

**บทที่ 4**  
**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**  
**(Real Estate Business)**

1. ความหมายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์
3. ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์
4. หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
5. โครงสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
6. การศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
7. ทรัพยากรที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
8. หน้าที่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
9. บทบาทของผู้เกี่ยวข้องในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## 1. ความหมายของคำว่า "ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" (Real Estate Business)

สิ่งที่จะต้องศึกษาก่อนเป็นเบื้องต้นสำหรับวิชานี้มีอยู่ 2 คำ คือว่า "อสังหาริมทรัพย์" และคำว่า "ธุรกิจ"

คำว่า "อสังหาริมทรัพย์" ตรงกับคำภาษาอังกฤษว่า "Real Estate" ซึ่งมีคำจำกัดความว่า "Real Estate is Land and Improvements Made to Land, and The Rights to use Them."

ตามมาตรา 100 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่า อสังหาริมทรัพย์นั้น ท่านหมายรวมถึง สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย"

จากบัญญัตินี้ อาจแยกลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ได้ ดังนี้

- ที่ดิน (Lans)
- ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน
- ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน
- สิทธิอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

คำว่า "ธุรกิจ" (Business) ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2493 ให้ความหมายไว้ว่า "กิจการงาน"

มีข้อนำสังเกตอยู่อย่างหนึ่งว่า "ธุรกิจ" นี้ จะหมายความแต่เฉพาะการค้าเนนกิจการ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อหวังผลกำไร ซึ่งดำเนินในรูปเป็นการค้าตามปกติ หรือจะหมายความรวมถึงว่าเป็นกิจการที่มีได้มุ่งเนนการค้าหากำไรด้วย เช่น การดำเนินกิจการของมูลนิธิสมาคม หรือชมรมต่าง ๆ ซึ่งมีได้มีวัตถุประสงค์เป็นการค้าหากำไร หรือนกรณีที่มีผู้เพาะว่านหรือเลี้ยงบอนไว้ดูเล่น เมื่อมีคนมาแวะชมแล้วขอใบจ ขอซื้อ ผู้เพาะเลี้ยงก็ขายไป เป็นต้น แต่อย่างไรก็ดี ตามที่กล่าวมานี้เป็นเรื่องของการแปลความหมาย เพราะฉะนั้น

เมื่อนำเอา 2 คำมารวมกันเข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจแล้ว ก็อาจจะกล่าวได้ว่า "ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ การประกอบกิจการงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์" นั่นเอง

## 2. ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์

มาตรา 100 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "อสังหาริมทรัพย์ได้แก่ที่ดินกับทรัพย์สิ่งอื่นที่อยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่า อสังหาริมทรัพย์ ท่านหมายรวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย"

เพื่อให้เข้าใจได้ง่ายว่าอะไร เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติดังกล่าว จึงขอแยกอธิบายเป็นกรณี ๆ ดังนี้

1. ที่ดิน ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2493 ไม่ได้ให้ความหมายไว้อย่างใด ก็ต้องเข้าใจอย่างความหมายทั่ว ๆ ไปที่เข้าใจกัน

ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน "ที่ดิน" หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไปและหมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

อย่างไรก็ตาม ความหมายของคำว่า "ที่ดิน" ตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้คงใช้เฉพาะในประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น

ในทางเศรษฐศาสตร์ ที่ดิน จะหมายถึง ผลรวมของผลผลิตโดยธรรมชาติ และผลิตผลที่มนุษย์สร้างหรือทำขึ้นจากพื้นดินนั้น

## 2. ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน

ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน แยกออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

- 2.1 ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินโดยธรรมชาติ เช่น ต้นไม้ที่เกิดขึ้นในที่ดินนั้นเอง ตามธรรมชาติ เป็นต้น
- 2.2 ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินโดยมีผู้นำมาติดไว้ เช่น การปลูกสร้างอาคาร บ้านเรือน การสร้างรั้ว และการสร้างท่อถึงน้ำในที่ดิน เป็นต้น

ข้อสังเกต ทรัพย์สินใดจะถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินเพียงใด หรือไม่ มีหลักการพิจารณาอยู่ว่า ทรัพย์สินนั้นจะต้องติดตรงตราบาวอยู่กับที่ดิน เช่น อาคารบ้านเรือนที่ปลูกลงไว้ในที่ดิน ส่วนทรัพย์สินที่ไม่ติดตรงตราบาวกับที่ดิน แม้จะปลูกสร้างอยู่บนที่ใดก็ตาม ก็ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน เช่น ร้านค้าแผงลอย โรงหนังตลุง โรงลิเกชั่วคราว เป็นต้น หากจะกล่าวโดยสรุปก็คือ ต้องพิจารณาว่าทรัพย์สินที่นำมาติดกับที่ดินนั้นมีลักษณะ เป็นการติดตราบาวมั่นคงเพียงใดหรือไม่ กล่าวคือ ถ้าตราบาวก็เป็นทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน ถ้าไม่ตราบาวก็ไม่เป็นทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน

## 3. ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- 3.1 ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินตามธรรมชาติ เช่น แร่ธาตุ หิน กรวดทราย ที่มีอยู่ในที่ดินนั้นตามธรรมชาติ
- 3.2 ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินโดยมนุษย์ทำขึ้น หรือนำมาประกอบเข้ากับที่ดิน เช่น ถนนที่ทำขึ้นโดยเอาวัสดุจากที่อื่นมาใส่หรือถมไว้ในที่ดินนั้น เป็นต้น

## 4. สิทธิอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

- 4.1 สิทธิโดยตรงเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่สิทธิตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า "ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย และจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น

กับทั้งมีสิทธิติดตามและ เอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิจัด  
 ขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้า เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย"

กล่าวคือ ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้ทรัพย์สินของตนอย่างใดก็ได้ ภายในขอบ  
 เขตของกฎหมาย เช่น เป็นเจ้าของที่ดินก็อาจมีสิทธิที่จะขายหรือให้เช่าที่ดินของตน หรือมี  
 สิทธิที่จะใช้ที่ดินปลูกสร้างบ้านเรือน ทาไร่ ทานา หรือทำสวนได้ตามความต้องการของตนหรือ  
 ตามความพอใจ แต่ต้องอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมาย เช่น บางท้องที่หรือบางบริเวณ  
 ห้ามปลูกสร้างโรงงานอุตสาหกรรม หรือห้ามปลูกสร้างบ้านเรือน หรืออาคารพาณิชย์ก็  
 ปลูกสร้างไม่ได้ เป็นต้น

4.2 สิทธิเฉพาะอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่สิทธิที่จำกัดตัด  
 รอนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สิน เช่น ทรัพย์สินบางอย่างในบรรพ 4 แห่งประมวลกฎ  
 หมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้แก่ ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระ  
 ตัดพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

### 3. ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ เป็นผลผลิตที่มีความหลากหลาย (diverse product) และเป็น  
 ผลรวมของลักษณะพิเศษหลายอย่าง (sum of all its characteristics) ดังนั้นคุณค่า  
 (value) หรือการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จึงต้องขึ้นอยู่กับผลรวมขององค์  
 ประกอบต่าง ๆ เหล่านั้น ตัวอย่างเช่น การซื้อบ้านหลังหนึ่ง ผู้ซื้อมิใช่เพียงพิจารณาเฉพาะ  
 รูปแบบและขนาดของตัวบ้านและที่ดินเท่านั้น แต่จะคิดถึงทำเลที่ตั้ง, สภาพแวดล้อมรวมทั้งสา  
 ธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในชุมชน และบริเวณใกล้เคียงด้วย เหตุนี้อสังหาริมทรัพย์  
 จึงมีลักษณะพิเศษ (special characteristics) ซึ่งแตกต่างไปจากสินค้าหรือทรัพย์สิน  
 อื่น ๆ ในท้องตลาด

ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์ อาจแยกพิจารณา 2 ลักษณะ คือ ด้านกายภาพ และ  
 ด้านเศรษฐกิจ

1. ลักษณะพิเศษด้านกายภาพ (Physical Features) ได้แก่

ก. เคลื่อนย้ายไม่ได้ (Immobility) ลักษณะที่สำคัญเด่นชัดที่สุดของอสังหาริมทรัพย์ คือ การอยู่ติดกับที่ (fixity of location) หรือการไม่อาจเคลื่อนย้ายไปได้ (immovable) เหตุนี้ การพิจารณาสิ่งปลูกสร้างใด ๆ จึงต้องคำนึงถึงปัจจัยนี้ เพราะเมื่อก่อสร้างแล้วจะมีลักษณะที่เป็นการติดที่ถาวร เมื่อซื้อขายก็ไม่อาจเคลื่อนย้ายไปได้ ทรัพย์สินยังอยู่กับที่ มีแต่บุคคลเท่านั้นที่เปลี่ยนมือเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง การซื้อขายจึงเป็นการซื้อผลประโยชน์ (interests) ในทรัพย์สินมากกว่าการซื้อตัวสินค้านั้นโดยตรง

ข. มีที่ตั้งเฉพาะ (unique location) เนื่องจากที่ดินเคลื่อนย้ายไม่ได้สิ่งปลูกสร้างใดๆ ก็ตาม ซึ่งติดตรงกับที่ดินจึงมีทำเลที่ตั้งโดยเฉพาะ เหตุนี้อสังหาริมทรัพย์จึงมีความหลากหลาย (heterogeneity) และมีลักษณะทางกายภาพเฉพาะตัวที่ไม่เหมือนกันเลยเป็นเอกลักษณ์ที่ไม่อาจจะเลียนแบบกันได้ ดังนั้น ค่า (Value) ของที่ดิน บ้าน หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ก็ตามจึงขึ้นอยู่กับ "ทำเลที่ตั้ง" เป็นตัวกำหนดหลัก ตัวอย่างเช่น บ้านแบบเดียวกัน ขนาดเดียวกัน ที่ดินเท่ากัน แต่อยู่ในทำเลที่ต่างกัน เช่น ในเมือง นอกเมือง ใกล้ถนน ใกล้ถนน ฯลฯ ราคาอาจจะแตกต่างกันลิบลับทีเดียว เหตุนี้ การดำเนินธุรกิจหรือตัดสินใจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยทำเลที่ตั้ง จึงนับว่าสำคัญที่สุดประการหนึ่ง บางครั้งการวิเคราะห์ในเรื่องทำเลที่ตั้งต้องอาศัยมืออาชีพ เช่น นายหน้า (broker) และนักประเมินราคา (appraiser) เป็นผู้ดำเนินการ

