรายได้ลดลง ก็อาจไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านได้ ทำให้เกิดปัญหาต่อเนื่องในระยะยาว

2. มาตรการต่าง ๆ ที่มีการนำเสนอออกมานั้น กระผมเห็นว่าแม้จะมีจำนวนรายการมาตรการอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ก็อาจไม่สามารถช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจได้อย่างมีนัยสำคัญ มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ดูคล้ายได้ผลในช่วงปี พ.ศ.2546-2548 สมัย ฯพณฯ พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร นั้น ความจริงแล้วตลาดอสังหาริมทรัพย์เติบโตเพราะการขยายตัวทางเศรษฐกิจในสมัยนั้นเป็นสำคัญ จึงกระตุ้นให้เกิดกำลังซื้อ ไม่ใช่เป็นเพราะมาตรการต่าง ๆ แต่อย่างไร

3. มาตรการที่ออกมา อาจเป็นการแสดงออกถึงการตอบสนองของรัฐบาลต่อปัญหาของประเทศในทางการเมือง ซึ่งอาจได้ผลในเชิงจิตวิทยาบ้าง แต่ก็เกินมาตรการที่พึงระมัดระวัง เช่น ในกรณีการลดภาษีในรูปแบบต่าง ๆ นั้น อาจลดได้เพียงส่วนน้อย ประชาชนอาจได้ประโยชน์บ้าง แต่ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ประเด็นสำคัญคงไม่ได้อยู่ที่ภาษีเพียงไม่กี่เปอร์เซ็นต์ของมูลค่า แต่อยู่ที่ราคาที่เหมาะสมมากกว่า ยิ่งกว่านั้นการลดหย่อนภาษีในรูปแบบต่าง ๆ อาจเป็นผลเสียต่อสถานะทางการคลัง ซึ่งรัฐบาลจำเป็นต้องมีรายได้จากภาษีเพื่อการบริหารประเทศโดยเฉพาะในยามเศรษฐกิจตกต่ำ

4. สำหรับมาตรการการส่งเสริมการอำนวยการเงินสินเชื่อของสถาบันการเงินนั้น กระผมเห็นว่า ปกติสถาบันการเงินก็ดำรงระบบป้องกันความเสี่ยงในการอำนวยการ

เงินเชื่อจากบทเรียนวิกฤติปี พ.ศ.2540 อยู่แล้ว การประกันเงินเชื่ออาจทำให้ลดหย่อนวินัยในการอำนวยการเงินเชื่อ โดยหลักการแล้ว ผู้ซื้อบ้านก็ควรมีเงินดาวน์ไม่น้อยกว่า 20% หากไม่มีความสามารถตามนี้ ก็ไม่ควรเสี่ยงซื้อบ้านให้เป็นภัยต่อตนเอง ผู้ประกอบการหรือสถาบันการเงิน ดังนั้นการพยายามผลักดันให้ผู้ที่ยังไม่มีมั่นคงทางการเงินเพียงพอ มาซื้อบ้าน อาจเป็นการสร้างปัญหาในระยะยาว



5. ในการมุ่งใจด้วยการลดภาษีและดอกเบี้ย ผู้ซื้อบ้านอาจได้ประโยชน์แต่เพียงไม่กี่เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าบ้าน แต่หากรัฐบาลสามารถช่วยกระตุ้นการขายบ้านที่เป็นทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน หรือนำบ้านขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมาขายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งการสนับสนุนการจัดการซื้อขายแลกเปลี่ยนบ้านมือสองของประชาชนทั่วไป อย่างเป็นระบบ ย่อมจะทำให้ประชาชนสามารถซื้อบ้านได้ในราคาต่ำกว่าท้องตลาดได้ถึง 10-30% เป็นประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญยิ่งกว่ามาตรการด้านภาษีหรือดอกเบี้ยเสียอีก และประชาชนก็ยิ่งยินดีที่จะเสียภาษีเพื่อนำไปพัฒนาประเทศ ที่สำคัญเงินที่ผู้ซื้อบ้านสามารถประหยัดได้ ก็จะนำไปใช้จ่ายเพื่อการบริโภคเพิ่มเติมบ้าน ทำให้เกิดผลดีต่อเนื่องต่อเศรษฐกิจไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าการซื้อบ้านมือหนึ่งในท้องตลาดแต่อย่างใด

6. การออกมาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์สมควรยึดถือประชาชนผู้บริโภคหรือผู้ซื้อบ้านเป็นศูนย์กลาง ดังนั้นมาตรการสำคัญที่รัฐบาลควรดำเนินการ ก็คือการพัฒนาความมั่นคงของตลาดในระยะยาว ซึ่งเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ซื้อบ้าน ทำให้ตลาดเติบโตอย่างยั่งยืน เช่น

6.1 รัฐบาลควรบังคับใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 หรือการคุ้มครองเงินดาวน์ของผู้ซื้อบ้านอย่างทั่วหน้า แทนที่จะให้เป็นแบบอาสาสมัครเช่นในปัจจุบัน การคุ้มครองเช่นนี้ อาจมีการประกันความเสี่ยงของผู้ซื้อบ้านเพิ่มขึ้นบ้าง แต่ก็สมควรดำเนินการ เพราะที่ผ่านมา มีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการซื้อบ้านแล้วไม่ได้ตามสัญญาและผู้ซื้อสูญเสียเงินไปจนสร้างความไม่มั่นใจแก่

ผู้บริโภค บางท่านอาจเห็นว่าการบังคับใช้ พรบ.นี้ จะทำให้ผู้ประกอบการที่ไม่แข็งแรง ไม่อาจประกอบการได้ ซึ่งอาจเป็นผลดีต่อทุกฝ่ายในการควบคุมความเสี่ยง

6.2 การควบคุมวิชาชีพโดยการขึ้นทะเบียนนักวิชาชีพ เช่น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้บริหารทรัพย์สิน ตัวแทนนายหน้า ซึ่งเป็นผู้ให้บริการ ถือเป็นการช่วยลดความเสี่ยงในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชน การมีบริการวิชาชีพที่มีมาตรฐานย่อมช่วยป้องกันการทุจริตและประพฤติมิชอบต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจนเป็นผลเสียต่อประชาชน

6.3 ควรมีการดูแลให้เป็นไปตามสัญญาเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ระบบตลาดโดยเคร่งครัด เช่น หากผู้ประกอบการสร้างบ้านช้ากว่ากำหนด สมควรเสียค่าปรับ หรือในกรณีที่ผู้ซื้อบ้านไม่อาจผ่อนต่อได้ เงินดาวน์ย่อมถูกยึด หรือหากบริการวิชาชีพ เช่น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน หรือนายหน้ากระทำการผิดจรรยาบรรณหรือดำเนินการผิดพลาดโดยประมาทหรือทุจริต ย่อมต้องเสียค่าปรับตามจำนวนเท่าของค่าจ้าง หรือถูกพักใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ เป็นต้น

6.4 มาตรการด้านข้อมูล เช่น ข้อมูลการซื้อขาย ส่วนใหญ่แจ้งตามราคาซื้อขายจริง (ต่างจากที่เข้าใจว่าแจ้งต่ำกว่าความเป็นจริง) เพื่อให้ประชาชนมีความรู้เกี่ยวกับราคาตลาด และได้ใช้ข้อมูลให้เป็นประโยชน์ต่อการซื้อ ขาย เช่า หรือประเมินราคา และยังเป็นการแสดงความโปร่งใส สร้างระบบข้อมูลที่ดียิ่งขึ้น

7. มาตรการที่รัฐบาลไม่ควรดำเนินการก็คือ

7.1 การดำเนินกิจการแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งกระผมเคยทำหนังสือแสดงความเห็นแย้ง ฯพณฯ ดร.ทักษิณ ชินวัตร เพราะเป็นการส่งเสริมอุปทานเพิ่มทั้งที่อุปทานบ้านมือสองยังมีอยู่มากมาย

7.2 การดำเนินโครงการที่เอื้อประโยชน์เฉพาะกลุ่ม เช่น โครงการบ้านมั่นคง ซึ่งเป็นการส่งเสริมการบุกรุกที่อยู่อาศัยและเอื้อประโยชน์ให้เฉพาะผู้ที่ได้ประโยชน์จากการบุกรุกเดิม โดยผู้รายได้น้อยอื่นและสังคมโดยรวม ไม่มีโอกาสได้รับประโยชน์

7.3 โครงการที่ไม่ได้ยึดถือประชาชนหรือผู้บริโภคเป็นศูนย์กลาง เช่น โครงการถนนปลอดฝุ่น ซึ่งเป็นโครงการที่ส่งผลผ่านผู้รับเหมา ไม่ได้เริ่มต้นที่ผู้บริโภค

8. ในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจของประเทศ สิ่งที่รัฐบาลควรดำเนินการก็คือ การพัฒนาทางขยายตลาดใหม่ในต่างประเทศเพื่อสร้างรายได้ การส่งเสริมการผลิตเพื่อการส่งออก การท่องเที่ยวตลอดจนการพัฒนาสาธารณูปโภคเพื่อชิงสร้างความได้เปรียบกับประเทศเพื่อนบ้านด้านโครงสร้างพื้นฐาน และเป็นการสร้างงานสำหรับประชาชน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าข้อเสนอแนะเหล่านี้จะพอเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดนโยบายและแผนด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยตามสมควร

ขอแสดงความนับถือ
(ดร.โสภณ พรโชคชัย)

ใช้ CSR ฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จั่วหัวบทความข้างต้นอาจทำให้หลายท่านงว้างจะเป็นไปได้อย่างไร มีแต่คนคิดที่ตั้งงบประมาณ CSR กันทั้งนั้น!?! แล้ว CSR จะมาช่วยฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจได้อย่างไร

ที่หลายคนคงเป็นเพราะเราเข้าใจคำว่า CSR ผิดเพี้ยนไป เรามักเข้าใจ CSR คือการบริจาค การให้ การทำบุญ การทำดี การอาสาสมัคร เป็นต้น ซึ่งในยามผิดเคืองคงแทบไม่มีใครทำ

