

ThaiAppraisal Foundation

วารสารรายสองเดือน
มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน
แห่งประเทศไทย

Vol.7, No.3, May - June 2008



19 มีนาคม: พิธีรับพระราชทานโล่รางวัลประกวดเรียงความเรื่องการเวนคืนของสมเด็จพระเทพฯ จัดโดยมูลนิธิฯ
March 19: The Foundation organized the Essay Competition to Win the Plaque of HRH Princess Maha Chakri Sirindhorn



25 มีนาคม: จัดสัมมนาตลาดที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ พร้อมจำนวนโครงการที่สำรวจถึง 130 แห่ง, มากสุดที่เคยมี
March 25: With leading organizations in Vietnam, organizing a seminar with the presentation on the housing markets in Ho Chi Minh City with the largest survey of 130 housing projects.



28 มีนาคม: จัดสัมมนาตลาดที่อยู่อาศัยในนครโฮจิมินห์ พร้อมจำนวนโครงการที่สำรวจถึง 130 แห่ง, มากสุดที่เคยมี
March 28: With the Ministry of Finance, Cambodia, organizing a seminar with the presentation on the housing markets in Phnom Phen with the largest survey of 80 housing projects.



Your Contact for the Property and Appraisal Professions in Thailand



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

The 3rd International Conference:
VALUING INFRASTRUCTURE & UTILITY PROPERTIES

Sunday 20-Tuesday 22, July, 2008, at The Grand Mercure Hotel, Bangkok, Thailand

PANEL DISCUSSIONS AND CASE STUDY PRESENTATIONS:

Valuation of Railways: Dr. Choong Weng Wai, University Teknologi Malaysia | Valuation of Express Way in Bangkok: Mr.Visit Ongpipattanakul, Deputy M.D., Trinity Securities Plc. | Airport Assessment: Mr.Leonard Lee, Senior Appraiser, BC Assessment | Appraisal of Air Rights of the Railroad System/Train Stations Using DCF: Engr.Rafael P. Delos Santos, Home Guaranty Corporation, Philippines | Economic and Financial Benefit of Hydro Power Plant, Zahung, Vietnam: Prof.Robert Tiong and Dr.Kai Li, Nanyang Technological Uni, Singapore | Approaches to Valuation of Public Parks: Prof. Emilio Haddad, University of Sao Paulo, Brazil | Airport Valuation: The Malaysian Experience: Abdul Rahman Bin Mohd Nasir, Ntl Inst. of Valuation (INSPEN) | Mohd Khairuddin Bin Abdul Halim, JPPH, Ministry of Finance | Valuation of Plant and Machinery Assets in the Energy Sector: Mr.Rodney Hyman, Chartered Valuer, RHAS, Australia | Infrastructure and Utility Properties Affected by Natural Disasters: Dr.Sopon Pomchokchai, President, Thai Appraisal Foundation | Valuation of Dams and Marine Oil Platforms: Dr.Ec Daniela, CMF Consulting Bucharest / Prof. Gamescu Ana Maria | Technical University OVIDIUS, Constanta, Romania | Policy: Providing Government Subsidies for Urban Rail Systems: Dr.Gilberto Llanto & Ms.Morales-Mariano, Philippine Inst for Devt Studies

ACCOMMODATION:

Grand Mercure Fortune Bangkok Hotel will be the venue hotel, located at 1 Fortune Town Bldg., Rachadaphisek Rd., Dindaeng, Bangkok. Please quote "Thai Appraisal Foundation" for a Special rate for a Superior Single Room at Baht 2,400.- Net and Superior Twin Room at Baht 2,600.- Net per night including American Breakfast at the Hotel. For booking, please kindly contact: Grand Mercure Fortune Bangkok Hotel, Mr.Wirat Suksang (Kai), Sale Manager, Tel: (66) 2 641 1500, Fax: (66) 2 641 1510 / 1533, HP: (66) 85 814 5501, Email: sales2@grandmercurefortunebkk.com or room@grandmercurefortunebkk.com

FEE: Early-bird rate is \$300 (before Friday May 30, 2008). Normal fee is US\$ 350.

PLEASE CONTACT: Ms.Hanh Trang, Program Coordinator, Tel. 66 2295.3171 Facsimile 66 2295.3994
 E-mail: hanhtrang@thaiappraisal.org, hanhkiss02@yahoo.com or info@thaiappraisal.org

การสัมมนานานาชาติ: การประเมินมูลค่าสาธารณูปโภค

20-22 กรกฎาคม 2551 โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียวฟอรูน กรุงเทพฯ อ.รัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร



ค่าลงทะเบียน: ท่านละ 9,000 บาท หรือ US\$ 300. โปรดติดต่อ คุณชนกนันท์ โทร. 0.2295.3171 Email: hanhtrang@thaiappraisal.org

ลงโฆษณาที่มีวารสาร THAIAPPRAISAL

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), สมาคมอสังหา/วิชาชีพทั่วประเทศ (200), หอการค้า-สภาอุตสาหกรรม จว. (200), ห้องสมุดคณะ-สถาบัน (400), สื่อมวลชนทุกแขนงทั่วประเทศ (200), บริษัทประเมินพร้อม สنج. สาขา (200), กิจกรรมที่ปรึกษาอสังหา นักวิชาชีพ (200), สมาคมอสังหา ต่าง ปท. ทั่วโลก (400), สมาชิก (500) และ อื่น ๆ (200 ฉบับ)

หน้าละเพียง 5,000 บาทเท่านั้น สนใจติดต่อ คุณณงลักษณ์ ฝ่ายประสานงาน โทร. 0.2295.3171

ซื้อหนังสือคู่มือวิธี เพื่อประโยชน์ของท่าน เพื่อประโยชน์สาธารณะ:



หนังสือเหล่านี้สนับสนุนค่าใช้จ่ายการจัดพิมพ์โดย Agency for Real Estate Affairs (www.area.co.th) รายได้ทั้งหมดโดยไม่หักค่าใช้จ่าย มอบให้มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อกิจการสาธารณประโยชน์ สั่งซื้อที่ คุณมลวิมลย์ ฝ่ายสิ่งพิมพ์มูลนิธิ โทร. 0.2295.3171 แม้ไม่ซื้อก็อ่านฟรีได้ในเว็บ www.thaiappraisal.org เพราะเราถือว่า Knowledge Is Not Private Property

ARCA แอลจ อ.6/2551 ณ 30 เมษายน 2551 สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 1/2551

ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย ของ บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท แอปเฟิร์ส ในฐานะศูนย์ข้อมูลที่ทำเนียบการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคสนามที่กว้างขวางและต่อเนื่องที่สุดตั้งแต่ปี 2537 ขอแถลงเกี่ยวกับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขต กทม.และปริมณฑล ในไตรมาส 1/2551 ดังนี้

สถานการณ์ไตรมาส 1/2551

ในไตรมาส 1/2551 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 71 โครงการ จำนวน 18,705 หน่วย รวมมูลค่า 51,651 ล้านบาท หรือราคาเฉลี่ย 2.761 โดในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัย 67 โครงการ จำนวน 18,039 หน่วย รวมมูลค่า 46,348 ล้านบาท หรือราคาเฉลี่ย 2.569 ล้านบาท

หากเทียบกับช่วงไตรมาส 1 ของปีก่อนหน้า (พ.ศ. 2550) จะพบว่า จำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดลดลงไปถึง 28% จำนวนหน่วยลดลง 9% อย่างไรก็ตามมูลค่ากับเพิ่มขึ้น 10% และหากพิจารณาเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัย พบว่าโครงการที่อยู่อาศัยลดลงไปถึง 29% จำนวนหน่วยลดลง 11% อย่างไรก็ตามมูลค่ากับเพิ่มขึ้น 6%

อาจกล่าวได้ว่า แม้จำนวนโครงการจะลดลง แต่ขนาดโครงการโดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยกลับเพิ่มขึ้นจาก 217 หน่วยต่อโครงการเป็น 269 หน่วยต่อโครงการ และในไตรมาส 1/2551 นี้ ที่ราคาเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นแสดงให้เห็นว่าการสร้างบ้านราคาถูก ๆ ในท้องตลาดยังมีโอกาสเกิดขึ้นน้อยลง ทั้งนี้ส่วนหนึ่งอยู่ที่วัสดุก่อสร้างแพงขึ้นนั่นเอง

การคาดการณ์แนวโน้มตลอดปี 2551

เมื่อนำตัวเลขไตรมาส 1/2551 มาคาดการณ์ขนาดถึงภาวะตลาดทั้งปี 2551 นั้น คาดว่าในปี 2551 นี้ จะมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ทั้งสิ้น 284 โครงการ จำนวน 74,820 หน่วย รวมมูลค่า 206,603 ล้านบาท โดยในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัย 268 โครงการ จำนวน 72,156 หน่วย รวมมูลค่า 185,039 ล้านบาท

หากเทียบกับช่วง ปี 2550 จะพบว่า จำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในปี นี้ น่าจะลดลงไปถึง 24% จำนวนหน่วยลดลง 11% มูลค่าแทบจะไม่ลด โดยลดไปเพียง 1% เท่านั้น และหากพิจารณาเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัย พบว่าโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2551 เทียบกับปี 2550 น่าจะลดลงไปถึง 25% จำนวนหน่วยลดลง 11% และมูลค่าลดลงไปเพียง 1% เท่านั้น

โดยสรุปอาจกล่าวได้ว่า ขนาดตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวใหม่ในปี 2551

แทบไม่เปลี่ยนแปลงไปจากปี 2550 อย่างไรก็ตาม หากรัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ก็มีโอกาสที่ภาคธุรกิจนี้จะมีการเติบโตเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพราะอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรตามภาวะเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง

เจาะลึกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1/2551 อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยมีเพียง 666 หน่วย จาก 18,705 หน่วย หรือเพียง 4% เท่านั้น แต่มีมูลค่ารวมกันประมาณ 10% ทั้งนี้เพราะอสังหาริมทรัพย์อื่น มักมีราคาที่สูงกว่าที่อยู่อาศัย ในจำนวนที่อยู่อาศัย 18,039 หน่วยนั้น ส่วนใหญ่พัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวนถึง 12,342 หน่วย หรือ 68% หรือ 2/3 ของหน่วยขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 3,359 หน่วย (19% ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด) ตามด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 1,770 หน่วย (10%) ส่วนบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้น และในไตรมาสที่ 1/2551 นี้ไม่พบการขายแต่ที่ดินเปล่าจัดสรร

การพัฒนากลุ่มใหญ่ที่สุดยังเน้นที่ระดับราคา 1-2 ล้านบาท จำนวน 7,581 หน่วย (41% ของอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท) เฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัย อาจกล่าวได้ว่า ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่พัฒนาในระดับราคาไม่เกินหน่วยละ 2 ล้านบาท เป็นจำนวน 10,632 หน่วย จาก 18,039 หน่วย หรือประมาณ 59%

ในรายละเอียดยังพบว่า ไม่มีการเสนอขายบ้านเดี่ยวราคาเกิน 20 ล้านบาท แต่พบห้องชุดราคาเกินหน่วยละ 20 ล้านบาทจำนวนเพียง 24 หน่วย ทั้งนี้คงเป็นเพราะตลาดคงมีอุปสงค์ปริมาณจำกัด บ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ขายในราคา 2-3 ล้านบาท ส่วนทาวน์เฮาส์ขายในระดับราคาไม่เกินล้าน และระดับราคา 1-2 ล้านบาทเป็นสำคัญ ส่วนอาคารชุดนั้น มีห้องชุดขายในราคา 1-2 ล้านบาทเป็นสำคัญ

