

การบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย

ดร.โสภณ พรโชคชัย



ปรับปรุงล่าสุด
สำหรับปี 64
และพิมพ์ครั้งที่ 6



ดร.โสภณ พรโชคชัย

Sopon Pornchokchai, PhD D.FIABCI CRS MRICS

sopon@trebs.ac.th facebook.com/dr.sopon4



เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิจัยอสังหาริมทรัพย์ จบวิทยาศาสตร์
คุษฎีบัณฑิต สาขาที่ดินและที่อยู่อาศัยจากสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
ประกาศนียบัตร พัฒนาที่อยู่อาศัย มหาวิทยาลัยคาทอลิกอุเวง เบลเยียม
และประกาศนียบัตรประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น

เป็นอาจารย์สอนตั้งแต่ระดับปริญญาตรี-ปริญญาเอก ทั้งในและต่างประเทศด้านอสังหาริมทรัพย์การประเมินค่า
ทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาเมือง ความรับผิดชอบต่อสังคม (corporate social responsibility)

ในวิชาชีพ ระดับนานาชาติ เป็นนายกสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล (FIABCI-Thai) ผู้แทนในไทยของสมาคม
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติ IAAO ที่ปรึกษาสถาบันประเมินค่าทรัพย์สินสหรัฐ กรรมการหอการค้าไทยสาขา
ธรรมาภิบาล ประธานก่อตั้งมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินฯ และที่ปรึกษาสมาคมด้านอสังหาฯ หลายแห่ง ฯลฯ

การบริหารวิสาหกิจเอกชน เป็นประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี พอร์
เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นศูนย์ข้อมูลแห่งแรกที่เก็บข้อมูลภาคสนามที่ใหญ่ที่สุดในอาเซียน ได้รับ ISO
9001-2015 ทุกกระบวนการ เป็นวิสาหกิจที่ได้รับโลรางวัลจากนายฯ ทักษิณ ชินวัตร ยิ่งลักษณ์ ชินวัตร และ
ประยุทธ์ จันทร์โอชา ด้านจรรยาบรรณ และแรงงานสัมพันธ์ดีเด่น เป็นผู้อำนวยการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย
ที่จัดการศึกษาทั่วโลก

ผลงาน เคยเป็นผู้เชี่ยวชาญในโครงการ ESCAP, UNCHS, ADB, World Bank, FAO และ ILO ผลงานสำคัญได้แก่
การค้นพบชุมชนแออัด 1,020 แห่งในกรุงเทพมหานคร (2528), การสร้างแบบจำลอง Computer-assisted
Mass Appraisal (CAMA) เป็นครั้งแรกในไทย (2533), การพยากรณ์บ้านว่างอย่างถูกต้อง (2538 และ 2541),
การศึกษาเพื่อจัดตั้งศูนย์ข้อมูลฯ อ.อาคารสงเคราะห์ (2543), การสร้างแบบจำลอง CAMA เมือง-ชนบท (2545),
การวางแผน การพัฒนาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินเวียดนาม (2549) โครงการที่ปรึกษาของกระทรวงการคลัง
อินโดนีเซีย (2551) โครงการที่ปรึกษาของธนาคารโลก (2553) โครงการที่ปรึกษา UNCHS (2554) การสำรวจ
นคร 200 แห่ง (2558) ฐานข้อมูลเทศบาลโลก (2560) การย้ายสวนสัตว์ดุสิต (2562) ภัยพิบัติกับอสังหาฯ (2564)

งานเขียน งานวิจัย หนังสือและบทความตีพิมพ์ในวารสารวิชาการชั้นนำของโลก รวมทั้ง เขียนบทความในหนังสือ
พิมพ์และสื่อต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ

งานเพื่อสังคม ก่อตั้งสมาคมผู้ซื้อบ้าน ทำรายการโทรทัศน์ "เค็ดอสังหาฯ" เพื่อให้ความรู้แก่สาธารณชน และเป็น
ประธานมูลนิธิอิสรชน (ที่ช่วยคนเร่ร่อน)

การบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทย

ดร.โสภณ พรโชคชัย

ชื่อหนังสือ การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

บรรณาธิการ ดร.โสภณ พรโชคชัย

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของสำนักหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

ดร.โสภณ พรโชคชัย.

การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย.-- พิมพ์ครั้งที่ 6.-- กรุงเทพฯ : โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย, 2564.376 หน้า.-- (-).

1. การจัดการอสังหาริมทรัพย์ -- ไทย. 2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ -- ไทย. I. ชื่อเรื่อง.

333.33

ISBN 978-616-92779-1-0

จัดพิมพ์โดย บริษัท โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จำกัด

5/15 ถนนพหลโยธิน 5 ขนนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. 0.2295.2294 โทรสาร 0.2295.2213

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ info@trebs.ac.th เว็บไซต์ www.trebs.ac.th

พิมพ์ ครั้งที่ 1, กุมภาพันธ์ 2555 จำนวน 2,000 เล่ม

พิมพ์ ครั้งที่ 2, กุมภาพันธ์ 2556 จำนวน 1,000 เล่ม

พิมพ์ ครั้งที่ 3, สิงหาคม 2557 จำนวน 1,000 เล่ม

ปรับปรุงใหม่ และพิมพ์ครั้งที่ 4, พฤศจิกายน 2559 จำนวน 1,000 เล่ม

พิมพ์ ครั้งที่ 5, เมษายน 2560 จำนวน 1,000 เล่ม

ปรับปรุงใหม่ และพิมพ์ครั้งที่ 6, มีนาคม 2564 จำนวน 2,000 เล่ม

พิมพ์ที่ ส. วิชาการพิมพ์ (1996)

33/2-3 ถนนพหลโยธิน ขนนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0.2681.0053-4 โทรสาร 0.2681.0088

ผู้จัดจำหน่าย ศูนย์หนังสือจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถนนพญาไท เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทร. 0-2218-9872 โทรสาร 0-2254-9495

Call Center (จัดส่งทั่วประเทศ) โทร. 0-2255-4433 <http://www.chulabook.com>

ร้านค้าติดต่อ แผนกขายส่ง สาขาหัวหมาก โทร.0-2374-1375-6 โทรสาร 0-2374-1374

ราคา 350 บาท

คำนำจากผู้เขียน

หนังสือเล่มนี้เขียนขึ้นเพื่อใช้สำหรับหลักสูตรบัณฑิตศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาต่างๆ โดยถือหลัก “Knowledge Is Not Private Property” หรือความรู้ไม่ใช่สมบัติส่วนตัวของใคร ทุกคนสามารถเรียนรู้กันได้หากตั้งใจ ความรู้เป็นของสังคมที่พึงแบ่งปันกัน บนพื้นฐานที่ว่า “ยิ่งให้ ยิ่งได้ ยิ่งถกเถียง” ท่านผู้สนใจธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็สามารถใช้หนังสือนี้เพื่อศึกษาก่อนที่จะลงทุนซื้อ ขาย พัฒนาที่ดิน หรือให้บริการทางวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจนายหน้า บริหารทรัพย์สิน ประเมินค่าทรัพย์สิน หรืออื่นใดก็ตาม

หนังสือนี้เขียนจากประสบการณ์ตรงที่ทำงานด้านธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง การประเมินค่าทรัพย์สิน การสำรวจวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนา โครงการต่าง ๆ ตลอดจนการทำงานโครงการที่ปรึกษาขององค์กรระหว่างประเทศต่าง ๆ เช่น ธนาคารโลก ธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชีย องค์การอาหารและเกษตรแห่งสหประชาชาติ (FAO) คณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งเอเชียและแปซิฟิก (UN ESCAP) ในประเทศต่าง ๆ ในภูมิภาคเอเชีย นอกจากนี้ยังรวบรวมจากเป็นประสบการณ์บรรยายตั้งแต่ระดับปริญญาตรีถึงปริญญาเอกทั้งใน และต่างประเทศ ตลอดจนการบรรยายให้กับ โรงเรียนนายร้อยพระจุลจอมเกล้า และสถาบันพระปกเกล้า เป็นต้น

ผู้เขียนถือหลักแห่งความเป็นกลางทางวิชาชีพ โดยเคร่งครัด ซึ่งเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจมา 30 ปีแล้ว โดยตลอดชีวิตการทำงานด้านการประเมินค่าทรัพย์สินและการเป็นที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ก็ไม่ทำกิจการนายหน้า หรือไม่พัฒนาที่ดินเอง ทั้งนี้เพื่อหลีกเลี่ยงการมีประโยชน์ขัดแย้งในทางธุรกิจ วิชาการและวิชาชีพ ดังนั้นท่านผู้อ่านจึงมั่นใจได้ว่า หนังสือเล่มนี้ไม่ได้เขียนในสิ่งที่เป็นการโน้มเอียงไปในทางใดทางหนึ่ง หรือไปเอื้อประโยชน์ต่อกลุ่มผลประโยชน์หรือธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งทั้งสิ้น ท่านผู้อ่านจึงจะได้ประโยชน์จากความรู้ในด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างเปิดเผย

สาระในหนังสือเล่มนี้เริ่มทำความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยการให้พื้นฐานทางความเข้าใจที่ชัดเจนเกี่ยวกับแนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบด้วยสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงถึงสภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนลักษณะทางกายภาพและ ลักษณะทางเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์ ประเภทของธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ทั้งในแง่ของการประกอบการและวิชาชีพ วัตถุประสงค์อสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ ตลอดจนความเชื่อที่คลาดเคลื่อนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

หัวใจสำคัญของหนังสือเล่มนี้ก็คือการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแยกเป็นระดับมหภาคและระดับจุลภาค รวมทั้งการแยกประเภทของการศึกษาความเป็นไปได้ในแง่มุมต่าง ๆ ตลอดจนการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ยังให้ความรู้เกี่ยวกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน การสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกรณีศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

หนังสือเล่มนี้นับว่ามีความครอบคลุมอย่างกว้างขวางต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในมิติต่าง ๆ อย่างรอบด้าน จึงได้นำเสนอการดำเนินโครงการตามกรอบของกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ เช่น การจัดสรรที่ดินการพัฒนาอาคาร และกระบวนการประสานราชการเพื่อการดำเนินโครงการอื่นได้แก่ กระบวนการรังวัดสอบเขต กระบวนการก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรร กระบวนการยื่นขออนุญาตจัดสรร และกระบวนการบริหารหลังการขาย รวมทั้งยังครอบคลุมสาระความรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกรณีบ้านจัดสรรและอาคารชุด

ประโยชน์สำคัญที่ผู้อ่านจะได้รับก็คือรูปแบบของกรณีศึกษาการวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจในภาคปฏิบัติ อันได้แก่ การออกแบบงานวิจัยโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การวิเคราะห์สินค้าที่เหมาะสมในพื้นที่ ความเป็นไปได้ทางการตลาดของสินค้าที่กำหนด การทดสอบผลิตภัณฑ์ การวางแผนการศึกษากลุ่มเป้าหมาย รวมทั้งการกำหนดราคาสินค้าเพื่อการขาย การสำรวจตลาดด้วยแบบสอบถาม กรณีศึกษาโครงการอสังหาริมทรัพย์จริง เช่น ที่ดินคลองรังสิต อาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นต้น รวมทั้งกรณีศึกษาการวางแผนอสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาเมือง

ส่วนสุดท้ายของหนังสือนี้มุ่งให้ความรู้เกี่ยวกับการจัดการธุรกิจและวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ธุรกิจพัฒนาที่ดินธุรกิจรับสร้างบ้านธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน ธุรกิจประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งในแต่ละธุรกิจได้แจกแจงถึงสถานการณ์ธุรกิจ การบริหารบุคลากร การเปิดธุรกิจใหม่ เป็นต้น นอกจากนี้ยังแสดงถึงข้อเสนอแนะต่อแนวทางการพัฒนาวิชาชีพและ

บริการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในส่วนของพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาบริการวิชาชีพ โดยการ
แสดงออกถึงความรับผิดชอบของวิสาหกิจต่อสังคมนั่นเอง ยิ่งกว่านั้นหนังสือเล่มนี้ยังรวบรวมแหล่ง
เชื่อมโยงกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ เว็บไซต์องค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เว็บไซต์
องค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ ตลอดจน ตารางทางการเงิน