ค. ทำลายไม่ได้ (Indestructibility) ลักษณะทางกายภาพที่สำคัญอีกประการหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่ดิน ได้แก่ การไม่อาจจะชอนเร้นและทำลายได้จริงอยู่ด้วยอาคารที่เป็นสิ่งปลูกสร้างอาจถูกเผาหรือทำลายลงได้ แต่ที่ดินซึ่งเป็นองค์ประกอบหลัก ไม่อาจจะทำลายให้สูญหายได้ เหตุนี้ อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่ดิน จึงมักเรียกกันว่า เป็นทรัพย์สินแท้จริง (real property) และมักจะอาศัยใช้เป็นหลักทรัพย์สินในการจำนองหรือค้ำประกันอื่น ๆ ในทางธุรกิจการค้า

2. ลักษณะพิเศษด้านเศรษฐกิจ (Economic Features) ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์ทางด้านเศรษฐกิจนั้น โดยทั่วไปแล้วจะมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพค่อนข้างสูง ลักษณะที่เด่นชัดทางเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

ก. ราคาแพง (high cost) เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดิน เป็นสิ่งที่มีอยู่อย่างจำกัด ในขณะที่ความต้องการมีเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น ที่ดินจึงเป็นสิ่งที่หายาก (scarcity) โดยเฉพาะจะหายากยิ่งขึ้น เมื่อต้องการนำมาใช้เพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะอย่างในเวลาที่ต้องการ เช่น ที่ดินเพื่อการค้า การอยู่อาศัย การอุตสาหกรรม การบริการสาธารณะ เป็นต้น ซึ่งที่ดินแต่ละประเภทก็ต้องเหมาะสมเพื่อการนั้น เช่น ที่อยู่อาศัย อาจจำเป็นต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน ใกล้ชุมชน ใกล้โรงเรียน หรืออยู่ในบริเวณที่มีการคมนาคมเป็นไปอย่างสะดวก เป็นต้น เมื่อที่ดินจำกัดและหายาก ดังนั้น ที่ดินจึงเป็นทรัพย์สินที่มีราคาแพงเป็นปัจจัยการผลิตที่ต้นทุนสูง และมีคนจำนวนมากที่ไม่อาจจะหาซื้อที่ดิน หรือบ้านมาเป็นของตนเองได้ อนึ่ง การซื้อหรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงต้องอาศัยพึงพิงสถาบันการเงินอย่างเลี่ยงไม่พ้น

ข. อายุยาวนาน (long economic life) แม้ว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะเก่าแก่ และสามารถทำลายได้ ไม่เหมือนกับที่ดินซึ่งทำลายไม่ได้ อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารก็เป็นทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานที่ยาวนาน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหลายประเภทเมื่อสร้างแล้วก็คงทนถาวร เป็นเวลานานกว่า 100 ปี เหตุนี้ การตัดสินใจลงทุนหรือพัฒนาที่ดินจึงจะต้องคิดถึงความเป็นยาวของสิ่งปลูกสร้าง เพราะเมื่อสร้างแล้วไม่อาจจะเปลี่ยนแปลงได้ง่าย ๆ ดังนั้น การใช้ที่ดินจึงต้องใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด (highest and best use) และคุ้มค่าที่สุด

ค. การขึ้นต่อกัน (Interdependency) ค่าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีอยู่ในตัวของมันเองเท่านั้น แต่ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขปัจจัยการใช้ที่ดินใกล้เคียงเป็นอย่างสูง นั่นคือ สภาพแวดล้อมในปัจจุบันหรืออนาคต จะมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้ต่ำหรือสูงกว่าระดับธรรมดา (neighboring effect) เช่น บ้านที่ติดถนนหรืออยู่ริมคลองอาจจะมีราคาสูงกว่าบ้านแบบเดียวกันที่อยู่ลึกเข้าไป บ้านที่อยู่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมที่มีมลภาวะสูง ราคา

จะตกลง ที่ดินว่างเปล่าซื้อเข้ามาถูกมาก แต่พอถนนตัดผ่านราคาจะถีบตัวสูงขึ้นทันที ดังนี้ เป็นต้น ด้วยเหตุที่ราคาของอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการใช้จ่ายที่ดินใกล้เคียงดังกล่าว ดังนั้น การตัดสินใจด้านธุรกิจจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนสูง อย่างไรก็ตามผู้ที่สายตายาวไกล เก็งกาไร (speculation) ได้แม่นยำ ก็อาจจะร่ำรวยได้ในระยะสั้นจากการลงทุนใน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ง. มูลค่าเพิ่ม (Increase in value) เนื่องจากที่ดินมีอยู่อย่างจำกัดในขณะที่ความต้องการมีเพิ่มขึ้นทุกขณะ จึงทำให้ที่ดินมีราคาแพง และมีแต่จะเพิ่มมูลค่าสูงขึ้นเรื่อยๆ บางครั้งมูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าอัตราเงินเฟ้อมาก จึงทำให้ผู้นิยมลงทุนที่ดินมาก อนึ่ง อสังหาริมทรัพย์ย่อมต้องอาศัยทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมแก่กิจกรรมเฉพาะอย่างเช่น ทำเลเพื่อการพาณิชย์ เพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น เหตุนี้ ทำเลที่ตั้ง (location) จึงเป็นตัวหลักที่กำหนดมูลค่าของที่ดินหรือทรัพย์สินนั้น ดังเช่นทำเลที่ตั้งบ้านที่ดีหมายถึง ทำเลที่สามารถเชื่อมต่อหรือเข้าถึง (accessibility) สาธารณูปโภค (infrastructure) เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การระบายน้ำ ฯลฯ และสาธารณูปการ (public facilities) เช่น โรงเรียน ตลาด สถานีอนามัย สถานีขนส่ง สถานีตำรวจ แหล่งบันเทิง ฯลฯ ได้โดยง่าย จากหลักนี้เองผังเมืองซึ่งกำหนดเขตการใช้ที่ดิน (land use) ออกเป็นประเภทต่าง ๆ จึงมีอิทธิพลต่อมูลค่าของที่ดิน เช่น ที่ดินเกษตร (agricultural land or rural land) เมื่อถูกกำหนดให้เป็นเขตที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย (residential area) หรือที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (industrial area) มูลค่าที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นโดยทันที อนึ่งหากรัฐได้วางแผนตัดถนน หรือมีโครงการสาธารณูปโภค สาธารณูปการเข้าไปสู่บริเวณที่ดินใด ราคาซื้อขายที่ดินนั้นก็จะมีราคาสูงขึ้นเป็นทวีคูณ



#### 4. หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินในปัจจุบัน

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินมีอะไรบ้าง ท้าวมจึงมีชื่อเรียกต่าง ๆ กันหลายอย่างใบจองก็มี หนังสือรับรองการท้ำประโยชน์ (น.ส.3) หรือ (น.ส.3ก) ก็มี โฉนดที่ดินก็มี ท้าวมไม่เรียกเสียอย่างเดียวกัน ท้าวมทางราชการจะต้องออกให้แตกต่างกัน และเหตุาจึงไม่ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้ เป็นอย่างเดียวกันเสีย

เรื่องนี้มีเหตุผลในการออกหนังสือสำคัญแต่ละอย่าง ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปเป็นอย่าง ๆ แต่ในขั้นนี้ขอสรุปไว้ก่อนว่าในปัจจุบันมีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอยู่ 5 อย่าง คือ

1. ใบจอง
2. หนังสือรับรองการท้ำประโยชน์ (น.ส.3 และ น.ส.3ก)
3. ใบปลิวสวน
4. โฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ท้ำประโยชน์แล้ว"
5. หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

1. ใบจอง เป็นหนังสือแสดงการยอมมาที่เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ตามกฎหมายเดิมเรียกว่า ใบเหยียบย่ำ เป็นใบอนุญาตให้จับจองที่ดิน ซึ่งนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ออกให้แก่บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินหรือได้รับการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่เสียค่าธรรมเนียมอย่างใด เมื่อผู้จับจองหรือผู้ได้รับการจัดที่ดินได้ท้ำประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้ว ก็นำใบจองมาขอออก น.ส.3 หรือโฉนดที่ดินได้ ที่ดินตามใบจองโอนกันไม่ได้ เว้นแต่โอนแก่ทายาทโดยธรรมโดยทางมรดกเท่านั้น เช่น ก. ผู้จับจองตาย ข. เป็นบุตร ก็โอนทางมรดกไปยังบุตรได้ ที่ดินมีใบจองจะนำไปขายหรือโอนแก่บุคคลอื่นมิได้ เพราะว่าผู้ถือใบจองยังมีสิทธิในที่ดินนั้นโดยสมบูรณ์ มีสิทธิแต่เพียง เข้าไปท้ำประโยชน์ในที่ดินนั้นตามเงื่อนไขและภายในเวลาที่กำหนดเท่านั้น คือ 3 ปี ถ้าไม่ท้ำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จับจองภายในกำหนด อธิบดีกรมที่ดินอาจจะสั่งให้ถอนใบจองจากที่ดินนั้นได้

