



เครือข่าย

ประเมินค่าทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์โลก

ในรอบปี 2547 ที่ผ่านมา มีกิจกรรมประชุม - สัมมนาขององค์กรอสังหาริมทรัพย์ระดับภูมิภาคและระดับโลกหลายแห่งซึ่งผมได้มีส่วนร่วมเพื่อเผยแพร่ให้ประชาคมโลกได้รู้จักผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ในโอกาสนี้ผมจึงใคร่ขอแนะนำถึงเครือข่ายที่น่าสนใจเพื่อการพัฒนาวงการประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ของบ้านเรา



1. January, Bangkok: Pacific Rim R.E. Society
2. March, Cannes: MIPIM 2004
3. April, Kuala Lumpur, Int'l R.E. Research
4. May, Houston, FIABCI 2004
5. June, Singapore, R.E.I.T. Conference
6. July, New Delhi: Asian Real Estate Society
7. Sep, Boston, Int'l Assoc of Assessing Officers
8. Oct, Kuala Lumpur, ASEAN Valuers Congress
9. Oct, Taipei, Pan Pacific Congress, Appraisers
10. Nov. Jakarta, ASEAN Assoc Planning & Hsg

1. มกราคม : กรุงเทพมหานคร, PRRES

ในทุกต้นปีสธาคม Pacific Rim Real Estate Society จะจัดการประชุมขึ้นเพื่อให้สมาชิก ซึ่งส่วนมากเป็นอาจารย์มหาวิทยาลัยด้านประเมินค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันนำเสนอบทความทางวิชาการ งานในปี 2547 ที่ผ่านมา ผมเป็นผู้ไปรับปากกับทางคณะกรรมการมาขอจัดในกรุงเทพมหานครเอง โดยจะร่วมกับสถาบันต่างๆ และเมื่อทาง **รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์** จากธรรมศาสตร์ประสงค์จะรับเป็นเจ้าภาพอย่างเป็นทางการ จึงให้ผมเป็น Contact Person

งานนี้น่าสนใจเป็นอย่างยิ่งในการศึกษาเรียนรู้แนวคิดใหม่ๆ แต่ก็อาจมีข้ออ่อนที่เป็นการนำเสนอในหมู่นักวิชาการที่ไม่ใช่นักปฏิบัติอยู่บ้าง ในแต่ละครั้งจะ

มีผู้เข้าร่วมประมาณ 150 คน เมื่อ 2546 จัดที่นครบริสเบน พ.ศ. 2545 จัดที่นครโครสเซอร์ (นิวซีแลนด์) ผมได้ไปนำเสนอบทความทางวิชาการมาโดยตลอด สำหรับในปี 2548 จะจัด ณ นครเมลเบิร์น

2. มีนาคม : เมืองคานส์ (ฝรั่งเศส), MIPIM^{<3>}

ในโลกนี้มีงานเทศกาลมหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประจำปีที่ยิ่งใหญ่ที่สุดงานเดียวคือ MIPIM (คำย่อภาษาฝรั่งเศส) จัดที่เมืองคานส์ ที่เป็นเมืองตากอากาศและเมืองจัดประกวดภาพยนตร์นานาชาติริมฝั่งทะเลเมดิเตอร์เรเนียน งานนี้ใครที่ประสงค์เพียงเข้าร่วมชมงานจะต้องเสียค่าเข้างานคนละ 60,000 บาท (1,500 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)

<1> งานธุรกิจเป็นประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ AREA.co.th นอกจากนี้ยังเป็นผู้แทนประจำประเทศไทยของ International Association of Assessing Officers (IAAO), Association of Real Estate Licensing Law Officials (AREALLO) และ International Federation of Real Estate (FIABCI)

<2> มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย (www.thaiappraisal.org) เป็นองค์กรสาธารณกุศลที่มุ่งให้ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์โดยถือคติว่า Knowledge is not private property

<3> โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในบทความ “เทศกาลอสังหาริมทรัพย์ แห่งเมืองคานส์ 2547” ผู้จัดการรายวัน ปีที่ 14 ฉบับที่ 4142(4140) วันที่ 22 มีนาคม 2547 หน้า 28