ผู้เขียนเชื่อว่าหนังสือเล่มนี้ นอกจากจะทำหน้าที่เป็นหนังสือประกอบการศึกษาของ
บัณฑิตศึกษาทางด้านอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังจะเป็นประโยชน์ต่อนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักวิชาชีพ
อสังหาริมทรัพย์ ทั้งในระดับที่เป็นเจ้าของกิจการ และลูกจ้างในวิสาหกิจต่าง ๆ ตลอดจนผู้สนใจ
ความรู้เพื่อการวางแผนการลงทุน ผู้เขียนขอชื่นชมทุกท่านที่สนใจความรู้เรื่องอสังหาริมทรัพย์และ
อ่านหนังสือเล่มนี้ และหากมีสิ่งใดที่ควรได้รับการปรับปรุง ท่านผู้อ่านสามารถให้ข้อเสนอแนะต่อ
ผู้เขียนได้ โดยผู้เขียนยินดีจะพัฒนาหนังสือเล่มนี้ให้เป็นประโยชน์ต่อท่านผู้อ่านยิ่ง ๆ ขึ้น

ความคิดของหนังสือเล่มนี้ ผู้เขียนขอยกเพื่อทดแทนพระคุณของคณาจารย์ของผมทั้ง รศ.
นิพัทธ์ จิตรประสงค์ ดร.ชโลม แองเจล ดร.คาร์ล อี เวเบอร์ เรย์มอนด์ ดับบลิว อาเซอร์ ดร.เดวิด เอ
โดวอล ศาสตราจารย์อาร์โล ดี วูลเลอรี และอาจารย์จูน กอนซาเลซ ที่สอนความรู้เกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เขียนโดยตรง ตลอดจนเพื่อนร่วมงานของผู้เขียน และที่ไม่อาจไม่เอ่ยนามถึงก็คือ
ร.ศ.วิกรม รักรัษปวงชน แห่งคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ซึ่งเป็นกัลยาณมิตรที่
สนับสนุนให้ผู้เขียนเรียงเรียงหนังสือเล่มนี้เพื่อใช้ในระดับบัณฑิตศึกษา และ ดร.ถนอมวงศ์ ถ้ายอด
มรรคผล ที่ช่วยอ่านต้นฉบับให้บางส่วน



ด้วยความเคารพ

ดร.โสภณ พรโชคชัย

1 เมษายน 2564

สารบัญ

คำนำจากผู้เขียน

สารบัญ

สารบัญตาราง

สารบัญรูปภาพ

	หน้า
1. แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	17
1.1 สิทธิในอสังหาริมทรัพย์	20
1.1.1 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิในทรัพย์	21
1.1.2 ข้อจำกัดในการถือครองอสังหาริมทรัพย์	22
1.1.3 ว่าด้วยทรัพย์อสังหาริมทรัพย์	23
1.2 ลักษณะสำคัญของอสังหาริมทรัพย์	25
1.2.1 ลักษณะทางกายภาพ	25
1.2.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ	27
1.3 ประเภทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	28
1.3.1 ธุรกิจประกอบการอสังหาริมทรัพย์	28
1.3.2 วิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์	32
1.4 ความเชื่อที่คลาดเคลื่อนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	35
1.4.1 การกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยอสังหาริมทรัพย์	35
1.4.2 การมุ่งส่งเสริมการขายบ้านมือหนึ่ง	37
1.4.3 การส่งเสริมการขายบ้านแก่คนต่างชาติ	39
1.5 บทสรุปและข้อสังเกต	43
2. ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์	45
2.1 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์	45
2.1.1 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย	45

2.1.2	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัย	46
2.1.3	ขนาดตลาดที่อยู่อาศัยประเทศไทย ณ ปี 2564	48
2.1.4	การเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์	50
2.1.5	บริษัทขนาดใหญ่ในตลาด	53
2.2	วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์	55
2.2.1	วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ	55
2.2.2	ตลาดสหรัฐอเมริกาล่าสุด	58
2.2.3	ปรากฏการณ์บ้านว่างในอังกฤษ	60
2.2.4	การวิเคราะห์เปรียบเทียบ พ.ศ.2542-2551	60
2.2.5	ข้อพึงสังวรสำหรับประเทศไทย	63
2.3	วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย	64
2.3.1	ช่วงชีวิตของตลาดที่อยู่อาศัยไทย	64
2.3.2	วงจรชีวิตอสังหาริมทรัพย์รอบล่าสุด (พ.ศ.2537-2564)	65
2.3.3	การลงทุนของต่างชาติกับอสังหาริมทรัพย์	67
2.3.4	วงจรเศรษฐกิจกับวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์	69
2.3.5	ข้อสังเกต: เก็งกำไร-รู้ล่วงหน้า-ต่างชาติ	70
2.3.6	วัฏจักรราคาที่ดิน พ.ศ.2528-2563	72
2.4	อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม	74
2.4.1	การท่องเที่ยวกับสถานการณ์โรงแรม	74
2.4.2	ทัวร์ศูนย์เหรียญกับวิกฤติท่องเที่ยว	75
2.4.3	โอกาสแห่งความสำเร็จของโรงแรมขนาดเล็ก	76
2.4.4	ราคาโรงแรมในหัววงวิกฤติโควิด-19	78
2.5	อสังหาริมทรัพย์กับพินดิภัย	80
2.5.1	มหาอุทกภัย พ.ศ.2554	81
2.5.2	สินามิภูเกิดกับราคาอสังหาริมทรัพย์	86
2.5.3	ราคาบ้านกับพินดิภัยโควิด-19 ในทั่วโลก	87
2.5.4	กรณีศึกษาพินดิภัยอื่น	88
2.6	บทสรุปและข้อสังเกต	89
3.	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์	91
3.1	ประเด็นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้	91

3.1.1	ระดับมหภาค	92
3.1.2	ระดับจุลภาค	96
3.2	ประเภทของการศึกษาความเป็นไปได้	103
3.2.1	ความเป็นไปได้ทางการตลาด	103
3.2.2	การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง	109
3.2.3	การวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมาย	113
3.2.4	การวิเคราะห์ SWOT	114
3.3	การวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	116
3.4	บทสรุปและข้อสังเกต	127
4.	การวิเคราะห์การเงิน ต้นทุนและสินเชื่อ โครงการอสังหาริมทรัพย์	128
4.1	ความเป็นไปได้ทางการเงิน	128
4.1.1	องค์ประกอบในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน	128
4.1.2	ประเด็นในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน	130
4.2	การปรับใช้การวิเคราะห์ทางการเงินเพื่อการวางแผน	135
4.2.1	ความคุ้มค่าในการลงทุน	135
4.2.2	ความสมเหตุสมผลของการลงทุน	136
4.2.3	ค่าเสียโอกาสการไม่มีส่วนสาธารณะป้อมมหากาฬ	138
4.3	กรณีศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน	139
4.3.1	กรณีอาคารพาณิชย์	140
4.3.2	กรณีอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮาส์	141
4.3.3	กรณีโครงการบ้านเดี่ยว	143
4.3.4	กรณีห้องเช่าพักอาศัย	147
4.3.5	กรณีคำนวณเพื่อตั้งราคาขาย	148
4.4	สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์	149
4.4.1	สถานการณ์และการอำนวยการสินเชื่อ	149
4.4.2	หลักการวิเคราะห์สินเชื่อ 5C	156
4.4.3	แนวทางการอำนวยการสินเชื่อ 4P	157
4.5	บทสรุปและข้อสังเกต	158
5.	การดำเนินโครงการตามกรอบของกฎหมายอสังหาริมทรัพย์	160

5.1	การจัดสรรที่ดิน	160
5.1.1	ประเภทของการจัดสรรที่ดิน	161
5.1.2	การดำเนินการจัดสรรที่ดิน	163
5.1.3	รายละเอียดการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	165
5.2	การพัฒนาอาคาร	166
5.2.1	การก่อสร้างอาคาร	167
5.2.2	การจดทะเบียนอาคารชุด	168
5.3	กระบวนการประสานราชการเพื่อกำหนดโครงการ	170
5.3.1	กระบวนการรังวัดสอบเขต	170
5.3.2	กระบวนการก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรร	172
5.3.3	กระบวนการยื่นขออนุญาตจัดสรร	173
5.3.4	กระบวนการบริหารหลังการขาย	174
5.4	ราคาประเมินราชการ	174
5.5	บทสรุปและข้อสังเกต	178
6.	การบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการอสังหาริมทรัพย์	180
6.1	พัฒนาการการบริหารจัดการทรัพย์สิน	181
6.1.1	พัฒนาการการบริหารทรัพย์สินนานาชาติ	181
6.1.2	พัฒนาการการบริหารทรัพย์สินในประเทศไทย	182
6.2	การบริหารจัดการทรัพย์สินบ้านจัดสรรและอาคารชุด	188
6.2.1	กรณีจัดสรรที่ดิน	189
6.2.2	กรณีอาคารชุด	190
6.2.3	การเปรียบเทียบการบริหารบ้านจัดสรรและอาคารชุด	192
6.3	ค่าส่วนกลาง	193
6.3.1	กรณีศึกษาการคำนวณค่าส่วนกลาง	193
6.3.2	กรณีการจัดเก็บค่าส่วนกลางล่วงหน้า	194
6.4	การบริหารจัดการทรัพย์สินภาคปฏิบัติ	195
6.5	บทสรุปและข้อสังเกต	197
7.	กรณีศึกษาการวิเคราะห์โครงการอสังหาริมทรัพย์	198
7.1	การออกแบบงานวิจัยโครงการอสังหาริมทรัพย์	198

7.1.1	การวิเคราะห์สินค้าที่เหมาะสมในพื้นที่	198
7.1.2	ความเป็นไปได้ทางการตลาดของสินค้าที่กำหนด	199
7.1.3	การทดสอบผลิตภัณฑ์ (Product Test) ภาคปฏิบัติ	201
7.1.4	การวางแผนการศึกษากลุ่มเป้าหมาย	202
7.2	การสำรวจตลาดด้วยแบบสอบถาม	203
7.2.1	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	203
7.2.2	การออกแบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัย: โดยรวม	204
7.2.3	การออกแบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัย: อาคารชุด	209
7.3	กรณีศึกษาโครงการอสังหาริมทรัพย์จริง	212
7.3.1	ที่ดินคลองรังสิต	212
7.3.2	อาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ	213
7.3.3	เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	214
7.3.4	การเปลี่ยนแปลงราคาบ้าน	217
7.3.5	กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ผิดทำเล	219
7.3.6	กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง	223
7.4	กรณีศึกษาการวางแผนอสังหาริมทรัพย์กับการพัฒนาเมือง	224
7.4.1	กรณีการฟื้นฟูพื้นที่เมือง	224
7.4.2	กรณีการย้ายหน่วยราชการทหาร	226
7.4.3	กรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการก่อสร้างถนน	228
7.4.4	กรณีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่	230
7.5	บทสรุปและข้อสังเกต	233
8.	การประเมินค่าทรัพย์สินและตั้งราคาขาย	235
8.1	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน	235
8.1.1	แนวทางการวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน	235
8.1.2	แหล่งข้อมูลราคาค่าก่อสร้างอาคาร	236
8.1.3	กรณีตัวอย่างการคำนวณราคาตามวิธีต้นทุน	240
8.2	วิธีเปรียบเทียบตลาด	241
8.2.1	แหล่งข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์	241
8.2.2	การเปรียบเทียบตลาดแบบ WQS	244
8.2.3	ราคาอาคารเขียวในฐานะ Market Niche	247