2. หนังสือรับรองการทําประโยชน์ (น.ส.3) เป็นหนังสือรับรองว่าที่ดินได้ทําประโยชน์แล้ว โดยนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ เป็นผู้ออกให้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายบัญญัติไว้

ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทําประโยชน์เอนกนได้เหมือนกับที่ดินที่มีโฉนดแล้ว เว้นแต่บางกรณีที่ยกกฎหมายห้ามไม่ให้เอนกเป็นเวลา 10 ปี การขออนุญาต น.ส.3 นี้ ผู้ครอบครองที่ดินจะต้องนำ ส.ค.1 ใบจอง หรือใบเหยียบย่ำ มายื่นคำขอต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอซึ่งเป็นท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ เมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอไว้แล้วจะออกใบตรวจพิสูจน์การทําประโยชน์ในที่ดินว่าได้ทําประโยชน์อะไรบ้าง เพียงใด ตั้งแต่เมื่อใด มีหลักฐานในการได้มาซึ่งที่ดินอย่างไร ตลอดจนอาณาเขตและเนื้อที่ แล้วก็ดำเนินการประกาศ 30 วัน ปิดประกาศที่ที่ดิน ที่บ้านกําหนด ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ เมื่อครบกำหนดไม่มีผู้คัดค้านและเป็นที่ดินที่อยู่ในหลักเกณฑ์จะออก น.ส.3 ได้ ก็จะสามารถออก น.ส.3 ได้ต่อไป ค่าธรรมเนียมในเรื่องนี้เพียง 8 บาท เท่านั้น คือ ค่าคำขอ 5 บาท ค่าประกาศ 3 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เจ้าหน้าที่จะต้องออกใบพิสูจน์การทําประโยชน์ ก็สุดแต่ทางใกล้ทางไกลเนื้อที่มากหรือเนื้อที่น้อย ต้องทำงานมากวันหรือน้อยวัน โดยเสียมากน้อยเท่าที่เจ้าหน้าที่จะต้องใช้จ่ายไป ซึ่งตามกฎหมายผู้ขอจะต้องเสียค่าใช้จ่ายให้

ต่อมาเมื่อ พ.ศ.2515 ได้มีการออกหนังสือรับรองการทําประโยชน์อีกวิธีหนึ่ง คือ โดยการเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทําประโยชน์ทั้งตำบล โดยใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ และออกหนังสือรับรองการทําประโยชน์ตามแบบ น.ส.3 ก

3. ใบไต่สวน ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ให้นิยามคำว่า "ใบไต่สวน" หมายความว่าหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

ใบไต่สวนจึงเป็นเพียงหนังสือสำคัญอย่างหนึ่งที่ทำขึ้นเพื่อยันที่รายการต่าง ๆ ที่เจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดสอบสวนเพื่อจะออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน ของที่ดูแลแบบใบไต่สวน (น.ส.5) ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตาม พ.ร.บ.

ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

แบบพิมพ์ใบโฉนด (น.ส.5) นี้ ใช้ได้ทั้งการสอบสวนในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และในการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย และการออกโฉนดแบบท้องถิ่น

4. โฉนดที่ดิน ตามกฎหมายเดิมเรียกว่า โฉนดแผนที่ แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกว่า "โฉนดที่ดิน" และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ด้วย

โฉนดที่ดินนี้เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ออกโดยผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

- โฉนดแผนที่ ออกตาม พ.ร.บ. การออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127
- โฉนดตราจอง ออกตาม พ.ร.บ. ออกตราจองชั่วคราว ร.ศ. 121  
ซึ่งต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น พ.ร.บ. ออกโฉนดตราจอง เมื่อ ร.ศ. 124
- ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ออกตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2497 และ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2486

การที่เรียกชื่อต่าง ๆ กัน เพราะออกต่างกฎหมายกันประการหนึ่งและการทำแผนที่ก็แตกต่างกันอีกประการหนึ่ง ที่ว่าเรียกชื่อต่างกันเพราะต่างกฎหมายนั้น คงจะไม่มีปัญหาอย่างไร แต่ที่มีการทำแผนที่แตกต่างกันนั้น คือ

โฉนดแผนที่ ทำขึ้นโดยอาศัยแผนที่ซึ่งจัดทำตามหลักวิชาการทำแผนที่ โดยมีจุดศูนย์กลางกำเนิด (Original Point) เป็นศูนย์กลางและวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่เชื่อมโยงกันออกไปจากจุดศูนย์กลางกำเนิด แผ่กระจายครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ และแบ่งเป็นระวางเพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดินต่อไป จากจุดศูนย์กลางกำเนิดซึ่งถือเป็นศูนย์กลางนี้ จะแบ่งแนวทิศเป็นเส้นตรงไปยังทิศทั้ง 4 ทิศ คือ เหนือ - ใต้ - ออก - ตก แล้วก็แบ่งเส้นตรงแต่ละทิศนั้นเป็นส่วน ๆ แต่ละส่วนจะแบ่งไปโดยมีระยะช่วงละ 50 เส้น หรือ 2 กิโลเมตร เมื่อรู้จุดแต่ละช่วงของเส้นตรงแต่ละทิศแล้ว หากเส้นตรงผ่านตั้งฉากของเส้นที่ศนั้น ๆ แต่ละจุดแล้ว ก็จะปรากฏขึ้น

เป็นตารางสี่เหลี่ยมจัตุรัส รูปสี่เหลี่ยมจัตุรัสนี้ในทางแผนที่เขาเรียกว่าระวาง ในระวางหนึ่งๆ กว้าง 50 เส้น ยาว 50 เส้น ซึ่งเท่ากับ 2,500 ไร่ ในแต่ละรูปตารางเหลี่ยมหรือในระวางหนึ่ง ๆ นี้ ช่วงแผนที่จะวางหมุดหลักฐานโครงการแผนที่ไปในพื้นที่ดินตามหลักวิชาการแผนที่ การรังวัดที่ดินเฉพาะแปลงหนึ่ง ๆ นั้น จะมีหลักฐานโยงยึดกับหมุดหลักฐาน โครงการแผนที่ที่ทำไว้ทุกแปลง วิธีเช่นนี้ทำให้สามารถทราบได้ว่าที่ดินที่มีโฉนดแล้วแต่ละแปลงมีมุมเขตและตำแหน่งแห่งที่อยู่ตรงไหนได้แน่นอน แต่ความแน่นอนมากน้อยเพียงใดก็ขึ้นอยู่กับ Scale หรือมาตราส่วนที่ใช้ในการทำแผนที่ของระวางแผนที่นั้น ๆ ด้วยคือ ถ้าเป็นมาตราส่วนใหญ่ เช่น 1 : 250 หรือ 1 : 500 ก็ละเอียดมากขึ้น โดยมากมาตราส่วนนี้มักจะใช้เฉพาะที่ดินที่มีราคาแพง ๆ เช่น ที่ในเมือง เป็นต้น ถ้าเป็นที่ดินราคาถูกแม้จะใช้มาตราส่วนเล็ก ซึ่งส่วนมากก็ใช้มาตราส่วน 1 : 4,000 เช่นนี้ ความผิดพลาดเคลื่อนก็มีมากขึ้นสุดแต่มาตราส่วนที่ใช้ ซึ่งถ้าความมาตราส่วนนี้ในแผนที่มีระยะคิด 1 มิลลิเมตร ก็ผิดในที่จริง ๆ ไปถึง 4 เมตร หากเป็นที่ดินในเมืองราคาแพง ๆ ก็เป็นเงินหลายร้อยหลายพันบาท ฉะนั้นในเมืองเขาจึงใช้มาตราส่วนใหญ่ ความผิดจะได้น้อยลงหรือเกือบไม่มีเลย ความเสียหายของเจ้าของที่ดินก็แทบจะไม่มีโฉนดที่ดินที่ออกในปัจจุบันก็ทำโดยวิธีเดียวกันนี้

โฉนดตราจอง เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่ออกในสมัย ร.ศ. 121 เป็นต้นมาและหลังจากนั้นมาไม่กี่ปีก็เลิก โฉนดตราจองนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดินถือว่าเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ชนิดหนึ่ง การออกโฉนดตราจองในสมัยนั้นไม่ได้ทำแผนที่อย่างการออกโฉนดที่ดิน เพราะแผนที่ที่ทำเพื่อการออกโฉนดที่ดินมีวิธีการละเอียดมากดังที่กล่าวข้างต้น แต่เนื่องจากที่ดินบางท้องที่มีราคา มีการพิพาทและราษฎรต้องการมีหนังสือสำคัญไว้เป็นหลักฐานกันมากหากรอจนกว่าการทำแผนที่เพื่อออกโฉนดแผนที่ไปถึงก็เว้นทั้งการ ราษฎรจะได้รับความเดือดร้อนและมีความต้องการหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ทางราชการในสมัยนั้นจึงคิดแก้ไขโดยทำแผนที่ระวางขึ้นเฉพาะแห่งที่จำเป็น แผนที่นี้ทางวิชาการแผนที่เขาเรียกว่า แผนที่โต๊ะระวาง คือไม่ได้ทำการออกไปจากจุดศูนย์กำเนิด แต่ทำโดยอาศัยภูมิประเทศในท้องที่โดยมีหลักฐานยึดโยงได้งานท้องที่นั้น ๆ เท่านั้นเอง

โฉนดตราจองนี้มีออกในมณฑลพิษณุโลกเดิม คือ จังหวัดพิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ และสุโขทัย ขณะนี้โฉนดตราจองยังคงมีออกอยู่ที่แต่เฉพาะกรณีแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งยังเป็นโฉนดตรา

จองอยู่ กับกรณีออกใบแทนโดยตราจองเท่านั้น

ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ตามประมวลกฎหมายที่ดินถือว่าเป็นโฉนดที่ดินเหมือนกัน คือ เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ การออกตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ออกได้ 2 วิธีคือ