แต่ในความเป็นจริง CSR (Corporate Social Responsibility) หรือความรับผิดชอบต่อสังคมของวิสาหกิจนั้นหมายถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (stakeholders) ซึ่งหมายถึงตั้งแต่ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า คู่ค้า (supplier) ชุมชนที่วิสาหกิจนั้นตั้งอยู่ ตลอดจนสังคมโดยรวม

ความรับผิดชอบต่อสังคมไม่ใช่หมายถึงเฉพาะถึงการบริจาคหรือการทำดีเอาหน้า แต่ยังรวมถึงการไม่ละเมิด การปฏิบัติตามผู้มีส่วนได้ ส่วนเสียตามกฎหมาย (Hard Laws) โดยเคร่งครัด และรวมถึงการยึดถึงมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ หรือ Soft Laws อีกด้วย

CSR แก้ววิกฤติได้อย่างไร

ในภาวะวิกฤติของธุรกิจทั้งหลาย ย่อมหมายถึงการที่รายได้หดหายไปจนไม่เพียงพอจ่ายโดยทั่วไปลูกค้าก็จะลดน้อยลง ลูกค้าก็จะเลือกสรรคู่ค้าเช่นเรามากขึ้น ในยามนี้เราจึงต้องมี CSR ซึ่งก็คือการมีความซื่อสัตย์ต่อลูกค้า เพื่อครองใจและรักษาลูกค้า และเพื่อเพิ่มจำนวนลูกค้าให้มากขึ้นจากการที่เรามีความรับผิดชอบต่อลูกค้า คู่ค้าของเรานั่นเอง

ถ้าเราดำเนินธุรกิจโดยไม่ละเมิด ไม่โกงลูกค้า และยึดถือมาตรฐานจรรยาบรรณการประกอบธุรกิจหรือจรรยาบรรณวิชาชีพ (ในกรณีบริษัทให้บริการวิชาชีพ เช่น สถาปนิก วิศวกร ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) วิสาหกิจของเราจะได้รับความเชื่อถือและสามารถยืนฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจให้ผ่านพ้นไปได้

ในทางตรงกันข้าม ถ้าเราถือหลักประหยัดแบบไม่มีเหตุผลมา จนกลายเป็น “เสียน้อย เสียมาก เสียยาก เสียง่าย” เราก็จะเสียลูกค้าไป และยังถ้าเราขาด CSR โดยมีพฤติกรรม “ด้านได้ อยอด” หรือทำธุรกิจแบบ “โกงไป โกงมา” แทนที่จะเป็นแบบ “ตรงไปตรงมา” ธุรกิจของเราจะประสบกับความวิบัติ ถูกฟ้องร้องและล้มละลายในที่สุด

CSR ยังช่วยสร้างยี่ห้อสินค้า

CSR ยังสามารถช่วยให้ธุรกิจไม่ว่าจะเป็น SMEs (Small and Medium Enterprises หรือวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม) หรือธุรกิจขนาดใหญ่สามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนด้วยการพัฒนาที่ยั่งยืนหรือบริการของวิสาหกิจของตนได้อย่างดี

ที่ผ่านมา วิสาหกิจทั้งขนาดเล็ก กลางและใหญ่หลายแห่ง มีปัญหาการขาด CSR ปรากฏการณ์ที่มักได้ยินข่าวทั่วไป เช่น

1. แม่ค้าขายขนมจีน เอากระดาษที่ชุบผสมลงไปในน้ำยา เพื่อให้ดูเข้มข้น
2. พ่อค้าขายสินค้าโดยโกงตราชั่ง
3. เจ้าของหมู่บ้านจัดสรรใช้วัสดุคุณภาพต่ำกว่าที่กำหนด และใช้สัญญาเอาเปรียบผู้บริโภค ฯลฯ

การทำธุรกิจแบบ “แก้ผ้า เอาหน้ารอด” ไปเช่นนี้ย่อมทำให้ธุรกิจไม่ยั่งยืน ผู้บริหารจำเป็นต้องพัฒนาวิสาหกิจของตนเองให้มียี่ห้อที่เข้มแข็ง ดังนั้นวิสาหกิจที่มี CSR คือ ต้องปฏิบัติตามหลักตามกฎหมายโดยเคร่งครัด ประกอบสัมมาอาชีพตามกรอบมาตรฐานและจรรยาบรรณทางธุรกิจหรือของวิชาชีพโดยเคร่งครัด และ (เมื่อโอกาสอำนวย) ก็ยังให้การบริจาคหรือให้การช่วยเหลือสังคมตามควร

วิสาหกิจใดทำได้เช่นนี้ ย่อมจะสามารถสร้างตราที่ยี่ห้อสินค้าและบริการของวิสาหกิจของตน และยี่ห้อเหล่านี้ก็มีมูลค่าโดยเฉพาะวิสาหกิจที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืนนั่นเอง



ทำ CSR ให้ถูกต้อง

อย่าลืมนะว่า CSR ในด้านการบริจาค การอาสาทำดีนั้น เป็นเพียงส่วนหนึ่งของ CSR อาจกล่าวได้ว่า CSR แบ่งออกเป็น 3 ระดับสำคัญดังนี้:

1. ระดับที่กำหนดตามกฎหมาย เช่น กฎหมายแพ่ง กฎหมายอาญา กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค กฎหมายอาคารและผังเมือง ฯลฯ เป็นระดับที่สำคัญที่สุดที่ขาดเสียมิได้ การไม่ทำตามถือเป็นการละเมิดต่อปัจเจกบุคคล กลุ่ม ชุมชนหรือความสงบสุขของสังคม ถือเป็นอาชญากรรม นักวิชาชีพพอสังขารมีทรัพย์สินจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัด หากไม่อาจเป็นอาชญากร (ทางเศรษฐกิจ) ได้
2. ระดับที่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณหรือจริยธรรม ซึ่ง SMEs ใด ดำเนินการตามนี้ ก็จะได้รับเกียรติอย่างมีความน่าเชื่อถือ หากไม่อาจถูกตำหนิจากสังคม เช่น ถ้าเป็นกรณีนักวิชาชีพต่าง ๆ ก็อาจถูกพักใบอนุญาตหรือกระทั่งถูกไล่ออกจากวงการ ไม่สามารถประกอบอาชีพ เช่น วิศวกร สถาปนิก ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นายหน้า เป็นต้น
3. ระดับอาสาสมัคร เช่น เป็นผู้ปลอมน้ำ ผู้บริจาค ผู้อาสาทำดีในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งต่อบุคคล กลุ่ม ชุมชนหรือสังคมโดยรวม กิจกรรมเหล่านี้จะ

ทำหรือไม่ก็ได้ ไม่ได้มีกำหนดไว้ แต่หากทำดีสังคมก็จะยกย่องและชื่นชม เข้าทำนอง ทำดีได้ดี แต่การทำดีก็อาจเป็นแค่การสร้างภาพก็ได้

วิสาหกิจใดที่คิดจะฝ่าวิกฤติเศรษฐกิจจึงขาดเสียมิได้ก็ต้องดำเนินการตามข้อ 1 เพื่อคุ้มครองผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยเฉพาะผู้บริโภครวมกฎหมายอย่างเคร่งครัด ต้องทำตามข้อ 2 เพื่อการเป็นนักธุรกิจ นักวิชาชีพที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี สร้างความแข็งแกร่งให้แก่ตราที่ยี่ห้อสินค้าเพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือ และควรทำตามข้อ 3 ซึ่งถือเป็นการตลาดอย่างอ่อน ๆ (Soft Marketing) เพื่อการสร้างภาพลักษณ์ และถือเป็นการส่งเสริมวิสาหกิจและผู้เกี่ยวข้องในการทำดีนั้น

ทำ CSR มีแต่ได้กับได้

สังคมธุรกิจและวิสาหกิจต่าง ๆ ควรมีความเข้าใจเสียใหม่ว่า การทำ CSR นั้น ไม่ใช่ภาระของเรา แต่เป็นการลงทุนที่สำคัญ การทำ CSR นั้น ได้ประโยชน์หลายสถาน

1. เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน การมีหลักประกันสินค้าหรือบริการ และการทำดีต่อผู้มีส่วนได้ ส่วนเสีย เป็นการแข่งขันในอีกมิติหนึ่งที่จะช่วยให้เราขายสินค้าได้มากขึ้น หรือทำให้วิสาหกิจของเราขีดความสามารถในการแข่งขันมากขึ้น การมี CSR จึงเป็นกุญแจแห่งความสำเร็จที่ขาดไม่ได้

2. สร้างมูลค่าเพิ่ม การมี CSR ก่อให้เกิดความเชื่อถือและภาพลักษณ์ที่ดีต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหลาย การดำเนินธุรกิจที่ขาดความรับผิดชอบต่อ “ด้านได้-อายุอด” มุ่งแต่เอาเปรียบคนอื่น ย่อมไม่ได้รับความน่าเชื่อถือ

3. ลดความเสี่ยงของธุรกิจ โอกาสที่จะถูกลูกค้า คู่ค้าฟ้องร้องก็จะน้อยลงเพราะมี CSR ทำให้ตัดสินใจทำธุรกิจอย่างเป็นธรรม ลดความเสี่ยงที่จะกระทำผิดกฎหมาย ดังนั้น ตลาด ผู้บริโภค และลูกค้า จึงยินดีต้อนรับ

4. เข้าถึงแหล่งทุนยิ่งขึ้น วิสาหกิจที่มี CSR ย่อมได้รับความเชื่อถือต่อการประกอบการจากการประเมินของแหล่งทุน ทำให้มีโอกาสหาเงินกู้หรือทุนมาต่อ ยอดพัฒนาวิสาหกิจได้มากขึ้นและสะดวกกว่าธุรกิจที่ขาด CSR