8.3	วิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า	249
8.3.1	หลักการประเมินโดยวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า	249
8.3.2	กรณีศึกษาสวนลุมพินี	250
8.3.3	กรณีศึกษาการประเมินค่าเช่าในเกาะชวา	252
8.3.4	กรณีศึกษาการประเมินค่าทัชมาฮาล	254
8.4	วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา	255
8.5	แบบจำลองการประเมินค่าทรัพย์สินอัตโนมัติ	255
9.	การจัดการธุรกิจและวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์	258
9.1	ธุรกิจพัฒนาที่ดิน	258
9.1.1	เกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาที่ดิน	258
9.1.2	เกี่ยวกับบริษัท	259
9.1.3	การบริหารบุคลากร	260
9.1.4	การเข้าสู่ธุรกิจของผู้ประกอบการรายใหม่	261
9.1.5	ประวัติของผู้ทรงคุณวุฒิที่ให้ข้อมูล	262
9.1.6	ข้อสังเกต	263
9.2	ธุรกิจรับสร้างบ้าน	263
9.2.1	เกี่ยวกับธุรกิจรับสร้างบ้าน	263
9.2.2	เกี่ยวกับบริษัท	264
9.2.3	การบริหารบุคลากร	265
9.2.4	การเข้าสู่ธุรกิจของบริษัทรับสร้างบ้านรายใหม่	266
9.2.5	ประวัติของผู้ทรงคุณวุฒิที่ให้ข้อมูล	267
9.2.6	ข้อสังเกต	267
9.3	ธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	267
9.3.1	เกี่ยวกับธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	268
9.3.2	เกี่ยวกับบริษัท	268
9.3.3	การบริหารบุคลากร	269
9.3.4	การเข้าสู่ธุรกิจของบริษัทนายหน้ารายใหม่	270
9.3.5	ประวัติของผู้ทรงคุณวุฒิที่ให้ข้อมูล	271
9.3.6	ข้อสังเกต	271
9.4	ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน	272

9.4.1	เกี่ยวกับธุรกิจบริหารทรัพย์สิน	272
9.4.2	เกี่ยวกับบริษัท	272
9.4.3	การบริหารบุคลากร	273
9.4.4	การเข้าสู่ธุรกิจของบริษัทบริหารทรัพย์สินรายใหม่	274
9.4.5	ประวัติของผู้ทรงคุณวุฒิที่ให้ข้อมูล	275
9.4.6	ข้อสังเกต	276
9.5	ธุรกิจประเมินค่าทรัพย์สิน	276
9.5.1	เกี่ยวกับธุรกิจประเมินค่าทรัพย์สิน	276
9.5.2	เกี่ยวกับบริษัท	277
9.5.3	การบริหารบุคลากร	278
9.5.4	การเข้าสู่ธุรกิจของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใหม่	279
9.5.5	ประวัติของผู้ทรงคุณวุฒิที่ให้ข้อมูล	280
9.5.6	ข้อสังเกต	281
9.6	กรณีศึกษาการบริหารธุรกิจ	281
9.6.1	บริษัทพัฒนาที่ดินมหาชนในความใฝ่ฝัน	281
9.6.2	นายหน้า: ผู้ยิ่งใหญ่ที่สุดในวงการอสังหาริมทรัพย์	284
9.6.3	การบริหารตลาดสด	286
9.7	การพัฒนาวิชาชีพและบริการอสังหาริมทรัพย์	288
9.7.1	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	288
9.7.2	แวดวงวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์	289
9.7.3	การสร้างความมั่นใจแก่ผู้บริโภค	290
9.8	ความรับผิดชอบของวิสาหกิจต่อสังคม	290
9.8.1	เกี่ยวกับความรับผิดชอบของวิสาหกิจต่อสังคม	290
9.8.2	CSR กับธุรกิจในการอสังหาริมทรัพย์	292
9.8.3	มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ	294
9.8.4	นักวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์	295
9.8.5	บทสรุปของ CSR อสังหาริมทรัพย์	295
9.9	บทสรุปและข้อสังเกต	296
10.	บทสรุปสำหรับการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	297
10.1	การลงทุนด้วยแนวคิดและเข็มมุ่งที่ผิดเพี้ยน	297

10.1.1	การเข้ามาในวงการอย่างไม่รอบรู้	297
10.1.2	การติดกับดักในการลงทุน	298
10.1.3	แนวทางการลงทุนที่พึงทบทวน	298
10.1.4	แนวทางการลงทุนที่พึงพิจารณา	299
10.2	หลักการอยู่ที่การยอมรับของตลาด	300
10.2.1	ปรากฏการณ์ความล้มเหลวในอดีต	300
10.2.2	ฟัง "กูรู" ต้องนึกคิด	301
10.2.3	เสียงส่วนใหญ่คือความถูกต้อง	302
10.3	จุดเริ่มต้นที่ดีอยู่ที่ข้อมูลที่ดี	303
10.3.1	ความสำคัญของข้อมูล	303
10.3.2	ข้อมูลที่ตีมาจากการทำซ้ำ	304
10.3.3	ข้อมูลแสดงควมมีอารยธรรม	305
10.4	ความรู้ที่จำเป็นในวงการอสังหาริมทรัพย์	305
10.4.1	บทเรียนต่อกรณีความรู้สำหรับนักพัฒนาที่ดิน	306
10.4.2	ความรู้ใจกลางสำหรับการพัฒนาที่ดิน	306
10.5	สู่ทางการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	308
10.5.1	นายหน้า: ผู้ยิ่งใหญ่ที่สุดในวงการ	308
10.5.2	ก้าวทางการเป็นนักอสังหาริมทรัพย์	310
10.5.3	การพัฒนาจากเล็กสู่ใหญ่	310
10.5.4	ขนาดเล็ก ๆ ที่มีคุณภาพ	311
10.6	บทสรุปและข้อเสนอแนะต่อการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	312
10.6.1	การบริหารบุคลากร	312
10.6.2	การต่อยอดทางธุรกิจ	313
10.6.3	การพัฒนางานและวิชาชีพ	314
	เชิงอรรถ	316
	บรรณานุกรม	324
	ภาคผนวก ก: ตารางทางการเงิน	331
	ภาคผนวก ข: แหล่งเชื่อมโยงกฎหมายอสังหาริมทรัพย์	350
	ภาคผนวก ค: เว็บไซต์องค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	357
	ภาคผนวก ง: เว็บไซต์องค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ	364

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1: มูลค่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2550	46
ตารางที่ 2: มูลค่าที่อยู่อาศัยทุกประเภทในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2550	46
ตารางที่ 3: มูลค่าที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทและภูมิภาคในประเทศไทย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2550	47
ตารางที่ 4: สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเทศไทย ณ สิ้นปี 2563	48
ตารางที่ 5: บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย พ.ศ.2537-2563	54
ตารางที่ 6: กิจกรรมส่งเสริมการขายในโครงการที่อยู่อาศัยที่สำรวจ ณ เดือนธันวาคม 2564	108
ตารางที่ 7: การคำนวณผลประโยชน์เป็นตัวเงินเมื่ออยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายเป็นเวลา 56 ปี	137
ตารางที่ 8: การประมาณการราคาที่ดินเพื่อการสร้างอาคารพาณิชย์ติดถนนใหญ่	140
ตารางที่ 9: การประมาณการราคาที่ดินเพื่อการสร้างอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮาส์	143
ตารางที่ 10: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินกรณีโครงการบ้านเดี่ยวขนาดเล็ก	144
ตารางที่ 11: การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินกรณีโครงการแฟลตเช่า	146
ตารางที่ 12: การเปรียบเทียบราคาประเมินทางราชการและราคาตลาด	175
ตารางที่ 13: การวิเคราะห์มูลค่าของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	216
ตารางที่ 14: กรณีศึกษาการวิเคราะห์ที่ดินสนามเป้าเพื่อการพัฒนามหานคร	227
ตารางที่ 15: ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2564 (ไตรมาสที่ 4)	238
ตารางที่ 16: การเปรียบเทียบตลาดด้วยการเฉลี่ยเชิงคุณภาพหรือแบบถ่วงน้ำหนัก	245
ตารางที่ 17: แบบจำลองการประเมินค่าทรัพย์สินอัตโนมัติ	256
ตารางที่ 18: ความรู้ใจกลางของนักพัฒนาที่ดินที่ผ่านวิกฤติปี 2540	307

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
ภาพที่ 1: การแบ่งประเภทของทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์	17
ภาพที่ 2: ตัวอย่างการวิเคราะห์หาค่าความนิยม (Goodwill) กรณีศึกษาร้านตัดผม	19
ภาพที่ 3: การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ.2537-2563	50
ภาพที่ 4: การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา	59
ภาพที่ 5: การเปรียบเทียบวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ 4 ประเทศ	63
ภาพที่ 6: การเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ (มูลค่าพื้นที่บ้านบาท และจำนวนพื้นที่หน่วย)	66
ภาพที่ 7: สัดส่วนของภาคเกษตรกรรมและภาคอุตสาหกรรม ในผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ พ.ศ.2494-2546	67
ภาพที่ 8: การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528-2563	71
ภาพที่ 9: จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ พ.ศ.2544-2563	75
ภาพที่ 10: อักษรจีนเกี่ยวกับฮวงจุ้ย	94
ภาพที่ 11: บริเวณเขตปทุมวันและใกล้เคียง (I2)	104
ภาพที่ 12: ที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังเปิดขายอยู่ใน 5 ท่าเลื่อย (G1 ถึง G5)	106
ภาพที่ 13: พื้นที่ให้บริการน้ำประปา เทศบาลตำบลหนองพอก อ.หนองพอก จ.ร้อยเอ็ด	110
ภาพที่ 14: ตัวอย่างการแจกแจงการจราจรเพื่อการวางแผนการตลาด	111
ภาพที่ 15: แผนที่แสดงว่าที่ดิน “เขาสนฟาร์ม” อยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าฝั่งซ้ายแม่น้ำภาชี	112
ภาพที่ 16: ขั้นตอนการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม	126
ภาพที่ 17: กรณีการพัฒนาอาคารพาณิชย์ติดถนนใหญ่ 10 หน่วย	140
ภาพที่ 18: กรณีพัฒนาอาคารพาณิชย์และทาวน์เฮาส์	142
ภาพที่ 19: สัดส่วนสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์	152
ภาพที่ 20: อัตราการขยายตัวของสินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัย (Pre Finance)	154
ภาพที่ 21: สัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	155
ภาพที่ 22: อัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย (Post Finance)	155
ภาพที่ 23: ตัวอย่างแบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัยแบบทั่วไป	

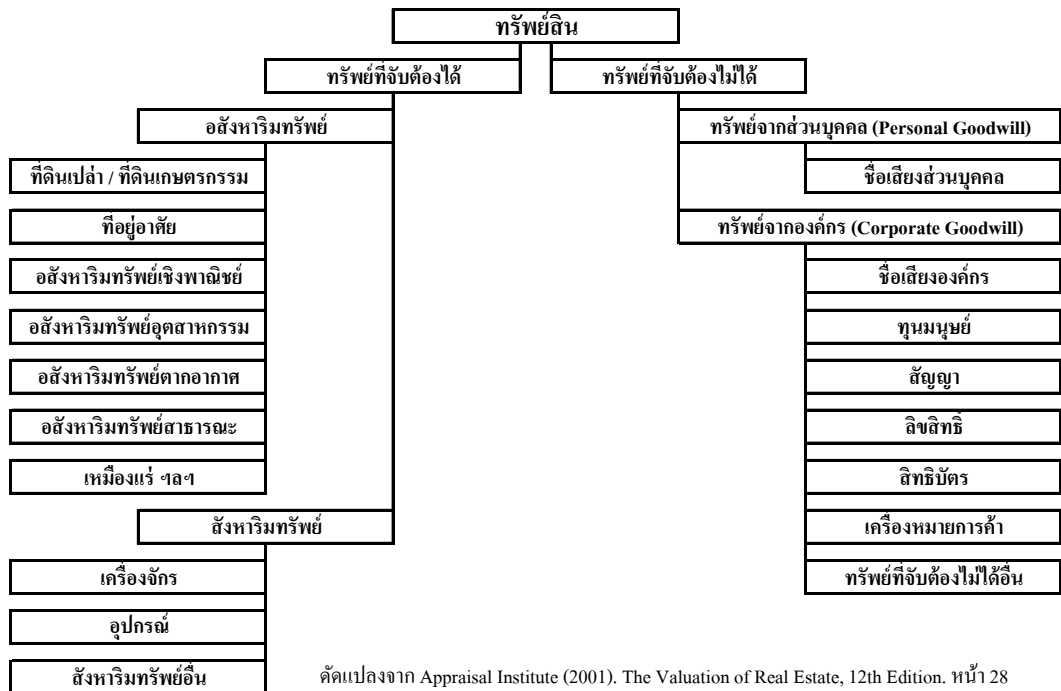
(หน้าที่ 1 ในจำนวน 3 หน้า)	206
ภาพที่ 24: ตัวอย่างแบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัยแบบทั่วไป (หน้าที่ 2 ในจำนวน 3 หน้า)	207
ภาพที่ 25: ตัวอย่างแบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัยแบบทั่วไป: ภาพถ่าย (หน้าที่ 3 รวม 3 หน้า)	208
ภาพที่ 26: ตัวอย่างแบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด (หน้าที่ 1 ในจำนวน 2 หน้า)	210
ภาพที่ 27: ตัวอย่างแบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัยแบบห้องชุด (หน้าที่ 2 ในจำนวน 2 หน้า)	211
ภาพที่ 28: แผนที่คลองรังสิต	212
ภาพที่ 29: พื้นที่บริเวณอาคารสงเคราะห์ทุ่งมหาเมฆ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ในปัจจุบัน	214
ภาพที่ 30: ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	215
ภาพที่ 31: การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยต่างประเทศ	218
ภาพที่ 32: กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่เหมาะสม (อาคารชุดพักอาศัย: ดอนเมือง)	221
ภาพที่ 33: กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่เหมาะสม (อาคารสำนักงาน: เขตคูสิต)	221
ภาพที่ 34: กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่เหมาะสม (อาคารชุดพักอาศัย: สุขสวัสดิ์)	222
ภาพที่ 35: กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่เหมาะสม (อาคารสำนักงาน: ถ.พระรามที่ 2)	222
ภาพที่ 36: การแข่งขันของห้างสรรพสินค้าบนถนนงามวงศ์วาน	223
ภาพที่ 37: พื้นที่ที่เสนอเป็นกรณีตัวอย่างการจัดงานเวิร์ลเอ็กซ์โปของรัฐบาลไทย	225
ภาพที่ 38: ตัวอย่างพื้นที่หน่วยราชการทหาร (พื้นที่สนามเป้า)	226
ภาพที่ 39: กรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการก่อสร้างถนน	229
ภาพที่ 40: กรณีศึกษาการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่บึงบัวมน	231
ภาพที่ 41: เกณฑ์การประเมินความยั่งยืนทางพลังงานสิ่งแวดล้อมไทย (TREES)	247