1. ในชั้นแรกออกเป็นตราจองใบอนุญาตก่อน ซึ่งเป็นใบอนุญาตจับจอง หรือไครมาขอจับจองและต้องการให้ออกเป็นตราจอง นายอำเภอก็จะดำเนินการตามระเบียบ แล้วออกตราจองให้ซึ่งเหมือนกับใบเหยียบย่ำ แต่มีอายุการทำประโยชน์ต่างกัน คือ ในเหยียบย่ำมีอายุการทำประโยชน์ 2 ปี ส่วนตราจองมีอายุการทำประโยชน์ 3 ปี มากกว่ากันหนึ่งปี

การมาขอจับจองสุดแต่ผู้ขอจะต้องการใบเหยียบย่ำ หรือต้องการตราจอง แต่ส่วนมากก็ขอใบเหยียบย่ำ เพราะใบเหยียบย่ำออกได้ง่ายกว่าและเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่า ส่วนตราจองต้องมีช่างแผนที่ไปทำการรังวัดตามแผนที่ยังที่ดินให้แน่นอนตามหลักวิชาการตามแผนที่เฉพาะแปลงจึงไม่มีใครมีคนขอกันมากนักเพราะเสียค่าใช้จ่ายสูง แต่การขอจับจองโดยการขอตราจองมีหลักฐานทางแผนที่มั่นคงกว่า จึงให้มีอายุมากกว่า และสะดวกเมื่อทำประโยชน์ในที่นั้นตามสมควรแก่เนื้อที่ตามหลักเกณฑ์แล้วด้วย เพราะเพียงแต่มาขอให้เจ้าหน้าที่ไปพิสูจน์การทำประโยชน์ ถ้าเป็นที่ได้ทำประโยชน์แล้วจริง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็บันทึกลงในตราจองนั้นว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ก็มีผลเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับโฉนดแผนที่ที่บันทึกโดยออกตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2497

2. ต่อมาเมื่อ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2486 ใช้นบังคับ ได้มีทบบัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ในที่ดินที่มีผู้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันใช้ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2497 ได้ด้วย ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกให้ แม้จะไม่ได้จับจองมาก่อนก็ออกตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ได้ ทั้งนี้ ก็เพื่อเป็นการแก้ไขที่ทางการยังออกโฉนดแผนที่ให้ไม่ได้ เนื่องจากการทำงานแผนที่เพื่อออกโฉนดแผนที่ยังไปไม่ถึงท้องที่นั้น เป็นการระงับความเดือดร้อนของราษฎรไปพลางก่อน

ด้วยเหตุนี้ การทำแผนที่ในการออกตราจองในการจับจองที่ดินก็ดี หรือการออกตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ตาม พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน(ฉบับที่ 7 ) พ.ศ.2486 จึงเป็นการทำแผนที่แบบรูปลอย คือ ทำการรังวัดเฉพาะแปลงที่ขอเป็นแปลง ๆ ไป

ต่อมาการออกตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ได้ถูกงดไม่ออกอีกต่อไป เพราะหลักฐานทางแผนที่เลื่อนลอยมาก ขณะนี้ยังคงออกอยู่ที่แต่เฉพาะกรณีแบ่งแยกและใบแทนตราจองเท่านั้น

อนึ่งการออกตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" โดยมีการทำแผนที่แบบลงระวาง เคยทดลองที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา และอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มาครั้งหนึ่ง แต่แล้วก็เลิกไป

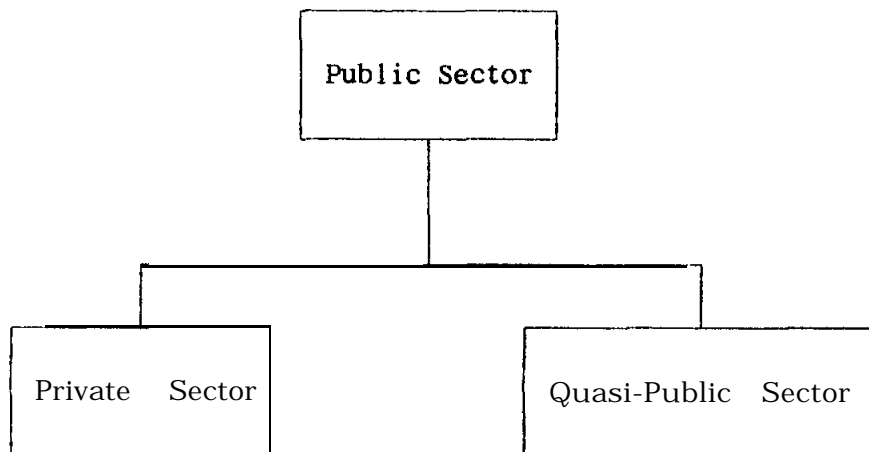
5. หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินอย่างหนึ่ง แต่ออกให้แก่หน่วยราชการเท่านั้น และออกเฉพาะที่ดินตามมาตรา 1304 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ ที่สาธารณประโยชน์ กับที่ดินตามมาตรา 1304 (3) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ราชการโดยเฉพาะ

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงนี้ ไม่ว่าหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างไร เป็นแต่เพียงหนังสือแสดงให้ทราบถึงสิ่งสำคัญดังต่อไปนี้ คือ เขต ที่ตั้ง เนื้อที่ ผู้มีหน้าที่ดูแล และประเภทของที่ดินว่าเป็นที่สาธารณะประโยชน์ หรือเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในราชการเท่านั้น

## 5. โครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ

ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างของอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ จะเป็นการพิจารณาถึงหน่วยงานต่าง ๆ ที่จะมีบทบาทและหน้าที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจทางด้านนี้ ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็นหน่วยงานใหญ่ ๆ 3 หน่วยคือ

- n. ภาคธุรกิจเอกชน (Private Sector)
- ข. ภาครัฐบาล (Public Sector หรือ Government Agencies)
- ค. ภาคกึ่งราชการหรือองค์การ สมาคม รัฐวิสาหกิจ (Quasi - Public Agencies)



- n. ภาคธุรกิจเอกชน (Private Sector)

จะมีบทบาทในด้านเกี่ยวกับ

- n. การตลาด (Marketing) เป็นการซื้อขายแลกเปลี่ยน
- o. การผลิต (Production) เป็นการผลิตเพื่อการตลาด

### หน่วยงานเอกชน เช่น

1. บริษัทนายหน้า (Brokerage Firms)
2. บริษัทจัดสรร (Subdividing)
3. บริษัทพัฒนา (Development)
4. บริษัทก่อสร้าง (Construction)
5. สถาบันการเงิน (Financial Institutions)
6. บริษัทที่ปรึกษา (consultant)
7. บั้จ เจกบุคคล (Individual Engrepreneurs)

### ข. ภาครัฐบาล (Public Sector) จะมีบทบาทในเรื่องเกี่ยวกับ

- ก) การเงิน (Financial)
- ข) ให้ข่าวสารและข้อมูล
- ค) ให้ความช่วยเหลือด้านต่าง ๆ

ซึ่งบทบาทที่กล่าวมานี้เป็นบทบาทที่หน่วยงานของรัฐให้ความสำคัญอยู่ แต่มีสิ่งที่สำคัญและจำเป็นต้องปฏิบัติอยู่ คือ

1. เป็นผู้สร้างกติกา เพื่อให้หน่วยงานภาคต่าง ๆ ปฏิบัติตาม เพื่อป้องกันการแข่งขันและป้องกันการขัดแย้งต่าง ๆ
2. ให้ความคุ้มครองในทรัพย์สิน ด้วยการยอมรับสิทธิและกรรมสิทธิ์ต่าง ๆ ตลอดจนการควบคุมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นด้วย
3. ทำหน้าที่จัดเก็บภาษี ให้ความช่วยเหลือ และอุดหนุนภาคเอกชนและหน่วยงานอื่นๆ ทำการศึกษาวิจัย รวบรวมและเผยแพร่ข่าวสารข้อมูล ตลอดจนให้บริการ
4. ควบคุมระเบียบวิธีปฏิบัติต่าง ๆ รวมทั้งการออกใบรับรองต่าง ๆ

### หน่วยงานภาครัฐบาล เช่น

1. กรมที่ดิน
2. กรมสรรพากร
3. กรมพัฒนาที่ดิน



4. สำนักผังเมือง
5. กระทรวง ทบวง กรม อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

n. องค์การสมำคณรฐวศำหักจิจิ (Quasi - Public Agencies)

จะมีบทบาทในเรื่องเกี่ยวกับ

- ก. การจัดข้อมูลข่าวสาร
- ข. การให้คำปรึกษา
- ค. การให้ความช่วยเหลือสมาชิก

หน่วยงานแบบนี้ เช่น

1. สมาคมการค้าต่าง ๆ (Trade association)
2. องค์กรที่ไม่แสวงหาผลกำไร (Non - Profit Organization)
3. สมาคมระหว่างประเทศ (International Organization)

## 6. วิธีการศึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ

ในการที่เราจะศึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่จะนำมาใช้ประโยชน์ทางธุรกิจ เพื่อที่จะนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์และมีประสิทธิภาพมากที่สุดนั้น เราจะต้องศึกษาเกี่ยวกับสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ก. ศึกษาเกี่ยวกับทรัพย์สิน (Study of Property)
- ข. ศึกษาเกี่ยวกับประชากร (Study of Population)
- ค. ศึกษาสภาพตลาด (Study of Market)
- ง. ศึกษาเอกสารต่าง ๆ (Study of Documents)

ก. การศึกษาเกี่ยวกับทรัพย์สิน (Study of Property)

เป็นจุดเริ่มต้นของการศึกษาอย่างแท้จริง โดยจะต้องศึกษาเกี่ยวกับทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น

1. ที่อยู่อาศัย (Housing)
2. ร้านค้า (Stores)
3. ฟาร์ม (Farms)
4. อุตสาหกรรม (Insustries)
5. ที่ว่างต่าง ๆ (Vacant Lots)