ทิศทางในอนาคต

อาจกล่าวได้ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 1/2551 ก็ยังมีกิจกรรมต่อเนื่อง และมีขนาดตลาดใกล้เคียงกับปีที่แล้ว ไม่ได้มีภาวะตกต่ำจนรัฐบาลต้องออกมาตรการกระตุ้นแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามหากรัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นเพิ่มเติมอีก ก็อาจส่งผลให้เกิดการซื้อขายและนำเสนอสินค้าออกมาสู่ท้องตลาดมากขึ้น อย่างไรก็ตามภาวะที่จะส่งตลาดก็คงจะไม่เกิดขึ้นแต่อย่างใด

สำหรับปัจจัยลบได้แก่ ปัญหาเงินเฟ้ออันเกิดขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้า ทำให้ความสามารถในการซื้อของประชาชนลดลง นอกจากนี้ปัญหาความไม่มั่นคงทางการเมืองในประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้เกิดการชะลอตัวได้

เสวนาวิชาการรายเดือนของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดทุกเดือน ติดต่อกันมาเกือบ 70 หน (ปีที่ 6 แล้ว)

กิจกรรมวิชาการ

เพื่อเป็นการเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน และในการนี้โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จะบันทึกการเข้าร่วมเสวนาวิชาการของท่านไว้ทุกครั้งเพื่อเป็นหลักฐานในการออกใบรับรองการเข้าร่วมกิจกรรมทางวิชาการของท่านต่อสมาคมหรือหน่วยงานที่ท่านเป็นสมาชิก

นโยบายการเงิน

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในฐานะวิสาหกิจเอกชน เป็นผู้สนับสนุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่วนรายได้จากค่าลงทะเบียนทางมูลนิธิถือเป็นผู้รับบริจาคจากผู้เข้าร่วมเสวนาเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาวิชาชีพและให้ความรู้แก่สาธารณชน

ส่วนลดพิเศษ

ค่าลงทะเบียนปกติท่านละ 750 บาท สำหรับการเสวนา 4 ชั่วโมง แต่สำหรับท่านที่สมัครสมาชิกมีส่วนลด ผู้ที่ไม่สะดวกเข้าร่วมสามารถ download เอกสารการเสวนาได้ฟรีโดยไม่คิดมูลค่าจากเว็บไซต์ของมูลนิธิ ตามนิยามของมูลนิธิที่ว่า "knowledge is not private property".

ขอเชิญเข้าร่วมการเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 69

“แนวทางพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน”

วันพฤหัสบดีที่ 26 มิถุนายน 2551 12:30-17:00 ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ร่วมระดมสมองบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งภาคราชการ-รัฐวิสาหกิจ ภาคสถาบันการเงินทุกประเภท ภาคผู้ประเมิน ภาคสถาบันการศึกษา ภาคผู้ใช้บริการรายใหญ่ และผู้บริโภค เพื่อร่วมกันยกระดับวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินให้ได้มาตรฐาน ไม่ใช่เพื่อตัวเอง แต่เพื่อให้สังคมมีนักวิชาชีพที่ดีและเชื่อถือได้ มีการประกันทางวิชาชีพดีไหม ทำผิดจะชดใช้ค่าเสียหายกันอย่างไรดี ฯลฯ

ขอเชิญเข้าร่วมการเสวนาวิชาการรายเดือน ครั้งที่ 70

“อปท.ยุคใหม่กับภาษีทรัพย์สิน”

วันพฤหัสบดีที่ 24 กรกฎาคม 2551 12:30-17:00 ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อปท. หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่ว่าจะเป็นเทศบาล อบต. อบจ. กรุงเทพมหานคร หรือเมืองพัทยา ในอนาคต จำเป็นต้องมีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ดังนั้นจึงควรมารู้เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในต่างประเทศ ว่าเขาทำกันอย่างไร จึงจะประสบความสำเร็จ หนทางการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษีเป็นอย่างไร การบริหารการจัดเก็บภาษีที่เหมาะสม ตลอดจนการบริหารงบประมาณของท้องถิ่น



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



21-23 เมษายน: การจัดอบรมนานาชาติเรื่องการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย มีผู้เข้าร่วมจาก 6 ประเทศ
April 21-23: The Foundation organized the 8th International Workshop on Housing the Poor with participants from 6 countries



25 เมษายน: มุณิธีจัดบรรยายพิเศษเรื่องกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยศ.จอห์น กลาสคอก จาก ม.เคมบริดจ์ อังกฤษ
April 25: The Foundation organized a one-day lecture on REITs by Prof. John Glascock from Cambridge University



7-9 พฤษภาคม: ดร.โสภณ พรโชคชัย นำเสนอบทความวิชาการถึง 2 บทที่ประชุมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอาเซียน บาหลี
May 7-9: Dr.Sopon Pornchokchai, our President, presented two papers at the Congress of the ASEAN Valuers, Bali



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

อย่าลืมสมัครสมาชิก มูลนิธิ, สุดคุ้มค่าจริงๆ

มาช่วยกันพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ในอนาคต เราจะเลือกประธานและกรรมการกันทุกปี ให้ทุกฝ่ายมีส่วนร่วมพัฒนาวิชาชีพนี้ ให้วิชาชีพนี้เป็นของทุกคน แต่ตอนนี้ท่านที่สมัครโดยเสียค่าสมาชิก 500 บาท จะได้สิทธิพิเศษ ดังนี้:

1. ได้กระเป๋าสารมูลค่า 200 บาท
2. ได้หนังสือของมูลนิธิ รวมมูลค่า 300 บาท
3. ได้รับวารสารรายปี รวมมูลค่า 200 บาท
4. ได้รับข่าวสารจากมูลนิธิโดยไม่คิดมูลค่า
5. ได้เข้าร่วมงานประชุมประจำปีของมูลนิธิฟรี
6. ได้รับส่วนลดพิเศษ 30% ในการซื้อหนังสือ
7. ใช้บริการห้องสมุดมูลนิธิได้ฟรี (กำลังดำเนินการ)
8. ได้รับส่วนลด 30% ในการเข้าเสวนาวิชาการ
9. ได้สิทธิสมัครเป็นกรรมการ มาทำงานเพื่อสังคม
10. ได้ช่วยงานบุญ เพราะมูลนิธิน่ารักได้ ไปเผยแพร่ความรู้แก่สังคม

มาเถอะครับ มาร่วมเป็นเจ้าของมูลนิธิ

ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ

ThaiAppraisal Connecting People in Appraisal Worldwide

In Thailand, the Thai Appraisal Foundation is one of the most active real estate organization with monthly forums for almost 70 consecutive months, bi-monthly journal distributed world wide and the provider of the most comprehensive and most frequently updated real estate website.

Whenever you want to have information on Thai real estate or would like to contact anyone in the field of real estate in Thailand, we can be your gateway. You can help organize tailor-made study visits as well as field studies in the field of valuation and real estate investment.

Please also note that each edition of our Journal is sent to over 400 real estate organizations worldwide in order to help bridge them to Thai real estate professionals. This journal is also available for free of charge at our website as well. Kindly visit us.

Sincerely,

Sapon Pornchokchai, Ph.D., RICS

THE OFFICIAL QUARTERLY JOURNAL OF THAI APPRAISAL FOUNDATION

- 3 From the President
- 6 Mutual Recognition Through CPD
- 8 สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์อาเซียน
- 12 บริหารอย่าง CEO
- 14 CEO อย่างคุณ รู้ค่าข้อมูลจริง?
- 18 CSR แบบจับแพะชนแกะ
- 20 From Journals Worldwide

Contact Us

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

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 วิจัยทางการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน การพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัย ชุมชนเมือง และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่ความรู้เพื่อประโยชน์แก่สาธารณชน ในรูปแบบการอบรมและการสัมมนา รวมถึงเป็นศูนย์รวมการแลกเปลี่ยนข่าวสารและความคิดเห็นสำหรับผู้สนใจทั่วไป

วัตถุประสงค์สำคัญของมูลนิธิคือเพื่อ:

๑. ส่งเสริมการศึกษาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น การให้ทุนการศึกษา

๒. ค้นคว้า ศึกษา วิจัย ความรู้และความก้าวหน้าทางวิทยาการใหม่ ๆ ด้านการประเมินค่าและการสำรวจ-วิจัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
๓. สนับสนุนการศึกษาวิจัยทางการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สิน 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

Knowledge Is Not Private Property

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.



การเสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 67 เรื่อง "อัตราผลตอบแทนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์"
วันพฤหัสบดีที่ 24 เมษายน 2551, กรุงเทพมหานคร

Monthly Forum No.67, over 120 people joined this Forum on "Rate of Return on Real Estate Investment" on April 24, 2008, at the Queen Sirikit National Convention Centre)

Monthly Forum No. 66 was about "Fate and Remedy for Victims of Expropriation" which was held on March 19, 2008 at the Queen Sirikit National Convention Centre



การเสวนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 66 เรื่อง "ชะตากรรมและการเยียวยาผู้ถูกเวนคืน"
วันพุธที่ 19 มีนาคม 2551, กรุงเทพมหานคร

เสวนาวิชาการรายเดือน

ในแต่ละเดือน มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จัดการเสวนารายเดือน โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรจากทั้งในและต่างประเทศ

ครั้งที่ 67 "อัตราผลตอบแทนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์" นำเสนอโดยมีผู้เข้าร่วมเสวนามากกว่า 120 คนและวิทยากรจำนวนมาก

ครั้งที่ 66: "ชะตากรรมและการเยียวยาผู้ถูกเวนคืน" โดยได้รับเกียรติจากวิทยากรทั้งจากทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

ในประเทศไทย มีเพียงมูลนิธิที่เป็นองค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียวที่มีงานเสวนาต่อเนื่องทุกเดือน ไม่เคยขาด เอกสารก็ download ฟรี

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

RE132: เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ

จันทร์ที่ 16 - อังคารที่ 17 มิถุนายน 2551 ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ติดต่อ คุณทัศนีย์ โทร.0.2295.2294 (7,000 บาท)

วันที่ 1: จันทร์ที่ 16 มิถุนายน 2551

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

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

กลยุทธ์การวิเคราะห์ผู้ซื้อ: การอ่านและวิเคราะห์พฤติกรรมผู้ซื้อ,

คุณพิณคำ โรหิตเสถียร ผู้อำนวยการภารกิจพิเศษฝ่ายบริการบนเครื่องบิน บมจ. การบินไทย, อ.วสันต์ พงศ์สุประดิษฐ์ ผู้อำนวยการสถาบันฝึกอบรมแมนเพาเวอร์, คุณไพรัตน์ เสนาจักร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค, อ.ณัฐธรรณกร ยกตามนท กรรมการผู้จัดการ บจก. เจริญรุ่งเรือง เอสเตทท์ CREST, ดร.โสภณ พรโชคชัย ผู้อำนวยการ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ภาษา กาย กริยาท่าทาง สีหน้า แววตา น้ำเสียงของผู้ซื้อ

วันที่ 2: วันอังคารที่ 17 มิถุนายน 2551

กลยุทธ์ทางจิตวิทยาเพื่อการขายและการบริการอสังหาริมทรัพย์: การอ่านและวิเคราะห์สภาวะอารมณ์ของผู้ซื้อ, กลยุทธ์การตอบสนองต่ออารมณ์ต่าง ๆ ของผู้ซื้อเพื่อสร้างการสื่อสารเชิงบวกกับผู้ซื้อ

ยุทธวิธีในการเจรจาต่อรองอย่างมุ่งหวังสัมฤทธิ์ผล:

การเปิด - การปิดการขาย, ข้อสังเกตสัญญาณของผู้ซื้อและวิธีการตอบสนองเพื่อผลเชิงบวก, เทคนิคการขายแบบเผชิญหน้า, เทคนิคการขายทางโทรศัพท์ ฯลฯ

ล่าห้รับเจ้าของโครงการ พนักงานขายโครงการจัดสรร นายหน่ออสังหาริมทรัพย์

สมาชิก Real Estate Index ปีละ 55,000 บาท

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



ปีละ 2 เล่ม สถานการณ์ขายนับพันโครงการจากภาคสนาม

ทั้งปีท่านจะได้มากขนาดนี้

ทุกเดือนมีรายละเอียดต่อสังหาฯ เปิดใหม่+บทวิเคราะห์

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

RE121: ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 25

พุธ 27 - ศุกร์ 30 ส.ค. 2551, ณ โรงแรมสุทธิจอสสังหาริมทรัพย์ไทย โทร. 0.2295.2294 คุณทัศนีย์ ฝ่ายธุรการโรงแรม (13,000 บ.)