บทที่ 1

แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) ก็เป็นทรัพย์สิน (Property หรือ Asset) ประเภทหนึ่งที่มีผู้สนใจถือครอง และสามารถใช้ประโยชน์ หรือแลกเปลี่ยนเป็นเงินทองเพื่อการจับจ่ายใช้สอยได้ ทรัพย์สินมีลักษณะที่แตกต่างกันไปมากมาย กล่าวโดยรวมแล้ว ทรัพย์สินตามปกติแยกออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามลักษณะ ดังจะเห็นได้จากแผนภูมิต่อไปนี้

ภาพที่ 1: การแบ่งประเภทของทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์



ดัดแปลงจาก Appraisal Institute (2001). The Valuation of Real Estate, 12th Edition. หน้า 28

ทรัพย์สินแยกออกได้เป็น 2 ประเภทหลัก คือ ทรัพย์สินที่จับต้องได้ (Tangible Assets) และ ทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้ (Intangible Assets) ทรัพย์สินที่จับต้องได้ยังแยกเป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ หรือ อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate หรือ Immovable Properties) และทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้ (Movable Properties) ส่วนทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้นั้น ยังมีส่วนที่มาจากบุคคลและส่วนที่มาจากองค์กร เช่น ชื่อเสียงกิจการ ทุนมนุษย์ สัญญา ลิขสิทธิ์ และสิทธิบัตร เป็นต้น

ทรัพย์สินที่จับต้องไม่ได้ ไม่ได้อยู่ในการศึกษานี้ แต่ยกตัวอย่างไว้เพื่อให้เห็นความแตกต่างเท่านั้น เช่น ร้านอาหารแห่งหนึ่ง แม้ตั้งอยู่ในซอยลึก แต่ก็มีลูกค้าไปอุดหนุนจนแน่นขนัด สาเหตุที่เป็นเช่นนี้ก็คือ ร้านค้านี้มี ค่าความนิยมส่วนบุคคล Personal Goodwill ที่อาจเป็นการทำอาหารได้รสชาติอร่อย หรือเจ้าของร้านมีอิทธิพลไม่ตรีติ การขายดีไม่ได้เป็นเพราะทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์หรือปัจจัยอื่นใดนอกเหนือจากนี้

ในแง่ของบุคคล เช่น ถ้าคน ๆ หนึ่งจบมา 20 ปี ทำงานอยู่ที่เดียวกัน ตอนเข้ามามีตำแหน่งและรายได้ใกล้เคียงกัน แต่ปัจจุบันมีรายได้ต่างกันอย่างชัดเจน ก็แสดงให้เห็นว่าคนที่มีรายได้สูงกว่า คงมีค่าความนิยมมากกว่าเพราะเก่งกว่า แต่ยอมแสดงถึงความสามารถที่แตกต่างกันอย่างเด่นชัด คุณค่าของคนคงอยู่ที่ตรงนี้เป็นหลัก (แต่ก็มีบางครั้งที่ "ค่าของคนอยู่ที่คนของใคร" เช่นกัน)

ในทางการบัญชี ค่าความนิยม เป็นส่วนต่างของมูลค่ากิจการตามบัญชี กับมูลค่าที่ซื้อขายกันจริง โดยมากบริษัทที่ดำเนินธุรกิจมาเป็นระยะเวลาช้านาน และมีผลประกอบการที่ดี เมื่อขายกิจการก็ยอมขายได้ในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี เนื่องจากที่ภาพลักษณ์ที่ดีเป็น premium ของมูลค่ากิจการนั่นเอง <1>

ค่าความนิยมเป็น "คุณค่าที่เกิดขึ้นภายในกิจการนั่นเอง คุณค่าที่เกิดขึ้นจนเป็นค่าความนิยมคือความสามารถในการหารายได้ มากกว่ากิจการที่อยู่ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน เกิดจากการมีความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า สถานที่ตั้งกิจการอยู่ในทำเลที่ดี การบริหารงานดีเป็นที่เชื่อถือประสิทธิภาพในการผลิตดี ผลประกอบการดี ทำกิจการค้ามานานจนเป็นที่รู้จักของบุคคลทั่วไป ทำให้เกิดความเชื่อถือ...กิจการที่ได้รับความนิยมจะตีราคาความนิยมของตนเองขึ้นมาเป็นตัวเลขเพื่อบันทึกไว้ในบัญชีของกิจการไม่ได้"

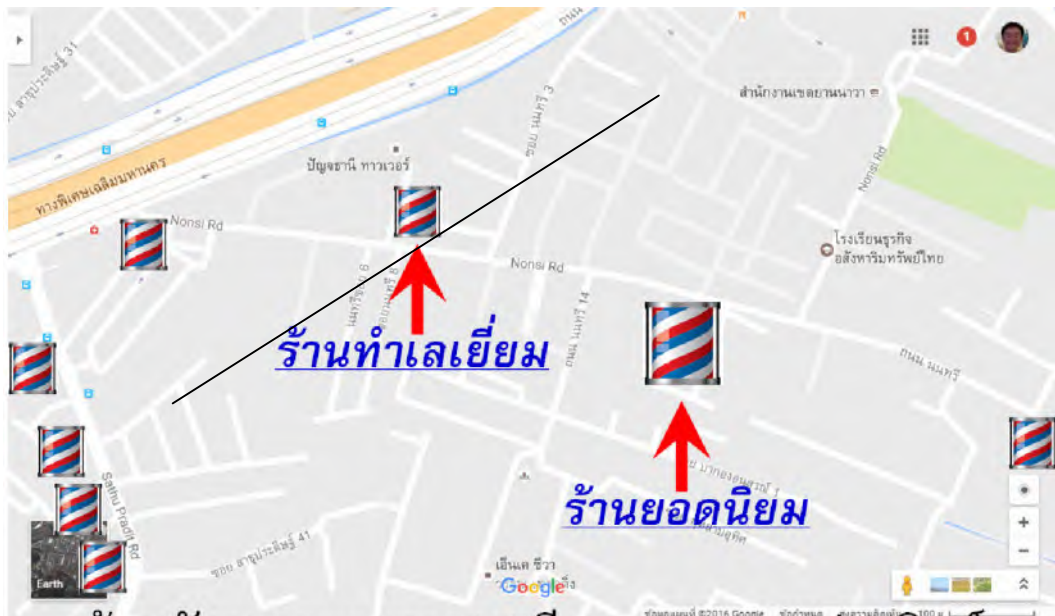
แต่ในอีกทางหนึ่ง "ค่าความนิยมจะเกิดขึ้นได้โดยการซื้อกิจการมาและกำหนดค่าความนิยมขึ้นจากการซื้อกิจการนั้นเท่านั้น มูลค่าของค่าความนิยมเกิดจากการจ่ายเงินส่วนหนึ่งเพื่อซื้อกิจการ เงินที่จ่ายเกินไปกว่าทุนของกิจการ (สินทรัพย์ - หนี้สิน) ถือว่าเป็นต้นทุนของค่าความนิยม...กิจการจะคงค่าความนิยมไว้ในบัญชีต่อไป โดยถือว่าค่าความนิยมเป็นสินทรัพย์ที่มีอายุไม่จำกัด ตราบใดที่ค่าความนิยมยังคงอยู่และดีขึ้นเรื่อยๆ ให้คงจำนวนค่าความนิยมไว้ในบัญชีตลอดไป แต่เมื่อไหร่เจ้าของกิจการคิดค่าความนิยมเริ่มลดลงอาจเป็นเพราะการบริหารงานเริ่มไม่ดี มีคู่แข่งที่ดีกว่า ฯลฯ เจ้าของกิจการอาจจะประมาณว่าค่าความนิยมจะคงอยู่ได้เพียง 5 ปี ก็ให้จำหน่ายค่าความนิยมออกจากบัญชีภายในระยะเวลา 5 ปี <2>

อาจกล่าวได้ว่าค่าความนิยมขึ้นอยู่กับ

1. ชื่อเสียงของผู้ประกอบการหรือกิจการนั้นๆ

2. ความจงรักภักดี เช่น เวลาเราไปซื้อ ใจัก ข้าวแกง หรือหมูตามเชิงหมู ก็มักจะซื้อร้านที่เราซื้อประจำ ไม่ "นอกใจ" ไปซื้อร้านอื่น เป็นต้น
3. คุณภาพสินค้า ถ้าไม่มีคุณภาพ คนก็ไม่ไปใช้บริการ (ซ้ำ) เป็นต้น ชื่อเสียงก็ไม่จรรยาเจนนั่นเอง
4. ทำเล ในวงการประเมินค่าทรัพย์สิน ทำเลเป็นสิ่งสำคัญเป็นอย่างยิ่งนั่นเอง

ภาพที่ 2: ตัวอย่างการวิเคราะห์หาค่าความนิยม (Goodwill) กรณีศึกษาร้านตัดผม



ร้านตัดผมบนถนนนนทบุรีและถนนสาธุประดิษฐ์
ร้านที่มี “ค่าความนิยม” ที่แตกต่าง มีรายได้มากกว่า
มีโอกาสเติบโตมากกว่านั่นเอง

ตัวอย่างที่เห็นได้ง่ายก็เช่น ร้านตัดผมประเภทตัดผมชาย (Barber) ในบริเวณถนนนนทบุรีและถนนสาธุประดิษฐ์ ปรากฏว่า มีร้านตัดผมในย่านนั้นที่พอเปรียบเทียบกับได้อยู่ราว 8 ร้าน ร้านปกติช่างคนหนึ่งอาจตัดผมในวันธรรมดาได้เฉลี่ยราว 8 คน และในวันหยุดราว 14 คน หากให้มีวันหยุดเดือนละ 2-3 วัน ก็จะได้คนละ 68 หัวต่อช่าง 1 คน แต่สำหรับร้านยอดนิยม ก็จะได้วันละประมาณ 100 หัวต่อช่าง 1 คน มีรายได้แตกต่างกันประมาณ 47% นี่แสดงให้เห็นว่าค่าความนิยมของร้านยอดนิมนั้นดีกว่ารายทั่วไปอยู่พอสมควรทีเดียว สำหรับร้านที่มีทำเลดี ก็มีรายได้ค่อนข้างสูง เพียงแต่ต่ำกว่าร้านยอดนิมราว 10% เท่านั้น