โดยนทรัพย์สินต่าง ๆ เหล่านี้ มาพิจารณาถึงผลดี ผลเสีย ซึ่งเกิดจากทรัพย์สินนั้น โดยตรง นอกจากพิจารณาถึงผลโดยตรงของทรัพย์สินนั้นแล้ว เราจะต้องพิจารณาถึงผลกระทบโดยรอบอีก ซึ่งเป็นการพิจารณาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินนั้น เช่น พิจารณาเกี่ยวกับ Neighborhood, Town หรือ City แนวโน้มการเข้าประโยชน์ตลอดจน กฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ เกี่ยวกับเรื่องของทรัพย์สิน

ข. การศึกษาเกี่ยวกับประชากร (Study of Population)

เป็นการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องของการเปลี่ยนแปลงของประชากร เช่น

1. แนวโน้มการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของประชากร
2. แนวโน้มการเคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย
3. การเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม (Social)
4. การเปลี่ยนแปลงทัศนคติของประชากร (Attitude)
5. การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานความเป็นอยู่ (Standard fo Living)

ค. การศึกษาเกี่ยวกับตลาด (Study of market)

เป็นการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้ เช่น

1. โอกาสของธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (Opportunity)
2. การเปลี่ยนแปลงของตลาด (Market change)
3. ความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Investment Possibilities)

#### 4. แนวโน้มของความต้องการอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณานั้น เราจะต้องพิจารณาไปถึงพลังด้านการตลาด (Market Forces) ไม่ว่าจะเป็นด้าน Local Market Force หรือ National Market Force เพราะจะมีอิทธิพลและผลกระทบโดยตรงกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### ง. การศึกษาเกี่ยวกับเอกสารต่าง ๆ (Study of Documents)

เป็นการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ เช่น

1. ข้อตกลงการซื้อขาย (Sales Agreement)
2. ข้อตกลงในรายละเอียดต่าง ๆ (Listing Agreement)
3. โฉนด (Deed)
4. สัญญาเช่า (Lease contract)
5. สัญญาซื้อขาย (Sales contract)
6. สัญญาการจำนอง (Mortgages contract)
7. เอกสารอื่น ๆ (Other Documents)

ในการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องทั้ง 4 ดังที่กล่าวมาข้างต้นนี้ บุคคลที่จะทำการศึกษาจะต้องอาศัยองค์ประกอบอื่นเข้ามาช่วยพิจารณาด้วย คือ

1. จะต้องมีแนวความคิดสร้างสรรค์ (Creative Thinking)
2. อาศัยสิ่งตีพิมพ์ต่าง ๆ (Publications)

นอกเหนือจากนี้ ในการที่เราจะตัดสินใจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อาจมีแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ในแง่ต่าง ๆ ดังนี้

- ก. พิจารณาทางวัตถุ (Physical Approach)
- ข. พิจารณาทางกฎหมาย (Legal Approach)
- ค. พิจารณาทางเศรษฐศาสตร์ (Economic Approach)

ในการพิจารณานั้น เราจะพิจารณาทั้ง 3 Approach นี้ร่วมกันไป โดยอาจจะเน้นหนักในเรื่องของ Economic เป็นพิเศษ เพราะสามารถนำมาพิจารณาเกี่ยวกับ "Property productivity" ได้และจะเป็นผลทำให้เกิด "Income Producing" อีกด้วย

#### 7. ทรัพยากรที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ (Real Estate Resources)

ทรัพยากรที่สำคัญสำหรับธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์นั้น มีปัจจัยที่สำคัญอยู่ 3 ประการคือ

- ก. ที่ดิน (Land)
- ข. อาคาร (Building)
- ค. สิ่งก่อสร้างอื่น ๆ (Other Improvements)

ที่ดิน (Land) เราจะต้องพิจารณาด้วยสิ่งต่อไปนี้

1. **ทำเลที่ตั้ง (Location)**
2. **ขนาดและรูปร่างของที่ดิน (Size and Shape of Land)** เป็นที่ที่มีความกว้าง ความยาว ความลึก มากน้อยแค่ไหน
3. **การวางแผนพัฒนา (P.U.D., Planned Unit Development)** พิจารณาถึงประโยชน์ที่จะได้ หรือพิจารณาเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ว่าจะทำอย่างไรจึงจะเกิด Highest and Best Use
4. **ภูมิประเทศ (topography)** เป็นการพิจารณาเกี่ยวกับ ความสูงต่ำ (Contour) ความลาดชัน (Slope) ทิศทางและความลึกของความลาดชัน (Direction and Steepness of Slope) ทางระบายน้ำ (Drainage) การกัดเซาะ (Erosion) เป็นต้น
5. **สภาพของดิน (Condition of the Topsoil and Subsoil)** พิจารณาว่าดินนั้นเป็นอย่างไร เป็นดินแข็ง ดินดาน ดินปนทราย เป็นชั้นหิน เป็นแหล่งแร่ธาตุ ประเภทของดิน ความยากง่ายในการก่อสร้าง

6. การสำรวจ (Surveys) เป็นการสำรวจที่ดิน ซึ่งมีวิธีการสำรวจอยู่ 3 แบบคือ
  1. การสำรวจ เขตแดน (Boundary Survey)
  2. การสำรวจภูมิประเทศ (Topography survey)
  3. การสำรวจสภาพภายใน (In - Place Survey)

อาคาร (Building) เราต้องพิจารณาส่งต่อไปนี้

1. คุณภาพของอาคาร (Quality) เป็นการพิจารณาถึงคุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนคุณภาพของคนที่ทำากการก่อสร้าง
2. อายุการใช้งานของอาคาร (Durability)
3. ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)
4. รูปแบบในการก่อสร้าง (Type of Construction)
5. ประโยชน์ใช้สอย (Functional Plan) เป็นการพิจารณา General Purpose ว่ามีจุดประสงค์เพื่อประโยชน์อะไรบ้าง
6. การออกแบบ (Architecturaal Style)
7. การดึงดูดใจ (Attractiveness)
8. อุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ (Facilities)

สิ่งก่อสร้างอื่น (Other Improvement)

1. ส่วนเพิ่มเติมต่าง ๆ เช่น โรงรถ ที่จอดรถ
2. ทางเท้า ถนน
3. เลลียง (Terrace)
4. สนามหญ้า ต้นไม้ สวนประดับ
5. รั้ว
6. อื่น ๆ

## 8. หน้าที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ

หน้าที่ของอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ มีหน้าที่ที่สำคัญอยู่ 3 ประการคือ

1. หน้าที่ด้านการผลิต (Production)
2. หน้าที่ด้านการตลาด (Marketing)
3. หน้าที่ด้านการเงิน (Financial)

หน้าที่ด้านการผลิต (Production)

ในเรื่องของการผลิต เราแยกพิจารณาออกได้เป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆ คือ

1. การแบ่งแยกและพัฒนา (Subdividing and land Development)
2. การก่อสร้าง (Construction)

การแบ่งแยกและพัฒนาที่ดิน (Subdividing and Land Development)

มีกระบวนการพัฒนาปรับปรุง (Stages in the Development Process)

ที่เป็นขั้นตอนที่จำเป็นดังต่อไปนี้

1. วิเคราะห์สภาพตลาดทั่วไป
2. เลือก Location
3. พิจารณาถึง Regulation ต่าง ๆ
4. วิเคราะห์แผนงานต่าง ๆ
5. ให้ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบอนุมัติหรือยอมรับ
6. ดำเนินการในเรื่องการจัดซื้ออุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งการหาเงิน (Financial)
7. วาง Layout และ Design อย่างละเอียดพร้อมทั้งดำเนินการ
8. วางข้อจำกัด (Limitation) หรือระเบียบในการใช้
9. หาทางลดความเสี่ยง (Risk)
10. ลงมือก่อสร้าง
11. ใช้วิธีการด้าน Marketing ดำเนินการต่อไป

**การก่อสร้าง (Construction)**

ในการก่อสร้าง มีกระบวนการที่สำคัญดังนี้

- น. การริเริ่ม (Initiation)
- ข. การวางแผน (Planning)
- ค. การเงิน (Financing)
- ง. การก่อสร้าง (Construction)

การริเริ่มและการวางแผน (Initiation and Planning) เป็นขั้นตอนเริ่มแรกเป็นเรื่องของการลงนามเซ็นสัญญา ตลอดจนการวางแผนต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นต้องพิจารณาถึง

**รูปแบบ (Types of Initiation)**

**ขนาด (Size of Operation)**

**การวางแผนการก่อสร้าง (Planning Construction)**

การเงิน (Financing) พิจารณา เกี่ยวกับ

การจ่ายเงิน (Progress Payment)

เงื่อนไข (Conditions)

สินทรัพย์ (business Property)

ทุนดำเนินการ (Equity)

การก่อสร้าง (Building) แบ่งการพิจารณาออกเป็น 3 ส่วน คือ

- น. Building Operators จะพิจารณาเรื่องการสอบราคา การประมูลราคา การแบ่งงาน กำลัคน และการวางระยะเวลาโครงการต่าง ๆ
- ข. Building cost จะพิจารณาเรื่องค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ราคาวัสดุอุปกรณ์ ค่าขนส่ง ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ
- ค. Large - Scale Production Operation จะพิจารณาเกี่ยวกับความยากง่าย ตลอดจนมาตรฐาน (Standardization) ต่าง ๆ

ในเรื่องของการก่อสร้างนั้น จะมีการเปลี่ยนแปลง หรือมีแนวโน้ม (Trend) ในเรื่องต่าง ๆ คือ

- เทคโนโลยี ((Technology)
- วิศวกรและสถาปนิก (Engineering & Architecture)
- การจัดการ (Management)
- การมอบหมายงาน มอบอำนาจ การอนุมัติต่าง ๆ (Warranty)
- แรงงาน (Labour Organization)

