



ข้อคิด สำหรับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย



จาก **ประสบการณ์มืออาชีพ**

ใน แคนาดา



(Professional Real Estate Brokers in Canada)

ผู้เขียนมีโอกาสไปพบปะแลกเปลี่ยนความเห็นเกี่ยวกับการซื้อขายบ้านมือสอง และการส่งเสริมวิชาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์กับ “สมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของแคนาดา” ที่เรียกชื่อว่า “The Canadian Real Estate Association” ซึ่งอยู่ที่เมือง Ottawa ประเทศแคนาดา จึงขอถ่ายทอดเรื่องของสมาคมฯ และการพัฒนาวิชาชีพตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของแคนาดา พอสังเขป เพื่อประโยชน์แก่วงการอสังหาริมทรัพย์ของไทย ต่อไป

The Canadian Real Estate Association หรือเรียกชื่อย่อว่า CREA เป็นสมาคมเก่าแก่ที่ก่อตั้งมาตั้งแต่ปี 1943 ดังนั้น ในปี 2005 สมาคมจึงมีอายุครบรอบ 62 ปี

CREA เป็นสมาคมระดับชาติของตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดของแคนาดา โดยมีนายหน้า (brokers) ตัวแทน (agents) และพนักงานขาย (salespeople) อสังหาริมทรัพย์จากทั่วประเทศเป็นสมาชิกมากถึงกว่า 70,000 คน วัตถุประสงค์ของสมาคมนี้ ก็คล้ายกับสมาคม

ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทย คือมุ่งที่จะพัฒนาวิชาชีพตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ให้เข้มแข็ง กับทั้งเป็นกระบอกเสียงแทนสมาชิกในการเสนอแนะหรือผลักดันกฎหมายหรือนโยบายของรัฐที่จะเป็นประโยชน์แก่ธุรกิจบ้านมือสองและตัวแทนนายหน้า รวมทั้งประชาชนผู้ซื้อบ้านสมาชิกของสมาคม CREA ที่ยอมรับปฏิบัติตามจรรยาบรรณวิชาชีพ (code of ethics) ของสมาคมอย่างเคร่งครัดเท่านั้น จึงจะได้รับเครื่องหมายศักดิ์ศรีทางวิชาชีพที่เรียกชื่อว่า “REALTORS” ซึ่งจดทะเบียนเป็นเครื่องหมายการค้า ผู้อื่นที่มิใช่สมาชิกจะใช้คำนี้ต่อท้ายชื่อไม่ได้ (คล้ายกับในสหรัฐอเมริกา)

อีกเรื่องหนึ่งที่นับว่าสำคัญมากคือการทำงานของสมาคม CREA เป็นเจ้าของระบบซื้อขายบ้านมือสองแบบออนไลน์ที่เรียกชื่อว่า Multiple Listing Service หรือเรียกชื่อย่อว่า “MLS (R)” ซึ่งถือเป็นเครื่องหมายการค้าของสมาคม (Trade mark) ระบบ “MLS (R)” นี้ เป็นระบบที่มีการนำเสนอรายการบ้านมือสองที่เขาเรียกว่า Resale Homes บนจอ

เครื่องคอมพิวเตอร์ ที่ใหญ่ที่สุดในแคนาดา ที่ลูกค้าประชาชนผู้สนใจซื้อบ้านสามารถค้นหาบ้านที่ต้องการซื้อในประเภทบ้าน ราคา และทำเลได้อย่างสะดวกและรวดเร็วมาก โดยเข้าดูได้ใน website ชื่อ mls.ca

ในปี 2547 มีประชาชนซื้อบ้านผ่านระบบ “MLS (R)” รวม 461,844 หน่วย และราคาขายเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 9.7% จากปี 2546 ทั้งนี้ ระบบ MLS จะจำแนกจำนวนที่อยู่อาศัยที่ฝากขาย จำนวนที่ขายได้ พร้อมทั้งมูลค่าที่ขาย ในแต่ละเมือง เป็นรายงานสถิติทุกเดือน

