

# ตลาดที่อยู่อาศัย

❖...เข้าสู่ปีที่ 11 ...วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับไตรมาสแรกปี 2548 เริ่มปรับโฉมใหม่ ทั้งรูปแบบปกและรูปเล่ม ...รองรับวิถีทัศน์ใหม่ ธนาคาร ...ธนาคารทันสมัย เพื่อที่อยู่อาศัยครบวงจร - State - of - the Art Housing Bank ...ฉบับนี้ให้ความสำคัญกับเรื่องการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญของธุรกรรมการซื้อขายและการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย...

❖...กองบรรณาธิการ ขอขอบคุณผู้ทรงวุฒิในวงการประเมินหลายท่านทั้งในวงการศึกษาวงการผู้ประกอบการวิชาชีพประเมิน ที่มีส่วนร่วมในการเขียนบทความหรือให้ข้อมูล / ข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาวิชาชีพการประเมินค่าทรัพย์สินของประเทศไทยเข้าสู่มาตรฐานสากล...

❖...วันที่ 15 ก.พ. 48 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้เชิญหน่วยงานและสมาคมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ร่วมประชุมหารือเพื่อหาแนวทางในการดำเนินงานเพื่อสนับสนุนตลาดบ้านมือสองอย่างเป็นรูปธรรม เช่น ธอส. บบส. สมาชิที่อยู่อาศัยไทย สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ห้องประชุมชั้น 3 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง... โดยมี**คุณพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์** รองผอ.สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นประธาน ...และหลังจากนั้น วันที่ 11 มี.ค. 48 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส. นำโดย**คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวชรัตน์** ผอ.ศูนย์ฯ ได้จัดประชุมผู้เกี่ยวข้องเพื่อหารือเรื่องรูปแบบการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ **“การส่งเสริมธุรกิจตลาดบ้านมือสอง”** โดยมีผู้เข้าร่วม

ประชุมจาก**สมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ สมาชิที่อยู่อาศัยไทย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง และผอ.ฝ่ายวิชาการ ธอส.** ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เพื่อพิจารณาในเรื่องต่างๆ 5 เรื่องใหญ่ ได้แก่ การออกพร.บ. ตัวแทนนายหน้า การลดหย่อนภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการซื้อขายที่อยู่อาศัย การพัฒนาฐานข้อมูลบ้านมือสอง การพัฒนาบุคลากรตัวแทนนายหน้าและการจัดกิจกรรมสนับสนุนการขายตัวของตลาดบ้านมือสอง ...

❖...วันที่ 2 ก.พ. 48 **น.พ.สมศักดิ์ มณีพิระกุล** นายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมด้วยแกนนำสมาคมฯ หลายท่าน อาทิ เช่น **คุณประวิทย์ อนุศิริ** อุปนายกสมาคมฯ **คุณวิศิษฐ์ คุณาทรกุล** อุปนายกสมาคมฯ และ **คุณวิวัฒน์ ผุงประเสริฐ** เลขาธิการสมาคมฯ ได้มาประชุมหารือกับ**คุณพัลลภ กฤตยานวัช** ผอ.ฝ่ายวิชาการ ธอส. และที่ปรึกษาสมาคมฯ เรื่อง **“แนวทางการพัฒนาตลาดบ้านมือสองและการยกระดับวิชาชีพตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์”** สนองตอบนโยบายการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองของ



คุณพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์



คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวชรัตน์

**พ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร** นายกรัฐมนตรี และ **ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์** รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง...**...สถาบันตัวแทนอสังหาริมทรัพย์แห่งมาเลเซีย (Malaysian Institute of Estate Agents) จัดงานสัมมนา** ระหว่างประเทศ เรื่อง **“ASEAN Real Estate Practices-Confroting The Future”** ระหว่างวันที่ 5 - 6 มี.ค. 48 ณ โรงแรม Nikko กรุงเทพมหานคร ประเทศมาเลเซีย... โดยมีประเทศต่างๆ เข้าประชุม ได้แก่ ประเทศมาเลเซีย ไทย สิงคโปร์ และบรูไน ...สำหรับประเทศไทย **น.พ.สมศักดิ์ มณีพิระกุล** นายกสมาคมตัวแทนและ

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้รับเชิญเป็นวิทยากรบรรยายเรื่อง **“Real Estate Concepts & Marketing - The Thai Way”** ...งานนี้มีแกนนำสมาคมหลายท่านร่วมประชุมด้วย อาทิเช่น **คุณประวิทย์ อนุศิริ** อุปนายกสมาคมฯ **คุณวิศิษฐ์ คุณาทรงกุล** อุปนายกสมาคมฯ **คุณวิวัฒน์ ผุงประเสริฐ** เลขาธิการสมาคมฯ เป็นต้น... ☞...ในปัจจุบันมีบริษัทและห้างหุ้นส่วนจำกัด ร่วมทำหน้าที่เป็นนายหน้าขายทรัพย์สินหรือการขาย (NPA) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวม 61 แห่ง...