โดยสรุปแล้ว การทำ CSR จึงไม่ใช่การ “สร้างภาพ” ไม่ใช่การ “ฝากชื่อหยหน้า” ไม่ใช่การ “ทำบุญเอาหน้า” ไม่ใช่การสร้างภาระให้กับวิสาหกิจ แต่เป็นการลงทุนที่สำคัญที่จะทำให่วิสาหกิจสามารถฝ่าวิกฤติ แต่กลับเติบโตอย่างแข็งแรง มีจรรยาบรรณมั่นคงในอนาคต และช่วยลดความเสี่ยงต่อความล้มเหลวจนสามารถอยู่ยั่งยืนในภายภาคหน้า และที่สำคัญก็คือ การอยู่อย่างสร้างสรรค์ อยู่อย่างมีเกียรติ ไม่ได้ไปปล้นใครกินหรือตลบตลึงเพื่อความอยู่รอดอย่างไร้ศักดิ์ศรี

วิสาหกิจที่หวังจะรอดจากวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2552 นี้ จึงควรทำ CSR อย่างจริงจัง

ภาษีทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ของทุกคน

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

นับแต่ทางทำนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังมีดำริเรื่องเกี่ยวกับภาษีทรัพย์สินและภาษีมรดก ประชาชนบางส่วนอาจตื่นตระหนก แต่ผมใคร่ขอเรียนว่า การมีภาษีทรัพย์สินนั้น จะเป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย ไม่ใช่การสร้างปัญหาให้กับใคร แม้แต่กับเจ้าของที่ดินรายใหญ่ก็ตาม

ทำไมระบอบประชาธิปไตยไทยจึงล้มลุกคลุกคลาน แม้จะมีอายุถึง 76 ปีแล้ว คำตอบง่าย ๆ ก็คือ การขาดการมีส่วนร่วมของประชาชน เรามักเข้าใจว่าการมีส่วนร่วมหมายถึงแค่การไปออกเสียงเลือกตั้ง แต่ในความเป็นจริงหมายถึงการมีส่วนร่วมให้หรือส่วนเกี่ยวพันในฐานะสมาชิกของสังคมหรือของประเทศ ซึ่งในทางปฏิบัติที่ชัดเจนได้แก่การเสียภาษี

คงไม่มีประเทศใดจะอยู่รอดได้หากประชาชนของประเทศไม่ได้เสียภาษี และภาษีที่ผมหมายถึงก็คือภาษีทรัพย์สิน การที่ประชาชนได้เสียภาษีโดยตรงจะทำให้ประชาชนเกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของ จะร่วมกันดูแลภาษีของตน และเปิดโอกาสที่จะให้นักการเมืองหรือข้าราชการประจำรายใด มาแสวงหาผลประโยชน์

ภาษีทรัพย์สินเป็นอย่างไร

ภาษีทรัพย์สินนี้หมายถึงภาษีที่ประชาชนผู้ครอบครองทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นสิ่งทามทรัพย์สิน (รถ เรือ ฯลฯ) และโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ ต้องเสียให้กับท้องถิ่นเพื่อการพัฒนาท้องถิ่นของตนเองโดยตรง ระบบภาษีทรัพย์สินจะทำให้ผู้เสียภาษีเล็งเห็นถึงประโยชน์ของภาษีที่ตนเองจะได้รับ และตระหนักถึงหน้าที่ของตนในการเสียภาษี

ในเมืองเกือบทุกแห่งของประเทศตะวันตก เช่น สหรัฐอเมริกา ประชาชนต้องเสียภาษีทรัพย์สินเป็นเงินประมาณ 1-2% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ตนเองเป็นเจ้าของ เช่น หากเรามีบ้านราคา 1 ล้านบาทในเขตเทศบาลเมืองคูคต ปทุมธานี เราต้องเสียภาษีทรัพย์สินประมาณ 15,000 บาท หรือ 1.5% โดยภาษีนี้จะถูกนำมาใช้เพื่อการจัดการศึกษา จัดสร้างสาธารณูปโภค และการพัฒนาอื่น ๆ ในเขตเทศบาลดังกล่าว ภาษีเพียงเท่านี้ก็พอ ๆ กับค่าเก็บขยะ ค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น ไม่ได้มากกว่ากันเลย การใช้ภาษีทรัพย์สินยังจะทำให้รัฐบาลยกเลิกภาษีที่ซ้ำซ้อนอื่น คือ ภาษีนางรท้องถิ่น

อย่างไรก็ตามในกรณีของประเทศไทย ทางรัฐบาลยังคงลดหย่อนให้มากกว่าในต่างประเทศ เช่น จะจัดเก็บ ณ อัตราเพียง 0.5% สำหรับกรณีเกษตรกรรม ยังคงเป็นเพียง 0.05% ของมูลค่าทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังจะจัดเก็บสำหรับทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่กัล้านขึ้นไป (ยังไม่มีในขณะนี้) รวมทั้งคาดว่าจะใช้จริงในปี 2553-2554 ไม่ใช่ในปัจจุบัน เพราะยังต้องเตรียมการให้เรียบร้อยก่อนนั่นเอง

ประโยชน์ของภาษีทรัพย์สิน

จะเห็นได้ว่า ยิ่งเก็บภาษีได้มากเท่าไร เทศบาลนั้น ๆ ยิ่งเจริญ ท้องถิ่นนำไปปรับปรุงถนน ทำให้มีขีดความสามารถในการแข่งขันดีขึ้น พอท้องถิ่นนั้นเจริญ มูลค่าทรัพย์สินก็จะยิ่งเพิ่มขึ้น เจ้าของที่ดินก็ได้ประโยชน์ เข้าทำนอง “ยิ่งให้ ยิ่งได้” เงินทุกบาททุกสตางค์ที่เก็บได้ก็เพื่อการพัฒนาในพื้นที่ที่นั่น ประชาชนจึงรู้สึกมีความเป็นเจ้าของ

อย่างไรก็ตามอาจมีชาวบ้านในพื้นที่บางส่วนไม่ยอมเสียภาษีนี้นับ เช่น คนโสด เพราะตนเองอาจไม่ได้รับประโยชน์จากการจัดการศึกษาแก่เด็ก เป็นต้น แต่การมีโรงเรียนคุณภาพในท้องถิ่นจะทำให้มีคนสนใจ

ย้ายเข้าท้องถิ่นของตนเองมากขึ้น ทำให้มูลค่าทรัพย์สินของตนเองเพิ่มขึ้นได้เช่นกัน

โดยที่ภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีสำหรับท้องถิ่นซึ่งมีขนาดเล็กและเป็นภาษีทางตรง จึงทำให้ประชาชนในท้องถิ่นสามารถช่วยดูแล ควบคุมเป็นอย่างดี ต่างจากในสถานการณ์ปัจจุบันของไทย ที่รัฐบาลกลางส่งเงินมาให้ส่วนท้องถิ่นใช้ คนในท้องถิ่นจึงไม่รู้สึกเป็นเจ้าของเงินดังกล่าว ทำให้เกิดปรากฏการณ์ “วัดครึ่งหนึ่ง กรรมกรครึ่งหนึ่ง” กลายเป็นการทุจริตประพฤติมิชอบไป

ภาษีเพื่อประโยชน์ของทุกคน เพื่อพัฒนาประเทศ คือต้นทุนประชาธิปไตย เพื่อความกินดีอยู่ดี เป็นหน้าที่พลเมือง ส่วนใครจะโกงไป ก็ต้องตรวจสอบ ไม่ใช่แก้โดยโยมยอมเสียภาษี



ที่มา: //nyenoona.files.wordpress.com/2007/08/kids.jpg

ภาคปฏิบัติของภาษีทรัพย์สิน

ในแต่ละปี เทศบาลหรือ อบต. จะเป็นผู้ประเมินว่าเรามีทรัพย์สินราคาเท่าไร โดยในบางกรณีเจ้าของบ้านอาจให้ทางเจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจสอบเพื่อประเมินได้ถูกต้อง จะได้ไม่เสียภาษีมากหรือน้อยเกินไป หลังจากนั้น เทศบาลก็จะแจ้งราคาทรัพย์สินของเราและอัตรากาษาที่เราต้องเสีย ประเด็นสำคัญอยู่ที่แต่ละเทศบาลต้องทำทะเบียนทรัพย์สินที่จะประเมินและสามารถประเมินให้ทันสมัย ถูกต้องเป็นรายปี เพื่อความเป็นธรรมของผู้เสียภาษี ผู้ที่ไม่ยอมเสียภาษีอาจถูกยึดบ้านมาขายทอดตลาดเพื่อเสียภาษีได้

ภาษีทรัพย์สินนี้อาจยกเว้นหรือเสียแต่น้อยในกรณีที่ดินที่ทำราชการเกษตร (รายย่อย) ในพื้นที่เกษตรกรรมของผังเมือง (หรือผังชนบท) หรืออาจเป็นที่ดินที่ทำการเกษตรนอกพื้นที่เกษตรกรรมแต่ทำการเกษตรจริงเป็นเวลานานเท่าที่กำหนด เช่น ตั้งแต่ 8 ปีขึ้นไป เพื่อป้องกันพวกแสวงทำทำการเกษตรบนที่ดินเปล่าเพื่อเสียภาษี การมีข้อยกเว้นสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรก็เพื่อเป็นการส่งเสริมเกษตรกรรมไม่ให้เกิดความเดือดร้อน แต่สำหรับพื้นที่เกษตรขนาดใหญ่ก็ไม่มีข้อยกเว้นการเสียภาษี การคำนวณภาษีของที่ดินเพื่อการเกษตรทุกประเภทมีค่าคำนวณจากประโยชน์ที่ดินนั้นได้รับจากสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น

กระดูกล้นหลังประชาธิปไตย

ในประเทศไทยนี้คนไม่เฉพาะนายกเทศมนตรีที่มาจากการเลือกตั้ง ผู้บริหารหรือหัวหน้าสำนักงานการศึกษา การสาธารณสุข การประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการ

เสียภาษี และอื่น ๆ ซึ่งอาจเป็นบุคคลเดียวหรือในรูปคณะกรรมการ ก็จะต้องผ่านการเลือกตั้งเช่นกัน มีเพียงเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการเท่านั้น ที่เป็นข้าราชการประจำของเมืองหรือเทศบาล