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

เรียนแล้วทำ Cashflow ได้เอง เพื่อการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเบื้องต้นอย่างมั่นใจ

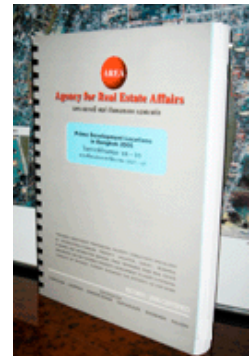
สั่งซื้อรายงานวิจัยของ Agency for Real Estate Affairs โทร. 0.2295.3905



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



รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กทม.และ
ปริมณฑลรายครึ่งปี ภาษา: ไทยและอังกฤษ
ประมาณ 600 หน้า ราคา เล่มละ 8,000 บาท



วิเคราะห์ทำเลทองปี 48-50 (ราคาที่ดิน)
ภาษา: ไทยและอังกฤษ
ประมาณ 350 หน้า ราคาเล่มละ 7,000 บาท

Mutual Recognition Through CPD

Prof. Niputh Jitprasonk,

Director, Real Estate Program, Thammasat Univ and Chairman of Academy, Thai Real Estate Business School

Dr. Sapon Pornchokchai, Director, Thai Real Estate Business School

Presented at the AVA Congress, May 7-9, 2008, Bali, Indonesia.



Prof. Niputh (stand middle) and Dr. Sapon (stand left) at a board meeting of the Thai Real Estate Business School

This paper aims at strengthening cooperation among valuation organizations within the ASEAN Valuers Association (AVA) in order to recognize the continuing professional development (CPD) programs of each other and to share and help run the CPD programs of each other. It outlines activities widely recognized as CPD among valuation professionals. The CPD programs in Thailand are shown as examples for other ASEAN countries. The paper concludes by proposing how to campaign towards mutual recognition through CPD among valuation organizations in ASEAN.

Key Words: CPD, AVA, Valuers, ASEAN

CPD programs are considered crucial activities for professional valuers in order to help them to be fit to serve the public. CPD may not guarantee the accuracy of valuation opinion on the part of the public, but it does encourage valuers to be knowledgeable so that they can better serve their clients.

CPD in Practice

In the case of the RICS <1>, work-based activities or on-the-job development covers a wide range of activities; namely, business management skills, coaching/mentoring, personnel management skills, planning and running an in-house training event, internal discussion groups, adviser/consultancy positions, arbitrator/expert witness/adjudicator, professional interviews, voluntary (professional) work, special projects, staff training, information technology and the like.

For professional meetings, panels and working groups, activities include faculty and forum work, course accreditation exercises, external examiner positions, regional officers, i.e. organizational skills and the like.

In the case of presentations and publications, a presentation at this AVA congress are also in this

category, research for publications and papers, preparation for presentations to colleagues, clients, faculty groupings, national and local associations, participation in public meetings and lecturing on careers/the profession.

CPD also consists of training courses and conferences. Participation in this AVA congress is also recognized as a CPD program. In addition, it also includes in-house or external training relevant to professional development, and long-term qualifications and projects, such as full-/part-time study, open distance learning, contributions to original research and the like.

According to the Queensland Valuers Registration Act, 1992 (Regulation 2003) <2> in Australia, a valuer must complete 10 hours of CPD within one year. In some other countries, the CPD hours and duration might be different. In the case of Queensland, at least 10 hours of CPD must be spent for either:

- Attending related seminars, conferences, workshops and the like conducted by professional organizations, industry bodies or employers,
- Preparing and presenting papers about property matters,

- Writing and circulating or publishing articles about property matters,
- Holding positions on committees of professional or property industry bodies or organizations,
- Undertaking formal education about property matters,
- Undertaking informal education about property matters by perusing appropriate journals or using audio or visual tapes.

Otherwise, a registered valuer must submit at least 2 valuation reports completed during the previous 18 months to the Board of Valuers and reasons for not participating in the above activities of the CPD.

In the case of the Institute of Revenues, Rating and Valuation in London, CPD is considered hours-based, requiring the participating member to keep a record of developmental time spent. A minimum of 20 hours per year is required to be spent on appropriate activities. Some CPD activities are administered on-line via the Institute's website.

CPD in Thailand

Activities of CPD programs in Thailand are centred on education sessions, such as training programs, seminars and conferences. The Valuers Association of Thailand (VAT) and the Thai Valuers Association (TVA), who represent valuers in Thailand, jointly organized activities as follows:

- Training for valuers prior to the examination of valuers. Training is also jointly conducted by the Real Estate Program of the Faculty of Commerce and Accountancy, Thammasat University. Please see the Appendix
- In-house training for the organizations involved, such as financial institutions, government agencies and the like.
- Occasional seminars and conferences on "hot issues" related to real estate and valuation.
- Participating in international conferences such as the AVA or IVSC, where the TVA is a member.

In the case of the Thai Appraisal Foundation (TAF), which is a non-profit organization but does not represent valuers in Thailand, it has launched CPD programs since 2002 with the Thai Real Estate Business School (TREBS). All the short courses of the TREBS are considered CPD programs. They usually last around 8-32 hours per module.

In addition, the TAF has conducted 4-hour monthly forums since October 2002. As of March 2008 (Monthly Forum No.66), some 10,000 persons have participated in these joint TAF-TREBS CPD programs. Their names are acknowledged and appear at the websites. Participants can request the TAF to print their CPD records to acknowledge their participation in case their clients or associations require such evidence <4>.

Cross-Border CPD

There are possibilities to recognize CPD programs among ASEAN countries within the AVA.

- Basically, the relationships among valuation organizations within ASEAN are quite constructive and can further strengthen the CPD programs.

- In terms of marketing, cross-border investment and professional practices on valuation and consultancy services have increased over time. This requires knowledge of local markets for proper professional practices.
- Currently, valuation education of ASEAN countries is at a similar pace. Although valuation has been long developed in Singapore and Malaysia, others also quickly are catching up and can inter-exchange.

According to the AVA congresses and other events held by the ASEAN Association for Planning and Housing (AAPH), RICS and the like in this region, a large number of professional valuers and consultants have participated and the number has increased over time.

In addition, the Vietnam Valuers Association has also held joint training with others, such as the TAF, TREBS, the Appraisal Institute and the like. The TAF has jointly organized conferences with the American Society of Appraisers, the International Property Tax Institute and the like. Each year, the TAF has missions with some 10-25 people to attend annual conferences of the International Association of Assessing Officers, the International Right of Ways Association and so on.

How to Mutually Recognize

In sum, mutual recognition among valuation organizations through CPD can be conducted as follows:

- A valuation organization should organize more events in English and should promote participation at cross-border events, such as annual conferences by inviting delegates from other ASEAN countries to participate at a discounted rate.
- Possible CPD events should be frequently announced to other organizations.
- The AVA can be the centre for disseminating news and events.
- The AVA should set standardized CPD programs and hours of recognition for valuers in ASEAN.

With the mutual cooperation of this CPD program, ASEAN valuers will receive the strong, professional development needed to serve their clients and to be able to compete with valuers from other parts of the world in order to protect themselves. The closer strengthening through CPD is the first step towards more fruitful and constructive cooperation in the future.

Notes:

<1> Please see the variety of the CPD of the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) at http://www.ptp.co.uk/StaticPage/file/cpd_surveyors

<2> Please see the stipulation in the case of Queensland, Australia at http://www.legislation.qld.gov.au/LEGISLTN/SUPERSED/V/ValuerRegR03_01C_050701.pdf

<3> The case of the Institute of Revenues, Rating and Valuation in London can be seen at <http://www.irrv.net/educationitem.asp?ID=511&Search=cpd&SearchPage=Y&WebArea=CPD>

<4> Details of the TAF-TREBS CPD programs are available at <http://www.thaiappraisal.org/English/Participants/Default.php>

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์อาเซียน

วสันต์ วจันท์ กรรมการผู้จัดการ บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

การได้ทราบถึงสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบระหว่างไทยกับประเทศเพื่อนบ้าน คงเป็นประโยชน์ต่อประชาชนผู้ซื้อบ้าน นักลงทุน และนักพัฒนาที่ดินไทยไม่น้อย และเพื่อเป็นข้อคิดประกอบการวางแผนการลงทุน โดยเฉพาะในกรณีที่เป็นการนำเสนอสถานการณ์ล่าสุดจากการนำเสนอของผู้จากแต่ละประเทศโดยตรง โดยในระหว่างวันที่ 7-9 พฤษภาคม ศกนี้ มีงานประชุมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ณ เมืองบาห์ลี ประเทศอินโดนีเซีย มีผู้รู้จักจากประเทศต่าง ๆ ในภูมิภาคนี้มานำเสนอเกี่ยวกับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศของตน จึงขอสรุปความเพื่อทำความเข้าใจถึงสถานการณ์ล่าสุดและเพื่อเป็นข้อคิดสำหรับประเทศไทย

บรูไน

ประเทศนี้มีประชากรเพียง 383,000 คน เป็นประเทศที่ร่ำรวยจากการผลิตน้ำมันมหาศาล ดังนั้นประชาชนได้สวัสดิการอย่างดี มีขนาดเล็กเพียง 5,270 ตร.กม. หรือใหญ่กว่ากรุงเทพมหานครเพียง 3 เท่า แต่มีขนาดเพียงครึ่งหนึ่งของภูมิภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่รวมอีก 5 จังหวัดโดยรอบคือ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาครและนครปฐมด้วยแล้ว

ประเด็นที่น่าสนใจก็คือที่ดินทั้งหมดมีเพียง 4% ที่เป็นของเอกชน ที่เหลือเป็นของรัฐ 58% เป็นป่าไม้ 36% และอื่น ๆ 2% ในจำนวน 4% ที่เป็นของเอกชนนั้น 73% ใช้เพื่อการเกษตร 2% ใช้เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม 16% ใช้เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้นและอีก 11% ใช้ผสมระหว่างที่อยู่อาศัยกับพาณิชย์กรรม เช่น ดิกลา

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศนี้ไม่คึกคัก ทั้งนี้คงเป็นเพราะอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศนี้ค่อนข้างต่ำมานาน (3-4%) มีภาวะถดถอยในตลาดในภาคอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยที่แต่เดิมเน้นบ้านเดี่ยวก็หันมาทำอาคารชุดบ้าง เพราะที่ดินที่จะพัฒนามีจำกัด อย่างไรก็ตามประเด็นที่น่าสนใจก็คือ แม้บรูไนจะมีขนาดเล็กเพียงใด แต่ก็ไม่มีใครสามารถผูกขาดตลาดได้ นี่เป็นการสะท้อนธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ที่ยึดติดกับทำเล ไม่มีใครจะสามารถสร้างอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกใจคนทุกทำเลได้

มาเลเซีย

ประเทศเพื่อนบ้านคู่แข่งสำคัญของเรานี้ มีดีที่มีน้ำมัน และมีนักลงทุนจากตะวันออกกลางมากเป็นพิเศษ อาคารชุดราคาแพงใจกลางเมือง 30% ซื้อมาโดยคนต่างชาติซึ่งส่วนมากมาจากตะวันออกกลาง ในขณะที่ประเทศไทยของเราโอกาสอันนี้ เพียงเพราะมีคนไปช้อปปิ้งและคนที่ “อม” เพชรซาอุฯ ไปจนประเทศชาติเศร้าหมองเช่นนี้

65% ของอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาในมาเลเซียคือที่อยู่อาศัย ซึ่งก็คล้ายคลึงกับไทยที่ทางศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA สำรวจไว้ว่ามีประมาณ 70% ปีที่แล้วมีที่อยู่อาศัยเกิดใหม่ 52,570 หน่วยทั่วประเทศซึ่งต่ำกว่าไทยเพราะเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตามข้อมูลของศูนย์ข้อมูลฯ AREA ก็ยังมีที่อยู่อาศัยเกิดใหม่ถึง 81,364 หน่วย ราคาที่อยู่อาศัยปรับเพิ่ม 4-8%

อาคารชุดใจกลางเมืองรอบ ๆ สถานีรถไฟฟ้าก็เติบโตสูงมาก ราคาแพงสุดของเขตกเป็นเงินหน่วยละ 30-80 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดทั่วไปราคาตารางเมตรละ 65,000 - 90,000 บาท ซึ่งก็คล้ายกับไทย มาเลเซียยังมีพื้นที่สำนักงานมากกว่าไทยคือ 14.5 ล้านตารางเมตร (คงรวมสำนักงานขนาดเล็กไปด้วย) และมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 8.6 ล้านตารางเมตร โดยค่าเช่าตารางเมตรละ 1,600 - 7,500 บาท

การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของมาเลเซียที่ภาครัฐมีบทบาทสำคัญเป็นอย่างมาก แต่ไม่ใช่ในกรณีของไทยที่เน้นการสร้างบ้านเอื้ออาทรหรือโครงการ “ลู่หน้าปะจุมู” อื่น ๆ รัฐบาลมาเลเซียมีโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ การพัฒนาเมืองใหม่ การพัฒนาเขตเศรษฐกิจใหม่ ทำให้เกิดการลงทุนอย่างต่อเนื่อง มั่นคงและยาวนาน ชอว์ไทยควรถือเป็นเยี่ยงอย่าง

สิงคโปร์

ประเทศขนาดกระจ้อยร่อยที่มีพื้นที่เพียง 44% ของกรุงเทพมหานครนี้เป็นศูนย์รวมการลงทุน ถือเป็นปรากฏการณ์พิเศษคล้ายฮ่องกง หรือดูไบ ปรากฏว่าประเทศนี้มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงถึง 7.7% ในปีที่แล้ว สูงกว่าที่ประเทศเขาเองคาดหวังด้วยซ้ำ ด้วยความพิเศษของสิงคโปร์นี้จึงช่วงชิงความได้เปรียบเหนือประเทศเพื่อนบ้านอื่น ทั้งอินโดนีเซีย มาเลเซียและไทย ราคาห้องชุดที่เคยตกต่ำมาในช่วงก่อนได้เติบโตขึ้นจนปีที่แล้วเติบโตสูงเหนือระดับราคาสูงสุดของปี 2539 (ก่อนเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540) แล้ว

โดยราคาเพิ่มขึ้นถึง 30.4% ขณะนี้ราคาสูงสุดตารางเมตรละ 1 ล้านบาท ส่วนค่าเช่าพื้นที่ที่ค่าปลีกก็เพิ่มขึ้น 18% ในรอบปีที่ผ่านมา โดยค่าเช่าตกเป็นเงินตารางเมตรละ 7,500 - 15,000 บาท (ไทยอยู่ที่ 2,000 บาท) ส่วนสำนักงานก็เพิ่มค่าเช่าพื้นที่ไป 29% ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา ค่าเช่าเฉลี่ยขณะนี้ตกเป็นเงิน 5,400-7,500 บาทต่อตารางเมตร (ของไทยอยู่ที่ 600 บาท)

เศรษฐกิจของสิงคโปร์ขึ้นอยู่กับการลงทุนของประเทศมหาอำนาจโดยเฉพาะสหรัฐอเมริกา ดังนั้นในเมื่อเศรษฐกิจของยุโรปและสหรัฐอเมริกากำลังย่ำแย่ในขณะนี้ จึงอาจทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ชะลอตัว ในไตรมาส 1/2551 นี้ โครงการพัฒนาที่ดินหลายแห่งได้เริ่มขอลงการเปิดตัว

อินโดนีเซีย

ประเทศนี้มีขนาดใหญ่กว่าเราเกือบ 4 เท่าทั้งในด้านขนาดที่ดินและในด้านประชากร อย่างไรก็ตามฐานะทางเศรษฐกิจอาจจนกว่า คือมีรายได้ประชาชาติต่อหัวเพียงครึ่งหนึ่งของประเทศไทยเท่านั้น ทำให้ประเทศนี้มีประชากรยากจนประมาณ 18% สูงกว่าไทยที่มีคนจนอยู่ราว 10%

ด้วยฐานะทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่า จึงทำให้มีพื้นที่อาคารสำนักงานเพียง 3.5 ล้านตารางเมตรในเขตมหานครจาการ์ตา (ซึ่งรวมกรุงจาการ์ตาและเมืองโดยรอบ คล้ายภูมิภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลของไทย) ในขณะที่กรุงเทพมหานครของเราพื้นที่สำนักงานถึง 8 ล้านตารางเมตร

สำหรับโครงการอาคารชุดในเขตมหานครจาการ์ตามีห้องชุดเปิดตัวใหม่ในปี 2550 เพียง 11,606 หน่วย ซึ่งถ้าเทียบกับกรุงเทพมหานครแล้ว ถือว่าน้อยมาก ในขณะที่ทางศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA สำรวจพบห้องชุดถึง 44,750 หน่วย เปิดใหม่ในกรุงเทพมหานครในช่วงเวลาเดียวกัน ปรากฏการณ์ข้างต้นชี้ให้เห็นว่า แม้ประเทศอินโดนีเซียจะมีขนาดใหญ่ ทรัพยากรมาก แต่หากการจัดการไม่ดี และขาดความมั่นคงทางการเมืองในช่วงก่อนหน้านี้ ทำให้ประเทศมีการเติบโตในขอบเขตจำกัด

อีกประการหนึ่งที่น่าสนใจก็คือ โครงการแบบรถ “บีอาร์ที” ที่เอารถประจำทางมาพ่วงให้ยาวและวิ่งในช่องทางพิเศษนั้น ที่จาการ์ตาเขาทำมาก่อน และตอนนี้กำลังมีความคิดที่จะเลิก เพราะทำให้เสียช่องทางจราจรไปหนึ่งช่อง และเห็นว่าถ้าเป็นรถ “ใต้ดิน” หรือ “ลอยฟ้า” น่าจะดีกว่า ดังนั้นเราจึงควรจับตามองขนาดของรถ “BRT” บ้านเราดูด้วย

สำหรับประเทศเวียดนามและกัมพูชานั้น ทางศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA ได้จัดทำแถลงข่าวฉบับที่ 7 และ 8 เกี่ยวกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสองประเทศนี้เผยแพร่ไปเรียบร้อยแล้ว (โปรดดูรายละเอียดในเว็บไซต์ www.area.co.th)

จากการเปรียบเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านแล้ว สามารถพบข้อสังเกตที่น่าสนใจบางประการ กล่าวคือ

1. อสังหาริมทรัพย์นั้น มีการเติบโตตามภาวะเศรษฐกิจ หากเศรษฐกิจมีการเติบโตดี อสังหาริมทรัพย์ก็จะโตตาม การสร้างความเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศนั้น ส่วนหนึ่งอยู่ที่การดึงดูดการลงทุนโดยการทำให้ประเทศมีความมั่นคงทางการเมือง หากประเทศมีความวุ่นวายเช่นนี้จะส่งผลต่อชาติอย่างมหาศาล อีกทางหนึ่งในการสร้างความเติบโตทางเศรษฐกิจอยู่ที่การกระตุ้นภายในประเทศ ด้วยการพัฒนาสาธารณูปโภคหรือโครงการลงทุนขนาดใหญ่เพื่อวางรากฐานสำคัญของประเทศโดยภาครัฐ (ไม่ใช่การกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านอสังหาริมทรัพย์เพียงเพื่อช่วยผู้ประกอบการเช่นที่รัฐบาลกำลังดำเนินการอยู่)

2. อสังหาริมทรัพย์มีธรรมชาติที่แน่นซัดที่ติดกับทำเล ไม่มีใครครองส่วนแบ่งตลาดได้ และตลาดหลักก็คือตลาดใช้สอยในประเทศ การคาดหวังให้

เลี้ยงชีพด้วยวิชาชีพนี้ ต้องแทนคุณด้วยการพัฒนา

ต่างชาติมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจนั้น เดียวนี้ไม่มีใครพูดถึง และเป็นเพียงการส่งเสริมให้ “แรงลง” มาจิกกินประเทศเราเท่านั้น

3. เราควรพยายามเปิดกว้างรับข้อมูลความเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์จากประเทศเพื่อนบ้านและประเทศอื่น เพื่อให้ทันสถานการณ์และปรับใช้เพื่อการลงทุน การวางแผนพัฒนาในประเทศของเรา ทั่วโลกมีศูนย์ข้อมูลและสมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ให้บริการข้อมูลแก่สาธารณชนที่สนใจข้อ

อสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ติดข้อจำกัดเช่นสมัยก่อนที่มีข้อมูลจากเฉพาะบริษัทนายหน้าข้ามชาติ ซึ่งอาจมีข้อจำกัดที่ความเบี่ยงเบนเนื่องจากผลประโยชน์ด้วยโอกาสที่เปิดเช่นนั้นนักลงทุนและผู้ประกอบการมืออาชีพจึงต้องมองออกไปในวงกว้างให้มาก

มืออาชีพต้องเป็นคน “ตาตูดตา แท้ตืดดิน



RE131: การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 13

อังคาร 19 - ศุกร์ 22 สิงหาคม 2551 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ค่าลงทะเบียนท่านละ 13,000 บาท

เพื่อเสริมความรู้ของผู้บริหารด้านงานขาย แนวคิด การบริหาร การสร้างทีมงานขาย การเสริมบรรยากาศการขาย การจัดกิจกรรม การแก้ปัญหาทางขาย โดยให้ความรู้กับผู้เชี่ยวชาญถึงสภาวะการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านความต้องการของสินค้าในตลาด ประเภท ขนาด ราคาและทำเลของอสังหาริมทรัพย์ ณ ช่วงเวลานั้น ๆ และการพัฒนาตัวเองเพื่องานขาย

วันที่ 1: ภาวะตลาดกับการขายอสังหาริมทรัพย์:

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ประเภทและราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายดี

สัญญาจะซื้อจะขายและการคุ้มครองผู้บริโภค

เทคนิคร่วมสมัยในการออกแบบและก่อสร้าง:

เทคโนโลยีและวัสดุก่อสร้างที่ควรรู้สำหรับนักขาย

การเงินสำหรับนักขายอสังหาริมทรัพย์

นิติกรรมและสินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ที่นักขายควรรู้:

การขอสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อยให้ลูกค้า การติดต่อสถาบันการเงิน

วันที่ 2: สื่อและการซื้อสื่อการตลาดให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย:

ธรรมชาติของสื่อแต่ละประเภท ประเภทและกลุ่มผู้อ่านของสื่อแต่ละประเภท โครงการประเภทใดเหมาะสมกับการลงสื่อฉบับใด ขนาดและความถี่ที่เหมาะสม

การสร้างบรรยากาศการขายในสำนักงานขาย การให้บริการลูกค้าในสำนักงานขายและการบริการหลังการขาย (รูปแบบ-ประเภทสินค้ากับความสัมพันธ์-การคาดหวังผล : ตัวอย่าง) การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด (การแถลงข่าว การจัดงานเปิดตัว การจัดงานขอบคุณ)

การติดต่อราชการเกี่ยวกับการพัฒนา: สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน สาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ทะเบียนบ้าน ฯลฯ การวิเคราะห์ทำเลทองสำหรับผู้บริหารการขายอสังหาริมทรัพย์

วันที่ 3: การสร้างแบรนด์เพื่อการขาย:

แนวทางการสร้างแบรนด์เพื่อการขายและการเพิ่มมูลค่า การมีบริษัทภักดีที่ดี การประชาสัมพันธ์ ตลอดจนการออกสื่อสิ่งพิมพ์ของอสังหาริมทรัพย์

การบริหารทีมขาย: การคัดเลือก การสร้าง การพัฒนา การบำรุงรักษา การสร้างแรงจูงใจและแผนการสร้างบริหารทีมขายที่มีประสิทธิภาพ

การฝึกปฏิบัติ: นำเสนองานแถลงข่าวการเปิดตัวโครงการใหม่ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อจูงใจตามหลักทฤษฎี พร้อมฟังคำวิจารณ์จากวิทยากร

วันที่ 4: ออกเดินทางจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยไปงาน:

โดยรถโค้ชปรับอากาศ ระหว่างทางนำเสนอโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่ประสบความสำเร็จหรือล้มเหลวในการขายในอดีตที่ผ่านมา

โครงการอุดมคติที่ประสบความสำเร็จ: การขายประสบความสำเร็จได้อย่างไร มีกรวางแผนอย่างไร จุดไหนของโครงการที่ทำให้สำเร็จ สำนักงานขาย พนักงานขายและเครื่องแต่งกายของพนักงานขาย การแบ่งผลตอบแทนกับนักขาย

เยี่ยมชมสำนักงานขายของโครงการขายดีล่าสุด 2-3 โครงการ: โครงการขายดีในทันที ได้แก่ โครงการที่เพิ่งเปิดตัว ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่และมีอัตรายอดขายยอดเยี่ยมก่อนข้างสูง โดยไปเยี่ยมชมสำนักงานขายและฟังบรรยายสรุปทางการตลาดจากผู้บริหารโครงการ

การบริหารฐานข้อมูลลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำรองที่นั่ง ติดต่อคุณกศนิษฐ์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 หรือ Email: info@haiappaisal.org



RE151: การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 8

ศุกร์ 11 - เสาร์ 12 ก.ค. 2551 ติดต่อ คุณกศนิษฐ์ ฝ่ายธุรการโรงเรียน โทร.0.2295.2294 (ค่าลงทะเบียน 7,000 บ.)

รหัสหลักสูตร:1046480001 ผู้ทำบัญชีเก็บชั่วโมงบัญชีได้ 6.3 ชม. อันๆ 8 ชม.

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

วันแรก

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

วันที่สอง:

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

RE100: รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 28 วันที่ 25-28 มิถุนายน 2551

ณ ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

(13,000 บาท)



กฎหมายที่ดินและเอกสารสิทธิ์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายที่ดินของหน่วยงานพิเศษ (เช่น กรมธนารักษ์ สنج.ทรัพย์ สืบฯ) ที่ดินพิเศษ (เช่น อุทยานแห่งชาติ ป่าสงวนฯ การจัดรูปที่ดิน ปฏิรูปที่ดิน) พรบ.เช่าทรัพย์ฯ การควบคุมการใช้ที่ดิน-อาคาร แต่ละบริเวณ ผังเมือง ระยะเวลา ความปลอดภัยทางอากาศ เขตทหาร-วัด การก่อสร้างและออกแบบ พรบ.ควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติ กทม. การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขนาดใหญ่ พิเศษ กฎหมายการพัฒนาที่ดิน พรบ.จัดสรรที่ดิน (ขั้นตอนภาคปฏิบัติ) พรบ.อาคารชุด (การพัฒนาและนิติบุคคลอาคารชุด) พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค การประยุกต์ใช้ข้อกฎหมาย นิติกรรม จำนอง การค้าที่ดิน ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ กฎหมายเวนคืน อุทธรณ์ค่าทดแทน การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน อาคาร อาคารชุด การติดต่อสำนักงานที่ดิน **สัมมนาข้อกฎหมายกับมูลค่าทรัพย์สิน** การนำเสนอกรณีศึกษาผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินกับกฎหมาย กรณีศึกษา การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินในภาคสนาม อภิปรายซักถามวิทยากร

ครั้งเดียว ครอบคลุม ครอบคลุม ครอบคลุม จากผู้รู้ในแต่ละสาขา/องค์กร ถึง 15 ท่าน: (โทร. 0.2295.2294 คุณทัศนีย์)

RE123: การเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 12

ศุกร์ 25 - เสาร์ 26 กรกฎาคม 2551 (ภาคทะเบียน 7,500 บาท) ส.ร.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โทร.0.2295.2294

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



http://www.spain-property.info/files/categories/16__FileNormal__k4bBH7iOSP1an2TYibAf.jpg

AP100: การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 70 วันที่ 2-5 กรกฎาคม 2551 (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 2,500 คน สอนโดยผู้รู้/ทำประเมินเป็นจริง ๆ โทร. 0.2295.2294 (คุณทัศนีย์)

กัปตัน นายแพทย ครู แอร์โฮสเตก เจ้าของร้านก๋วย นายหน้า นักลงทุน ผู้ประเมิน ผู้พิมพ์ พณว.เบจก ฯลฯ ก็มาอบรมแล้ว!



**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 Bichayayothin
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

- เสวนาวิชาการครั้งที่ 69: แนวทางพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน**
พฤหัสบดีที่ 26 มิ.ย. 51 เวลา 12:30-17:00 น. ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
- สัมมนา : โอกาสลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเทศ เวียดนาม**
13 - 16 มิถุนายน 2551 ณ โฮจิมินห์ซิตี ประเทศเวียดนาม
- สัมมนา : การประเมินมูลค่าโครงการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ**
20 - 22 ก.ค.51 เวลา 08:00 - 17:00 น. ณ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ฟอรัจูน
- สัมมนา : ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ปี 51+ เจาะลึก D & S**
วันพุธที่ 23 กรกฎาคม 2551 เวลา 09:00 - 13:00 น. ณ โรงแรมสุโขทัย ถ.สาทรใต้
- สัมมนา : กลยุทธ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทย ครั้งที่ 13**
25 - 26 ต.ค. 51 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ฟอรัจูน
- RE132 : เทคนิคการขายอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ รุ่นที่ 3**
16 - 17 มิ.ย.51 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE100 : รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 28**
25 - 28 มิ.ย. 51 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- AP100 : การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รุ่น 70**
2 - 5 ก.ค. 51 เวลา 08:30 - 17:30 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE151 : การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีของธุรกิจอสังหา รุ่น 8**
11 - 12 ก.ค. 51 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE123 : การเงินขั้นสูงโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 13**
25 - 26 ก.ค. 51 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE131 : การขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 13**
19 - 22 ส.ค. 51 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE121: ความเป็นไปได้ทางการเงินโครงการอสังหา Cashflow รุ่น 25**
27-30 ส.ค. 51 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE120 : การวิเคราะห์ตลาดเพื่อวางแผนโครงการอสังหา รุ่น 14**
1-4 ต.ค.51 เวลา 8:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- AP130 : เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ รุ่นที่ 10**
11 - 12 ต.ค. 51 เวลา 08:30 - 17:00 น. ณ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
- RE141: การสร้างมูลค่าเพิ่มโครงการอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 7**
พุธ-เสาร์ 15-18 ต.ค.51 08:30-17:00 ณ โรงเรียนฯ

ตาราง
อบรม
สัมมนา
ของ
โรงเรียน
ธุรกิจ
อสังหาฯ
ิมทรัพย์
ไทย

IN-HOUSE TRAINING



ได้รับความไว้วางใจจากองค์กรทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในการระดมนักวิชาชีพ-นักวิชาการ
ที่รัฐรับ-ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์มาอบรมให้กับท่านโดยเฉพาะ
ติดต่อ อ.อดิษฐ์ ชานบรณง รองผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
โทร. 0.2295.2294 หรือ Email: info@trebs.ac.th

บริหารอย่าง CEO

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร บก.เอเจนซี พอร์ เรียวลอสเตด แอปแพรส
(ตีพิมพ์ครั้งแรกใน กรุงเทพธุรกิจรายวัน 22 พฤษภาคม 2551 หน้า 36)

วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน ต้องมีความเป็นกลางและความเป็นธรรมในหัวใจ
เราไม่ได้เป็นโจร : ที่นี้ด้ว้แต่บอร์หนึ่งถึงบอร์สุดท้ายอยู่อย่างมีศักดิ์ศรี ไม่รับเงินสกปรกจากใครมาเลี้ยงครอบครัวให้เป็นบาป
เราไม่ได้เลี้ยงโจร : จ่ายค่าจ้างถูก ๆ แล้วนายจ้างก็ปิดตายขังเดี่ยว ปล่อยลูกจ้างไป "หากิน" เอาเองด้วยการรับเงินใต้โต๊ะ
ที่นี้ เราให้ลูกจ้างด้วยเงินเดือนที่สูงกว่าวิชาชีพในวงการเดียวกัน (แต่อาจไม่สูงกว่าไปปล้นหรือดบกรัพย์ยากิน)
และชดเชยส่วนขาดจากการไม่ได้เป็นโจร ด้วยเกียรติและศักดิ์ศรีซึ่งหาซื้อไม่ได้

ตั้งแต่ผมได้รับเชิญจากคุณณรงค์ นาด ทานวิไล เพื่อนผมซึ่งเป็นบรรณาธิการธุรกิจการตลาดของกรุงเทพธุรกิจให้ร่วมแบ่งปันในคอลัมน์นี้ ผมก็เขียนแต่เรื่องอสังหาริมทรัพย์ที่ผมถนัด วันนี้จึงขอเปลี่ยนมาเขียนเรื่อง CEO บ้าง โดยเอาตัวอย่างธุรกิจของผมเอง คือ ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ AREA หรือ Agency for Real Estate Affairs นี้แหละครับ

เมื่อวันก่อน เพื่อนอาจารย์ในวงการอสังหาริมทรัพย์คนหนึ่งถามผมว่า ตอนนี้บริษัทเหลือคนอยู่เท่าไร เธอถามด้วยความห่วงใย ไม่ได้ประสงค์ร้ายหรือครับ เพราะตอนนี้สถานการณ์ไม่ค่อยดี อย่างเช่นในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน เพราะงานน้อย แต่ค่าจ้างก็กลับถูกลงไปเรื่อย ๆ