ร้านยอดนิยมนั้น อาศัยฝีมือช่างที่ดีกว่า อธยาศัยไมตรีดี โดยเป็นเจ้าของร้านเพียงคนเดียว ถ้ารับช่างมาเพิ่ม แต่มีฝีมือน้อยกว่า ก็ไม่สามารถจะสร้างความ "จงรักภักดี" ต่อร้านได้เช่นกัน ส่วนร้านที่มีทำเลดี ฝีมือช่างอาจไม่แตกต่างกันมากนัก อาศัยทำเลเป็นหลักเนื่องจากอยู่เอียง ๆ กับโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ จึงมีผู้มาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ไม่ขาดสายนั่นเอง

ประเด็นสำคัญก็คือต้องแปลงค่าความนิยมจากบุคคล (Personal Goodwill) เป็นค่าความนิยมขององค์กร (Corporate Goodwill) เช่น กรณีโค้ก หากแม้ผู้บริหารทั้งหลายจะไม่อยู่แต่ก็ยังมีค่าความนิยมองค์กรอยู่ แต่ถ้าผู้บริหารของบริษัทพัฒนาที่ดินในตลาดหลักทรัพย์ "ไม่อยู่" มูลค่าของความนิยมก็อาจตกต่ำลงไปก็ได้ เป็นต้น

ในกรณีบริษัทพัฒนาที่ดินไทย มูลค่าของ Corporate Goodwill อาจจะมีไม่มากนัก เพราะหาก Personal Goodwill เช่น ผู้บริหารและคณะทำงานย้ายออกไป มูลค่าของบริษัทก็จะหายไปมาก แต่หากเป็นในกรณีบริษัทสินค้าอุปโภค-บริโภคขนาดใหญ่ เช่น โค้ก มูลค่าของ Corporate Goodwill อาจสูงถึง 80,310 ล้านดอลลาร์สหรัฐ <3> หรือ 2.811 ล้านล้านบาท ซึ่งมากกว่างบประมาณแผ่นดินไทยที่มีมูลค่า 2.733 ล้านล้านบาท <4> เสียอีก การที่โค้กมีมูลค่าสูงไม่ใช่เพราะ Personal Goodwill ของผู้บริหาร แต่อยู่ที่ชื่อเสียง ช่องทางการจัดจำหน่าย และความรู้ด้านการผลิต ฯลฯ

การทำความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ในเบื้องต้นจำเป็นต้องเข้าใจสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน และแก่นแท้สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีลักษณะที่แตกต่างกันไปทั้งทางกายภาพ และเศรษฐกิจ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังแยกเป็นธุรกิจประกอบการ และธุรกิจที่เป็นวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความหลากหลายอยู่มาก

1.1 สิทธิในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์จะมีมูลค่ามากหรือน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ว่ามีอยู่มากหรือน้อยเพียงใด ในการวิเคราะห์มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอย จึงต้องวิเคราะห์สิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ให้ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองได้อย่างไม่มีขีดจำกัดด้านการใช้สอยและเวลา่อมมีมูลค่ามากกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม การถือครองอสังหาริมทรัพย์ก็มีข้อจำกัดที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้หลายประการ เช่น การเวนคืน และการเสียหาย ซึ่งเป็นหน้าที่ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องปฏิบัติตามโดยหลีกเลี่ยงไม่ได้

1.1.1 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิในทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้นั้น จะมีมูลค่ามากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ เป็นสำคัญ

ความหมายของอสังหาริมทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕ อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า “ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย”

ทรัพย์สิน หมายถึง สิทธิของบุคคลในทรัพย์สิน เป็นสิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน เป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน หรือเป็นสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ทรัพย์สินโดยตรง เช่น กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินสิทธิที่ทำให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้สอย จำหน่ายทรัพย์สิน ติดตามเอาทรัพย์สินนั้นคืนจากผู้ที่ไม่มียุทธคดีไว้ได้ ทรัพย์สินยังรวมถึงสิทธิครอบครอง สิทธิจำนำ สิทธิจำนอง สิทธิยึดหน่วง ลิขสิทธิ์ สิทธิ ในเครื่องหมายการค้า ภาวะจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน และภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

อสังหาริมทรัพย์ในทางกายภาพและสิทธิ

ในเชิงสากลที่กำหนดโดย The Appraisal Foundation ซึ่งเป็นองค์กรที่ตั้งขึ้นโดยสภาอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐอเมริกาเพื่อกำหนดมาตรฐานการประเมินค่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate หมายถึง ที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอาจมีอาคารหรือไม่ก็ได้ (an identified parcel or tract of land, including improvements, if any. USPAP: Appraisal Foundation) <5>.

ส่วน ทรัพย์สิน หรือ Real Property หมายถึง สิทธิประโยชน์ในการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน (the interests, benefits, and rights inherent in the ownership of real estate. USPAP: Appraisal Foundation) อย่างไรก็ตาม ในบางพื้นที่ Real Estate และ Real Property อาจใช้เป็นคำแทนกันได้ <6>

กล่าวได้ว่า มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หนึ่งจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับ Real Property เช่น หากผู้ครอบครองสามารถครอบครองได้ไม่มีที่สิ้นสุด คือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (fee simple) มูลค่าทรัพย์สินนั้นก็สูง แต่หากสามารถครอบครองได้ระยะเวลาหนึ่ง เช่น การเช่าระยะสั้น หรือระยะยาว มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามสิทธินั้นก็ลดลงตามระยะเวลาการถือครอง เป็นต้น

1.1.2 ข้อจำกัดในการถือครองอสังหาริมทรัพย์

การถือครองอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีการกำหนดสิทธิที่แน่นอนในการใช้สอยและครอบครอง และต้องมีข้อจำกัดสิทธิที่แน่นอนในกรอบของสังคมที่กำหนดขึ้นตามกฎหมาย จึงไม่เกิดภาวะที่เป็นไปตามอำเภอใจ (Arbitrary) ซึ่งอาจก่อให้เกิดการละเมิด (Violate) สิทธิของผู้อื่น อันจะก่อให้เกิดความไม่สงบสุขในสังคมได้

ลักษณะสิทธิในอสังหาริมทรัพย์

สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ในหลายแง่มุมของผู้เกี่ยวข้อง แสดงสิทธิเป็นภาพรวม หรือองค์รวมของสิทธิของทรัพย์สิน หรือ The Bundle of Rights <7> ซึ่งได้แก่

1. ในส่วนของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ย่อมมีสิทธิใช้สอย การจ้างงาน การให้เช่า การขาย การจัดสรร และการมอบสิทธิการใช้สอยใด ๆ
2. ในส่วนของสาธารณะ ย่อมมีสิทธิใช้เป็นทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ที่ใช้ร่วมกัน สิทธิเหนือพื้นดิน เช่น โครมาปิดทางลมหรือทัศนียภาพไม่ได้ เป็นต้น
3. ในส่วนของรัฐบาล ย่อมมีสิทธิก่อสร้างสาธารณูปโภค สิทธิการอนุญาตให้ทำเหมือง สิทธิเก็บภาษี และสิทธิกำหนดการใช้ที่ดิน เป็นต้น
4. ในส่วนของบุคคลที่สาม ก็เช่น นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร หรืออาคารชุด หรือสิทธิในการเสนอขอขึ้นทะเบียนเป็น โบราณสถาน เป็นต้น

สิทธิเหล่านี้อาจขัดกัน ในอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ขึ้นอยู่กับว่าใครมีสิทธิเหนือกว่า เช่น รัฐบาลย่อมมีสิทธิเหนือกว่าปัจเจกบุคคล เป็นต้น

ข้อจำกัดการถือครองในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปัจเจกบุคคลหรือนิติบุคคล การถือครองอสังหาริมทรัพย์มีข้อจำกัดสำคัญที่ผู้เป็นเจ้าของไม่อาจที่จะขัดขวางได้แม้ในอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง ได้แก่:

1. อำนาจของตำรวจ: หมายถึงกรณีที่ตำรวจสามารถเข้าตรวจค้นอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของได้ (ตามหมายศาล) โดยที่ผู้เป็นเจ้าของไม่อาจขัดขวางได้ เป็นอำนาจแห่งรัฐเหนือบุคคลหรือนิติบุคคล เพื่อความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง
2. อำนาจการเวนคืน: แม้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะสามารถครอบครองอสังหาริมทรัพย์อย่างไม่มีวันสิ้นสุดระยะเวลา แต่เพื่อประโยชน์ของประเทศชาติ เมือง หรือชุมชน

รัฐบาลก็มีความจำเป็นในการเวนคืน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่เห็นด้วยกับมูลค่าทดแทนการเวนคืนได้ แต่เจ้าของจะไม่ยินยอมต่ออำนาจการเวนคืนไม่ได้

3. อำนาจการเก็บภาษี: ในกรณีประเทศไทย มีภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งต่อไปจะเปลี่ยนเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่นเดียวกับ Property Tax ที่เก็บกันในประเทศตะวันตก โดยเก็บภาษีเป็นรายปีเพื่อการบำรุงท้องที่ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสียภาษีให้ถูกต้องตามกฎหมาย และรัฐบาลมีอำนาจบังคับตามกฎหมาย
 4. อำนาจการยึดอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินให้ตกเป็นของแผ่นดินเนื่องจากไม่มีผู้รับมรดก (Escheat) ซึ่งเกิดขึ้นได้ในกรณีที่ไม่มีทายาท ปล่อยทรัพย์สินไว้รกร้างว่างเปล่า รัฐสามารถยึดเอาอสังหาริมทรัพย์นั้นให้ตกเป็นของแผ่นดินเพื่อการใช้ประโยชน์อื่นได้
- ข้อจำกัดเหล่านี้ เป็นนัยให้เห็นว่าสิทธิของปัจเจกบุคคลย่อมมีขอบเขตจำกัดในระดับที่แน่นอน ไม่ใช่จะสามารถละเมิดสิทธิของส่วนรวมได้

1.1.3 ว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ

พระราชบัญญัติ ทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. 2562 ที่ลงในราชกิจจานุเบกษา 30 เมษายน 2562 ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

คำจำกัดความ

“ทรัพย์สินสิทธิ” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

เหตุผลในการประกาศใช้

โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ใน

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญ

1. ทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ใช้กับ โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ม.4)
2. ทรัพย์อสังหาริมทรัพย์กำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี (ม.4)
3. การก่อตั้งทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตาม โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้ (ม.4)
4. การก่อตั้งทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนอง. . . ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน (ม.4)
5. เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พร้อมทั้งออกหนังสือ รับรองทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ (ม.5)
6. ทรัพย์อสังหาริมทรัพย์จะแบ่งแยกมิได้ (ม.8)
7. เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จะก่อตั้งทรัพย์สิทธิใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก ผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ (ม.9)
8. ผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้ง ทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งเหตุดังกล่าว ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน (ม.11)
9. ให้กรรมสิทธิ์ใน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์จะตกลงเป็นอย่างอื่น (ม.11)
10. ทรัพย์อสังหาริมทรัพย์สามารถ โอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ (ม.12)
11. ทรัพย์อสังหาริมทรัพย์สามารถตกทอดทางมรดกได้ (ม.12)

12. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอาจยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินนั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอก ผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (ม.14)

13. เมื่อทรัพย์สินซึ่งรับลงให้ผู้ทรงทรัพย์สินส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินจะตกลงเป็นอย่างอื่น (ม.15)

ข้อสังเกต

กฎหมายนี้คงอิงเพื่อประโยชน์แก่ผู้เช่าโดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติเพราะสามารถให้เช่าช่วงและทำอะไรได้หลายประการ เป็นการเอื้อเพื่อหวังให้มีการลงทุนจากต่างชาติมากขึ้น แต่ในอันที่จริงกรณีนักลงทุนทั่วไปก็สามารถใช้กฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันได้อยู่แล้ว ไม่น่าจะมีปัญหาอะไร

มูลค่าของสิทธิการเช่าหรือทรัพย์สินนี้ในระยะเวลา 30 ปี ก็คงเป็นราว 30%-60% ของราคาตลาด เช่นในกรณีเกษตรกรรมอาจต่ำเพียง 30% แต่ในกรณีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมในใจกลางเมืองอาจสูงถึง 60% หรือมากกว่านี้