ในงานจะมีโครงการอสังหาริมทรัพย์จากทั่วโลก มาเปิดแสดงให้เห็นนวัตกรรมที่เกิดขึ้นใหม่ แม้แต่เมืองต่าง ๆ ทั่วโลกยังมาเปิดแสดงโครงการพัฒนาเมืองเพื่อ ชักจูงให้นักลงทุนรายใหญ่จากทั่วโลกไปลงทุนในบ้าน เมืองของเขา จำนวนผู้เข้าชมงานงานแต่ละปีเพิ่มขึ้น โดยตลอดโดยในปี 2547 มีประมาณ 17,000 คน ปี 2548 อาจถึง 20,000 คน มีผู้เปิดบูธนับพันบูธ ประมาณว่าเดิน คุย / ชมกัน 3 วันยังแทบไม่หมด ใครที่สนใจจะเปิดหู เปิดตาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกพลาดไม่ได้

3. เมษายน : กวัลลัมเปอร์, IRERS

ทางประเทศมาเลเซียโดย Institute of Valuation (INSPEN ชื่อย่อตามภาษามลายู) พยายามแสดงบทบาท ระดับโลกโดยการจัด International Real Estate Research Symposium (IRERS) ทุก 2 ปี โดยในปี 2547 จัดขึ้นเป็น ครั้งที่สองแล้ว ในงานนี้ทาง INSPEN ได้เชิญผมไปร่วมนำ เสนอบทความทางวิชาการโดยออกค่าใช้จ่ายให้ทั้งหมด ประเทศไทยของเราโดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สิน- สิ้นไทย ก็ได้พยายามจัดการสัมมนานานาชาติรวมทั้ง การจัดงานนานาชาติหลายโครงการเพื่อเผยแพร่ชื่อเสียง ของประเทศไทย และเป็นโอกาสในการสร้างเครือข่าย ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในเชิงสากล

4. พฤษภาคม : ฮูสตัน, FIABCI 2004^{<4>}

ในโลกนี้สมาคมอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดก็ คือ FIABCI (ชื่อย่อมาจากฝรั่งเศสแปลว่า International Real Estate Federation) ซึ่งมีสาขาอยู่กรุงปารีส ประเทศ ฝรั่งเศส ในแต่ละปี FIABCI จะจัดการประชุมขึ้นตาม ประเทศต่างๆ โดยในปี 2547 ได้จัดขึ้น ณ นครฮูสตัน มลรัฐเท็กซัส สหรัฐอเมริกา โดยมีผู้เข้าร่วมประมาณ 800 คนจาก 60 ประเทศทั่วโลก ในงานมีการประกวด โครงการอสังหาริมทรัพย์หลายประเภทและชุมชนแออัด ดีเด่น ผมเป็นหนึ่งในคณะกรรมการตัดสินด้วย

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทยเป็นสมาชิกหลัก ของ FIABCI ประจำประเทศไทย ขณะนี้ได้มีการก่อตั้ง FIABCI ประเทศไทย โดยมี **รศ.มานพ พงศทัต** เป็น ประธาน **คุณประยูร ดำรงค์ชิตานนท์** และผมเป็น

รองประธาน ทั้งนี้เพื่อเปิดโอกาสให้นักพัฒนาที่ดินและ นักวิชาชีพอื่นสามารถมีเครือข่ายติดต่อกับทั่วโลก ใน FIABCI มีสมาชิกที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินประมาณ 20% นอกนั้นเป็นนักพัฒนาที่ดิน นายหน้า นักลงทุน นักบริหารทรัพย์สินและอื่นๆ

5. มิถุนายน : ลิงคโปร์, REIT

หน่วยงานเอกชนแห่งหนึ่งในลิงคโปร์จัดการ ประชุมเรื่อง Real Estate Investment Trust (REIT) ซึ่ง บ้านเราเรียกว่ากองทุนรวม (property fund หรือ listed property trust) ในงานนี้มีผู้เข้าร่วมงานประมาณ 200 คน ที่น่าสนใจคือมีผู้รู้ทางด้านนี้มานำเสนอบทความจำนวน หลายคน (ผมก็ได้รับเชิญให้ไปนำเสนอในนามของ ประเทศไทยด้วย) นอกจากนี้ยังมี **คุณสมพร บุริน- ทราธิกุล** อดีตนายกสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย ไปร่วมงานด้วย