ผมไม่กล้าบอกเธอว่าบริษัทที่ผมเป็น CEO อยู่ ยังมี “เพื่อนร่วมงาน” หรือพนักงานในความหมายทั่วไปอยู่ราว 150 คนและยังรับคนเพิ่ม เมื่อเดือนเมษายนที่ผ่านมาซึ่งเป็นเดือนครบรอบปีงบประมาณของเรา เราก็ยังจ่ายโบนัสไป 4 ล้านบาท ประมาณว่าคนหนึ่งได้โบนัสประมาณ 1.4 เดือนโดยเฉลี่ย ไม่มากหรือครับถ้าเทียบกับบริษัทมหาชนชั้นนำในวงการเงินและอสังหาริมทรัพย์

แต่ในปีที่ผ่านมา หลายบริษัทกลับไม่ได้จ่ายโบนัส โดยให้เหตุผลว่าขาดทุน ซึ่งก็อาจจะจริง แต่บริษัทของผมสามารถจ่ายได้ ก็เพราะเราบริหารจนมีกำไรกระทิงมีโบนัสจ่ายให้เพื่อนร่วมงาน

แต่ถ้าผมลงทุน “ตีหน้าเซวี่ เล้าความเท็จ” แถมน้ำตาอีกสักสองหยด บอกเพื่อนร่วมงานว่าเราขาดทุน ผมก็คงไม่ต้อง “สูญ” เงิน 4 ล้านไปเป็นโบนัส หรืออาจจ่ายแค่ 1-2 ล้าน เก็บเงินไว้เสฟสุขได้มากโขอยู่ แต่เราไม่ทำเช่นนั้น เพราะการทำธุรกิจต้องมีความรับผิดชอบต่อกู้จ้างในเบื้องต้น

นอกจากเราจ่ายโบนัสแล้ว เรายังส่งเพื่อนร่วมงานที่ได้ตำแหน่งพนักงานดีเด่นอีก 5 คนไปเที่ยวต่างประเทศเป็นการสมนาคุณอีกต่างหาก ปีหนึ่ง ๆ เราส่งกันไปอบรมและดูงานต่างประเทศอีกหลายคนเพื่อมาร่วมกันพัฒนาบริษัทของเรา

หลายท่านอาจไม่ทราบ เราปรับเงินเดือนขึ้นทุกครึ่งปี เราใช้นโยบายนี้มาโดยตลอดตั้งแต่ปี 2538 แม้ช่วงวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540-2543 เราก็ไม่เคยละเว้น ทั้งนี้ก็เพราะเราถือว่าเพื่อนร่วมงานเป็นปัจจัยการผลิตสำคัญของเรา ผมอยากบอกว่า แม้วันนี้เราจะไม่สามารถจ่ายโบนัสได้มากกว่าสถาบันการเงินใหญ่ ๆ แต่เราก็ดูแลเพื่อนร่วมงานของเราได้ดีและต่อเนื่องกว่าโดยไม่เคยรู้ใครออกเลยแม้ในช่วงวิกฤติ

กิจการของเรามีรายได้รวมกันทั้งปีไม่ถึง 100 ล้านบาท แต่เราจ่ายเพื่อการปรับปรุงคุณภาพ พัฒนาเพื่อนร่วมงาน ให้สวัสดิการและบำนาญประโยชน์ เป็นจำนวนเงินถึงปีละประมาณ 5 ล้านบาท ท่านลองดูตามรายการต่อไปนี้:

- ◆ การตรวจสอบคุณภาพภาคสนาม 1,080,000 บาท
 - ◆ การตรวจสอบทางโทรศัพท์-ไปรษณีย์บัตร 780,000 บาท
 - ◆ การจัดเก็บฐานข้อมูลงานประเมิน 360,000 บาท
- รายการทั้งสามข้างต้นนี้ แทบไม่มีใครอื่นทำ แต่ปีหนึ่ง ๆ เราเสียเงินไป

ประมาณ 2 ล้านบาทนี้ก็เพื่อประกันคุณภาพบริการให้ลูกค้า และสร้างชื่อเสียงและยี่ห้อของเราให้ปรากฏนั่นเอง

- ◆ เงินฝากให้พนักงาน (3% ของเงินเดือน) 648,000 บาท
- ◆ บริการเครื่องดื่มและเครื่องดื่มทนาการ 240,000 บาท
- ◆ เงินช่วยเหลือคลอดบุตร แต่งาน บวช 60,000 บาท
- ◆ ทุนการศึกษาบุตรเพื่อนร่วมงาน 150,000 บาท
- ◆ การจัดงานวันเกิดทุกเดือน 96,000 บาท
- ◆ การจัดท่องเที่ยวที่บริษัทจ่ายให้ 250,000 บาท
- ◆ งบประมาณสนับสนุนการท่องเที่ยว 150,000 บาท

สวัสดิการเหล่านี้ หลายแห่งแทบไม่มี อย่างทุนการศึกษา เราให้ทุนละ 5,000 บาท ซา กาแฟ ไมโลมีให้ดื่มกินโดยไม่คิดมูลค่า เรายังมีสระว่ายน้ำ คอร์ทแบดมินตัน โต๊ะปิงปอง เครื่องออกกำลังกายให้เพื่อนร่วมงานได้ร่วมเล่นกัน

- ◆ การสัมมนาประจำปี (2 ครั้งต่อปี) 500,000 บาท
- ◆ การศึกษา ดูงานทั้งใน-ต่างประเทศ 400,000 บาท
- ◆ รางวัลพนักงานดีเด่นรายเดือนและปี 64,000 บาท
- ◆ การประชุม 2 สัปดาห์ต่อครั้งตลอดปี 325,000 บาท

สักวันหนึ่ง AREA เราอาจจะเจ๊ง ถ้าผมบริหารผิดพลาด แต่เพื่อนร่วมงานของเราต้องมีความรู้ ความสามารถไปทำงานที่อื่นต่อได้ และถ้าพวกเขามีความสามารถดี ขณะที่พวกเขายังอยู่กับเรา เราก็ได้ “เกาะใบบุญ” ของเพื่อนร่วมงานของเราให้เติบโตไปด้วย ดังนั้นเราจึงเน้นการพัฒนาบุคลากรอย่างเต็มที่

- ◆ การบริจาคให้แก่มูลนิธิประมาณ 180,000 บาท
- ◆ การบริจาคอื่น ๆ 200,000 บาท

ระหว่างที่เราทำธุรกิจ เราก็ต้องทำเพื่อสังคมบ้าง เราเคยพาเพื่อนร่วมงานไปเที่ยวข้าวหรือเลี้ยงเด็กกำพร้าบ้าง โดยสรุปแล้ว กิจกรรมทั้งหมดที่เราทำ ก็ล้วนเพื่อพัฒนาคุณภาพของบริการ เพื่อสร้างยี่ห้อให้กับองค์กรและเพื่อการดำรงอยู่ที่ยั่งยืน เราถือหลักว่า “ยิ่งให้ ยิ่งได้”

ท่านอาจแปลกใจว่า เช่นนี้แล้วเพื่อนร่วมงานจะลาออกบ้างไหม ผมตอบว่า “มีครับ” เรื่องอย่างนี้ต่างจิตต่างใจ ว่ากันไม่ได้ แต่คนที่ออกไปส่วนมากเสียตายนี่ไม่ได้อยู่กับเราจนถึงวันนี้ ที่นี้ไม่ต้องโกงกินลูกค้า ไม่ต้องกินตามน้ำ ไม่ต้องทำงานด้วยลิ้น เราอยู่กันอย่างมีศักดิ์ศรี มีอุดมการณ์และมีรายได้ดีไปพร้อมกันด้วย

CEO ที่นั่นนี้ ไม่ใช่สักแต่สร้างภาพ วิชาชีพขนาดใหญ่มากมายแห่งที่นี้ได้รับรางวัลธรรมภิบาลมากมาย ปรากฏว่าตัว CEO เองก็ผูกขาดธุรกิจหรือทำธุรกิจที่ทำร้ายประชาชน ฝ่ายจัดซื้อก็กินตามน้ำกินสนุกนาน ผู้จัดการสาขาที่หักปากถุงลูกค้า อย่างนี้แล้วจะมีศักดิ์ศรีอะไร

จำไว้เนะครับ ประวัติศาสตร์ไม่เคยจารึกชื่อคนรวยสิ้นฟ้าแต่ไม่ได้สร้างสรรคอะไร ถ้าเราเป็นคนและเป็น CEO จริง เราต้องสร้างสรรคประโยชน์ต่อสังคม จึงจะไม่เสียชาติเกิด

สัมมนาใหญ่: สรุปสถานการณ์ + ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ครึ่งปีหลังปี 51

วันพุธที่ 23 กรกฎาคม 2551 เวลา 08:30-13:00 น. ณ โรงแรมสุโขทัย สาทร กรุงเทพมหานคร

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA ติดต่อ คุณกวนันย์ โทร.0.2295.3905 รายละเอียด: www.area.co.th/THAI/head5.htm



ศูนย์ข้อมูล วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์

เป็นกลางจริงเพราะไม่พัวพันกับตนเอง ไม่มีผู้มีส่วนได้เสียควบคุม

ที่นี้ที่เกี่ยวกับจะให้ข้อมูลได้อย่างรวดเร็วที่สุด ครบอบคลุมที่สุด ทันสมัยที่สุด เชื่อถือได้เป็นอย่างยิ่ง และเป็นกลางอย่างสุด ๆ

สาระนำเสนอ:

1. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นตลาดหลักที่มีมูลค่า 70% ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ในด้านอุปทาน อุปสงค์ (จากการวิเคราะห์อัตราการขาย) จำนวนหน่วยทั้งหมด มูลค่า จำนวนหน่วยที่เหลือขาย อัตราการขายต่อเดือนแยกละเอียด 78 ท่าเล, 8 ประเภทที่อยู่อาศัย และ 8 ระดับราคาขาย พร้อมแผนที่แสดงที่ตั้งโครงการซึ่งเป็นผลการสำรวจข้อมูลภาคสนามประมาณ 1,400 โครงการทั่ว กทม . ปริมณฑล
2. การเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ทุกประเภท (มกราคม - มิถุนายน 2551) เทียบกับปีก่อน ๆ
3. กรณีตัวอย่างพร้อมรายละเอียด 10 โครงการที่ขายดี เปรียบเทียบกับ 10 โครงการที่ล้มเหลว
4. กรณีศึกษา: การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัย - ในโครงการและหน่วยเดียวกัน และโครงการเกิดใหม่เทียบในแต่ละปี และกรณีราคาหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดใหม่เทียบแต่ละปี 2537-2551
5. ข้อกำหนดผังเมืองใหม่ผลกระทบต่อพื้นที่เพื่อการสร้างโครงการบ้านจัดสรร - การวิเคราะห์โครงการสาธารณูปโภค เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่อนาคต - ราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป กับแนวโน้มโครงการบ้านจัดสรรในอนาคต

สิ่งพิเศษ: ท่านจะเป็นคนแรกที่ทราบข้อมูล first-hand information จากผลสำรวจล่าสุดซึ่งหาไม่ได้ที่แหล่งข้อมูลอื่นใดในประเทศไทย

1. เป็นการนำเสนอแบบ Exclusive เฉพาะผู้เข้าสัมมนาเท่านั้น ซึ่งท่านสามารถจะซักถามได้อย่างใกล้ชิด
2. เป็นผลจากการสำรวจภาคสนามสด ๆ ณ เดือนมิถุนายน 2551 และการสำรวจโครงการเกิดใหม่ถึงที่ตั้งโครงการตั้งแต่มกราคม-มิถุนายน 2551