การเลือกตั้งผู้บริหารหรือหัวหน้าสำนักงานต่าง ๆ ข้างต้น ทำให้การบริหารเทศบาลเป็นไปตามความต้องการของคนในท้องถิ่น โดยมีประชาชนในท้องถิ่นเป็นศูนย์กลาง ผู้ที่อาสาทำงานเพื่อส่วนรวม จึงอาจเป็นระดับชาวบ้านธรรมดา ไม่จำเป็นต้องเป็นนักการเมืองมืออาชีพเชี่ยวชาญ หรือไม่ นี่จึงเป็นผลดีของภาษีทรัพย์สินที่ถูกนำไปใช้ประโยชน์จริงในท้องถิ่นจนทำให้คนดี ๆ ในท้องถิ่นอาสาทำงานเพื่อส่วนรวมจริง ๆ มากขึ้น เป็นการเปิดโอกาสที่นักการเมืองและข้าราชการประจำจะกระทำทุจริตและประพฤติมิชอบ

ผลร้ายของการไม่มีภาษีทรัพย์สิน

ที่ผ่านมาประเทศไทยไม่สามารถมีระบบภาษีทรัพย์สินได้มาช้านานแล้ว ระบบภาษีบางท้องถิ่นก็ยังใช้ราคาประเมินของทางราชการที่เก่ามากแล้ว ไม่สะท้อนมูลค่าปัจจุบัน เก็บภาษีก็นิดเพียงน้อยนิด เทศบาลส่วนมากก็ไม่สามารถจัดเก็บรายได้ให้พอเพียงกับค่าใช้จ่าย รัฐบาลส่วนกลางก็ต้องส่งงบประมาณมาให้ใช้สอย จนทำให้เกิดการทุจริตและประพฤติมิชอบข้างต้นนี้เป็นภาพที่เห็นอยู่ทั่วไปในปัจจุบัน

ที่ดินเปล่าใจกลางกรุงเทพมหานครปล่อยทิ้งไว้โดยไม่ได้ใช้ประโยชน์เพราะไม่ต้องเสียภาษี ปรากฏการณ์นี้ถือเป็นความสูญเสียทางเศรษฐกิจ อุปทานที่ดินที่จำกัดเมืองก็ต้องขยายออกไปในแนวราบอย่างไม่มีที่สิ้นสุด ต้นทุนการขยายสาธารณูปโภคออกสู่ชานเมืองที่สูงขึ้นเป็นการสร้างปัญหา สร้างภาระแก่ส่วนรวม

เราควรคิดใหม่ว่าการที่รัฐจัดหาระบบไฟฟ้า ประปา ระบายน้ำ ฯลฯ ผ่านหน้าที่ดินของเราโดยเราไม่ได้ใช้ประโยชน์อะไรนั้น เราก็ต้องเสียภาษี เช่นเดียวกับที่ปัจจุบัน ใครมีห้องชุดอยู่ในอาคารชุด มีบ้านอยู่ใด โครงการจัดสรร ก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แม้ตนจะอยู่หรือไม่ก็ตาม เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อการถือครองทรัพย์สิน ถ้าท้องถิ่นของไทยมีภาษีไม่พอ เราก็ต้องขึ้นภาษีทางอ้อม กลายเป็นความบิดเบี้ยวไปอีกต่างหาก

ที่สำคัญที่สุดก็คือ ประชาชนก็จะถูกบิดเบือนให้แปลกแยกกับระบอบประชาธิปไตยที่ทุกคนต้องมีส่วนร่วม มีส่วนได้ มีส่วนเสียเพื่อรดน้ำพรวนดินระบอบนี้ไม่ใช่ว่าทุกวันนี้ประชาชนไม่ได้เสียภาษี เพียงแต่ไม่ได้เสียภาษีทางตรงจากทรัพย์สินที่ครอบครอง จึงทำให้ขาดความรู้สึกเป็นเจ้าของเท่าที่ควร และกลายเป็นว่าท้องถิ่นเป็นหนี้บุญคุณรัฐบาลส่วนกลางอีกต่างหาก (แต่บางที่ ๆ กันดาร ไม่ควรไปตั้งถิ่นฐานตั้งแต่แรก ก็อาจไม่สามารถจัดเก็บภาษีทรัพย์สินได้อย่างเพียงพอ)

การเตรียมการระบบข้อมูล

โดยพื้นฐานแล้ว ภาษีทรัพย์สินจะสร้างประโยชน์และความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย ไม่เป็นภาระกับใครแต่ช่วยเพิ่มมูลค่า แต่ภาษีทรัพย์สินจะเป็นจริงได้ ก็ต่อเมื่อมีระบบข้อมูลการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดี ใน

เลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้ ต้องแทนคุณด้วยการพัฒนา

ปัจจุบัน ข้อมูลการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ยังไม่เป็นที่เปิดเผย โดยอ้างว่าเป็นข้อมูลส่วนบุคคล แต่เพื่อความโปร่งใส ป้องกันอาชญากรรมฟอกเงิน และเป็นการให้สังคมได้ตรวจสอบการเสียภาษีที่ถูกต้อง ข้อมูลเหล่านี้ควรเปิดเผยให้รู้กันให้แน่ชัดว่ามีการซื้อขายทรัพย์สิน ณ ราคาเท่าไรบ้าง

ในความเข้าใจผิดของบุคคลทั่วไป มักเชื่อว่า ราคาซื้อขายที่แจ้ง ณ สำนักงานที่ดินส่วนใหญ่ แจ้งผิดจากความไม่จริง แต่จากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่า มีข้อมูลถึงสองในสามแจ้งตามจริง หากข้อมูลมีการเปิดเผย ก็จะผลักดันให้เกิดการแจ้งจริงมากขึ้น ข้อมูลเหล่านี้มีประโยชน์ต่อการตั้งราคาซื้อ-ขายทรัพย์สินอย่างเป็นธรรมและอย่างรอบรู้ในหมู่ประชาชน

การที่จะให้ทางราชการประเมินค่าทรัพย์สินทั่วประเทศ คงเป็นไปได้ยาก และอาจปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ การมีระบบการเปิดเผยข้อมูลซื้อขายทรัพย์สิน จะช่วยให้เกิดการสร้างฐานข้อมูลเพื่อการประเมินค่าทรัพย์สินที่เป็นธรรมต่อทุกฝ่ายโดยเฉพาะเพื่อการเสียภาษีทรัพย์สิน

นอกจากนี้รัฐบาลควรมีการตรวจสอบการแจ้งราคาเท็จ โดยเริ่มต้นที่ทรัพย์สินที่มีราคา เช่น เกินกว่า 5 ล้านบาทก่อน ควรมีมาตรการลงโทษปรับผู้ที่แจ้งราคาที่เป็นเท็จ และควรมีการลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอนให้ต่ำเพื่อให้ผู้ที่คิดหลบเลี่ยงภาษี หหมดแรงจูงใจที่จะดำเนินการดังกล่าว เพราะรัฐบาลจะได้รับภาษีทรัพย์สินรายปีแทน เป็นต้น

ติดขัดอยู่ที่ใคร

ผมเชื่อว่า ‘เจ้าของที่ดินรายใหญ่’ อันได้แก่นักการเมือง ข้าราชการใหญ่ ตระกูลพ่อค้า หรือตระกูลขุนนางใหญ่ ผู้ทรงอิทธิพล ผู้มีบารมี คนบุญหนักศักดิ์ใหญ่ที่มีสถานะที่ได้เปรียบในสังคม และอื่นๆ คือผู้ที่อยู่เบื้องหลังการขัดขวางระบบภาษีทรัพย์สินนั่นเอง ท่านเหล่านี้อาจมีความปริวิตกในระยะเฉพาหน้าลำพังชาวบ้านทั่วไปที่ต้องถูกกะเกณฑ์ให้เสียภาษีปีละ 1-2% นั้น ไม่น่าจะเป็นปัญหาอะไรมาก แต่ ‘เจ้าของที่ดินรายใหญ่’ คงไม่คิดเช่นนั้น การมีที่ดินมาก ต้องเสียภาษีมาก ย่อมทำให้ ‘เจ้าของที่ดินรายใหญ่’ เสียประโยชน์เป็นอย่างมาก

ถ้ามีระบบภาษีทรัพย์สิน ในแต่ละท้องถิ่นก็จะมีการสำรวจว่าใครคือ ‘เจ้าของที่ดินรายใหญ่’ บ้าง ซึ่งพวกนี้อาจไม่ต้องการเปิดเผยตัว จึงพยายามทำให้ข้อมูลการเป็นเจ้าของที่ดินเป็นความลับ เป็นข้อมูลส่วนบุคคล โดยไม่นำพาว่าการปกปิดข้อมูลการซื้อขายครอบครองทรัพย์สินเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อการฟอกเงินของอาชญากร (เศรษฐกริจ)

ผมเชื่อว่ารัฐบาลหากเอาจริง จะสามารถทำการนี้ได้สำเร็จ แม้แต่กรณีภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกระทบประชาชนทั่วประเทศ รัฐบาลก็ยังทำได้สำเร็จ อยู่ที่รัฐบาลต้องให้ความรู้แก่ประชาชนว่า ภาษีนี้เป็นผลดีต่อประชาชนโดยรวม ไม่ใช่ผลเสีย และรัฐบาลต้องเป็นรัฐบาลของประชาชนส่วนใหญ่ ยึดถือผลประโยชน์ของประชาชนส่วนรวมเป็นที่ตั้ง

รัฐบาลในระบอบประชาธิปไตย (รัฐบาลไหนก็ได้) ที่หวังจะสถาปนาระบอบนี้ให้คงทนและเพื่ออนาคตของรัฐบาลเอง ต้องทำให้กฎหมายภาษีทรัพย์สินออกมาใช้ได้ในประเทศไทย

สนใจอบรม Inhouse ตี ต่อบ อ.อติฉิน โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 Email: info@trebs.ac.th