1.2 ลักษณะสำคัญของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์มีลักษณะสำคัญที่แตกต่างไปจากทรัพย์สินประเภทอื่นหลายประการ ซึ่งเป็นเครื่องบ่งชี้สำคัญของความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ลักษณะสำคัญของอสังหาริมทรัพย์มีทั้งในแง่ของกายภาพ ซึ่งมีความเสื่อมโทรมทางกายภาพต่ำหรือน้อยกว่าทรัพย์สินอื่น และลักษณะทางเศรษฐกิจที่จูงใจให้เกิดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การที่มีอายุขายทางเศรษฐกิจยาวนาน และการที่อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามลำดับ ความเข้าใจลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์นี้จึงเป็นหัวใจประกอบการวิเคราะห์สิทธิในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการวางแผนการลงทุน การพัฒนาที่ดิน หรือการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ

1.2.1 ลักษณะทางกายภาพ

อสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินที่จับต้องได้ และเคลื่อนย้ายไม่ได้ จึงมีลักษณะทางกายภาพ ที่แน่นอนหลายประการ ลักษณะเหล่านี้เกี่ยวข้องกับการลงทุนเป็นสำคัญ เช่น การที่อสังหาริมทรัพย์เคลื่อนย้ายไม่ได้ ก็แสดงว่าการตัดสินใจเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ต้องใช้วิจารณญาณให้ดีที่สุด วิเคราะห์ให้เหมาะสม เพราะหากลงทุนผิดพลาดไปแล้ว ก็ไม่อาจเคลื่อนย้ายอสังหาริมทรัพย์ ไปขายที่อื่นเช่นสินค้าอื่น ๆ ได้

ติดตรึงกับพื้นที่

ลักษณะทางกายภาพที่สำคัญที่สุดของอสังหาริมทรัพย์ก็คือ เคลื่อนย้ายไม่ได้ (Immobility) ข้อนี้มีนัยสำคัญมากต่อการลงทุน เพราะหากลงทุนไปแล้วในทำเลนั้น ๆ แล้วอสังหาริมทรัพย์ราคาตก หรือราคาไม่เพิ่มขึ้นเท่าที่ควร หรือเพิ่มขึ้นต่ำกว่าในทำเลอื่น ก็นับว่าเป็นการลงทุนผิดพลาด โอกาสที่จะได้ผลตอบแทนที่ดีก็จะน้อย หรือบางครั้งอาจขาดทุน แต่ เจ้าของก็ไม่สามารถเคลื่อนย้ายอสังหาริมทรัพย์ไปขายที่อื่นได้

ด้วยเหตุนี้ การวิเคราะห์ให้ถี่ถ้วนก่อนการลงทุนจึงมีความสำคัญมาก เพื่อป้องกันการลงทุนผิดพลาด

มีลักษณะจำเพาะ

อสังหาริมทรัพย์แต่ละแปลงจะมีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างกัน (Uniqueness) ตัวอย่างเช่น

1. ที่ดิน 2 แปลงตั้งอยู่คนละฝั่งถนน ราคาที่แตกต่างกัน อาจเป็นเพราะข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามผังเมืองไม่เหมือนกัน ทำให้ศักยภาพที่ดินแตกต่างกัน
2. ที่ดินแปลงห้วมุ่มมักมีราคาสูงกว่าแปลงทั่วไป ประมาณ 5-10% เนื่องจากศักยภาพของแปลง ห้วมุ่มย่อมดีกว่า
3. แม้อาคารพาณิชย์แต่ละคูหาในแถวเดียวกันที่ไม่ใช่แปลงห้วมุ่มก็มีรายละเอียดแตกต่างกัน เช่น การตกแต่ง ต่อเติม การดูแลรักษา ค่าเสื่อม และการใช้สอย ฯลฯ ทำให้มูลค่าแตกต่างกันไปด้วย

ความคงทนถาวร

อสังหาริมทรัพย์มีความคงทนถาวร (Indestructibility) โดยเฉพาะในกรณีของที่ดินเปล่า ยกตัวอย่างเช่น ที่ดินแปลงหนึ่ง เป็นบ่อดินขนาดใหญ่คล้ายทะเลสาบ แต่เดิมเป็นทุ่งนา แต่ภายหลังถูกขุดลึกประมาณ 40 เมตร ที่ดินแปลงนี้ย่อมไม่มีการซื้อขายเพราะทำประโยชน์เหมือนที่ดินทั่วไปได้ยาก ส่วนที่ดินแปลงใกล้เคียงที่ไม่ถูกขุดดินไป มีการขายกันตามราคาตลาดไร่ละประมาณ 2 ล้านบาท ที่ดินที่เป็นบ่อลึกนี้ หากต้องการถมให้เสมอนอนเช่นที่ดินใกล้เคียง อาจต้องเสียค่าใช้จ่ายในการถมดินไร่ละ 5 ล้านบาท ในกรณีนี้หากคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ ที่ดินบ่อลึกควรมีราคา -3 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ตามหลักของ Indestructibility ข้างต้น ที่ดินบ่อลึกนี้ย่อมไม่มีมูลค่าเป็นติดลบ ที่ดินแปลงดังกล่าว แม้ไม่มีราคาถึง 2 ล้านบาทเช่นแปลงใกล้เคียง แต่ก็ยังมีมูลค่าเป็นบวก คืออาจจะใช้เป็นบ่อตกปลา หรือสถานพักผ่อนหย่อนใจ หรือเป็นแหล่งน้ำที่สร้างทิวทัศน์ที่ดีสำหรับการปลูกสร้าง

บ้านรอบบ่อ (หรือทะเลสาบ) ทำให้ขายบ้านที่หันหน้าเข้าหน้าบ่อดังกล่าวได้ในราคาสูงกว่าบ้านทั่วไป ในกรณีนี้ส่วนล้าของมูลค่าตลาด จึงอาจถือเป็นมูลค่าของบ่อดินดังกล่าวได้เช่นกัน

1.2.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

ลักษณะสำคัญทางเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์ก็มีความสำคัญและนัยสำคัญต่อสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ซึ่งจำเป็นต้องเข้าใจให้ถ่องแท้ เพื่อประกอบการวางแผน การลงทุน หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น อสังหาริมทรัพย์จะได้รับความนิยมนำมาเช่า และตามความคุ้นเคยของประชาชนในย่านนั้น ๆ ดังนั้น ในการประกาศขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มเป้าหมายย่อมเป็นคนในพื้นที่เป็นสำคัญ

ราคาสูง

ราคาอสังหาริมทรัพย์ชิ้นหนึ่ง ๆ แตกต่างจากทรัพย์สินทั่วไป ที่มักมีราคาสูงกว่าสินค้าอื่นที่ใช้เพื่อการยังชีพ ไม่ว่าจะเป็นอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค หรือสินค้าอุปโภคบริโภคอื่น ๆ แม้แต่ทรัพย์สินที่เป็นสิ่งประดับตกแต่งที่มีขนาดเล็กจะมีราคาสูงก็ตาม แต่ราคาต่อชิ้นของอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นบ้าน สำนักงาน ศูนย์การค้าหนึ่ง ๆ ย่อมมีราคาที่สูงกว่า

มีอายุยืนยาว

อสังหาริมทรัพย์นอกจากจะมีมูลค่าสูงแล้วยังมีอายุยืนยาวด้วย อายุของอาคารหนึ่ง ๆ ในเชิงกายภาพ คือประมาณ 100 ปี ส่วนอายุขัยทางเศรษฐกิจอาจจะจำกัดกว่านั้น โดยทั่วไปกำหนดไว้ประมาณ 50 ปี หากเกินกว่านี้ก็จะมีความเสื่อมถอยทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) จนทำให้มีเหตุผลสมควรที่จะรื้อถอนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ เพื่อหาทางพัฒนาใหม่ที่คุ้มค่ากว่า

เป็นตัวแปรตาม

ตัวแปรตาม (Dependent Variable) ในที่นี้ แสดงว่าขึ้นต่อปัจจัยอื่น ๆ ราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้อยู่ที่กายภาพของตัวทรัพย์สินนั้น ๆ เท่านั้นแต่อยู่ที่ทำเล เช่น อาคารพาณิชย์คู่หาหนึ่งอยู่ต่างที่กันย่อมมีราคาแตกต่างกัน ในกรณีอนาคตหรือแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์จะดีหรือไม่ ก็จะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และการสงคราม ฯลฯ ไม่ได้ขึ้นกับตัวทรัพย์สินเองแต่อย่างใด โดยนัยนี้ หากจะวิเคราะห์ว่าอสังหาริมทรัพย์ในปีถัดจากนี้จะเป็นอย่างไร ก็จะพิจารณาจากปัจจัยภาวะเศรษฐกิจและสังคมซึ่งเป็นตัวแปรที่กำหนดภาวะของอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญนั่นเอง

ราคาเพิ่มขึ้น

อสังหาริมทรัพย์มีราคาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว สถิติต่าง ๆ ที่ให้เห็นว่า ในระยะยาว เช่น 30 หรือ 50 ปีขึ้นไป ราคาอสังหาริมทรัพย์มีแต่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในระยะสั้น บางครั้งมีการแกว่งตัว (Fluctuation) ของราคาเช่นกัน ขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งอาจรวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงทางธรรมชาติ และภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น อุทกภัย วัตภัย ก็อาจทำให้ราคาหยุดนิ่งกะทันหัน แต่ก็เป็นการชะงักงันช่วงระยะเวลาสั้น ๆ เท่านั้น

ความนิยมขึ้นกับทำเล

ปกติผู้อยู่อาศัยในที่หนึ่ง ๆ มักจะคุ้นเคยกับที่นั้น ๆ ไม่ค่อยย้ายข้ามถิ่นไปไกล ๆ ในบางกรณีก็มีข้อยกเว้นเช่น การย้ายถิ่นเพราะการออกเรือน หรือการย้ายเพื่อหนีให้พ้นจากภัยอันตราย หรือเจ้าหน้าที่ เป็นต้น ดังนั้น การขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้อื่น กลุ่มเป้าหมายที่จะเป็นลูกค้า นั้นจึงมักจะเป็นคนในบริเวณใกล้เคียงมากกว่าบุคคลจากบริเวณอื่น การโฆษณาต่าง ๆ จึงมักจำกัดเฉพาะบริเวณ เพื่อให้มีความคุ้มค่า (Cost Effective) การลงโฆษณาขายในสื่อสารมวลชนต่าง ๆ จึงอาจจะจำกัดเป็นเฉพาะกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้สนใจทั่วไป เช่น ศูนย์การค้า เป็นต้น

1.3 ประเภทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ในเชิงธุรกิจแยกออกเป็น กลุ่มแรกคือ การประกอบการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นลักษณะหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลาย และกลุ่มที่สองคือการเป็นวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความหลากหลายไปตามยุคสมัยอยู่เสมอ ๆ

1.3.1 ธุรกิจประกอบการอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจที่เป็นการประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า นิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน โดยมีลักษณะประกอบการเป็นการจัดสรรที่ดิน หรือก่อสร้างอาคารขึ้นมาแบ่งเป็นห้องชุด หรือแบ่งให้เช่าเป็นส่วน ๆ เพื่อการค้า เช่น กรณีศูนย์การค้า เป็นต้น

ประเภทของอสังหาริมทรัพย์

การประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งแยกเป็น 5 กลุ่มหลัก ๆ ตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้:

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร (Agricultural Properties) เช่น สวนเกษตร หรือการจัดสรรที่ดินเพื่อการทำการเกษตรอื่นเป็นหลัก
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Properties) เช่น โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ฯลฯ
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Properties) เช่น มินิออฟฟิศ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม ตลาดสด อาคารจอดรถให้เช่า ฯลฯ
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Properties) เช่น มินิแฟคตอรี สวนอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรม ซึ่งก็คือนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยภาคเอกชน ส่วนนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือร่วมกับภาคเอกชนดำเนินการ ให้ใช้ชื่อว่า “นิคมอุตสาหกรรม” ฯลฯ
5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน (Resort Properties) เช่น โรงแรมตากอากาศ รีสอร์ท อาคารชุดตากอากาศ ฯลฯ

จะสังเกตได้ว่า การแบ่งประเภทในที่นี้ แบ่งตามหน้าที่ใช้สอย (Function) ของอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ โดยเป็นการใช้สอยตั้งแต่ระดับพื้นฐาน เช่น การเกษตร จนถึงการอยู่อาศัย การประกอบการค้าและการลงทุน และการพักผ่อนหย่อนใจตามลำดับ

ขอบเขตของการประกอบการ

การประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งได้เป็น 2 กลุ่มหลักคือ