จะเห็นได้ว่า ไม่ว่ามาเลเซียหรือสิงคโปร์ต่างก็ พยายามจะจัดงานอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ ความจริง ในประเทศไทยรัฐบาลก็พยายามส่งเสริมในเรื่องนี้ แต่ใน ภาคอสังหาริมทรัพย์และการประเมินค่าทรัพย์สิน ยัง ขาดความตื่นตัวในการจัดงานนานาชาติเท่าที่ควร ถ้า ไทยมีโอกาสจัดมากขึ้น ก็จะเป็นการเผยแพร่ชื่อเสียงของ ประเทศชาติมากขึ้น

6. กรกฎาคม : นิวเดลี, AsRES

เช่นเดียวกับ PRRES ทาง AsRES (Asian Real Estate Society) ก็จัดการประชุมนานาชาติขึ้นเช่นกัน โดยในปีที่จัดขึ้น ณ กรุงนิวเดลี ผมก็ไปนำเสนอบทความ ทางวิชาการเช่นเคย (รายละเอียดในประเทศไทย) นอกจากนี้ ยังมี **คุณวสันต์ คงจันทร์** รองประธาน Agency for Real Estate Affairs ไปร่วมงานด้วยและยังได้เขียนบทความ เผยแพร่ความรู้ในการไปประชุมนี้^{<5>}

ในโลกนี้ยังมีสมาคมในลักษณะนี้อีกหลายแห่ง ที่หากใครมีโอกาสก็ควรไปร่วมงานบ้าง เช่น AfRES (African Real Estate Society), ARES (American Real Estate Society), ERES (European Real Estate Society) และ IRES (International Real Estate Society)

<4> โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในข่าว “อสังหาริมทรัพย์ไทยหวังยกระดับสู่สากลด้วยการเข้าร่วมประชุมนานาชาติ” หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ปีที่ 24 ฉบับที่ 1917 วันที่ 27-30 มิถุนายน 2547 หน้า 33-34

<5> บทความของคุณวสันต์ฯ คือ “Highlight งานประชุมอสังหาฯ เอเชีย ณ กรุงนิวเดลี” ประชาชาติ ปีที่ 28 ฉบับที่ 3615 (2815) วันที่ 2-5 กันยายน 2547 หน้า 34

7. กันยายน : บอสตัน, IAAO

สิ่งพิเศษสำหรับประเทศไทยในงาน IAAO 2004 ของทาง International Association of Assessing Officers ก็คือ ผมได้นำคณะคนไทยไปดูงานและสัมมนา ณ นครบอสตัน สหรัฐอเมริกา ท่าน **ดร.สมชัย สัจจพงษ์** รองผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง และ **อาจารย์แคว้ว ทองสม** ผู้อำนวยการสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ก็ได้ร่วมเดินทางไปด้วย

ท่านที่สนใจเกี่ยวกับ CAMA (computer-assisted mass appraisal)^{<6>} น่าจะไปร่วมงานประชุมนี้อีก ในปี 2548 ทาง IAAO จะจัดการประชุมในมลรัฐอลาสก้า สนใจติดต่อผมในฐานะผู้แทนประจำประเทศไทยของ IAAO เพื่อร่วมคณะไปด้วยกันอีกครั้งหนึ่ง

8. ตุลาคม : กัวลาลัมเปอร์, AVA

ในภูมิภาคอาเซียนของเรามีสมาคมประเมินชื่อ ASEAN Valuers Association (AVA) ซึ่งจัดการประชุมใหญ่ทุก 2 ปี โดยปี 2547 ทางมาเลเซียรับเป็นเจ้าภาพสำหรับประเทศไทยของเรา **คุณประทีป สิมะพิชัย-เชษฐ** ประธานกรรมการโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย และ **อาจารย์วันชัย ดันต์สกุล** เลขาธิการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้เป็นผู้นำขบวนผู้ประเมินไปร่วมงานถึง 20 คน ผมก็ทำหน้าที่นำเสนอบทความวิชาการอีกเช่นเคย และปรากฏว่า ทาง Malaysian Institute of Surveyors (คล้ายสมาคมผู้ประเมินฯ ของเรา) ได้ขอบทความที่ผมนำเสนอไปตีพิมพ์ในวารสารของทางสถาบันของเขาด้วย^{<7>}