วันศุกร์ที่ 31 ต.ค. - เสาร์ที่ 1 พ.ย. 2551

AP100: การประเมินหลักทรัพย์ สำหรับธนาคารยูโอบี

ธนาคารยูโอบี โดยฝ่ายประเมินหลักทรัพย์ได้จัดอบรมหลักสูตรการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นหลักสูตรของโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ณ อาคารสำนักงานสุขุมวิท โดยมีคุณวิมลวดี มาณะศานต์ ผอ.ฝ่ายประเมินหลักทรัพย์ (แถวนั่งที่ 2 จากซ้าย) คุณณภาพร ปทุมบาล ผอ.อาวุโสสายงานปฏิบัติการสินเชื่อ (แถวที่ 4 จากซ้าย) และดร.โสภณ พรโชคชัย (แถวนั่งที่ 2 จากขวา) ร่วมถ่ายภาพด้วย



ใบสมัครสมาชิก (โปรดถ่ายเอกสาร) วันที่ _____

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

มีความประสงค์จะสมัครเป็นสมาชิกของมูลนิธิฯ โดยมีรายละเอียดเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณาดังนี้:

ประวัติส่วนตัว:

ว/ด/ป เกิด _____ สัญชาติ _____ บัตรประชาชนเลขที่ _____

ที่อยู่ปัจจุบัน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ที่ทำงาน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ประเภท ภาครัฐ สถาบันการเงิน ภาคเอกชนทั่วไป ภาค NGO

วิชาชีพ ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ลินเชื่อ พัฒนาที่ดิน อื่น ๆ _____

ประวัติการศึกษา:

ระดับ _____ ชื่อสถาบัน _____ ปีที่จบ _____ สาขาวิชา _____

ก่อนปริญญาตรี _____

ปริญญาตรี _____

ปริญญาโท _____

อื่น ๆ _____

ประวัติการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง:

| ชื่อสถาบัน | หลักสูตร | ปีที่จบ | ระยะเวลา |
|------------|----------|---------|----------|
| _____ | _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ | _____ |

ประวัติการทำงาน 5 ปีล่าสุด

| ปีศักราช | หน่วยงาน | ตำแหน่ง |
|----------|----------|---------|
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |
| _____ | _____ | _____ |

ผลงานทางวิชาชีพ

ตำแหน่งทางสังคม

ลงชื่อ _____ ผู้สมัคร

บันทึกมูลนิธิ

มูลนิธิฯ ได้มีมติรับผู้สมัครให้เป็นสมาชิกมูลนิธิ โดยให้เลขที่สมาชิก _____ ณ วันที่ _____

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

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

ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย 2552

อ.วสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส และบรรณาธิการ ThaiAppraisal (wason@area.co.th)



ในปีหน้า 2552 ที่กำลังจะมาถึงนี้ สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์แล้ว นับเป็นปีที่สถานการณ์น่าเป็นห่วงอย่างยิ่ง เนื่องจากเรื่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คือ ภาวะเศรษฐกิจที่ทำท่าว่าจะแย่หนัก (แม้ว่าปัญหาทางการเมืองที่ค่อยๆ ดีขึ้นมา 2 ปี เริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้น ขอให้ติงๆ หน่อย) ภายใต้อาณัติของเศรษฐกิจที่หลายท่านคาดว่าจะซึบยาวเช่นนี้ ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่สดใส อย่างไรก็ตาม หากมองโลกในแง่ดีไว้ ตั้งรับอย่างมีสติ ไม่ใช่เราไม่เคยมีบทเรียนกันมา ไม่ใช่เราจะไม่รู้ตัวล่วงหน้า อย่างน้อยภาวการณ์ทางการเมืองในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ก็มีส่วนดีอยู่บ้างก็คือช่วยให้เราลงทุนอย่างระมัดระวังกันมากอยู่แล้ว ไม่ลุยกันอย่างไร้สติในช่วงก่อนวิกฤติคราวที่แล้ว ไม่งั้นวันนี้อาจเจ็บหนักกว่านี้ได้

ภายใต้วิกฤติย่อมมีโอกาส คำกล่าวนี้เป็นจริงเสมอสำหรับคนที่ไม่ใช่แค่พึ่งแล้วผ่านไป ต้องค้นหาวางจะพบโอกาสนั้นได้อย่างไร วันนี้ ณ มุมหนึ่งของภาคอสังหาริมทรัพย์ภายใต้วิกฤติ ยังมีนักลงทุนจำนวนหนึ่งเฝ้ารอซื้อซื้อของถูก เนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์มักจะตกลง (ตัวอย่างในปี 2541-2542 ราคาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลตกไปประมาณ 20-30%) จึงยอมเป็นโอกาสของการซื้ออสังหาริมทรัพย์ราคาถูกเอาไว้ขายต่อเมื่อราคาขึ้นในอนาคตที่เศรษฐกิจบูมในอนาคต ใครต้องการซื้อบ้านเพื่อไว้อยู่อาศัย ใครเป็นนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ “ตัวจริง” ย่อมต้องไม่พลาดโอกาสนี้

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ล่าสุด ณ สิ้นปี 2551 แม้ว่าจะดูเหมือนว่าสถานการณ์ทางการเมืองจะเป็นตัวบั่นทอนความเชื่อมั่นโดยรวมของการลงทุน การซื้อการขายอสังหาริมทรัพย์ แต่จากผลการสำรวจของ AREA พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2551 นี้ บ้านใหม่มียอดขายเท่ากับปี 2550 (แถมสูงกว่าปี 47-48-49 เสียอีก) แสดงถึงยังมีความต้องการซื้ออยู่ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของปี มีแนวโน้มชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด เมื่อเทียบกับสามไตรมาสก่อนหน้า

หากเทียบย้อนหลังตั้งแต่ปี 2537-2538 ที่มียอดซื้อกว่า 210,000 หน่วยในแต่ละปี และลดลง 1/3 เหลือ 71,000 หน่วยในปี 2539 และในช่วงวิกฤติปี 2540-2543 มียอดซื้อลดเหลือเพียง 20,000-35,000 หน่วย (ลดลงเหลือ 1/10 ของช่วงบูม) จากนั้นค่อยๆ ดีขึ้นตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา มียอดซื้อ 38,000 หน่วย และสูงสุดในปี 2546 จำนวน

75,000 หน่วย เพราะช่วงนั้นเป็นช่วงเศรษฐกิจขาขึ้นต่อเนื่องจนถึงปี 2547-2549 ที่มียอดซื้อปีละ 50,000 กว่าหน่วย และ 2 ปีล่าสุดที่ 65,000 หน่วย อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันน่าจะมีอุปทานคงเหลือสะสมเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนถึง ณ สิ้นปี 2551 จำนวน 110,812 หน่วยแล้ว

จากข้อมูลการสำรวจพบว่าสัดส่วนการขายที่อยู่อาศัยเป็นบ้านเดี่ยว 28% ทาวน์เฮาส์ 23% และคอนโดมิเนียม 41% ส่วนที่เหลือเป็นประเภทอื่นๆ โดยคอนโดมิเนียมขายดีที่สุด รองลงมาคือทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว สถานการณ์คอนโดมิเนียมที่เป็นที่จับจ้องว่า ณ วันนี้ สถานการณ์เป็นอย่างไรนั้น หากนับปริมาณอุปทานคงเหลือ ณ สิ้นปี 2551 พบว่ามีเหลือเพียง 32,000 หน่วย จากทั้งหมด 110,812 หน่วยข้างต้น และหากเทียบยอดขายในปี 2551 ที่ผ่านมามีขายได้ 29,000 หน่วย (เทียบกับปี 48 ขายได้ 29,000 ปี 49 ขายได้ 31,000 ปี 50 ขายได้ 39,500 หน่วย) นับว่ายอดขายชะลอตัวกว่า 27%

ส่วนสถานการณ์ด้านการเก็งกำไรหรือการลงทุนพิจารณาจากข้อมูลโดยหากนับตัวเลขการซื้อคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 46-47 ที่คาดว่าจะยังไม่มีมีการเก็งกำไรกัน เนื่องจากตลาดคอนโด ยังไม่เฟื่องฟู (เริ่มบูมในปี 2548) โดย ณ ขณะนั้นมีผู้ซื้อคอนโดมิเนียมที่เป็น คาดว่าจะซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงประมาณ 15,000 หน่วยในปี 47 และหากพิจารณาการเก็งกำไรก็น่าจะเริ่มในปี 2548 โดยนับจากต้นปี 48-สิ้นปี 51 นี้ คอนโดมีมียอดขายรวม 4 ปี จำนวน 128,500 หน่วย หากพิจารณาถึง Real Demand ในแต่ละปีก็น่าจะน้อยกว่ายอดขายในปี 2547 (ที่ยังไม่มีการเก็งกำไร) คือ ปีละ 15,000 หน่วยรวม 4 ปี ประมาณ 60,000 หน่วย ดังนั้นส่วนเกินประมาณ 60,000 หน่วยอาจเป็นตัวเลขการเก็งกำไรหรือการลงทุนสูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ แต่คงน้อยกว่านี้เพราะ Real demand จริงๆ ก็เพิ่มสูงขึ้นด้วยโดยหากเพิ่มเป็น 20,000-25,000 หน่วยต่อปี

การเก็งกำไรก็น่าจะเหลือเพียง 30,000-45,000 หน่วยหรือเฉลี่ย 4 ปี เพียงปีละ 10,000-15,000 หน่วยเท่านั้น เทียบไม่ได้เลยกับในยุคปี 37-38 ที่เก็งกำไรกันกว่า 100,000 หน่วยต่อปี ดังนั้น ณ วันนี้อาจการเก็งกำไรยังไม่น่าจะสร้างปัญหาแต่อย่างใด (แม้ว่าบางคนอาจพูดให้หนักแล้ว โดยคำนวณเป็นร้อยละต่อยอดขายทั้งหมด อาจสูงถึง 30-40% ก็ตาม แต่ปริมาณนับว่ายังไม่มากนัก เพราะปริมาณมีน้อยและส่วนหนึ่งก็เป็นการลงทุนดังกล่าว รวมทั้งตัวเลขยอดขายที่ลดลงในปี 51 นี้ เข้าใจว่านักเก็งกำไรจำนวนหนึ่งคงออกจากตลาดไปแล้ว คงเสียจากสถานการณ์บ้านเมือง รวมทั้งหมดน่าจะเอาเวอริชฟลายกัน