ระบบ MLS ของแคนาดานับว่ามีความก้าวหน้ามาก ควรที่สมาคมตัวแทนนายหน้าของไทยจะได้ศึกษาเรียนรู้ และร่วมมือกันพัฒนาต่อไป รายละเอียดของเรื่องนี้ สามารถเข้าดูได้ใน web ของสมาคม <http://www.crea.ca>

อีกเรื่องหนึ่ง ที่สมาคม CREA ก้าวหน้ากว่าเรามาก ได้แก่ การผลิตเอกสารวิชาการ และสิ่งพิมพ์ต่างๆ ที่เป็นประโยชน์แก่สมาชิก และการพัฒนาวิชาชีพตัวแทนนายหน้า ตัวอย่างเช่น เขามีหนังสือพิมพ์รายเดือนของสมาคมชื่อว่า “REM” Independent news and opinion for Canada’s real estate industry ความหนาถึง 44 หน้า เพื่อรายงานข่าวคราวและความเคลื่อนไหวต่างๆ ของวงการตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์แก่วงการที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์โดยรวมของประเทศ

ผู้เขียนจึงหวังว่า ผู้ที่เป็นตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่สังกัดสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย จะได้ร่วมมือกันพัฒนาและยกระดับอาชีพตัวแทนนายหน้าให้เป็น “วิชาชีพ” (Professional Real Estate Brokers) คือมิใช่เพียงแค่เป็น “ผู้ที่ประกอบอาชีพเป็นนายหน้า” เท่านั้น แต่เป็นผู้ที่ประกอบอาชีพนายหน้าที่มีวิชาความรู้อย่างลึกซึ้ง โดยรับ

การศึกษาอบรมในวิชาชีพนายหน้าอย่างจริงจัง มีจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ และมีระบบงานที่ทันสมัย จนก้าวสู่มาตรฐานสากล เป็นที่เชื่อถือของหน่วยงานต่างๆ และสาธารณชนทั่วไป ดังเช่น แพทย์ วิศวกร สถาปนิก เป็นต้น

ที่ผ่านมา นับว่าสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้มีการพัฒนาก้าวหน้าขึ้นตามลำดับ โดยปัจจุบันมีสมาชิกถึงกว่า 100 บริษัท (และมีบุคคลที่ประกอบอาชีพนายหน้าจำนวนกว่า 2,000 คน) และมีการอบรมและการสัมมนาต่างๆ มากขึ้น มีการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารแก่สมาชิกมากขึ้น ดังนั้น ผู้เขียนจึงเชื่อมั่นว่าในอนาคตอันใกล้นี้ “นายหน้าอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ” ของไทยจะเป็นอาชีพที่มีเกียรติ และจะมีบทบาทแทนที่นายหน้าสมัครเล่นมากขึ้นตามลำดับ เช่นเดียวกับในประเทศที่พัฒนาไปก่อนหน้านี้เรา ดังเช่น อังกฤษ สหรัฐ และแคนาดา ที่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ผ่านตัวแทนนายหน้ากันทั้งนั้น

ขอเรียนย้ำว่า “ความรู้ ประสบการณ์และจรรยาบรรณทางวิชาชีพ” จะเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่จะทำให้ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ของไทย ก้าวสู่ความเป็นมืออาชีพ และเป็นที่ยึดถือของหน่วยงานต่างๆ และสาธารณชนทั่วไป กับทั้งจะเป็นกำลังสำคัญในการช่วยเหลือผู้ซื้อ ผู้ขาย และช่วยให้ประชาชนชาวไทยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองที่เหมาะสมกับกำลังเงิน และความต้องการที่แท้จริงของตนอย่างกว้างขวางมากขึ้น ทำให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ อย่างคุ้มค่าที่สุด ดีที่สุด (highest and best use of real estate) ซึ่งนับเป็นการช่วยเหลือสังคมและประเทศชาติอีกทางหนึ่งด้วย