☞...วันที่ 19 ม.ค. 48 ได้มีการเปิดตัว **“สภาที่อยู่อาศัยไทย”** โดยได้รับเกียรติจาก **ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์** รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานเปิดงานและปาฐกถาพิเศษเรื่อง **“สภาที่อยู่อาศัยไทยและการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน”** โดยมี **คุณวรรณดา ตัณฑเกษม** ในฐานะประธานกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทย กล่าวรายงาน... งานนี้ **คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวชรัตน์** ผอ.ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะเลขานุการสภาที่อยู่อาศัยไทย ได้ระดมทีมงานจากศูนย์ข้อมูลฯ ช่วยจัดงานดังกล่าวอย่างเต็มที่ ...

☞...วันที่ 16 ธ.ค. 47 **คณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 12 ทั้ง 3 สมาคม ได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทย** จัดงานแถลงข่าวสรุปผลการจัดงานเลี้ยงขอบคุณผู้ให้การสนับสนุนงาน และมอบรางวัลให้กับผู้ที่ซื้อบ้าน ณ โรงแรมดิเมอริลด์ ถ.รัชดาภิเษก กทม....



☞...**สมาคมอาคารชุดไทย** วันที่ 13 ม.ค. 48 คณะกรรมการสมาคมอาคารชุดไทย นำโดย **คุณอชิป พิษานนท์** นายกสมาคม ได้ร่วมบริจาคเงินช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติภาคใต้ จำนวนหนึ่งล้านบาท กับ **พ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร** นายกรัฐมนตรี ทำเนียบรัฐบาล ...☞...วันที่ 19 ม.ค. 48 คณะกรรมการสมาคมฯ นำโดยคุณอชิป พิษานนท์ เข้าร่วม **“งานเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยไทย”** ณ โรงแรมแพนนิชูลา กทม. ...☞...วันที่ 10 ก.พ. 48 นายกสมาคมอาคารชุดไทย เข้าร่วมประชุมหารือเรื่องแนวทางความร่วมมือในการสนับสนุนตลาดบ้านมือสอง ร่วมกับ คุณวรรณดา ตัณฑเกษม ประธานสภาที่อยู่อาศัยไทย, หน่วยงานราชการ และ 5 สมาคมที่เกี่ยวข้อง ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง...☞...วันที่ 14 ก.พ. 48 สมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดประชุมคณะกรรมการบริหารของทั้งสองสมาคมร่วมกัน ณ โรงแรมสยามซิตี และในโอกาสเดียวกันนี้ คณะกรรมการทั้งสองสมาคมได้มอบช่อดอกไม้และโล่ให้ที่ระลึกเพื่อแสดงความยินดีต่อ **คุณวรรณดา ตัณฑเกษม** นายกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมอาคารชุดไทย เนื่องในโอกาสที่ได้รับการเลือกตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานสภาที่อยู่อาศัยไทยเป็นคนแรก...☞...วันที่ 20 ก.พ. 48 คณะกรรมการสมาคมอาคารชุดไทย นำโดยนายกสมาคมเข้าร่วมกิจกรรมการแข่งขันกอล์ฟ **“ชมรมบ้านและเงิน”** ซึ่งเป็นกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มผู้เกี่ยวข้อง กับวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงิน ณ สนามกอล์ฟเมืองเอก รังสิต ปทุมธานี...☞...วันที่ 28 ก.พ. 48 **สมาคมอาคารชุดไทย** โดย **คุณภราดร วิทยะสิรินันท์** อุปนายกสมาคม และ **คุณภูวิชัย เอี่ยมพิงพร** กรรมการสมาคม เข้าร่วมสัมมนาเรื่อง **“กฎหมายบุริมสิทธิ...ช่วยธุรกิจก่อสร้างได้อย่างไร”** ร่วมกับสมาคมวิชาชีพด้านการก่อสร้างอื่น 4 สมาคม ณ สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์...☞...งานสัมมนาใหญ่ประจำปีของวงการอสังหาริมทรัพย์ไทย **“อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2005”**

ซึ่งจัดโดย 3 สมาคม กำหนดจัดขึ้นในวันที่ 30 มี.ค. 48 เวลา 8.00 - 17.00 น. ณ โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทรัลพลาซ่า ...