แล้วจะอุปทานล้นตลาดหรือยัง ล่าสุด ณ สิ้นปี 51 นี้ อุปทานที่อยู่อาศัยคงเหลือขายกว่า 110,000 หน่วยดังกล่าว นับว่ามากอยู่ (ปี 2540 เหลือ 150,000 หน่วย) แต่ในรายละเอียดแล้วประมาณ 35,000 หน่วยเป็นบ้านเดี่ยว (32%) ทาวน์เฮาส์ 30,000 หน่วย (27%) คอนโดมิเนียม 32,000 หน่วย (29%) เทียบยอดซื้อแล้วบ้านเดี่ยวน่าจะสูง

ส่วนทาวน์เฮาส์ยังพอไปได้ และคอนโดมิเนียมหากเทียบกับยอดซื้อแล้วก็ยังไม่ต้องห่วงนักแม้ว่าสถานการณ์จะชะลอตัวลง หากปี 52 ลดอีก 30% เหลือซื้อ 20,000 หน่วยก็ยังไม่พอไปได้ เพราะตลาดคอนโด ในเมืองยังคงมีความต้องการ และที่สำคัญคอนโด เป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) ไปแล้ว .. อย่างไรก็ตาม ในช่วง 1-2 ปี ยังต้องขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจ (และการเมือง) เป็นหลัก หากมีอันเป็นไปจริงๆ ก็คงไม่รอด เพราะอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับ เรื่อง คือ เศรษฐกิจ

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2552: แนวโน้มคงต้องขึ้นกับภาวะเศรษฐกิจ เราจะแย่งกันกับในปี 40 หรือไม่ ลองมาเปรียบเทียบสถานการณ์กันดู ดังนี้ครับ

1. ปี 2540 จีดีพี ติดลบ -1.4% (ปี 2541 ติดลบ -10.5%) แต่ในปี 2552 นี้ คาดการณ์ 0-2% ก็คงไม่ถึงขนาดคราวที่แล้ว ..แต่หากปี 2553 ทรุดต่อติดลบแบบปี 2541 ก็อย่าไว้ใจกันใหม่
 2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขาดสภาพคล่องเพราะแบงก์เจ๊ง แต่ปัจจุบันสภาพคล่องยังมีสูง ...แต่ชี้เรียดไปนิด ตามภาวะ
 3. ดัชนีดีเวลลอปเปอร์ ในปี 2540 สัดส่วนหนี้สินต่อทุนสูงเกินพัน เพราะขาดทุนอัตราแลกเปลี่ยนจากการลดค่าเงินบาท จากหนี้ที่นอกสูง แต่ปัจจุบันต่ำมาก โดยเฉพาะรายใหญ่
 4. สถานการณ์ดอกเบี้ยในปี 2540 ดอกเบี้ยกู้ซื้อบ้าน 13-14% กำลังซื้อหด แต่ปัจจุบันแค่ 6-7% ยังมีแนวโน้มลดลงอีก กำลังซื้อยังมี ..ดูรายใหญ่ยังกล้าลุย
 5. สถานการณ์ด้านผู้ซื้อ ในปี 2540 ขาดความเชื่อมั่นอย่างรุนแรง ยอดขายตกเหลือ 10% (200,000 เหลือ 20,000 หน่วย) แต่ปีนี้ยอดขาย (อาจจะ) ตกจาก 65,000 หน่วยลงเหลือประมาณ 50,000 หน่วย +/- (แต่คงไม่แยءแบบคราวที่แล้วที่เหลือแค่ 20,000-30,000 หน่วย) เพราะปัจจัยบวกยังมีจาก อัตราดอกเบี้ย มาตรการกระตุ้นของรัฐ
 7. ด้านอุปทานคงเหลือ 150,000 หน่วยในปี 2539-2540 เทียบปัจจุบัน 110,000 หน่วย แต่ในปี 2536-2538 มียอดเก็งกำไร 3 ปี 300,000 หน่วย (ปีละ 100,000 กว่า) เทียบปัจจุบันไม่เกิน 45,000 หน่วย (ปีละ 10,000-15,000 หน่วย)
- ดังนั้น อย่ามองให้แง่ร้ายจนเกินไป ยามดี ..มักมอดดีเกินไป แต่ยามแยก็วิตกกังมากไป ..หากพิจารณาข้อมูลแล้วคงไม่ขนาดนั้น อย่างไรก็ตามก็ต้องจับตาดูภาวะเศรษฐกิจต่อไปอย่างใกล้ชิด

นายวสันต์ คงจันทร์ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต อสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และประกาศนียบัตรประเมินค่าทรัพย์สิน LRTI-สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น ปัจจุบันเป็นกรรมการผู้จัดการ บก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส(AREA) เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่มีประสบการณ์จากทั้งในและต่างประเทศ เป็นคณะกรรมการกำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และเป็นกรรมการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยและมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

อย่าเชื่อเพียงเพราะเขาเป็นอาจารย์

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ช่วงนี้ในเมืองไทยมีอาจารย์ใหญ่ ๆ ออกมาพูดวิพากษ์การเมืองอย่างนั้นอย่างนี้กันมากมายหลายทาง ทำให้უნงงไม่รู้ว่าจะเชื่อใครดี แต่ก็วางใจเถอะครับ อาจารย์มหาวิทยาลัยมีตั้ง 53,971 คน <1> ที่ออกมาเย้ย ๆ จึงเป็นเพียงอาจารย์ส่วนน้อย

วันนี้ผมจึงมองต่างมุมในด้าน “จุดอับ” หรือ “จุดดับ” ของอาจารย์บ้าง เพื่อประเทศไทยจะเกิดบรรยากาศสังคมอุดมปัญญา ต่างคนต่างคิดได้เองโดยไม่ถูกอาจารย์ครอบงำ แต่ก็เชื่อว่าจะไม่ฟังคำชี้แนะที่ทักทายของอาจารย์เลย

ผมเองไม่เคยเป็นอาจารย์ประจำ ไม่เคยขโมยเวลานักศึกษาไปทำธุรกิจแต่ไปบรรยายในสถาบันการศึกษาทั้งในและต่างประเทศตั้งแต่ระดับปริญญาตรี-เอก มาตั้งแต่ปี 2523 รวมทั้งโรงเรียนนายร้อย จปร. หรือสถาบันพระปกเกล้า (ยังขาดแต่โรงเรียนพาณิชย์!)

ผมเคยได้ยินว่าอาจารย์บางคนบอกว่าไม่เชื่อในสิ่งที่ตนเองสอน แต่ที่ต้องทนสอนเพราะทำตามหน้าที่! ผมฟังแล้วสังเวชใจ และเชื่อว่าเขาคงพูดไม่จริง ที่เขาทนอยู่เพราะเขาได้อภิสิทธิ์ทั้งเงินทั้งกล่องของการเป็นอาจารย์ต่างหาก

ชอบแสดงภูมิ

ผมอยากบอกว่า คนเป็นอาจารย์มักชอบแสดงภูมิ ผมจำนิทานเรื่องหนึ่งที่ยายผมซึ่งเป็นคนจีนอพยพมาจากแผ่นดินใหญ่เล่าให้ฟังว่า มีอยู่วันหนึ่งอาจารย์กับลูกศิษย์คู่หนึ่งเดินไปด้วยกันตามทาง ระหว่างทางลูกศิษย์เห็นกองอะไรรูดคล้ายงูอยู่เบื้องหน้า จึงบอกอาจารย์ว่า “อาจารย์ครับ ข้างหน้ามีงู” อาจารย์รีบตอบสวนกลับมว่า “มีน่าละ อาจารย์จึงได้ยินเสียงมันเลื้อย”

ต่อมาลูกศิษย์เดินไปดูใกล้ ๆ และใช้ไม้เขี่ยดู เห็นไม่ไหวตึง จึงตะโกนมาบอกอาจารย์ว่า “อาจารย์ครับ งูมันตายแล้ว” อาจารย์ก็หันหลังทุลธดาตอบกลับมว่า “มีน่าละ อาจารย์ถึงได้กลิ่นอะไรเหม็น ๆ”

และเมื่อลูกศิษย์ได้ตรวจดูอย่างละเอียดกลับพบว่า เป็นแค่เชือกขดหนึ่ง จึงบอกความจริงแก่อาจารย์ อาจารย์ก็กลับตอบหน้าตาเรียบเฉยว่า “อาจารย์ว่าแล้วไหมล่ะว่ามันไม่น่าจะมีเรื่องเช่นนี้ เธอ (ลูกศิษย์) เข้าใจผิดไปเอง”

นิทานเรื่องนี้สอนให้รู้ว่า อาจารย์หลายคนชอบทำตัว “แสนรู้” ให้สมฐานะอยู่เสมอ ๆ แต่ความจริงอาจารย์จำนวนมาก “กร่างแต่กลวง” ไม่รู้อะไร

นอกจากนี้อาจารย์ยังชอบให้คนแสดงความนับถือไม่ต่างจากผู้ทรงอำนาจ เพราะสามารถชี้ชะตาคณะนักศึกษาด้วยเกรด จึงกลายเป็นคนเอาแต่ใจตัวเอง มีอัตตาสูง และขาดความคิดที่เป็นประชาธิปไตย ไม่ฟังเสียงคนส่วนใหญ่ จนบางคนถึงขนาดก่ออาชญากรรมทางเพศอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ หรืออาชญากรรมทางการเมือง เป็นต้น

มีวงจรรอบตัว

ยังมีนิทานอีกเรื่องเป็นของนิยายเซ็น เรื่องมีอยู่ว่า มีวัดแห่งหนึ่งเจ้าอาวาสเป็นคนเฉลียวฉลาด ส่วนพระลูกวัดเป็นพี่ชายเจ้าอาวาสไม่ฉลาดและตาบอดข้างหนึ่ง ครึ่งหนึ่งมีพระอาคันตุกะประสงค์จะมาค้างแรมในวัด แต่ธรรมเนียมในสมัยนั้นนั้นว่า ถ้าพระอาคันตุกะตอบปัญหาธรรมะไม่ได้ ก็จะไม่ได้นอน ต้องไปอยู่กลางป่า ซ่อนที่ก็แปลกว่าทำไมต้องมีธรรมเนียมเช่นนี้ก็ไม่รู้