รายงาน: ท่านจะได้รับรายงานการสำรวจตามรายละเอียดข้างต้น หนา ~800 หน้าพร้อมตารางและแผนที่ประกอบ

การสนับสนุน: ท่านสามารถสนับสนุนงานวิจัยนี้ ด้วยการลงทะเบียนเข้าร่วมสัมมนา ท่านละ 10,000 บาท + VAT 7% สำหรับท่านที่ไม่อาจเข้าร่วมได้ แต่ประสงค์จะได้รับรายงานสำรวจนี้สามารถสนับสนุนเป็นเงิน 8,000 บาท

ข้อมูลนี้อาจถือเป็นผลการสำรวจเกือบ 100% ของทั้งตลาดโดยแทบไม่มีโครงการใดตกหล่น และท่านสามารถเชื่อถือและใช้งานได้อย่างวางใจ เพราะทาง AREA ดำรงความเป็นกลางทางวิชาชีพโดยเคร่งครัดเพื่อไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน-ขัดแย้ง ด้วยการไม่เป็นนายหน้าและไม่มีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินใด

An Exclusive Seminar in English: Mid-Year 2008 BMR Housing Market Outlook

Wednesday, July 23, 2008, 08:30 – 13.00, The Sukhothai Hotel, Bangkok

by Agency for Real Estate Affairs, Contact Khun Phuwanai, Tel. 02.2295.3905 Details: www.area.co.th/head5.htm

Essential

1. The housing market situation in terms of supply, demand (from take-up rate), total units and value, units sold / remaining, and sales rate per month classified by 78 locations, 6 housing types and 8 price ranges, each with detailed maps.
2. Launches of new real estate projects (residential, commercial, industrial and resort properties) on a nationwide basis from January to June 2008.
3. Examples of the 10 best-selling and 10 worst projects.
4. Case studies: Changes in price of the same housing projects grouped by type over time.
5. Updates on road proposals and city planning affecting property markets

Specialty

Exclusive presentation of first-hand information from Agency for Real Estate Affairs' field surveys of over one

thousand projects (including newly-launched and existing projects) as of June 2008. No other organization in Thailand has as large and up-to-date database as this.

Report: Participants will receive a report of approximately 600 pages with tables and figures.

Registration: Please contact Khun Phuwanai to register at telephone number 66 2 295 3905. The fee for participation is the Baht 10,000 per person. For those who cannot participate, a full report with tapes of the presentation can be purchased for Baht 8,000.

Please note that our survey covers almost 100% of all projects in Bangkok so it can be used to assess the market with confidence. Our data is reliable as we refrain from brokerage activities and self-interested investment to avoid potential conflicts of interest, thereby ensuring the integrity of our research work.

AREA: Real Estate Information and Valuation Centre in Thailand Since 1994



ใบสมัครสมาชิก (โปรดถ่ายเอกสาร) วันที่ _____

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

มีความประสงค์จะสมัครเป็นสมาชิกของมูลนิธิ โดยมีรายละเอียดเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณาดังนี้:

ประวัติส่วนตัว:

ว/ด/ป เกิด _____ สัญชาติ _____ บัตรประชาชนเลขที่ _____

ที่อยู่ปัจจุบัน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ที่ทำงาน _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____ Email: _____

ประเภท ภาครัฐ สถาบันการเงิน ภาคเอกชนทั่วไป ภาค NGO

วิชาชีพ ที่ปรึกษาสหกรณ์ทรัพย์ สินเชื่อ พัฒนาที่ดิน อื่น ๆ _____

ประวัติการศึกษา:

ระดับ _____ ชื่อสถาบัน _____ ปีที่จบ _____ สาขาวิชา _____

ก่อนปริญญาตรี _____

ปริญญาตรี _____

ปริญญาโท _____

อื่น ๆ _____

ประวัติการฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง:

ชื่อสถาบัน _____ หลักสูตร _____ ปีที่จบ _____ ระยะเวลา _____

ประวัติการทำงาน 5 ปีล่าสุด

ปีศักราช _____ หน่วยงาน _____ ตำแหน่ง _____

ผลงานทางวิชาชีพ

ตำแหน่งทางสังคม

ลงชื่อ _____ ผู้สมัคร

บันทึกมูลนิธิ

มูลนิธิฯ ได้มีมติรับผู้สมัครให้เป็นสมาชิกมูลนิธิ โดยให้เลขที่สมาชิก _____ ณ วันที่ _____

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ลงชื่อ _____ กรรมการมูลนิธิ

ค่าสมาชิกปีละ 500 บาท โดยสมาชิกจะได้รับสิทธิพิเศษ: 1.ได้รับกระเปาะเอกสารมูลค่า 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 หรือธนาคารใดส่งจ่ายในนาม มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ปณ.ยานนาวา) ติดต่อ คุณมลวิมล โทร. 0.2295.3171

From Journals Worldwide

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



มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยได้รับความอนุเคราะห์วารสารต่าง ๆ จากทั่วโลก เนื่องจากมูลนิธิ ก็ได้ส่งวารสารฉบับนี้ออกไปทั่วโลกถึง 300 องค์กรทั่วโลกเช่นกัน ในที่นี้จึงขออนุญาตแนะนำบทความสำคัญดังนี้

Appraising Pipeline Easements: A Practical Approach

Right of Way Magazine
(March/April 2008)

By Gary Valentine, MAI, ASA, SR/WA

Advance research and preparation is the best way to ensure that the appraisal is supportive and reliable. This entails adequate attention up front, including identifying partial interests, language in the easement agreement, conducting an in-depth search for the best comparable data available and a thorough analysis. On the contrary, if the scope of the assignment is not well defined and/or not followed properly, the analysis and conclusions will be misleading and unreliable.

The Emergence of Real Estate Data Standards

FAIR & equitable
(March 2008 - Volume 6 – Number 3)

By Mark R. Linne, CAE

Many stakeholders will benefit from data standards efforts. Municipal planners, assessors, real estate developers, appraisers, architects, builders, utility companies, permitting agencies, building managers, maintenance contractors, owners, bankers, brokers, insurers, attorneys, CPAs, and first responders-all need information about buildings and building site infrastructure. Most of these communities create new information on top of information provided by others. The activities of all these professions involve work flows, that is, the flow of activities and interactions in a project. Much of this "flow" is information flow. Today, corporations and agencies of all kinds seek to engineer more efficient work flows that take full advantage of information technology. Where work flows involve the cooperation of multiple participants in independent organizations working on multiple tasks, the only reasonable approach is to agree on an open architecture and an interoperable software environment. Once a comprehensive set of open, consensus-derived information technology standards has been established, one step can flow smoothly

into the next, and all project components and documents can be integrated to enable work flows in an ad hoc manner.

Unfortunately, much of the information already collected by others is not available, so it needs to be collected again, redundantly. Although standardization streamlines communication, even data in incompatible formats has value. Data could often be reused, but professionals typically develop data, deliver it to those who paid for it, file their copy away, and eventually discard it. The data does not get registered in an online catalog or stored online behind an access control system, where it could be efficiently discovered and accessed by anyone who has a need and a right to access it. The reason for this lack of data-sharing is simply that until now, implementing shared library systems for building information has not been a practical goal except in limited situations in legacy technical and institutional environments:

Integrating data from different types and brands of software has been difficult, requiring batch conversion of files, with significant manual intervention. In addition, different data producers have used different and incompatible property data descriptors that define, for example, the encoding of "window" or "water main." Appropriate data-sharing and-archiving policies have not been put in place, because data coordination has simply not been a high priority for the organizations that need to be involved. Long-term data management policies need to be agreed upon by high-level policy makers at different companies and agencies, and they may not understand such issues or be accustomed to working together on them. In general, institutional barriers and inertia yield very slowly to data-sharing and system interoperability initiatives, even when it is obvious that data-sharing and interoperability saves time and money.

Land Value Impacts of Bus Rapid Transit

The Case of Bogota

Land Lines (April 2008)

By Daniel Rodriguez & Carlos Mojica

Overall our results paint a mixed picture of the appreciation of prices due to BRT extensions. On the one hand, the evidence suggests price appreciation for properties already served by BRT, since they also benefited from the extensions. The estimated asking price premium is between 15 and 20 percent, although the appreciation began one year before the extension was inaugurated. This is significant, given that we know little about the potential magnitude of these effects. By contrast, we found limited evidence of asking price increases for properties along a corridor that previously did not have a local BRT station, but that now is served by the extension.

We cannot claim unequivocally that the price increases were the result of the BRT extension, because they may be the result of local real estate submarket variations. For example, the City of Bogota emerged from a deep recession that ended in the early 2000s. If the recession effects were not uniform across neighborhoods, it is possible that they can explain the differential found. Furthermore, it is possible that the properties already served by BRT were simply capitalizing the benefits of the original investment made only four earlier.

Asset Management

RICS Business (February 2008)

By Rosemary Elder

Property is often the point of delivery for public services-inleisure centres, libraries, job centres, schools, hospitals, universities, police and fire stations. There is a real need, therefore, for effective asset management as these buildings define the public services, and also play a key role in creating sustainable communities.

Public sector asset management has been around as a concept and discipline for more than 15 years, starting in local government. The Audit Commission published its 2000 seminal report, *Hot Property*, with central Government announcing its requirement for local authorities to

produce asset management plans at around the same time.

Subsequently, other parts of the public sector have followed suit and further reports have been produced, essentially with the same message-that property is more than a cost you grudgingly bear (most notably as the most expensive cost after staff) and so it requires strategic management.

- It adds value – employees working in buildings fit for purpose leads to staff satisfaction, which in turn results in increased productivity and lower churn rates
- It increases customer satisfaction with the services being provided
- It is a key resource which can be used to further wider public policy initiatives.

Gentilly Neighborhood, New Orleans – A Story of Hope and Rebuilding

FAIR & equitable
(April 2008 - Volume 6 – Number 4)
By Chris Bennett

One of the volunteers, Terry McLaughlin, picked up a seller's information sheet to see what homes were being listed for. A brick two-story home was listed at \$165,000. Basic facts included: 6 bedrooms, 4 full baths, 69' X 129' corner lot, 3,707-square-foot living area, total area under roof of 4,412-square-foot, 2-car carport. The first floor was gutted and the upstairs was intact. It was being marketed as an opportunity "to redesign and create your dream home."

Another house in the Gentilly neighborhood, a 1950's-era, 2,600-square-foot house with a red tile roof that was purchased in 1997 for \$108,000 was appraised for nearly \$240,000 before Hurricane Katrina.

After the storm, it sold after two weeks on the market in February 2006 for \$110,000. The house had been gutted and still lacked walls, floors, appliances and other standard fixtures. (<http://www.nytimes.com/2006/07/09/us/09orleans.html>, accessed March 13 2008)

Post-Katrina news coverage reported an increase in property values for areas that were flood free or had minimal flooding. Many buyers were willing to pay more to ensure a place to live due to the server housing shortage.

Scots taking the property high road

RICS Business (April 2008)

While most of the UK is muddling its way through a stagnating property market, Scotland's housing is experiencing boom-time, according to leading banks and institutions.

The Scottish housing market has been out-performing that of the UK as a whole for 17 consecutive quarters. According to latest statistics from Nationwide Building Society, Scottish property saw the fastest growth in the UK, rising in value by 1.8 per cent in the final quarter of 2007, and averaging at 14 per cent for the whole year.

However, average house prices in Glasgow jumped even further, reaching 15 per cent to \$ 172,000.

