

---

2 มกราคม 2548

**ใส่ใจนักวิชาชีพ  
คือความรับผิดชอบ  
ต่อประชาชน**

รณรงค์เพื่อพัฒนา  
วงวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์  
(รวมทั้งวงการประเมินค่าทรัพย์สิน)  
โดยมีประชาชนเป็นศูนย์กลาง  
(ไม่ใช่เอาผู้ให้บริการเป็นศูนย์กลาง)

---

การไม่ใส่ใจควบคุม-พัฒนา-ตรวจสอบ  
คือปากว่าตาขยิบ  
/เปิดช่องเพื่อการโกงกิน

ต่อนก่อนเกิดวิกฤติเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์โต  
เราก็ควรพัฒนานักวิชาชีพไปในเวลาเดียวกัน  
แต่เราก็ไม่ได้ทำ  
พอเกิดวิกฤติ  
แทนที่เราจะ “ไว้หายล้อมคอก”  
เราก็กลับ “เอามือซุกหีบ”  
การนิ่งเฉยเช่นนี้เป็นบาปอย่างหนึ่ง

ลือเชื่อจริง ๆ ขึ้นปีที่ 8 ของวิกฤติเศรษฐกิจ-อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 เรายังไม่ได้ “ล้อมคอก” ด้วยการมีสภาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ด้วยซ้ำ นี่แสดงชัดว่า ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาทุกรัฐบาลยังไม่ตระหนักรู้และไม่ใส่ใจเพียงพอต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศโดยมีประชาชนเป็นศูนย์กลาง

### บทเรียนจากวิกฤติ

ผมจำได้ว่า ในยามที่เศรษฐกิจญี่ปุ่นกำลังบูม เขาเดินทางไปซื้อห้องชุดและบ้านพักตากอากาศที่โกลด์โคสต์ ออสเตรเลียกันมากมาย พวกนายหน้าก็นั้นบางส่วนประพฤตินั้นไม่เหมาะสมด้วยการโกงราคา กันแพง ๆ ทำให้ได้รับการร้องเรียน และพอเกิดวิกฤติการณ์อสังหาริมทรัพย์ในช่วงต้นทศวรรษ 1990 พวกผู้ประเมินค่าทรัพย์สินก็ถูกตรวจสอบเพราะประเมินไว้สูงกว่าความเป็นจริงมากมาย ทำให้นักลงทุนหลงลงทุนไป พฤติกรรมดังกล่าวนำไปสู่การบังคับให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต้องทำประกันภัยกรณีประเมินผิดพลาดจากความเป็นจริง

ในสหรัฐอเมริกา ก็ควบคุมนักวิชาชีพโดยมีจัดตั้ง The Appraisal Foundation ([www.appraisalfoundation.org](http://www.appraisalfoundation.org)) และตั้งคณะกรรมการควบคุม และจัดสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนายหน้าในแต่ละรัฐ เพื่อให้ นักวิชาชีพน่าเชื่อถือและเป็นที่น่าไว้วางใจแก่ประชาชน อันเป็นกระบวนการหนึ่งในการฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา

สิ่งที่ควรยึดถือให้แน่นก็คือ การฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนนั้นก็คือ การสร้างสรรค์ความเชื่อถือให้เกิดขึ้นกับประชาชน ผู้บริโภคหรือนักลงทุน เพื่อให้พวกเขากลับมาซื้อสินค้าอสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้เชื่อมั่นใจว่าซื้อแล้วได้ทรัพย์สินแน่นอน หากมีกติกานั่นเองที่ตนจะไม่ถูกโกง ไม่ต้องสุ่มเสี่ยงในการซื้อแล้ว พวกเขาก็จะกลับมาลงทุน และ

การมีสภาพวิชาชีพซึ่งถือเป็นหนึ่งในมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อ จึงช่วยฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างแท้จริง

### **บทบาทนักวิชาชีพ**

ขอยกตัวอย่างสหรัฐอเมริกาอีกครั้ง (ไม่ใช่ที่เราเห็นเขาดีกว่าเราไปทุกอย่าง... เราควรเอา “เยี่ยงกา” ไม่ใช่ “เอาอย่างกา” (อย่างมีติดบอด) ที่นั่น ก่อนจะซื้อบ้าน ต้องผ่านนักวิชาชีพหลายคน

1. ผู้ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ เพื่อให้แน่ใจว่าซื้อแล้วได้กรรมสิทธิ์แน่นอน
2. นักสำรวจสภาพทางกายภาพของอาคาร ว่ามีความทรุดโทรมหรือไม่เพียงใด มีมอดแมลงแทะกินมากไหม มีต้นทุนในการซ่อมแซมสูงเกินไปไหม
3. นายหน้า เพื่ออำนวยความสะดวกแก่คนซื้อและคนขาย
4. ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อให้แน่ใจว่าซื้อได้ถูกต้องตามราคา
5. นักกฎหมาย เพื่ออำนวยความสะดวกในขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียน

การใช้บริการวิชาชีพเหล่านี้ต้องมีค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ผู้ซื้อและหรือผู้ขายต้องจ่าย “ของฟรีไม่มีในโลก” ทั้งนี้เพื่อประกันว่าทรัพย์สินที่ซื้อไม่ถูกย้อมแมว หรืออยู่ในสภาพที่ดีพอ

### **นักวิชาชีพเข้มแข็ง ประชาชนปลอดภัย**

ถ้านักวิชาชีพเข้มแข็ง โอกาสที่ประชาชนจะถูกโกงก็จะน้อยลง เช่น

1. โอกาสที่นักพัฒนาที่ดินจะขายทรัพย์สินเกินราคาคงจะน้อยลงหากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินมีความน่าเชื่อถือ ไม่รับอามิสสินจ้างของ

ใคร และโดยเฉพาะผู้ประเมินจะถูกลงโทษอย่างหนักหากทำการหรือ  
เข้าร่วมในการฉ้อฉลผู้บริโภค

2. การมีนายหน้ามืออาชีพและน่าเชื่อถือ ก็จะช่วยให้การซื้อ  
ขายทรัพย์สินมีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพสูงขึ้น เป็นการเชื่อมผู้ซื้อ  
และผู้ขายได้อย่างรวดเร็ว รวมทั้งเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายแก่ทุกฝ่าย  
หากมีระบบนายหน้าที่ดีพอ

3. โอกาสที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดหรือโครงการจัดสรรจะได้รับ  
มอบสาธารณูปโภคด้วยคุณภาพก็จะน้อยลงหากมีนักบริหารทรัพย์สินที่  
เชื่อถือได้ ไม่เช่นนั้นผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรต่าง ๆ ก็จะมีแต่ความ  
ทุกข์ใจและเสียทรัพย์เพิ่มขึ้นหากโครงการที่ตนอยู่มีระบบสาธารณูปโภค  
และสาธารณูปการที่ต่ำกว่ามาตรฐานโดยขาดการตรวจสอบแต่แรก

### **มวลชนควรได้เรียนรู**

รัฐบาลและสังคมควรได้รับการศึกษาให้เห็นชัดว่า การมีนัก  
วิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ดีนั้น ไม่ใช่ภาระแต่เป็นหลักประกันของตน

1. การที่ก่อนซื้อบ้านควรจ้างนักประเมินไปตีค่าเสียก่อนนั้น จะ  
ทำให้เราซื้อ/ลงทุนอย่างรอบรู้ ค่าใช้จ่ายเพียง 2,000 บาท ต่อบ้านหลัง  
ละ 1.5 ล้านบาท (ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยทุกประเภทในเขต กทม.  
และปริมณฑล) นั้นต่ำมาก เป็นเพียง 0.13% ของมูลค่า การเสียชีวิต จะ  
เป็นการ “เสียน้อยเสียยาก เสียมากเสียง่าย”

2. การเสียค่านายหน้า 1-3% นั้น ทำให้ไม่ต้องปวดหัวกับการ  
ตอบรับโทรศัพท์ หรือพาผู้สนใจซื้อ (และผู้สนใจดูเฉย ๆ) ไปเที่ยวเปิด  
บ้านให้ชมอยู่ตลอดเวลา

3. การเสียค่าส่วนกลางอย่างเหมาะสมเพื่อจ้างนักบริหาร  
ทรัพย์สินดูแลชุมชนของตนนั้น ทำให้บ้านของตนมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น

อย่างต่อเนื่อง ไม่ด้อยค่า

### อย่าละเลยประชาชน

โดยสรุปแล้วสภาวิชาชีพที่หมายถึงองค์กรในการควบคุมนักวิชาชีพอันได้แก่ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นายหน้า นักบริหารทรัพย์สิน นั้นจะมีหน้าที่ควบคุม อันได้แก่การกำหนดมาตรฐานวิชาชีพ การจัดสอบนักวิชาชีพ การส่งเสริมและลงโทษนักวิชาชีพที่ปฏิบัติมิชอบ การมีสภาวิชาชีพจะเป็นการช่วยตรวจสอบกิจกรรมลงทุนและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ไม่ให้เกิดการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภคอีกด้วย

ในทางตรงกันข้าม ในขณะที่กลับมีความพยายามในการตั้ง “สภาอสังหาริมทรัพย์” โดยเอาสมาคมผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 3 สมาคมเป็นศูนย์กลาง ทั้งที่สมาคมก็ไม่ได้เป็นผู้แทนของนักพัฒนาที่ดินส่วนใหญ่และสมาคมวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์อื่นก็แทบไม่มีส่วนร่วมด้วยมากนัก ดังนั้นจึงอาจเป็นประเด็น “คาใจ” ว่าความพยายามเหล่านี้จะช่วยเหลือหรือ “ช่วยเหลือ” ผู้บริโภคกันแน่

มาช่วยยกระดับวงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยการทำให้วิชาชีพที่เกี่ยวข้องเข้มแข็ง

---

ตีพิมพ์ครั้งแรก

วารสาร ThaiAppraisal ปีที่ 4 ฉบับที่ 2 มีนาคม – เมษายน 2548 หน้า 12