ปกติเจ้าอาวาสมักออกงานเอง และไม่เคยมียะพระอาคันตุกะไหนชนะท่านเลย แต่คราวนี้ท่านคงจะใจดีเลยส่งพระพี่ชายตาบอดไปแทน พระพี่ชายกับพระอาคันตุกะจึงเดินเข้าไปในห้องหนึ่ง โดยพระพี่ชายนั่งติดผนังด้านใน ส่วนพระอาคันตุกะนั่งติดทางออก

พระอาคันตุกะก็ถามพระพี่ชายว่า “เราจะตอบปัญหาธรรมะแบบไหนดี” พระพี่ชายก็ตอบไปว่า “แบบไหนก็ได้” พระอาคันตุกะจึงบอกว่า “ถ้าเช่นนั้นเรามาใช้ภาษาที่ท่านถนัดกัน”

พระอาคันตุกะจึงขู่ว่าขึ้นมาหนึ่งนิ้ว พระพี่ชายเห็นเข้าจึงผายยิ้มและขู่ม้าขึ้นมาสามนิ้ว พระอาคันตุกะจึงเบิกยิ้มกว้างและขู่ม้าขึ้นมาสามนิ้ว พระพี่ชายจึงทำหน้าที่ซังและชุก่าปิ่น เท่านั้นแหละครับพระอาคันตุกะทำหน้าที่ชิตเผือดแล้วโค้งคำนับลาออกจากห้องมา

พอออกมาพบเจ้าอาวาสในบริเวณลานวัดก็บอกว่าตนแพ้แล้ว เจ้าอาวาสสงว่าพระอาคันตุกะแพ้ได้อย่างไร ในใจเจ้าอาวาสคงคิดว่าตนส่ง “หุม” ไปให้แล้ว โฉนทำงานจึงแพ้อีก

พระอาคันตุกะจึงเล่าให้ฟังว่า “พออาดมาเริ่มแข่งก็ขู่ม้าขึ้นมาหนึ่งนิ้วในความหมายว่าศาสนาพุทธของเรามีพระพุทธเจ้าเป็นที่หนึ่ง พระพี่ชายท่านก็ขู่ม้ามาสองนิ้ว แปลว่ามีพระพุทธเจ้าต้องมีพระธรรมคู่กัน อาตมาจึงขู่ม้ามาสามนิ้ว แปลว่า ต้องมีพระสงฆ์ด้วย อาตมาเชื่อว่าชนะแน่แล้ว แต่พระพี่ชายของท่านเก่งมากเลยครับ ท่านชุก่าปิ่น ซึ่งตีความได้ว่า ทั้งสามสิ่งรวมกันเป็นพระรัตนตรัย อาตมาจึงจนด้วยเกล้าแล้วละครับ”

เจ้าอาวาสฟังได้ตั้งใจจึงเข้าไปพร้อมกับเกาหัวแกรก ๆ ว่าทำไฉนนี้พระพี่ชายของท่านจึงเก่งอย่างนี้ พอพระอาคันตุกะคล้อยหลังไปสักพักเดียว พระพี่ชายรีบวิ่งกระหืดกระหอบมาถามหาพระอาคันตุกะด้วยน้ำเสียงที่โกรธเกรี้ยว

เจ้าอาวาสก็ยิ่งงงใหญ่ ถามพระพี่ชายว่า “พี่ชนะแล้วพี่มีปัญหาอะไรหรือ” พระพี่ชายรีบตอบไปว่า “ชนะกะผีอะไร พวกเราขี้ไม่ทันแข่งกันเลย” เจ้าอาวาสเลยยิ่งงง พระพี่ชายเล่าให้ฟังว่า “พอเข้าไปถึงในห้อง ยังไม่ทันไร พระนั้นก็ขู่ม้าขึ้นมาหนึ่งนิ้ว มันดูถูกกว่าพี่มีตาเดียว พี่ก็ใจเย็น ยิ้มและขู่ม้าขึ้นยี่สิบเก้าที่มีสองตา มันยังไม่หนำใจ มันขู่ม้าขึ้นยี่สิบเก้าอีกสี่สิบเก้าต่อว่า แต่เราสองคนรวมกันก็มีสามตา”

พระพี่ชายเล่าต่อด้วยความแค้นว่า “พี่เลยชุก่าปิ่นกะจะชุก่าปิ่นมัน แต่อาวามรับร้อนลูกเลยสะตูดจิวหัวนี้ออกฟันไปเสียก่อน พอหาหมื่นจึงรีบวิ่งออกมาหมายชำระแค้นมันสักหน่อย!”

นิทานเรื่องนี้สอนให้รู้ว่าแต่ละวงการ มักมีพิธีกรรมเฉพาะหรือมีคำพูดเฉพาะ (jargon) ซึ่งในแง่หนึ่งก็อาจทำให้ดูขลัง แต่ในอีกแง่หนึ่งก็ทำให้ห่างเหินไปจากความจริง แข็งทื่อ โง่งม ดังนั้นพออาจารย์ผู้ทรงความน่าเชื่อถือจูงมูกหรือขู่ม้าไปในทางใด ลูกศิษย์ก็จะเสตามไปโดยไม่คิดหน้าคิดหลัง ก่อความวิบัติ “เนาโน” ไปในที่สุด

เราต้องกล้ากบฏ

เพื่อสังคมอุดมปัญญา ปัญญาชนต้องกล้ากบฏ (ทางความรู้ ความคิด) เพื่อฝ่าฝืนความรู้ใหม่ ไม่ย่ออยู่กับที่ จึงจะเกิดปรากฏการณ์ “คลื่นลูกหลังไล่ทันคลื่นลูกหน้า” ไม่ใช่สักแต่ไปอยู่ใต้อิทธิพลของอาจารย์ที่นานวันจะท้าวเป็น “เจ้ากู” มากขึ้นทุกที

เพื่อให้เห็นภาพชัด ผมจึงขอเล่านิทานเซ็นอีกเรื่องให้ฟังว่า มีอยู่ครั้งหนึ่งพระสองรูปเดินอยู่ รูปหนึ่งเป็นพระอาจารย์ อีกรูปเป็นพระลูกศิษย์หนุ่ม พอเดินไปได้สักพัก ก็พบหญิงสาวในชุดกิโมโนสวยงามยืนเก้ง ๆ

อยู่ นางจะข้ามถนน แต่ข้ามไม่ได้เพราะถนนเป็นโคลนไปหมด ชุดของเธออาจเประเปื้อนได้

พระอาจารย์ก็เลยอาสาแบกนางข้ามไปส่งอีกฝั่งหนึ่ง แล้วก็เดินต่อไปอย่างหน้าตาเฉย พระลูกศิษย์อ้าปากค้าง แต่ไม่กล้าขัด (ลาก) พระอาจารย์

ทั้งสองเดินจนเกือบถึงวัดอยู่แล้ว พระลูกศิษย์อดรนทนต่อไปไม่ไหว จึงโพล่งถามพระอาจารย์ “อาจารย์จะต้องตัวสตรีเช่นนี้ ไม่เอาบัตหรือครับ”

พระอาจารย์ตอบด้วยน้ำเสียงเรียบเฉยว่า “อาดมาวางนางลงไปตั้งนานแล้ว เจ้ายังไม่วางนางลงไปอีกหรือ” (ฮา)

นิทานเซ็นเรื่องนี้ตีความได้ว่า ศิลปินมีไว้สำหรับคนที่ใจยังไม่บรรลุนิยาม (แต่ก็ต้องระวัง ชาดานก็มีก้ออ้างเช่นนี้) ถ้าใจเที่ยงก็ไม่จำเป็นต้องยึดติดกรอบ การคิดออกนอกกรอบจะทำให้เราเกิดปัญญาและเกิดการพัฒนาในที่สุด ในทางตรงกันข้าม ถ้าเราถูกกรอบถูกล้างสมอโดยพวกอาจารย์นาน ๆ เราก็จะกลายเป็นคนคิดไม่เป็น หรือปล่อยหน้าที่การคิดให้คนอื่น

ปัญญาชนที่แท้

ความเป็นปัญญาชนไม่ได้อยู่ที่มีใบปริญญา แต่อยู่ที่วัตรปฏิบัติและวัดผลที่คุณภาพการคิด ปัญญาชนที่แท้ต้องเปิดใจกว้าง ยอมรับข้อมูลที่แตกต่าง นำมาวินิจฉัยและวิเคราะห์ให้ถี่ถี่จักถูกคิด และคิดอย่างมีกลยุทธ์ คิดต่อเนื่อง ค้นหาข้อมูลและปะติดปะต่อให้เห็นความจริง นี่จึงเป็นการส่งเสริมสังคมอุดมปัญญาที่ให้เกิดวิเศษทุกคน

อาจารย์จำนวนมาก มีแต่ฟอร์ม ยืมจมูกนักศึกษาหายใจ ชาดการศึกษาวิจัยอย่างต่อเนื่อง ชอบทักทักและชอบใช้อำนาจ ซึ่งกลายเป็นคนจู้จี้จุกจิกพัฒนาไปอย่างน่าเสียดาย

เพื่อเป็นเครื่องเตือนใจบัณฑิตหรือปัญญาชน ผมจึงขอจบด้วยกาลมสูตร 10 เพื่อให้ทุกท่านได้ลุ่มคิดดูอย่าปลงใจเชื่อ 1.ด้วยการฟังตามทันมา 2.ด้วยการถือสืบ ๆ กันมา 3.ด้วยการเล่าลือ 4.ด้วยการอ้างตำราหรือคัมภีร์ 5.ด้วยตรรก 6.ด้วยการอนุมาณ 7.ด้วยการคิดตรงตามแนวเหตุผล 8.เพราะเข้ากันได้กับทฤษฎีของตน 9.เพราะมองเห็นรูปลักษณะน่าเชื่อ และ 10.เพราะนับถือว่าท่านสมณะนี้เป็นครูของเรา เราจะเชื่อก็ต่อเมื่อพิจารณาเห็นด้วยปัญญา <2>

ทุกคนทั้งนักศึกษา อาจารย์น้อย ต้องปลดแอกจากการครอบงำทางความคิดของอาจารย์ใหญ่ ๆ ผมไม่ได้บอกให้เรณุคุณอาจารย์นะครับ อาจารย์ที่แท้ต้องตั้งใจที่ลูกศิษย์ดีกว่าและสามารถส่งเสริมให้ลูกศิษย์คิดเป็น จึงเป็นครูที่แท้ ไม่ใช่สักแต่มาเสพสุขจากการมีอภิสิทธิ์ของการเป็นอาจารย์

นักคิดที่คนเชื่อว่ายิ่งใหญ่ต้องสามารถสร้างศิษย์ให้เหนือกว่าตนและสร้างจำนวนมาก ๆ ไม่ใช่ทุกอย่างยึดติดกับตัวอาจารย์

หมายเหตุ

- <1> สถิติจำนวนอาจารย์ในสถาบันอุดมศึกษา พ.ศ. 2550 ดูได้ที่ <http://www.mua.go.th/infodata/50/teacher50.xls>
- <2> ที่มาคือ <http://larndham.net/cgi-bin/kratoo.pl/002684.htm>



January 30, 2009

Congratulation to the Deputy Governor

In an occasion that Dr. Teerachon Manomaiphibul was appointed as a Deputy Governor of the Bangkok Metropolitan Administration, we went to congratulate him. Dr. Teerachon has been very generous to us as speaker and contributor to our research work. It is a very good opportunity for Bangkok to have such an exceptional executive to this administration.