1. ผู้ประกอบการกลุ่มให้เช่า เช่น ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีกในศูนย์การค้า ห้องพักอาศัยให้เช่าในแฟลตและอพาร์ทเมนต์ต่าง ๆ เป็นต้น สำหรับการเช่า อาจเป็นการเช่าระยะสั้นเป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี หรือเช่าระยะยาวที่เกินกว่า 3 ปี ก็แล้วแต่ตกลงกัน
2. ผู้ประกอบการกลุ่มขายทรัพย์สิน ซึ่งโดยมากผู้ซื้อไปใช้สอยเอง (Owner-occupied properties) ต่าง ๆ เช่น สวนเกษตร ที่จัดสรร บ้านจัดสรร อาคารชุด และมีนิแฟคตอรี เป็นต้น ซึ่งจะมีเอกสารสิทธิถูกต้องตามกฎหมาย

การจัดแบ่งข้างต้นเป็นการถือตามสิทธิในอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ จะสังเกตได้ว่า ผู้ประกอบการกลุ่มธุรกิจให้เช่า เช่น อาคารสำนักงาน มักเป็นเจ้าของวิสาหกิจขนาดใหญ่ที่มั่นคงมากจึงมีเงินทุนสร้างอาคารสำนักงานขนาดใหญ่เพื่อใช้สอยและแบ่งให้เช่าส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ ยกเว้นอสังหาริมทรัพย์เช่าประเภทอาคารหอพัก อพาร์ทเมนต์ขนาดเล็ก ส่วนผู้ประกอบการประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดนั้นมีสภาพคล้ายผู้ประกอบการค้าทั่วไป (Trader หรือ Entrepreneur) ที่ซื้อที่ดินมาแล้วมักจ้างผู้รับเหมามาสร้างบ้าน และอาจจ้างนายหน้ามาช่วยขาย และทำกำไรจากการขายเป็นโครงการ ๆ ไป

ลักษณะเด่นของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท

ลักษณะทางธุรกิจและเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เป็นดังนี้:

1. ที่อยู่อาศัย เป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ ขายต่อได้ง่าย เพราะประชากรเพิ่มขึ้น และย้ายถิ่นบ่อย
2. อสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม ในกรณีศูนย์การค้า ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอ และขนาดใหญ่กว่ามักจะมีโอกาสอยู่รอดมากกว่า ที่ขนาดเล็กกว่ามักจะประสบกับความล้มเหลว เช่น ในย่านงามวงศ์วาน ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ เป็นผู้นำเมื่อเทียบกับห้างอื่น ๆ โดยรอบที่ซบเซาไป หรือ ในย่านรังสิต ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ก็โดดเด่นกว่าเมื่อเทียบกับเซียร์สตรีท หรือตั้งฮั่วเส็งที่ปิดตัวไปแล้ว เป็นต้น
3. อสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน อาจมีลักษณะ ที่แตกต่างออกไป กล่าวคือมีลักษณะที่ยิ่งรวมกันมากยิ่งดี เพราะจะเกิดเป็นศูนย์ธุรกิจ เช่น ย่านสีลม เป็นต้น การอยู่แยก ๆ กันกลับเป็นผลเสียเพราะไม่มีพลังดึงดูดผู้ใช้บริการเท่าที่ควร
4. อสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรม เช่น มินิแฟคตอรีหรือนิคมอุตสาหกรรม ถือเป็นปัจจัยการผลิตของสินค้าของโรงงานต่าง ๆ ผู้ซื้อหรือเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ยังจะได้สิทธิพิเศษในการส่งเสริมการลงทุนอีกด้วย
5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อนในรูปแบบต่าง ๆ เช่น อาคารชุดริมทะเลพัทยา หรือ รีสอร์ทตามแหล่งท่องเที่ยวทั้งหลายก็มีลักษณะของการซื้อเพื่อการพักผ่อน ไม่ใช่ซื้อเพราะจำเป็น (Need) ผู้ซื้อจึงไม่มีการใช้สอยประจำและมักจะไม่เกี่ยงราคา

อสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทมีลักษณะเด่นที่แตกต่างไป ดังนั้น กลยุทธ์ในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทจึงแตกต่างกัน การศึกษาอย่างละเอียดก่อนการลงทุนจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำไปให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ประสบความสำเร็จได้ในที่สุด

องค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์

มีองค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง เช่น

1. สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย www.thairealestate.org นี้เป็นสมาคมที่เกิดขึ้นเป็นแห่งแรก และมีขนาดใหญ่ที่สุด ประกอบด้วยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายกว่าสมาคมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อีก 2 แห่ง
2. สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร www.housingbiz.org สมาคมนี้เน้นผู้ประกอบการที่ทำที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม สมาชิกของสมาคมนี้ก็มีความหลากหลาย

เพราะถ้าฟังการประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยแต่เพียงแนวราบคงไม่เพียงพอ จำเป็นต้องกระจายการลงทุนไปยังธุรกิจที่หลากหลายมากขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาอาคารชุด

3. สมาคมอาคารชุดไทย www.thaicondo.net เป็นสมาคมที่เน้นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ตาม สมาชิกก็อาจเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นด้วยก็ได้

นอกจากนี้ ยังมีสมาคมผู้ประกอบการ ในจังหวัดภูมิภาค เช่น สมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดเชียงใหม่-ลำพูน สมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่น สมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมา สมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดสงขลา และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต เป็นต้น ยิ่งกว่านั้น สมาชิกในแต่ละสมาคม ก็อาจมีทั้งนายหน้า และนักวิชาชีพอื่น ๆ ประกอบด้วย

สมาคมใหญ่ทั้ง 3 แห่งข้างต้น ทำงานร่วมมือกันอย่างต่อเนื่อง โดยร่วมกันจัดงานแสดงบ้านร่วมกันต่อรองและให้ความเห็นแก่รัฐบาลตามโอกาสที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการที่เป็นสมาชิกสมาคมทั้ง 3 แห่งนี้มีเพียงส่วนน้อย ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่ได้เป็นสมาชิก ยิ่งหากนับรวมผู้ประกอบการในภูมิภาคด้วยแล้ว ทั้ง 3 สมาคม ยังถือเป็นส่วนน้อยของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มผู้ประกอบการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เช่น

1. สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย www.housingfinance.or.th สมาคมนี้ก่อตั้งขึ้นโดยสถาบันการเงินที่อำนวยการสินเชื่อให้ผู้ซื้อบ้านหรืออสังหาริมทรัพย์ สมาชิกประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินในสายงานด้านสินเชื่อเป็นส่วนใหญ่ ในส่วนของสถาบันการเงินยังมีสมาคมธนาคารไทย www.tba.or.th แต่เป็นสมาคมที่เกี่ยวกับการเงินการธนาคารโดยรวม ไม่ได้มุ่งเน้นเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย
2. สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน www.hba-th.org เป็นสมาคมของผู้ประกอบการธุรกิจรับสร้างบ้าน ก่อตั้งเมื่อ พ.ศ.2547 มีสมาชิกอยู่เป็นจำนวนมาก และสมาชิกที่เป็นบริษัทรับสร้างบ้านมี 27 บริษัท (ณ ต้นปี 2554)
3. สมาคมไทยรับสร้างบ้าน www.thca.or.th สมาคมนี้ก่อตั้งเมื่อ พ.ศ.2552 โดยมีสมาชิกที่เป็นบริษัทรับสร้างบ้านอยู่ 13 บริษัท (ณ ต้นปี 2554)
4. สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์และพันธมิตร www.rap-association.com เป็นสมาคมนักพัฒนาที่ดินที่เพิ่งก่อตั้งขึ้นมาใหม่ในปี 2559

1.3.2 วิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจที่เป็นวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย วิชาชีพด้านการก่อสร้าง เช่น วิศวกร สถาปนิก รวมทั้งวิชาชีพที่เกี่ยวข้องอื่น เช่น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นายหน้า ผู้บริหารทรัพย์สิน และ ช่างรังวัด ฯลฯ

วิชาชีพอสังหาริมทรัพย์

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีวิชาชีพที่เกี่ยวข้องหลายประเภท ที่จะช่วยให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยรวมสามารถขับเคลื่อนได้ ดังนี้:

1. วิชาชีพรังวัด ซึ่งเป็นวิชาชีพตรวจสอบขนาดที่ดินและความถูกต้องของตำแหน่งที่ดินเพื่อการวางแผนในเบื้องต้น
2. วิชาชีพสถาปนิก และมัณฑนากร
3. วิชาชีพวิศวกร
4. วิชาชีพนายหน้า
5. วิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อการขอรับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ร่วมทุนหรือ วัตถุประสงค์อื่นใดตามแต่ที่จะนำไปใช้
6. วิชาชีพบริหารทรัพย์สิน / ชุมชน

ข้อสังเกตอย่างหนึ่งก็คือวิชาชีพสำคัญบางส่วน เช่น นายหน้า ประเมินค่าทรัพย์สิน และบริหารทรัพย์สิน ยังไม่ได้รับการยอมรับ ยังไม่มีสภาวิชาชีพหรือการควบคุมวิชาชีพเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคแต่อย่างใด วิชาชีพต่าง ๆ ควรมีสภาวิชาชีพคอยดูแลผลประโยชน์ของสาธารณะ ซึ่งจะส่งผลดีต่อความน่าเชื่อถือของวิชาชีพด้วย นอกจากนี้ ผู้ประกอบวิชาชีพยังพึงมีการประกันความเสียหายที่เกิดจากการประกอบวิชาชีพเพื่อให้สังคมวางใจด้วยเช่นกัน

องค์กรวิชาชีพ

องค์กรวิชาชีพในที่นี่ประกอบด้วยองค์กรที่ราชการควบคุมเพื่อประโยชน์สาธารณะ กับองค์กรที่กำกับดูแลตนเองในระหว่างวิชาชีพ ดังเช่น:

1. ช่างรังวัด

ทางราชการ

สำนักงานช่างรังวัดเอกชน

<http://nam.dol.go.th/lo/Pages/default.aspx>

สมาคมวิชาชีพ

ชมรมช่างรังวัดเอกชนแห่งประเทศไทย

www.siamprivateland.com

2. วิศวกร

ทางราชการ	สภาวิศวกร www.coe.or.th
สมาคมวิชาชีพ	วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย www.eit.or.th สมาคมวิศวกรรมแขนงย่อย ๆ อีกจำนวนหนึ่ง
3. สถาปนิก

ทางราชการ	สภาสถาปนิก www.act.or.th
สมาคมวิชาชีพ	สมาคมสถาปนิกสยาม www.asa.or.th สมาคมสถาปนิกแขนงย่อยอื่น ๆ อีกจำนวนหนึ่ง
4. นายหน้า

ทางราชการ	-
สมาคมวิชาชีพ	สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ www.reba.or.th สมาคมการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์ www.resam.or.th
5. ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

ทางราชการ	-
สมาคมวิชาชีพ	มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย www.thaiappraisal.org สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย www.vat.or.th สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย www.tva.or.th
6. บริหารทรัพย์สิน

ทางราชการ	-
สมาคมวิชาชีพ	สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย www.pmathai.org สมาคมนักบริหารอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร www.thai-asset.com

อาจกล่าวได้ว่าวิชาชีพทางด้านอสังหาริมทรัพย์ยังจำเป็นต้องพัฒนาต่อเนื่องเพื่อให้ยังประโยชน์แก่สาธารณะชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้บริโภค สิ่งที่มีในวงการอสังหาริมทรัพย์ก็คือ การตั้งสภาวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ช่างรังวัดเอกชน นายหน้า และผู้บริหารทรัพย์สิน

สมาคมผู้ซื้อบ้านและอื่นๆ

ในปี 2560 มีการจดทะเบียนสมาคมผู้ซื้อบ้านเพื่อสนับสนุนผู้ซื้อบ้าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพิทักษ์ผลประโยชน์ที่ชอบธรรมของผู้จะซื้อบ้าน ผู้กำลังซื้อบ้านและผู้ซื้อบ้านไปแล้ว ให้ความรู้แก่

