



แนวทางปฏิบัติ



ของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ : ประเทศไทย

1. การคาดการณ์สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2548

เศรษฐกิจของประเทศไทยเติบโตในอัตรา 6.1 % ในปี 2547 และยังคงคาดว่าจะเติบโต 5.2% ในปี 2548 ถึงแม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากคลื่นช็อกในภาคใต้ของประเทศ การคาดการณ์เศรษฐกิจที่เติบโตขึ้นนี้ส่งผลให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ของปี 2548 ยังคงมีอยู่

ในปี 2547 บ้านสร้างใหม่สูงขึ้น 10% ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลและอยู่ในระดับ 56,000 ยูนิต เงินกู้เพื่อปลูกสร้างสูงถึง 310,000 ล้านบาทและยอดเงินกู้คงค้าง ณ สิ้นปี เท่ากับ 1.035 ล้านล้านบาท การฟื้นฟูของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2547 และตลาดที่เฟื่องฟูเป็นผลสืบเนื่องมาจากการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจที่อยู่ในระดับสูง ความง่ายในการหาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยต่ำ และความต้องการซื้อบ้านที่ถูกระบายไว้ตั้งแต่วิกฤติเศรษฐกิจปี 2540

ในปี 2548 ต้นทุนค่าก่อสร้างที่สูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อความต้องการบ้านในระดับ High-end ลดลง (บ้านหรูจะมีราคาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท) ธนาคารแห่งประเทศไทยก็ยังได้ตรวจสอบควบคุมตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม ยังมีผู้ประกอบการจำนวนมากที่ยังคงเริ่มโครงการบ้านสำหรับตลาดระดับกลาง และพัฒนาบ้านแฝดและทาวน์เฮาส์ ในราคาประมาณยูนิตละ 5 ล้านบาท

การที่ผู้ประกอบการได้หันมาสนใจตลาดระดับล่างมากขึ้นประกอบกับการที่ธปท.เพิ่มข้อจำกัดใน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเป็นสิ่งที่ช่วยป้องกันการเกิดฟองสบู่แตกที่ได้เคยเกิดในอดีต ในขณะนี้ ยังไม่มีสัญญาณการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และอุปสงค์ และอุปทานค่อนข้างสมดุล

ตลาดบ้านมือสองจะเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี 2548 ผู้ซื้อบ้านจะซื้อจากเจ้าของบ้านเดิมหรือจากการประมูลของหน่วยงานรัฐบาลต่างๆ

นักลงทุนต่างชาติจำนวนมากมองตลาดประเทศไทยว่ายังน่าลงทุน มีบ้านจำนวนมากที่มีคุณภาพดีอยู่ระหว่างรอการขายหรือเช่า ซึ่งประกอบด้วยคอนโดมิเนียม รีสอร์ท บังกะโล โรงเรียน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อื่นๆ ผู้ซื้อชาวต่างชาติได้ซื้อคอนโดมิเนียมและรีสอร์ทที่ภูเก็ต สมุย หัวหิน ระยอง พัทยา และเชียงใหม่

2. ตลาดบ้านมือสองและแนวทางปฏิบัติของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

2.1 ตลาดบ้านมือสอง

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยตลาดบ้านสร้างใหม่โดยผู้ประกอบการ และตลาดบ้านมือสองโดยเจ้าของเดิมและหน่วยงานของรัฐบาล

ในปี 2547 มีบ้านมือสองเสนอขายในตลาดเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลกว่า 400,000 หน่วย

2.2 บ้านที่ขายผ่านทางนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ถึงแม้ว่าจำนวนบ้านที่เสนอขายและขายได้ในตลาดจะมีจำนวนมาก ไม่มีหน่วยงานรัฐบาลหรือ

บริษัทเอกชนได้เก็บข้อมูลที่เป็นทางการ การขายบ้านที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะผ่านทางนายหน้ามือสมัครเล่นที่ทำงาน part-time ไม่ใช่ นายหน้ามืออาชีพที่ได้รับอนุญาต ปัจจุบันประเทศไทยมีนายหน้าและบริษัทอสังหาริมทรัพย์ 2 - 3 ร้อยแห่ง ประกอบด้วย 105 บริษัทที่เป็นสมาชิกของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Brokers Association : REBA) คาดการณ์ว่ามีเพียง 10 - 20% ของบ้านที่ซื้อขายผ่านทางนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ

2.3 กฎหมายนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาต

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องมีการขออนุญาตใดๆ และถูกควบคุมโดย กฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา ปัจจุบัน ยังไม่มีกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ที่เฉพาะเจาะจงสำหรับนายหน้า และยังไม่มีความหมายของหน่วยงานรัฐบาลเข้ามาควบคุมนายหน้าเหล่านี้จริงจัง

โดยทั่วไป นายหน้าถูกมองว่าเป็นคนชั้นกลางและทำหน้าที่เป็นสื่อกลางในการพาผู้ซื้อและผู้ขายมาพบกัน และทำการเจรจาทั้งการซื้อและการขายโดยได้รับผลตอบแทนจากลูกค้า นายหน้าอสังหาริมทรัพย์และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกพิจารณาว่าต่างกันหลายประเทศ

หลายปีที่ผ่านมา REBA ได้ร่างและนำเสนอกฎหมายการขออนุญาตเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ แต่รัฐบาลยังไม่เห็นด้วยกับข้อเสนอกฎหมายนี้ถูกเสนอขึ้นเพื่อคุ้มครองประชาชนเมื่อมีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะเมื่อมีนายหน้าเข้ามาเกี่ยวข้อง คาดว่ากฎหมายนี้จะมึบทบาทสำคัญในการทำให้ตลาดซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตลาดของมืออาชีพ

ในขณะที่ยังไม่มีกฎหมายดังกล่าว REBA ได้มีส่วนสำคัญในการตรวจสอบ ควบคุม และพัฒนามาตรฐานของนายหน้ามืออาชีพ สำหรับสมาชิก

2.4 กฎของสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

- REBA ตั้งขึ้นเมื่อปี 2536 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ
- พัฒนามาตรฐานของนายหน้ามืออาชีพ
 - สนับสนุนสมาชิกเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ
 - สอดส่องดูแลตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระดับภูมิภาคและระดับประเทศ
 - แลกเปลี่ยนความรู้ ประสบการณ์ ข้อมูล,

ข่าวสาร และแนวทางปฏิบัติของนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

- ประสานงานกับหน่วยงานของรัฐบาลเพื่อสนับสนุนการพัฒนามาตรฐานที่ดีของตลาดอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน REBA มีสมาชิกที่เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 100 บริษัท เป็นผู้สนใจทั่วไป ประมาณ 100 ราย Website -> www.reba.or.th ถูกสร้างเพื่อให้ข้อมูลข่าวสารสำหรับสมาชิก ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนา a multiple listing service (MLS) สำหรับสมาชิก โดย MLS จะให้ข้อมูลบ้านซื้อขายในตลาดแก่สมาชิกและทำให้สมาชิกมั่นใจในเรื่องของผลตอบแทน

ทั้งนี้ ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะได้รับประโยชน์จากการเป็นสมาชิกและการเสนอขายบ้านในระบบ MLS นี้

2.5 Website ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

GHB -> www.ghbhomecenter.com โดยอนุญาตให้ผู้ประกอบการทำการเสนอขายบ้านบน website ได้ฟรี นอกจากนี้ มีผู้ประกอบการได้ให้บริการผ่าน website ของตนเองเป็นภาษาอังกฤษ

2.6 กฎหมายสิทธิการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ

โดยปกติ กฎหมายไทยห้ามชาวต่างชาติถือสิทธิครองเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ยกเว้น

2.6.1 บริษัทต่างชาติได้รับอนุญาตให้ซื้อที่ดินโดยผ่านการอนุมัติจาก BOI และใช้ที่ดินในการพัฒนาโครงการ ความเป็นเจ้าของถูกจำกัดตามข้อตกลงกับ BOI

2.6.2 ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่ดินไม่เกิน 1 ไร่ เพื่อปลูกสร้างบ้านในเขตที่ได้รับอนุญาต เช่น กรุงเทพฯ พัทยา โดยต้องลงทุนอย่างต่ำ 40 ล้านบาทสำหรับพันธบัตรรัฐบาล 5 ปี หรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ได้รับการรับรอง หรือลงทุนในโครงการ BOI ทั้งนี้ต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงมหาดไทย และความเป็นเจ้าของจะถูกควบคุมโดยกรมที่ดิน

ชาวต่างชาติมีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุด

คอนโดมิเนียม โดยเจ้าของโครงการได้รับอนุญาตให้ขายไม่เกิน 49% ของโครงการให้ชาวต่างชาติ