แสดงความยินดีกับ ดร.ธีระชนม์ มโนมัยพิบูลย์ รองผู้ว่า กทม.



January 28, 2009

A TV Program 'Hard Topic'

Ms.Nawarat Charoenprapin of the 'Hard Topic' Program invited Ms.Supin Meechuchee, Managing Director, Jone Lang Lasalles and Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation to talk at her program on property tax Issues and effects to the public.

ให้สัมภาษณ์รายการ Hard Topic ของคุณเนาวรัตน์ เจริญประพิณ



January 27, 2009

A TV on News Digest

Mr. I hamnasak Lamaipan, a moderator of the 'Suwannabhumi' TV invited Dr.Somchao Tantaterdtham, President, Thai Real Estate Association and Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation to his program of 'Jab Khao Keur' (จับเข่าคุย) to analyse contemporary housing policies of the government.

ออกรายการ ช่อง ASTV สุวรรณภูมิ ของคุณธรรมศักดิ์ ลมัยพันธ์



January 14, 2009

2009 Global CSR Summit, Singapore

Mr.Heinz Landau, Former Managing Director of Merck Thailand and Dr.Sopon Pornchokchai were both presenting papers at the 2009 Global CSR Summit in Singapore. Merck won the CSR Leadership Excellence Award from this event as well.

ได้รับเชิญไปเป็นวิทยากร CSR ที่สิงคโปร์



December 25, 2008

NATCOM Conference

National Telecommunications Commission organized a conference on Experiences on Right of Way Management and the Uses Infrastructure Networks for Telecommunication in Thailand at The Twin Towers Hotel Bangkok on Thursday, December 25, 2008. Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation was invited to be a speaker on alternatives for land acquisition for public uses.

ร่วมอภิปราย สนง.คณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ



Friday, December 19, 2008

Indonesia Valuation Standards, Jakarta

Dr.Sopon Pornchokchai, President, Thai Appraisal Foundation was invited by the Indonesian Society of Appraisers (MAPPI, abbreviation in Indonesian) to be a guest speaker at the Commencement of the Indonesian Valuation Standard Phase II at the Sultan Hotel, Jakarta. Another speaker was the Immediate Past President of the International Valuation Standards Committee (IVSC), Mr. Ervin Fernandes from Malaysia.

ได้รับเชิญเป็นวิทยากรให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอินโดนีเซีย กรุงจาการ์ตา



Thursday, December 4, 2008

Panel Discussion: CSR

Dr.Sopon Pornchokchai, President of the Thai Appraisal Foundation was invited to be a panelist on the practices of CSR (Corporate Social Responsibility) organized by University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC) and the Philosophy and Religion Society of Thailand at the UTCC. Please see a previous article of Dr.Sopon on [CSR here](#).

บรรยาย CSR ณ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย กรุงเทพมหานคร



November 16-19, 2008

Valuation Analysis of Low-income Housing Workshop

Mr.Darr L. Goss, MAI and Dr.Kathy R. Goss from Capital Valuation Group attended the Valuation Analysis of Low-income Housing Workshop organized by the Thai Appraisal Foundation. They also visited agricultural farms, low-income housing arrangements and other types of real estate for valuation and development purposes.

จัดอบรมเรื่องที่อยู่อาศัยและการประเมินค่าทรัพย์สินแก่ชาวสหรัฐอเมริกา



สถาบันจัดการศึกษาสิ่งทอ
รมทรัพย์สำหรับนานาชาติ
www.trebs.ac.th



ประธานกิตติมศักดิ์
รศ.มานพ พงศทัต
"เสาหลัก" วงการอสังหาริมทรัพย์ไทย



ประธานวิชาการ
รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์
ผอ.โครงการอสังหาริมทรัพย์ นอ.



ประธานที่ปรึกษา
ผศ.อัครวิทย์ พิชญโยธิน
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาฯ



ประธานกรรมการ
คุณประทีป สิมะทัชชัยเชษฐ
เลขาธิการ สถาบันที่ดิน
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ



ศ.เสซ ดี คัมมาเซอร์
สถาบันเมืองนานาชาติ IsoCARP



ศ.จอนันต์ คูเปอร์
อดีตศาสตราจารย์ น.ออสตราเลียใต้



ดร.ศิริชาติ หวด
สถาบันนโยบายภาษี สหรัฐอเมริกา

ผู้อำนวยการ



ดร.โสภณ พรโชคชัย
ประธานมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย
กรรมการสภาอสังหาริมทรัพย์ไทย
ผู้แทนสถาบันประเมิน IAAO ไทย

รองผู้อำนวยการ



อ.อดิษฐ์ ชานูบรียง
รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต NIDA
มีเดียและนวัตกรรม วามคำแหง
ส่งเสริมการเกษตรบัณฑิต มสธ.

ประกาศนียบัตรวิชาชีพ รุ่นที่ 10 หลักสูตรรับรองโดยกระทรวงศึกษาธิการ
PROFESSIONAL CERTIFICATE IN REAL ESTATE VALUATION

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

เพื่อการประกอบวิชาชีพและการลงทุน

เหมาะสำหรับ
บัณฑิตจบใหม่ที่ต้องการทักษะเพื่อมุ่งงานทำที่มั่นคง
จนท.ราชการ-เอกชนที่ต้องการเพิ่มพูนความรู้ตามมาตรฐานสากล
ผู้ต้องการเรียนรู้เป็นนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ

รู้จริง-ฝึกจริง-ทำงานได้จริงใน 10 สัปดาห์ | สอนโดยผู้เชี่ยวชาญที่ทำประเมินมานานนับสิบปี | จบแล้วมีหน่วยงานที่พร้อมเปิดรับทั้งภาครัฐ-เอกชน-สถาบันการเงิน
เรียนวิธีการเป็นนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ | ความรู้กฎหมาย การเงิน | แนวทางสำรวจประเมินค่าทรัพย์สินภาคปฏิบัติ | การวิเคราะห์ตลาดอสังหาฯ



| | |
|--------------|--|
| ระยะเวลา | เรียน วันพุธที่ 25 มีนาคม - อาทิตย์ที่ 7 มิถุนายน 2552 (เรียนวันศุกร์-เสาร์-อาทิตย์ เวลา 08.30 - 17.30 น.ยกเว้นสัปดาห์แรก) |
| แนวอบรม | การบรรยาย+ดูงานส่วนราชการและอสังหาฯ แทบทุกประเภท รวมทั้งการอภิปรายกลุ่ม จัดทำรายงานและสอบวัดผล ฝึกปฏิบัติภาคสนามพร้อมผู้ประเมินอาวุโส-มีประสบการณ์สูง ให้คำอธิบายใกล้ชิด มีรถรับ-ส่ง |
| คุณสมบัติ | จบปริญญาตรีทุกสาขา ไม่จำกัดเพศ/อายุ ไม่จำเป็นต้องมีประสบการณ์ รักการทำงานที่ท้าทายในภาคสนาม |
| รับสมัคร | ตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2552 สมัครด้วยตนเองที่โรงเรียน/สมัครผ่านอินเทอร์เน็ต-ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ www.trebs.ac.th |
| ค่าเล่าเรียน | 29,000 บาท +Vat 7% ตลอดหลักสูตร (รวมค่าเอกสาร สถานที่ วิทยากร การออกสำรวจภาคสนาม ค่าพาหนะออกสำรวจทั้งใน กทม.และต่างจังหวัด) |
| ติดต่อ | โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย 10 ถนนนริ ยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0.2295.2294 Email: training@trebs.ac.th |

ฟรี... เสนาพิเศษ: ความต้องการวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน+ประโยชน์ในการลงทุน เสาร์ 28 กุมภาพันธ์ 13.00-17.00 น. ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ...ฟรี
คุณชาติชาย พุฒนาวิชัย เลขาธิการสมาคมสินเชื่อบริษัทอสังหาฯ คุณนคร มุขศรี นายกก่อตั้งสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นพ.สมศักดิ์ มณีพิระกุล นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คุณอภิชาติ ปาณภู
วงศ์ นายกสมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ ดร.โสภณ พรโชคชัย มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย และ ผศ.อัครวิทย์ พิชญโยธิน ประธานที่ปรึกษา โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย(วิทยากรอยู่ระหว่างเรียน
เชิญ) สำรองที่นั่งด่วน โทร. 0.2295.2294 ต่อฝ่ายอำนวยการโรงเรียน หรือ ลงทะเบียน online ที่ www.trebs.ac.th

ติดต่อขอรับใบสมัครและรายละเอียดเพิ่มเติมที่โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 Email: mkt@trebs.ac.th หรือดูรายละเอียดที่ www.trebs.ac.th