ประชาชนให้สามารถ "ซื้อบ้านอย่างรอบรู้" แลกเปลี่ยนประสบการณ์ระหว่างผู้ซื้อบ้าน ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์ของประชาชนและสังคม สร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้ซื้อบ้านและผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ยิ่งกว่านั้นในช่วงที่ผ่านมายังมีความพยายามในการก่อตั้งสหภาพแรงงานผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อเป็นการพัฒนาความร่วมมือกับ "นายจ้าง" อย่างมีประสิทธิภาพด้วยความเข้าใจร่วมกัน ทำให้ผู้ประเมินมีอิสระทางวิชาชีพมากยิ่งขึ้นเพื่อประโยชน์ต่อผู้บริโภค สร้างความเข้มแข็งให้กับวิชาชีพโดยผู้ปฏิบัติงานโดยตรง สร้างความโปร่งใสในวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน กลุ่มครองสิทธิของ "ลูกจ้าง" โดยความร่วมมือร่วมกัน ร่วมกันบำเพ็ญประโยชน์ต่อสังคม และจัดการศึกษาให้แก่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินกันเองโดยมีคุณภาพดีในค่าใช้จ่ายที่ประหยัดที่สุด

กรณีศึกษาสภาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน

ดร.โสภณ พรโชคชัย ได้เคยทำข้อเสนอถึงรัฐบาลเรื่องการตั้งสภาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน <8> ว่ารัฐบาลควรตั้งสภาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้บริโภคที่ใช้บริการผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และการที่วิชาชีพมีความเข้มแข็งยังมีส่วนช่วยปกป้องเศรษฐกิจของชาติไม่ให้เสียหายจากการโกงในสถาบันการเงินจนเกิดวิกฤติเศรษฐกิจเช่นที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาเคยมีหน่วยงานของรัฐ เช่น องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ธนาคารแห่งประเทศไทย และอื่น ๆ รับรองผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน แต่ต่อมาเมื่อหน่วยงานต่าง ๆ เห็นว่า สำนักงาน ก.ล.ต. ดำเนินการอย่างแข็งขัน ก็ไม่ได้ดำเนินการรับรองอีกต่อไป โดยอ้างว่าเป็นการซ้ำซ้อน ทั้ง ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. รับรองเพื่อการประเมินสำหรับบริษัทมหาชนเป็นสำคัญ แต่โดยที่สำนักงาน ก.ล.ต. เป็นสถาบันเพียงแห่งเดียวที่รับรอง สถาบันการเงินและหน่วยงานต่าง ๆ จึงอ้างอิงรายชื่อบริษัทที่สำนักงาน ก.ล.ต. รับรอง

ต่อมา สำนักงาน ก.ล.ต. ก็ให้สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย รับรองกันเอง แต่การรับรองกันเองนี้ อาจมีกรณีการเลือกที่รักมักที่ชังได้ เพราะกรรมการสมาคมก็มักเป็นเจ้าของบริษัทประเมินต่าง ๆ ด้วย บางครั้งก็ยังมีความขัดแย้งระหว่างบริษัทต่าง ๆ ในสมาคมนั้น ๆ

ที่สำคัญก็คือ สมาคมวิชาชีพมีเพื่อประโยชน์ของนักวิชาชีพดังนั้น การบำเพ็ญประโยชน์ต่อส่วนรวมเป็นเรื่องรอง ยิ่งการดูแลผลประโยชน์ของสังคมและผู้บริโภคยิ่งไม่ใช่สาระสำคัญของสมาคมทางราชการจึงต้องเข้ามาดูแลผลประโยชน์ของประชาชน โดยตั้งสภาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เช่นเดียวกับกรณี สภาวิชาชีพบัญชี สภาวิศวกร สภาสถาปนิก และแพทยสภา เป็นต้น หากหน่วยงานของรัฐไม่ดำเนินการอาจถือเป็นความผิดในข้อหาการละเว้นการปฏิบัติหน้าที่

เมื่อวิชาชีพเจริญถึงระดับหนึ่งก็ต้องมีสภาวิชาชีพมาทำหน้าที่นี้ ในวงการสถาปนิก วิศวกร และแพทย์ แต่เดิมประเทศไทยมีสมาคมสถาปนิกสยามฯ วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และแพทยสมาคมแห่งประเทศไทยฯ เป็นสมาคมหลักโดยไม่มีสมาคมคู่แข่ง นอกจากนี้ ทั้งสามแห่งก็ยังเป็นสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์ โดยมีบทบาทคุ้มครองนักวิชาชีพ

เป้าหมายสำคัญในการควบคุมนักวิชาชีพและพัฒนาวิชาชีพก็คือ การคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งก็คือสาธารณชน หรือยึดถือประโยชน์ของประเทศชาติเป็นที่ตั้ง ซึ่งรวมไปถึงตั้งแต่ประชาชนธรรมดาที่ต้องใช้บริการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันการเงิน ตลอดจนหน่วยงานราชการ ฯลฯ

การจะควบคุมนักวิชาชีพได้นั้น รัฐบาลต้องเข้ามาดูแล นักวิชาชีพต้องทำงานอย่างโปร่งใส การให้ “คู่แข่ง” รายใหญ่ดูแลรายเล็ก ก็อาจครอบงำรายเล็ก อาจมีการเล่นพรรคเล่นพวก นอกจากนี้ ความโปร่งใสยังรวมถึงการดูแลนักวิชาชีพด้วย ไม่ใช่ให้บริษัทควบคุมอย่างเดียว เพราะบริษัทนั้น อาจจะ “ถูกซื้อ” ได้เช่นกัน ทำให้นักประเมินขาดอิสระทางวิชาชีพ

การคุ้มครองผู้บริโภคต้องเป็นสภาวิชาชีพ โดยถือผู้บริโภคเป็นศูนย์กลาง ทำให้นักวิชาชีพได้พัฒนาวิชาชีพบนพื้นฐานที่เป็นจริง อาจกล่าวได้ว่ายิ่งคุ้มครองผู้บริโภคก็ยิ่งทำให้สังคมเชื่อถือวิชาชีพนั้นมากขึ้น อาจกล่าวได้ว่าภาระหน้าที่ของสภาวิชาชีพก็คือเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค ควบคุมนักวิชาชีพ ป้องกันการแทรกแซงวิชาชีพ และเพื่อให้การศึกษาแก่สาธารณชนนั่นเอง

ลักษณะของสภาการควบคุมวิชาชีพที่คาดหวังนั้น ภาครัฐควรเป็นผู้ควบคุมโดยจะมีผู้แทนหน่วยงานราชการในฐานะผู้ดูแลประโยชน์ของประชาชนเป็นหลักหรือเป็นประธานของสภาการควบคุมวิชาชีพนี้ มีผู้แทนนักวิชาชีพซึ่งประกอบด้วยบริษัทประเมินและนักวิชาชีพประเมิน ผู้ใช้บริการสำคัญ เช่น สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่ใช้บริการ และผู้ทรงคุณวุฒิทั้งในและนอกวงการ เป็นต้น

1.4 ความเชื่อที่คลาดเคลื่อนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ มักมีความเชื่อว่าการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ จะเกิดขึ้นได้ก็ด้วยการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ แต่ในความเป็นจริง ไม่ได้เป็นเช่นนั้น นอกจากนี้ในการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ก็มักเน้นที่การกระตุ้นโครงการของผู้ประกอบการเป็นสำคัญ มาตรการต่าง ๆ ที่ออกมาเน้นการขายที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรมากกว่าการส่งเสริมการขายบ้านมือสอง

1.4.1 การกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไปมักเป็นที่เข้าใจว่า หากส่งเสริมการขายบ้านในโครงการที่อยู่อาศัยแล้ว จะทำให้เศรษฐกิจเจริญ รัฐบาลทุกรัฐบาลก็ล้วนออกนโยบายมาเอื้อแก่บริษัทพัฒนาที่ดิน อย่างไรก็ตาม

นโยบายเช่นนี้ นอกจากจะไม่ได้ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจแล้ว ยังอาจสร้างปัญหาให้กับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงิน ประชาชนผู้ซื้อบ้านและเป็นอันตรายอย่างยิ่งต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย <9>

ในความเป็นจริง เศรษฐกิจในสมัยรัฐบาลทักษิณดีก็เพราะการส่งออกดี ไม่ใช่การใช้สอยแบบ ‘อัฐยายซื้อขนมยาย’ ใน พ.ศ.2553 การเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่มีถึง 116,791 หน่วย เพิ่มจากปี 2552 ที่มีเพียง 57,604 หน่วยถึง 1 เท่าตัว ทั้งที่ดอกเบี้ยก็อยู่ในภาวะขาขึ้น ภาษีและค่าธรรมเนียมโอนก็ไม่ได้รับการลดหย่อน และมีวิกฤตการณ์ทางการเมืองจนมีผู้เสียชีวิตเกือบร้อยและบาดเจ็บ 2,000 คน แต่ที่อสังหาริมทรัพย์เติบโตก็เพราะการส่งออกดีกว่าปีก่อนหน้า 17% ในช่วงปี 2552-3

รัฐบาลแต่ละชุด มักอ้างว่าจะช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้สามารถมีบ้านได้ แต่มาตรการที่ ออกมากลับไม่ได้ช่วยผู้มีรายได้น้อย เช่นเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2554 มิมติคณะรัฐมนตรีให้ช่วยเหลือ แต่ผู้ซื้อบ้านในกรณีบ้านจัดสรร ไม่รวมบ้านมือสองและบ้านสร้างเอง แต่พอรัฐบาลถูกทักท้วงว่าไม่ได้ ช่วยคนจน ก็กลับยิ่งเพิ่มมาตรการให้ลดหย่อนภาษีได้โดยตรง ส่งผลให้ประเทศต้องสูญเสียรายได้ไป 12,000 ล้านบาทจากที่พึงจัดเก็บได้ และให้จำกัดอยู่เฉพาะผู้ที่ซื้อบ้านในโครงการจัดสรร

นโยบายบ้านเอื้ออาทรที่จะสร้างจำนวน 1,000,000 หน่วย แต่ท้ายสุดสร้างได้ 250,000 หน่วย และยังหาผู้อยู่อาศัยจนเต็มไม่ได้ นโยบายนี้ล้มเหลวอย่างแท้จริง และเป็นการเอื้ออาทรผู้รับเหมา มากกว่า เพราะรัฐบาลอุดหนุนค่าก่อสร้างหน่วยละ 85,000 บาท ในขณะที่ภาคเอกชนสามารถ ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยโดยรัฐบาลไม่ต้องเสียเงินงบประมาณแผ่นดิน

รัฐบาลได้รับข้อมูลตลาดเคลื่อน เช่น “เมื่อครั้งที่รัฐบาลของ พ.ต.ท. ดร.ทักษิณ ชินวัตร มี นโยบายการก่อสร้างบ้านเอื้ออาทร ก็ได้รับข้อมูลสนับสนุนทางราชการซึ่งเป็นข้อมูลที่ตลาดเคลื่อนว่า ในประเทศไทยมีชุมชนบุกรุกที่ดินถึง 5,000 ชุมชน รวม 1.6 ล้านครอบครัว (รวมประชากรประมาณ 10 ล้านคน) แต่ ดร.โสภณเป็นผู้สำรวจชุมชนแออัดทั่วประเทศและพบว่า ประเทศไทยมีชุมชนแออัด บุกรุกเพียงไม่กี่ร้อยแห่งจากชุมชนแออัดทั้งหมด 1,589 ชุมชน และแม้หากพิจารณาถึงประชากรของ ชุมชนแออัดทั้งหมด (รวมผู้บุกรุกส่วนน้อยแล้ว) ก็มีเพียง 1.8 ล้านคน หรือราว 3% ของประชากรไทย เท่านั้น ชุมชนแออัดส่วนใหญ่เป็นชุมชนเช่าที่ปลูกบ้านและชุมชนเจ้าของบ้านพร้อมที่ดินซึ่งไม่มี ปัญหาการขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย ยิ่งกว่านั้นประชากรในชุมชนแออัดส่วนใหญ่ไม่ใช่ ‘คนจน’ ในประเทศไทยมี ‘คนจน’ (ผู้มีรายได้น้อยระดับต่ำกว่าเส้นความยากจน) เพียง 10.0% หรือ 6 ล้านคน ซึ่งใกล้เคียงกับในสหรัฐอเมริกา (12.0%) แต่ส่วนใหญ่อยู่ในชนบท ‘คนจน’ ในเขตเมืองโดยเฉพาะ กรุงเทพมหานครจึงมีจำนวนน้อย การนำเสนอตัวเลขที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงเช่นนี้ทำให้เกิด ความสับสนและนำไปสู่การกำหนดนโยบายที่ผิดพลาดได้” <10>