❖...**สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร** วันที่ 13 ม.ค. 48 คณะกรรมการสมาคมฯ นำโดย **คุณประสงค์ เออาฟาร์** นายกสมาคม ได้ร่วมบริจาคเงินช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติภาคใต้ กับ **พ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร** นายกรัฐมนตรี ณ ทำเนียบรัฐบาล...  
☞...วันที่ 19 ม.ค. 48 คณะกรรมการสมาคมฯ นำโดยคุณประสงค์ เออาฟาร์ นายกสมาคม เข้าร่วม **“งานเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยไทย”** ณ โรงแรมแพนนิทูลา กทม. ... ☞...**คุณสมาน ลิมทองแท่ง** และ**คุณชูเกียรติ ตั้งมติธรรม** เข้าร่วมงานสัมมนาเรื่อง **“1 กรกฎ : เปิดเสรีการค้าอาเซียน - จีน”** จัดโดยกรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ...

❖...เมื่อวันที่ 13 ม.ค. 48 **สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์** ได้จัดให้มีการรับฟังและออกความคิดเห็น (Public Hearing) เรื่อง **“การจัดสอบวัดความรู้เพื่อแบ่งระดับผู้ประเมิน”** โดยมี**คุณวันชัย ตันทสกุล** เลขานุการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นประธานเปิดงาน ณ ห้องพาโนรามา 1 โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ ถ.รัชดาภิเษก กรุงเทพฯ ปรากฏว่ามีนักประเมินจากบริษัทประเมินต่างๆ กว่า 60 บริษัทร่วมประชุมอย่างคับคั่งประมาณ 200 คน ...ในงานดังกล่าว มีการบรรยายพิเศษเรื่อง **“บทบาทของ The Appraisal Institute : สมาคมประเมินค่าทรัพย์สินใหญ่ที่สุดในสหรัฐอเมริกา”** โดย**คุณพัลลภ กฤตยานวัช** ผอ.ฝ่ายวิชาการ ธอส. ...งานนี้ **คุณจรงค์ จงยศยิ่ง** นายกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย เป็นผู้ชี้แจงหลักการและเหตุผลในการสอบ และ**รศ.เกศินี วิฑูรชาติ** คณบดีคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พร้อมรับเป็นเจ้าภาพดำเนินการจัดสอบ โดยมีสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมให้การสนับสนุนอย่างเต็มที่...

❖...**สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย** จัดการแข่งขันกอล์ฟ **“TVA เชื่อมสัมพันธ์”** เมื่อวันที่ 7 ธ.ค. 47 ณ สนามกอล์ฟรูปเตมีย์ จ.ปทุมธานี



...โดยรายได้สมาคมฯ จะนำไปใช้ในกิจกรรมการดำเนินงานและการส่งเสริมกิจกรรมทางด้านวิชาการรวมทั้งกิจกรรมสาธารณกุศล... ☞...วันที่ 19 ก.พ. 48 สมาคมฯ จัดสัมมนาทางวิชาการ ตามโครงการพัฒนาความรู้ทางวิชาชีพต่อเนื่องในหัวข้อ **“ภาพรวมและแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2548”** โดยได้รับเกียรติจาก **คุณอุทัย อุทัยแสงสุข** ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการ บ.แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เป็นวิทยากร ณ อาคารศศปาสตรา สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย...  
☞...วันที่ 2 มี.ค. 48 สมาคมฯ นำโดยคณะกรรมการบริหารสมาคมและสมาชิก ได้เข้าดูงานระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เพื่อการประเมินที่อยู่อาศัย ของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พร้อมทั้งเยี่ยมชมศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่...

❖...**สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย** นำโดย **คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล** ประธานสมาคมฯ เตรียมงาน **“มหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน (NPA Grand Sale) ครั้งที่ 4”** ระหว่างวันที่ 1 - 3 ก.ค. 48 ณ ห้องบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ชั้น 4 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ ...