ปัญหาในการผลิต มีปัญหาที่สำคัญต้องพิจารณา คือ

- ก. การวางแผนระยะยาว (Long Term Planning) เป็นปัญหาด้านการเงินและการบริหาร
- ข. การยกระดับมาตรฐาน (Rising Standard) เป็นปัญหาเรื่องความเป็นอยู่และการครองชีพ

หน้าที่ด้านการตลาด (Marketing)

หน้าที่การตลาด เราจะแยกพิจารณาออกเป็น 2 ประการคือ

- ก. การส่งเสริมการขาย (Promotion)
- ข. การจัดการทรัพย์สิน (Property Management)

การส่งเสริมการขาย (Promotion)

ในการส่งเสริมการขาย จะมีบุคคลที่สำคัญ คือ นายหน้า (Broker) ซึ่งจะทาหน้าที่ส่งเสริมการขายทางการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ



ขั้นตอนในการขาย (Steps in the sale) ในการขายนั้นผู้ทำหน้าที่เสนอการขาย หรือเป็นนายหน้า จะต้องทำการเปิดการขาย (Opening the sale) ซึ่งส่วนใหญ่ จะใช้วิธีการที่เรียกว่า "ทฤษฎี AIDA" อันประกอบด้วย

- A : Attention
- I : Interest
- D : Desire
- A : Action

ในการเสนอขายนั้น จะอาศัยสื่อ (Media) ต่าง ๆ เข้าช่วย เช่น การโฆษณา (Advertising) การประชาสัมพันธ์ (Public Relation) เป็นต้น

หลังจากที่เสนอขายตามทฤษฎี AIDA แล้ว ก็จะทำกรปิดการขายต่อไป (Closing the sale)

#### การจัดการทรัพย์สิน (Property Management)

เป็นเรื่องของการจัดการหรือการบริหารทรัพย์สินให้ดีและเกิดประโยชน์มากที่สุด ซึ่งหน้าที่ที่สำคัญของการจัดการทรัพย์สิน (Property management Function) คือ

- ก. การวางแผน (Planning Space)
- ข. การบริการ (Service)
- ค. การดูแลทั่วไป (Conserving)
- ง. การควบคุมดูแล (Supervising)

การวางแผน (Planning Space) เป็นการวางแผนในด้านห้องพักหรือที่ว่าง เช่น การดึงดูดให้มีผู้มาใช้บริการห้องพัก ที่ว่าง การคัดเลือกผู้ที่มาใช้บริการนั้น ๆ

การบริการ (Services) เป็นเรื่องของการให้บริการทุก ๆ อย่าง เพื่อให้เกิดความประทับใจมากที่สุด

การดูแลทั่วไป (Conserving) เป็นการพิทักษ์ดูแลเกี่ยวกับอาหาร สถานที่ ในส่วนของซ่อมแซม การทำให้ทันสมัยอยู่เสมอ

การควบคุมดูแล (Supervising) รับผิดชอบในเรื่องที่เกี่ยวกับการเก็บค่าเช่า การจัดการประกันภัย ภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน การรับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียน ตลอดจนการบริหารงานด้านการบัญชีและข้อมูลอื่น ๆ ด้วย

#### หน้าที่ด้านการเงิน (Financial)

งานส่วนนี้จะแยกพิจารณาออกเป็น 3 ประการคือ

- ก. วิธีการและเครื่องมือ (Methods & Instruments)
- ข. สถาบันการเงิน (Institution)
- ค. การวิเคราะห์ความเสี่ยง (Risk Analysis)

#### วิธีการและเครื่องมือต่าง ๆ (Methods & Instruments)

สิ่งที่ต้องการก็คือ "เงินทุน (Funds)" ซึ่งจะอยู่ในรูปของการกู้ยืม (Borrow) โดยอาศัยวิธีการต่าง ๆ คือ

การจำนอง (Mortgage)

การใช้โฉนดเป็นประกัน (Trust Deeds)

วิธีการอื่น ๆ (Others)

## สถาบันด้านการเงิน (Institutions)

### สถาบันทางการเงินเมื่ออยู่มากมาย เช่น

Stock Institution  
**Federal** or State Charter  
 Public and Quasi - Public Agencies  
 Saving and Loan Association  
 Saving And Loan Development  
 Saving Banks.  
 commercial Banks  
 Insurance company  
 Mortgage Banking

### จากสถาบันต่าง ๆ เหล่านี้ แหล่งที่มาของเงินทุน (Sources of Funds) ส่วน ใหญ่จะอยู่ที่

Pension Fund  
 Trust  
 Credit Unions  
 Individual  
 Non - Financial Institution (**foundation, College, University**)  
 State and Local Government

## การวิเคราะห์ความเสี่ยง (Risk Analysis)

### งานการพิจารณาเกี่ยวกับความเสี่ยงนั้น จะพิจารณาและวิเคราะห์เกี่ยวกับสิ่งดังต่อไปนี้

Borrower Risks  
 Property Risks

Market Risks

Legal Risks

Estimating Risks

Sources of Risks

Insurance Risks

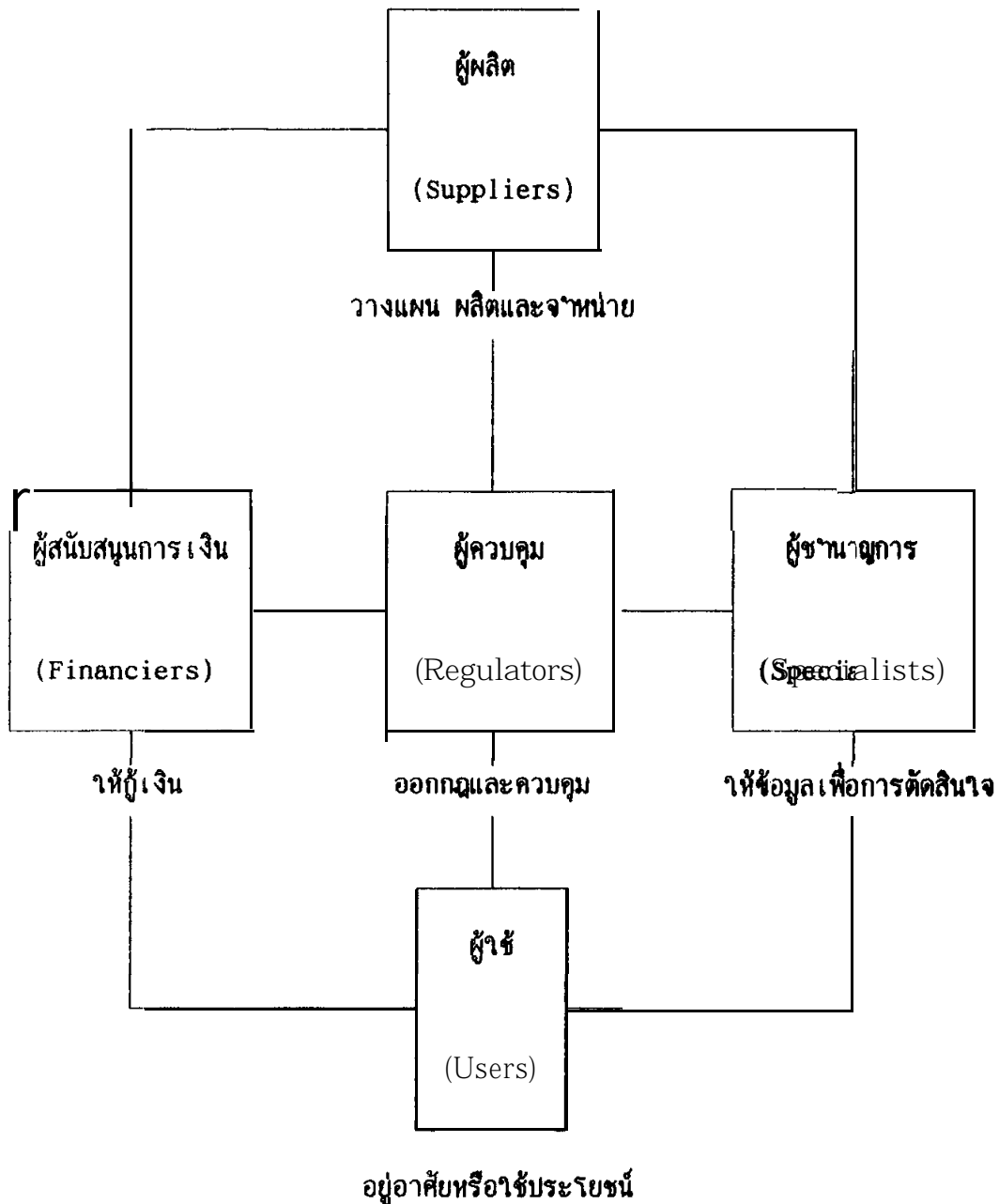
Administrative Risks

งานการวิเคราะห์นั้น จะใช้หลักทางคณิตศาสตร์เข้ามาช่วย โดยอาศัยวิธีต่าง ๆ เช่น

1. Interest as the Price of Time
2. Present Value of one Dollar
3. Present Value of one Per Period
4. Use of a Constant Card
5. Compounding Monthly for Monthly Loan Payment

#### 9. บทบาทผู้เกี่ยวข้องในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจใหญ่ที่มีความสลับซับซ้อนสูง และมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย โดยอาจแยกออกเป็น 5 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ กลุ่มผู้ใช้ กลุ่มผู้ผลิต กลุ่มผู้สนับสนุนการเงิน กลุ่มผู้ชำนาญการ และกลุ่มผู้ควบคุม ซึ่งแต่ละกลุ่มประกอบด้วยบุคคล หรือหน่วยงานที่แสดงบทบาทต่าง ๆ กันดังนี้