นอกจากนี้ กฎหมายยังอนุญาตให้ชาวต่างชาติเช่าที่ดินได้ไม่เกิน 30 ปี โดยมีโอกาสได้รับการพิจารณาอนุญาตเพิ่มอีก 30 ปี หลังจากสัญญาเดิมหมด โดยที่เมื่อหมดสัญญาแต่ละครั้ง ทั้ง 2 ฝ่าย (ผู้ให้เช่าและผู้เช่า) ต้องไปจดทะเบียนที่กรมที่ดิน และจ่ายค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ซึ่งการเช่าในลักษณะนี้เปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติสามารถพัฒนาที่ดินหรือลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้

3. แนวคิดที่เปลี่ยนแปลงของตลาดบ้านมือสอง

ถึงแม้ว่าอุปทานของบ้านพร้อมจำหน่ายจะมีสูง ตลาดบ้านมือสองในปัจจุบันไม่ค่อยจะ active เท่าใดนัก ยิ่งกว่านั้น แนวทางการปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานในตลาดบ้านมือสองยังมีน้อยโดยเปรียบเทียบ

ในช่วงต้นปี กระทรวงการคลังประกาศใช้นโยบายเพื่อกระตุ้นตลาดบ้านมือสอง โดยหวังว่าจะกระตุ้นตลาดบ้านใหม่ และการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ ซึ่งจะพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนอีกด้วย

REBA ได้หารืออย่างเป็นทางการกับสำนักนโยบายการคลัง และได้เสนอมาตรการในการสนับสนุนตลาดบ้านมือสองและพัฒนามาตรฐานความเป็นมืออาชีพในตลาดบ้านมือสองของไทย

ข้อเสนอแนะประกอบด้วย

1) ข้อมูลทางสถิติของการซื้อขายในตลาดบ้านมือสอง

กรมที่ดินและศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ควรจะพัฒนาการจัดเก็บข้อมูลทางสถิติของการซื้อขายบ้านมือสอง ในตลาด เพื่อการสอดส่องดูแลตลาดบ้านมือสอง

2) ลดภาษีในการดำเนินการ

รัฐบาลควรลดหรือยกเว้นภาษีจากการขายบ้านมือสองจากภาษีเงินได้และลดภาษีการดำเนินการและค่าธรรมเนียมจาก 2% และค่าธรรมเนียมลงทะเบียนกู้เงินซื้อบ้านจาก 1%

3) สนับสนุนการซื้อบ้านของชาวต่างชาติ

รัฐบาลควรแก้ไขกฎหมายและข้อจำกัดในการซื้อขายบ้านของชาวต่างชาติ และพัฒนาข้อจำกัดที่ช่วยสนับสนุนการกู้เงินซื้อบ้านจากสถาบันการเงินในระดับภูมิภาค ควรมีการสนับสนุนการให้คนไทยที่ทำงานในต่างประเทศสามารถซื้อบ้านและกู้เงินซื้อบ้านได้ง่ายขึ้นกว่าเดิม

4) กฎหมายใบอนุญาต

รัฐบาลควรบังคับใช้กฎหมายเพื่อควบคุมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขาย พร้อมทั้งสนับสนุนการพัฒนาของอุตสาหกรรม และควรมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดนโยบายและบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว ใบอนุญาตการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และพนักงานขายควรจะให้ผู้ที่ได้รับการศึกษาอบรม มีประสบการณ์ หรือจัดให้มีการสอบใบอนุญาต

5) การศึกษาด้านนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

รัฐบาลควรสนับสนุนสถาบันการศึกษาให้การให้การศึกษาระดับปริญญาตรีในด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการจัดการอบรมขั้นสูง

6) Escrow Accounts

ควรมีการบังคับใช้กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับ Escrow Accounts เพื่อคุ้มครองผู้ที่เกี่ยวข้องในการซื้อขาย

7) ความร่วมมือและสนับสนุนจากหน่วยงานรัฐบาล

หน่วยงานรัฐบาล เช่น GHB ควรให้ความร่วมมือและสนับสนุนแนวคิดที่เปลี่ยนแปลงของตลาดบ้านมือสอง ของ REBA โดยการให้การสนับสนุนด้านเงินทุนและเงินกู้ต่างๆ ร่วมกันจัดนิทรรศการบ้าน และให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับตลาดบ้านมือสอง รวมทั้งการสนับสนุนทางเทคนิคอื่นๆ



ที่มา : เอกสารประกอบการประชุม The Malaysian Annual Real Estate Convention 2005

แปลจากต้นฉบับภาษาอังกฤษโดย : ฝ่ายบริหารทรัพย์สินธอส.