❖...**สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** วันที่ 2 มี.ค. 48 สหพันธ์อสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศ สาขาประเทศไทย หรือ FIABCI - Thailand

นำโดย **รศ.มานพ พงศทัต** ในฐานะประธานฯ **คุณประยูร ดำรงชิตานนท์** และ **ดร.โสภณ พรโชคชัย** ในฐานะรองประธานฯ จัดสัมมนาเชิงวิชาการ เรื่อง **“การค้นหาโอกาสการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์โลกแบบมีอาเซียน”** (Discovering Global Estate Opportunities : Where the Local Meet the Global) ณ โรงแรมอโนมา กรุงเทพฯ ...

✦...วันที่ 27 - 30 ม.ค. 48 **ดร.สามารถ ราชพลสิทธิ์** รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ฝ่ายโยธา ให้เกียรติเป็นประธานเปิดงาน นิทรรศการ แสดงแบบบ้าน **“Home in the Park 2005”**



ภายใต้คอนเซ็ปต์ Back to Nature จัดโดยสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านร่วมกับกรุงเทพมหานคร เพื่อบริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนที่ต้องการจะสร้างบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครทั้ง 50 เขต ซึ่งมีผู้เข้าร่วมชมงานกว่า 15,000 คน โดยมี**นายปราโมทย์ อีกรุก** นายกสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน พร้อมด้วยสมาชิกสมาคมฯ ร่วมงานในครั้งนี้เป็นจำนวนมาก ณ สวนลุมพินี... ✦...วันที่ 3 มี.ค. 48 สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ร่วมกับ บริษัทผลิตภัณฑ์และวัสดุก่อสร้าง จำกัด จัดบรรยายในหัวข้อเรื่อง **คอนกรีตคุณภาพกับ CPAC** โดยเป็นการให้ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับคอนกรีตและเหล็กเสริมคอนกรีต ณ ห้องสัมมนา CPAC อาคาร 1 ชั้น 4 โดยวิทยากรผู้เชี่ยวชาญของ CPAC... ✦  
**...สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านผีก 5 พันธมิตรกลุ่มวัสดุก่อสร้าง อิฐฉนวนคอน, สีทีโอเอ, โครงหลังคาเหล็กกึ่งสำเร็จรูปสมาร์ททรัส, สระว่ายน้ำเจ.ดี.พูลส์ และ พรีเมียร์ โพรดัคส์** สร้างมิติใหม่ในการพัฒนาตลาดรับสร้างบ้านให้มีมาตรฐานและเป็น



ที่ยอมรับ ตลอดจนศึกษาและแลกเปลี่ยนเทคโนโลยีในด้านต่างๆ ซึ่งกันและกันเพื่อพัฒนาตลาดร่วมกันหวังสร้างความพอใจสูงสุดสู่ผู้บริโภคประเดิมกิจกรรมแรกศึกษางานก่อสร้างที่ออสเตรเลีย ณ โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เมื่อเร็วๆ นี้...

✦...โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดสัมมนานานาชาติหัวข้อ **“Housing the poor through the Private Sector”** ระหว่างวันที่ 21 - 24 ก.พ. 48 โดยมีผู้ทรงคุณวุฒิหลายท่านร่วมเป็นวิทยากร เช่น **คุณประทีป สิมะพิชัยชาญ** **คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล** **รศ.มานพ พงศทัต** และ **คุณพัลลภ กฤตยานวัช** เป็นต้น... ✦...ขอแสดงความยินดีกับ **บจก.เอเจเนซี่ พอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส** ที่เพิ่งเปิดอาคารสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ ตั้งอยู่ที่ 129/15 Nonsee Rd., Yannawa, Bangkok 10120 Thailand...

✦...ขอแนะนำหนังสือดีสำหรับวงการอสังหาริมทรัพย์ของไทย ชื่อหนังสือ **“เคล็ด (ไม่) ลับ การบริหาร + การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์”** เขียน



โดย **คุณประทีป ตั้งมติธรรม** ประธานกรรมการบริหาร บริษัทศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และอดีตนายกสมาคมอาคารชุดไทยคนแรก ...ในหนังสือเล่มนี้ มีเนื้อหาที่เป็นประโยชน์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การบริหารองค์กรและการพัฒนาตนเอง ที่ให้ความรู้ที่กลั่นกรองมาจากประสบการณ์ที่คร่ำหวอดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กว่า 30 ปี ...ในเล่มมีบทหนึ่งเขียนถึงความเป็นผู้นำและวิสัยทัศน์ของ... ให้อ่านน่าสนใจว่า **“...ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นธนาคารที่มีความเป็นผู้นำและมีวิสัยทัศน์ที่กว้างไกลกว่าธนาคารอื่นๆ ...”**