The Independent newspaper recently named Scotland as a hotspot for 2008, due to both the continued appreciation of property in Scotland and the fact that it still remains the second cheapest place in the UK to buy a home. Martin Ellis, chief economist with Bank of Scotland, explained: "Strong economic conditions, highlighted by high employment levels, have boosted housing demand and driven up prices."

The rental market is also booming with latest figures showing that property in areas like Glasgow, Scotland's biggest city, took an average of only 29 days to rent.

Rural Settings Valuation of Partial Acquisitions and Damages

Right of way
(May / June 2008 p.29)

By Kirk Corson, A.I.C.P.

The acquisition of wetlands (for mitigation needs or conservation) presents its own unique challenges. Since wetlands are not frequently sought by buyers, pure wetland transactions are not a prevalent sale type. They are more typically purchased as part of a larger transaction or by conservation groups or government entities that have an interest in ensuring that a particular wetland's pristine qualities remain intact, preserving valuable wetland habitat, preventing eutrophication and/or restoring localized storm-water runoff filtering capacities. Such comparables sales need to be carefully scrutinized relative to the needs of the purchasing entity.

For the appraiser to be adequately prepared, all considerations need to be examined and applied as appropriate. If it becomes necessary to address the condemnation commissioners, a complete explanation may be required. Road, pipeline, railroad, park and trail improvements impacting rural property often impact feed lots, hobby farms, rural residences, poultry processing facilities, gravel operations and other rural property. Each setting has its own unique challenges. Any and all potential impacts should always be considered and addressed.

วารสารทุกฉบับข้างต้นและอีกมากมาย รอท่านสมาชิกอยู่ที่ห้องสมุดมูลนิธิแล้ว



CSR แบบจับแพะชนแกะ

ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



http://www.lexmark.com/vgn/images/portal/cit_1287/csr.jpg

ทุกวันนี้ CSR หรือความรับผิดชอบต่อสังคม <2> ถือเป็นประเด็น “ของเล่นใหม่” ที่กำลังมาแรง และแทนที่ผู้เกี่ยวข้องบางส่วนจะมุ่งเน้นที่ความรับผิดชอบต่อสังคมตามคำนิยาม กลับพยายามทำให้เป็นการเอาทำดีแบบจับแพะชนแกะ นอกเรื่องอย่างมากจนบดบังบทบาทความรับผิดชอบต่อสังคมไปเสีย บทความนี้มีผลได้รวบรวมประเด็นการเคลื่อนไหวเรื่อง CSR มาแจกแจงให้เห็นกันชัด ๆ ว่าอะไรคือเปลือก และอะไรคือแก่น แล้วเราจะเอาแต่เปลือกหรือแก่น

ประเด็นแก่นแท้

แก่นแท้ของ CSR ประกอบด้วยประเด็นสำคัญ ได้แก่ เรื่องการลงทุนที่มีความรับผิดชอบต่อ (ไม่ใช่การตีหัวเข้าบ้าน) เรื่องผู้มีส่วนได้เสีย (stakeholders) กับธุรกิจ ซึ่งได้แก่ผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง (ผู้ใช้แรงงาน) คู่ค้า ลูกค้า ชุมชน และสังคมที่ได้รับผลกระทบ และเรื่องการจัดสรรกำไรของธุรกิจ จะสังเกตได้ว่าประเด็นเหล่านี้มีการพูดถึงกันบ้าง แต่ไม่มากนัก จนดูคล้ายไม่ใช่ประเด็นหลัก โดยเฉพาะประเด็นการจัดสรรกำไรกลับแบบไม่มีการกล่าวถึง ทั้งที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ เป็นการเพิ่มต้นทุน ทำให้ผู้บริโภคต้องซื้อสินค้าแพงขึ้น

ยิ่งกว่านั้นในที่ประชุม CSR ทั้งระดับท้องถิ่นหรือระดับโลก มักจะมีการพูดประเด็นเชิงรูปแบบ ได้แก่ การจัดทำรายงานเกี่ยวกับ CSR มาตรฐานที่ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย (soft laws) จรรยาบรรณและธรรมาภิบาล และการส่งเสริมให้คู่ค้าของเราเข้าร่วม CSR เป็นต้น ประเด็นเหล่านี้แม้เกี่ยวข้องกับ CSR แต่ก็เป็นในเชิงรูปแบบ ไม่ได้เน้นที่เนื้อหาเรื่องการจัดสรรกำไรที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมโดยตรง

จะเห็นได้ว่าประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ CSR ก็มีเพียงข้างต้น และต่อไปนี้เป็นเรื่องที่ไม่ใช่ธุระโดยตรงของ CSR เป็นเพียงกระพี้ แต่ผู้เกี่ยวข้องมักชอบรณรงค์ เช่น ประเด็นชุมชน ปัญหาสังคม และสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

เสี่ยงไปทำดีกับชุมชน

CSR นั้นเกี่ยวข้องกับชุมชนในประเด็นที่ธุรกิจต้องไม่ละเมิดต่อชุมชน ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อน แต่ประเด็นที่รณรงค์กันกลับเป็นเรื่องการลงทุนในชุมชน (community investment) ภารกิจชุมชนกับวิสาหกิจพัฒนา วิสาหกิจเพื่อสังคม (social enterprise) กองทุนขนาดเล็ก (microfinance) กับการจัดความยากจน รวมทั้งประเด็น “เก๋ไก๋” คือการพัฒนาความสามารถ (capacity building) แทนการบริจาคราย และการพัฒนาที่ยั่งยืน (sustainable development) เป็นต้น

การช่วยเหลือชุมชนหรือจัดความยากจนไม่ใช่หน้าที่ของภาคธุรกิจ แต่ถ้าจะบังเอิญตนทำดีก็เป็นสิ่งที่พึงอนุโมทนา แต่สังคมก็ควรรู้ทันว่าไม่ควรให้การเคลื่อนไหวในประเด็นเหล่านี้มากลบบ (กลลอบ) หน้าที่ของธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมในการไม่เบียดเบียนหรือละเมิดชุมชน หรืออีกนัยหนึ่ง เราไม่ควรให้เกิดภาวะทำดีเพื่อปกปิดความชั่ว <3> จะสังเกตได้ว่ากิจการขนาดใหญ่ที่ทำลายสิ่งแวดล้อม มักชอบนักที่จะรณรงค์ในประเด็นการทำดีเพื่อชุมชนแบบน่านำกันข้างเหล่านี้

“อย่า” ปัญหาสังคม

นอกจากนี้การรณรงค์ CSR ยังขยายขอบเขตออกไปสู่การทำดีต่อสังคมโดยรวม ซึ่งยังมีแง่มุมที่หลากหลายเหลือเกิน เช่น เรื่องภาคเอกชนกับ MDGs (Millennium Development Goals) หรือเป้าหมายการพัฒนาแห่งสหัสวรรษขององค์การสหประชาชาติ <4> เรื่องการค้ำชูมนุษย เรื่องความเป็นชายเป็นหญิง (gender) <5> เรื่องโรคเอดส์ เรื่องแรงงานหญิง และเรื่องการ

พัฒนาศักยภาพแรงงาน เป็นต้น อาจเรียกได้ว่า CSR ขยายขอบเขตกว้างขวางกว่าการช่วยเหลือสังคมของ “ปอเต็กตึ๊ง” และ “ร่วมกตัญญู” เสียอีก

แม้ทุกฝ่ายในสังคมรวมทั้งภาคธุรกิจควรจะช่วยเหลือสังคม แต่การแก้ปัญหาสังคมเหล่านี้ ก็ไม่ใช่หน้าที่โดยตรงของธุรกิจ การทำดีนั้น เราย่อมได้รับผลดีกลับคืน อย่างน้อยก็เป็นการสบายใจที่ได้ทำดี ได้หน้า แต่บางทีการทำดี (นอกเรื่อง) เช่นนี้ สาธารณชนพึงตรวจสอบดูว่าเป็นการกระทำเพื่อเลี่ยงการทำให้ถูกต้องตามความรับผิดชอบต่อสังคมซึ่งเป็นประเด็นแก่นแท้ของ CSR ข้างต้นหรือไม่

ขออนักเรื่องสิ่งแวดล้อม

ประเด็นการรณรงค์ CSR ที่ขาดเสียมิได้ก็คือเรื่องสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีการคุยกัน (อย่างเนมามน) เช่นในเรื่อง การบรรเทาความยากจนกับความคิดริเริ่มด้านสิ่งแวดล้อม เรื่องห่วงโซ่อุปทาน (supply chain) กับสิ่งแวดล้อม เรื่องทรัพยากรทางทะเลกับการจัดการ เรื่องธุรกิจกับความหลากหลายทางชีวภาพ (bio-diversity) <6> เรื่องการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศกับภาคธุรกิจ เรื่องการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (carbon footprint) <7> และเรื่องเอ็นจีโอคาดหวังอะไรต่อภาคธุรกิจ เป็นต้น

ใครจะทำดีเพื่อสิ่งแวดล้อมก็ทำไป แต่อย่าได้ละเลยประเด็นแก่นแท้ของ CSR ที่หมายถึงการทำธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม ไม่ละเมิดผู้อื่น ที่สำคัญประเด็นที่พึงพิจารณาก็คือ ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อมมักเกิดจากภาคอุตสาหกรรมโดยรัฐไม่นำพาต่อการควบคุมตามกฎหมายเป็นหลัก ไม่ใช่เกิดจากภาคธุรกิจอื่นหรือประชาชนแต่อย่างใด ดังนั้นการรณรงค์เรื่องสิ่งแวดล้อมแก่สาธารณชนจึงอาจไม่ได้ผล ผู้รณรงค์เองก็อาจไม่ได้คาดหวังผลอะไรนัก อาจคาดหวังเพียงขอให้ได้ทำ ขอให้ได้หน้า ก็พอ

ใช้คำศัพท์หวมว้างเขื่อง

จะสังเกตได้ว่าการรณรงค์เรื่อง CSR นี้ก็มีคำศัพท์ใหญ่ ๆ ใหม่ ๆ มา “เขียนเลื้อยให้วิวกลัว” ตามที่อ้างไว้ข้างต้น เช่น MDGs ความเป็นหญิงเป็นชาย (Gender) ความหลากหลายทางชีวภาพ (Bio-diversity) หรือรอยเท้าคาร์บอน (Carbon footprint) เป็นต้น

นี่เป็นแพ้นอย่างหนึ่งในการใช้คำย่อ คำฝรั่ง หรือคำที่ต้องแปลไทยเป็นไทย นัยเพื่อความเขื่อง ความเท่ หรือความขลัง แต่ทั้งนี้หลายคำก็ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการรับผิดชอบต่อสังคมต่อสังคมแต่อย่างใด แต่อาจเป็นเรื่องที่ธุรกิจหรือผู้บริหารบางรายในธุรกิจขนาดใหญ่อาจมีความสนใจหรือสนใจเป็นพิเศษในประเด็นเหล่านี้จึงเคลื่อนไหวออกมาก

ผมขอสรุปยั่วว่า การรณรงค์เรื่อง CSR เป็นสิ่งที่ดี แต่ประเด็นส่วนมากกลายเป็นการเบี่ยงไปจากสิ่งที่ต้องทำเพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมไปสู่การเอาทำดีแบบลอบหน้าปะจมูก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการทำดีเพื่อปกปิดความชั่ว ทำดีให้จริงจังดีกว่าครับ ยังไงเสียความจริงเป็นสิ่งไม่ตาย อย่าลืมว่า “ข้างตายทั้งตัว เอาใบปิดไม่มิด” หรอกครับ