1. กลุ่มผู้ใช้หรือผู้บริโภค (Users or consumers) ในกระบวนการการตลาด กลุ่มผู้ใช้หรือผู้บริโภค คือ กลุ่มที่มีความต้องการ (demand) ในการซื้อหาและใช้ประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อสนองความพอใจสูงสุดของตน กลุ่มผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ อาจจำแนกได้ 3 กลุ่มย่อย ได้แก่

ก. กลุ่มเจ้าของใช้เอง (owner-occupants) ได้แก่ กลุ่มบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรง ที่เป็นกลุ่มสำคัญ ได้แก่ กลุ่มเจ้าของผู้อยู่อาศัย(homeowners) กลุ่มเจ้าของธุรกิจ(business owners) นอกจากนี้ ก็มีกลุ่มข้าราชการ(government officers) ที่ทำงานอยู่ที่ทำการรัฐบาลระดับต่าง ๆ

ข. กลุ่มผู้เช่า (renters or leases) ได้แก่ กลุ่มบุคคลที่ใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาหนึ่ง โดยมีได้เป็นเจ้าของเอง (non-owner users) ซึ่งโดยทั่วไปหมายถึง ผู้เช่า ซึ่งอาจเช่าทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าเป็นระยะเวลายาวนาน (long-term leases) เช่น เช่าสำนักงาน อาคารร้านค้า หรือโรงงานเป็นเวลา 5 ปีขึ้นไปเป็นต้น หรืออาจเช่าเพียงระยะเวลาสั้น ๆ (short-term) เช่น ผู้อาศัยเช่าบ้านเพียง 1 ปี นักศึกษาเช่าห้องพักเพียง 6 เดือน หรือพ่อค้าเช่าที่เก็บของเพียงชั่วคราว เป็นต้น

ค. กลุ่มนักลงทุน (Investors) นักลงทุนหมายถึง บุคคลซึ่งยอมสูญเสียเงินหรือทุนอื่น ๆ ไปชั่วคราว โดยหวังว่าจะได้รับผลตอบแทนเป็นเงินมากกว่าที่ลงทุนไปนั้นคือหวังผลกำไรในเชิงธุรกิจนั่นเอง นักลงทุนอาจซื้อที่ดินเปล่าและเก็บไว้ขายในโอกาสที่เหมาะสมเมื่อได้ราคาดี ดังที่เราเรียกว่า "นักเก็งกำไร" (Speculator) หรืออาจจะลงทุนในการซื้อที่ดินเพื่อจัดสรรขาย (land subdividers) หรือพัฒนาที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ (building developers) เพื่อขายหรือเพื่อเช่า หรือผู้ซื้อหาอสังหาริมทรัพย์ที่มีในท้องตลาดเพื่อให้ผู้อื่นเช่า (renters or leasers) ก็ถือว่าเป็นนักลงทุนทั้งสิ้น

2. กลุ่มผู้ผลิต (suppliers or producers) ได้แก่ กลุ่มที่ผลิตสินค้าหรือให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค กลุ่มผู้ผลิตอสังหาริมทรัพย์ อาจจำแนกเป็น 3 กลุ่มย่อยได้แก่

ก. กลุ่มนักจัดสรรที่ดิน (land subdividers) ได้แก่ บุคคลหรือบริษัทที่ดำเนินการจัดหาที่ดิน และแบ่งที่ดินนั้นออกเป็นแปลงย่อย ๆ โดยอาจจะจัดทำมีสาธารณูปโภคตามมาตรฐานต่าง ๆ กัน ตั้งแต่ ถนน ทางเท้า ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ เป็นต้น โครง

การจัดสรรที่ดินที่มีบริการสาธารณูปโภคพร้อมมักเรียกว่าโครงการ sites and Services ส่วนการจัดสรรที่ดินเพียงแต่แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยและมีเพียง ถนน ขอบ ต่าง ๆ นั้น มักเรียกว่า land partition

ข. กลุ่มนักพัฒนาที่ดิน (land developers) ได้แก่ บุคคลหรือบริษัทดำเนินการจัดหาที่ดิน และพัฒนาที่ดิน โดยการปลูกสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า บางครั้งนักพัฒนาที่ดิน ถูกเรียกว่า นักพัฒนาอาคาร (building developers) และบ่อยครั้งจะเรียกตามประเภทของอาคารที่พัฒนาขึ้นมา เช่น เป็นนักพัฒนาที่อยู่อาศัย (housing developers) นักพัฒนาอาคารชุด (condominium developers) นักพัฒนาอาคารสำนักงาน (office developers) เป็นต้น

ส่วนใหญ่ นักพัฒนาที่ดินจะเป็นนักลงทุนและเสี่ยงต่อผลกำไรขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการทำโครงการ ในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักพัฒนาที่ดิน (developers) ถือว่าเป็นกลุ่มบุคคลที่มีบทบาทสำคัญที่สุดในกระบวนการผลิต (development process) ทั้งนี้เพราะเขาจะเป็นผู้ลงทุนและวางแผนทรัพยากรการผลิต (input factors) มาดำเนินการให้เกิดสินค้าที่สนองตอบความต้องการของผู้บริโภค (users) ดังนั้น บางครั้งจึงมักเรียกกลุ่มบุคคลนี้ว่า "นักประกอบการ" (entrepreneur) สำหรับกลุ่มบุคคลที่เป็นกำลังสำคัญในการผลิต ได้แก่ นักสำรวจ (Surveyors) สถาปนิก (architects) วิศวกร (engineers) และคนงานก่อสร้าง (construction workers)

ค. กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง (builders, building Contractors) ได้แก่ บุคคลหรือบริษัทที่รับเหมาก่อสร้างมาจากนักพัฒนาที่ดิน เพื่อดำเนินการก่อสร้างตามแผนงานและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ (project specifications) โดยทั่วไปมักแบ่งผู้รับเหมาก่อสร้างเป็น 2 ประเภท คือ ผู้รับเหมาโดยตรง (general contractors) ซึ่งเป็นผู้เซ็นสัญญาจ้างงานโดยตรง จากนักพัฒนาที่ดิน และผู้รับเหมาช่วง (subcontractors) ซึ่งรับงานบางประเภทที่ถนัดมาดำเนินการต่อ เช่น งานประปา งานถมดิน งานทาสี งานไฟฟ้า เป็นต้น

ง. กลุ่มพัฒนาสาธารณูปโภค (Infrastructure Developers) ได้แก่ หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่มีหน้าที่เกี่ยวกับการจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ และการขนส่ง หน่วยงานที่ทำหน้าที่พัฒนาระบบสาธารณูปโภคเหล่านี้ที่สำคัญได้แก่ กรมทางหลวง การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กรุงเทพมหานคร กรมโยธา การไฟฟ้านครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ การรถไฟแห่งประเทศไทย เป็นต้น กลุ่มหน่วยงานเหล่านี้ นับว่ามีบทบาทสำคัญมากต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะระบบสาธารณูปโภคมีผลกระทบโดยตรงต่อการเพิ่มราคาที่ดินและทรัพย์สินและนับเป็นปัจจัยหลักในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน

3. กลุ่มผู้สนับสนุนการเงิน (Financers, mortgage lenders) เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนสูงดังนั้น ทั้งผู้ใช้ (users) และผู้ผลิต (producers) จึงมักต้องอาศัยเงินกู้ระยะยาว (long-term financing) จากนักการเงิน (financers) หรือสถาบันการเงินต่าง ๆ (financial institutions) ในการ ซื้อหา หรือการพัฒนาโครงการ

สถาบันการเงินที่สำคัญในการให้กู้ยืมแก่ลูกค้าเพื่อซื้อหาหรือก่อสร้างโครงการได้แก่

ก. ธนาคารพาณิชย์ (commercial banks) ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ซึ่งถือว่าเป็นสถาบันการเงินหลักของประเทศที่ให้กู้ระยะยาวแก่ลูกค้า (borrowers)

ข. บริษัทเงินทุนและบริษัทหลักทรัพย์ (Finance and Securities Companies) บริษัทเงินทุน หมายถึง บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการจัดหาเงินลงทุนและใช้เงินนั้นโดยการประกอบกิจการเงินในลักษณะต่าง ๆ ที่กฎหมายกำหนดไว้ ส่วนบริษัทหลักทรัพย์ หมายถึง บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบทั้งธุรกิจเงินลงทุนและหลักทรัพย์ควบคู่กันไป บริษัทต่าง ๆ เหล่านี้มักจะให้กู้ยืมแก่ประชาชนในการซื้อบ้านและที่ดิน ซึ่งเรียกว่า "สินเชื่อเพื่อการเคหะ"



ค. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ (Credit Foncier Company) หมายถึง บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์อันได้แก่ การทำกู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนอง อสังหาริมทรัพย์ การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาขายฝากและการดำเนินกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ในประเทศไทยมักจะเป็นสถาบันการเงินที่ทำให้การสนับสนุนกิจการจัดสรรบ้านและที่ดินในเครือของตนเอง เช่น บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ซ.อมรพันธ์ (อมรพันธ์นิเวศน์) บ้านและที่ดินไทย (ชารทิพย์, ทับแก้ว) บ้านและที่ดินเปรมฤทัย (หมู่บ้านเปรมฤทัย) เป็นต้น

ง. บริษัทประกันภัยและประกันชีวิต (Life Insurance Company) บริษัทประกันภัยและประกันชีวิต เป็นสถาบันการเงินที่มีลักษณะกิจการในทางประกันสังคมเป็นหลัก สำหรับการนำสินทรัพย์ไปลงทุนหาผลประโยชน์นั้น บริษัทอาจให้กู้ยืมแก่บริษัทจัดสรรบ้านและที่ดิน หรือเจ้าของโครงการก็ได้ และอาจให้กู้ยืมบ้านรายย่อยก็ได้เช่นกัน