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสมควรจะเดินทางไปร่วมงานประชุมนี้ เพื่อแสวงหาโอกาสความร่วมมือกับผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอื่นในภูมิภาคอาเซียน ในเดือนเมษายน 2548 AVA จะจัดประชุม Pre-Congress ณ กรุงมะนิลา จึงหวังว่าพวกเขาจะได้มีโอกาสไปด้วยกัน

9. ตุลาคม : ไทเป, PPC

สมาคม Pan Pacific Congress of Valuers, Counselors and Appraisers นี้เป็นสมาคมใหญ่ที่สุดที่รวมเอาผู้ประเมินจากทุกประเทศริมมหาสมุทรแปซิฟิกเข้าไว้

ด้วยกัน สมาคมนี้แตกต่างจากสมาคมประเภท PRRES, AsRES หรือ ARES ตรงที่สมาคมนี้เน้นพวกนักปฏิบัติ ไม่ใช่ นักวิชาการ การประชุมของสมาคมนี้จัดขึ้น

งานนี้ผมเป็นคนเดียวจากประเทศไทยอีกเหมือนกัน ไม่ใช่ว่าภูมิโงะครับ แต่ออกจะเสียด้ายที่เมืองไทยเรายังไม่ค่อยตื่นตัวเรื่องการจัดสัมมนานานาชาติ แต่สำหรับประเทศมาเลเซีย เขาเคยมีประสบการณ์จัดงาน PPC FIABCI และอื่นๆ มาหลายงานหลายปีแล้ว เมืองไทยเราออกจะซ้ากว่าเขาเสียแล้ว

10. พฤศจิกายน : จาการ์ต้า, AAPH

งานนี้ผมไม่ได้ไปเอง แต่ผมเป็นสมาชิกของ ASEAN Association of Planning and Housing (AAPH) ซึ่งเป็นสมาคมของผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินและข้าราชการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย AAPH Thailand มี **คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล** ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยและอุปนายกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นประธาน

นักพัฒนาที่ดินรายใหญ่ในอาเซียนได้เข้าร่วมงานนี้หลายราย เช่น สมาคมอสังหาริมทรัพย์มาเลเซีย และสิงคโปร์ เป็นต้น และด้วยการเป็นสมาชิก AAPH นี้ ทางมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย จึงสามารถเชิญ มร.อลอง ห่วง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารแห่งชั้นเทคโนโลยีในสิงคโปร์มาแลกเปลี่ยนความรู้กับนักวิชาชีพไทยในงานเสวนาวิชาการรายเดือนของมูลนิธิในเดือนมกราคม 2548

ความจริงผมยังได้เดินทางไปดูงานอื่นในที่อื่นอีกแต่ไม่ได้นำเสนอไว้ในนี้เพราะเป็นการไปในนามส่วนตัว **ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน** ท่านประธานที่ปรึกษาโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย และอดีตรองกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เคยบอกผมไว้ว่า นักวิชาชีพจำเป็นต้องมีประสบการณ์ไปดูงาน - สัมมนาให้มากเพื่อเปิดวิสัยทัศน์ ผมจึงหวังว่า ในปีต่อไป พวกเราจะได้ไปร่วมกันและได้มีโอกาสมาร่วมแบ่งปันประสบการณ์เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาวิชาชีพโดยเฉพาะวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินของพวกเราด้วยกัน



<6> ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในบทความ “AVM / CAMA นวัตกรรมประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับประเทศไทย” ผู้จัดกรรารายวัน ปีที่ 14 ฉบับที่ 4288 (4286) วันที่ 9 กันยายน 2547 หน้า 32

<7> และยังได้สรุปผลจากภูมิภาคนี้มาแนะนำเสนอแก่ผู้สนใจในประเทศไทยด้วยในบทความ “สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน” ผู้จัดกรรารายวัน ปีที่ 14 ฉบับที่ 4316 (4314) (12 ตุลาคม 2547) น-32