จ. สหกรณ์ออมทรัพย์ นับเป็นสถาบันการเงินอีกประเภทหนึ่งที่มีบทบาทในการสนับสนุนทางการเงินแก่ลูกค้า โดยเฉพาะผู้กู้รายย่อย เพื่อการจัดซื้อหรือต่อเติมบ้านที่อยู่อาศัยของสมาชิก

อนึ่ง การกู้ยืมเพื่อการซื้อหรือดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มักจะเป็นการกู้ระยะยาว โดยการจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ (mortgage loan) พร้อมกับมีค้ำประกันในการกู้ยืมด้วย

#### 4. ผู้ชำนาญการ (Specialists)

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจใหญ่และสลับซับซ้อน ทั้งในแง่การลงทุนการผลิตและการจำหน่าย รวมทั้งการดำเนินธุรกิจประเภทนี้ต้องอาศัยเงินทุนเป็นอย่างมากเหตุนี้เพื่อลดความเสี่ยงและเพื่อทำให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงจำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน (specialists) หรือนักวิชาชีพ (professionals) หลายสาขามาร่วมงาน หรือให้ข้อมูลในฐานะที่ปรึกษา (consultants and counselors) เพื่อการวางแผนและการตัดสินใจให้กับผู้ประกอบการ กลุ่มผู้เชี่ยวชาญเหล่านี้ อาจแยกย่อยได้ดังนี้

ก. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน (Investment consultants) บริษัทที่ปรึกษาทางธุรกิจและการลงทุน กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน จะช่วยให้คำปรึกษาและเสนอข้อมูลต่าง ๆ ที่เหมาะสมแก่ลูกค้าว่าจะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด ที่ไหน และอย่างไร จึงจะเกิดผลตอบแทนสูงสุด

ข. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านที่ดิน (Land professionals) ได้แก่ ผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการสำรวจวิเคราะห์ที่ดิน, การประเมินราคา และการวางแผนใช้ประโยชน์ กลุ่มบุคคลเหล่านี้ได้แก่ นักสำรวจ (surveyors) นักภูมิศาสตร์ (geographers) นักผังเมือง (urban planner) นักวางผังที่ดิน (urban land planner) นักประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (land valuers, real estate appraisers) นักบริหารที่ดินเมือง (urban land managers) เป็นต้น

ค. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน (Financial specialists) ได้แก่ ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญทางด้านการบริหารการเงินโครงการ เช่น นักบัญชี (accountants) นักวิเคราะห์การเงิน (financial analyst) นักเศรษฐศาสตร์ (economist) และนักปล่อยสินเชื่อ (lenders) เป็นต้น

ง. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการผลิต (Construction Experts) ได้แก่ ผู้ที่มีประสบการณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบและด้านวิศวกรรม ซึ่งโดยทั่วไปหมายถึง บริษัทที่ปรึกษาด้านการออกแบบ หรือ บริษัทวิศวกรที่ปรึกษา อันประกอบด้วย สถาปนิกและวิศวกร เป็นส่วนใหญ่

จ. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย (Legal Experts in Real Property) ได้แก่ นิติกรหรือสำนักงานกฎหมายที่ชำนาญเกี่ยวกับการดำเนินการด้านกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เช่น การจัดการทางกฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมสัญญา การซื้อขาย การจำนอง การบังคับคดี การภาษีอากร เป็นต้น

ฉ. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาดและการขาย (Marketing and selling professionals) ได้แก่ กลุ่มนักวิชาชีพหน่วยงานการตลาดและการขาย เช่น นักวิเคราะห์

ตลาด(marketing analysts) นักขายมืออาชีพ (professional salepersons) นักโฆษณาการขาย (advertising experts) ตัวแทนขาย (marketing agents) และ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (real estate brokers) เป็นต้น

ข. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดการทรัพย์สิน (Property Management Professionals) ได้แก่ บุคคลหรือบริษัทที่ดำเนินการจัดการทรัพย์สินโดยอาชีพ ด้านต่าง ๆ เช่น การบำรุงรักษาอาคาร การรักษาความปลอดภัย การบริการชุมชนด้าน เศรษฐกิจสังคมต่าง ๆ เป็นต้น บุคคลมืออาชีพด้านการจัดการทรัพย์สินโดยตรงมักเรียกว่า ผู้จัดการทรัพย์สิน(property managers) ซึ่งจะทำหน้าที่หลักในการจัดการผลประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมาย ดูแลและให้บริการผู้เช่า เช่าซื้อ ตามสมควรแก่กรณี และคอยตรวจตราบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ

#### 5. กลุ่มผู้ควบคุม (Regulators)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ จากรัฐบาล หรือหน่วยงานราชการ (Government agencies) ควบคุมมากที่สุดธุรกิจหนึ่ง การควบคุมส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของสาธารณะ เช่น เพื่อความปลอดภัย เพื่อสุขภาพอนามัย เพื่อประโยชน์ทางผังเมืองและทางราชการ และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภค เป็นต้น การควบคุมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏในหลายรูปแบบดังนี้

1. การควบคุมด้านการผลิต (Production control) ส่วนใหญ่การควบคุมนี้มักจะมีอำนาจรัฐที่เรียกว่า "อำนาจตำรวจ" (Police power) ทั้งนี้ โดยมีกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ จากทางราชการมาบังคับควบคุม การควบคุมเกี่ยวกับการใช้และการพัฒนาที่ดินที่สำคัญได้แก่ ควบคุมการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ควบคุมมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ควบคุมมาตรฐานการก่อสร้าง ตามกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร เป็นต้น

2. การควบคุมด้านการเงิน (Financial Control) การออกกฎหมายและระเบียบข้อบังคับด้านการเงินของรัฐบาลย่อมมีผลกระทบอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน

รวมทั้งภาครัฐเองด้วย การควบคุมของรัฐที่มีผลต่อทิศทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การกำหนดนโยบายด้านการเงิน (เช่น อัตราดอกเบี้ย การสนับสนุนด้านการเงินแก่โครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย) และนโยบายด้านการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์

3. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (Eminent Domain) การที่รัฐมีอำนาจในการเวนคืนที่ดิน หรือจัดหาที่ดินโดยการบังคับซื้อ (expropriation or compulsory land purchase) นับว่าเป็นเรื่องที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินหรือการลงทุนในธุรกิจที่ดินของเอกชนมาก เช่น การเวนคืนที่ดินที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เสียเปรียบเพราะได้รับการชดเชยจากรัฐไม่คุ้มค่า หรือการเวนคืนที่ดินสร้างถนน ทำให้เจ้าของที่ดินและนักเก็งกำไรรายวันขึ้นมาทันทีเนื่องจากทำให้ที่ดินสองข้างทางมีราคาสูงขึ้นหลายเท่าตัว เป็นต้น

การควบคุมทางวิชาชีพ (Professional regulations) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้เงินลงทุนสูงและเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่พื้นฐานของประชาชนมาก เหตุนี้รัฐจึงมักจะเข้าแทรกแซงและควบคุมจรรยาบรรณของบุคคลที่ประกอบอาชีพในวงการนี้หลายอาชีพ เช่น สถาปนิก และวิศวกร จะต้องมีใบอนุญาตประกอบอาชีพ (license) จึงจะรับงานได้ ในต่างประเทศมีหลายแห่งที่ได้ขยายขอบเขตการควบคุมทางวิชาชีพให้อสังหาริมทรัพย์ออกไปในหลายสาขาโดยเฉพาะอย่างยิ่งนักประเมินราคา (valuers) และผู้จัดการทรัพย์สิน (real estate managers) ยกตัวอย่างเช่น ในอเมริกามีกฎหมาย License laws ที่กำหนดให้บุคคลที่มีคุณสมบัติเข้าเกณฑ์เท่านั้น จึงจะได้รับใบอนุญาตประกอบอาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น ตัวแทน (brokers) พนักงานขาย (salespersons) นักประเมินราคา (valuers) เป็นต้น นอกจากนี้ก็มี สมาคมทางวิชาชีพหลายแห่งที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมและควบคุมมาตรฐานทางอาชีพของบุคคลในวงการ ดังเช่น The National Association of Realtors (สมาคมการค้าที่ใหญ่ที่สุดของอเมริกา) American Institute of Real Estate Appraisers, Institute of Real Estate Management, American Society of Real Estate Counselors, The National Association of Building owners and Managers เป็นต้น

ในออสเตรเลีย นักประเมินราคาทรัพย์สิน (real estate valuers) จะต้องจบปริญญาตรีทางธุรกิจสาขาการประเมินราคาและการบริหารที่ดิน (Bachelor of Business degree with a major in Valuation and Land Administration) และจะต้องมีประสบการณ์ภาคปฏิบัติในงานจริง (practical experience) อย่างน้อย 2 ปี รวมทั้งต้องเป็นสมาชิกของ Australian Institute of Valuers ด้วย จึงจะมีสิทธิได้รับ "ใบประกอบวิชาชีพ" จากรัฐ (state licensing) นอกจากนี้ พนักงานขาย (salespersons) ตัวแทน (real estate Business Agents) และ นายหน้า (real estate brokers) ก็จะต้องมีใบอนุญาตและต้องจดทะเบียนด้วย ยิ่งไปกว่านั้น คนที่จะได้รับใบอนุญาตให้เป็น ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ (real estate manager) จะต้องจบปริญญาตรีและมีประสบการณ์การขายก่อนอย่างน้อย 2 ปีก่อนเท่านั้น

ในเมืองไทย การควบคุมทางวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ยังไม่เท่ากันจริงจังนัก ยกเว้น สถาปนิก และวิศวกร ซึ่งมีสมาคมสถาปนิกสยาม และวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยควบคุมอยู่ สำหรับสมาคมอื่น ๆ ที่พยายามควบคุมมาตรฐานทางอาชีพอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สมาคมการค้าที่ดินเคหะและการก่อสร้าง (Housing Business Association) และสมาคมนักประเมินราคาทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (Thailand Valuers Association)

\*\*\*\*\*