

Newsletter

Vol.1 No.3 August 2005

Congratulations!!! ขอแสดงความยินดีกับบัณฑิตเอกสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นแรก ทั้ง 7 คน นักศึกษาโครงการประกาศนียบัตรบัณฑิตทั้ง 45 คน และมหาบัณฑิตสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รุ่น ที่ 3 ทั้ง 70 คนที่สำเร็จการศึกษาในปีนี้ ตอนนี้เนื่องจากท่านสำเร็จการศึกษาแล้วท่านสามารถเข้ามาเป็นสมาชิกชมรมนักศึกษาเก่าด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้แล้ว โดยสามารถติดต่อได้ที่นายทะเบียนของชมรมคุณชัยพร (MRE 2) ที่เบอร์ 01-934-9974 ในวันซ่อมใหญ่การรับปริญญาวันผดุงครรภ์ เบิกทั้งนักศึกษาและอาจารย์แต่ทุกคน ก็แสดง spirit ในการออกมาถ่ายรูปกันอย่างยิ้มแย้ม เพราะนอกจากอุตสาหกรรมที่ทำผมและแต่งหน้ามาอย่างสวยงามแล้ว เรายังเชื่อว่าการรักของเราที่มีต่อธรรมศาสตร์นั้นจะช่วยป้องกันเราไม่ให้เป็นหวัดได้ นอกจากนี้เนื้อหาสาระ และภาพข่าวในฉบับนี้ที่อยากฝากให้ท่านผู้อ่านแล้ว ขออนุญาตฝากบอกนักศึกษาทุกท่านเพื่อเป็นการเตือนความจำอีกครั้ง (โดยเฉพาะบัณฑิตและมหาบัณฑิตที่เพิ่งจบ) ว่า **“เรารักธรรมศาสตร์ เพราะธรรมศาสตร์สอนให้เรารักประชาชน”**

อ.จิตตาภรณ์ ศรีบุญจิตต์
รองผู้อำนวยการ (วิชาการ)



Vacancy management

การจัดการพื้นที่ว่าง

นายธัมชิต ธีมประพาสัตร์ ID. 4602034045 MRE #3

(ผลงานจากการสอบ Comprehensive)

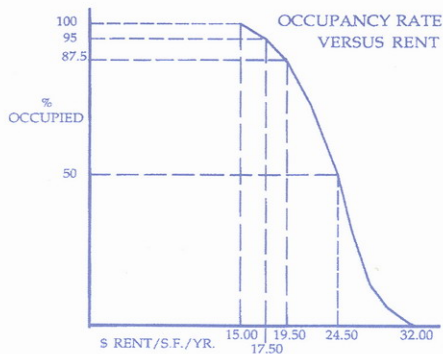
อ

ตราว่างถือเป็นคำ ๆ หนึ่งที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณ ไม่ว่าจะสำหรับนักวิเคราะห์การตลาด หรือนักประเมินราคา ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราว่างถูกเก็บรวบรวมสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ถูกใช้สำหรับการประเมินทรัพย์สินโดยวิธีรายได้หรือการวิเคราะห์การลงทุนหรือการศึกษาตลาด การประเมินอัตราว่างมักจะทำได้โดยการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินของตลาดที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงและมีลักษณะที่ใกล้เคียงกันซึ่งจะมีความแม่นยำหรือใกล้เคียงความจริงมากน้อยแค่ไหนก็ขึ้นอยู่กับความสามารถและประสบการณ์ของผู้ทำการประเมินเอง

แนวคิดที่ใช้ในการวัดอัตราว่างของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า อพาร์ทเมนต์ หรือโรงแรมใช้แนวคิดเดียวกับการวัดอัตราการว่างงานในตลาดแรงงาน โดยนักเศรษฐศาสตร์แบ่งอัตราว่างออกเป็น 3 ลักษณะด้วยกัน คือ

- **Frictional vacancy** เป็นส่วนเกินของความต้องการขาย (Excess Supply) เกิดจากความต้องการที่ไม่เท่ากันของ Demand & Supply อาจมีสาเหตุมาจากผู้เช่าย้ายที่ทำการใหม่หรือสัญญาเช่าหมดอายุหรือผู้เช่าย้ายจากที่หนึ่งไปสู่อีกที่หนึ่ง ทำให้เกิดพื้นที่ว่างที่เป็นไปตามกลไกตลาด
- **Cyclical vacancy** เป็นส่วนเกินของความต้องการขาย (Excess Supply) เกิดขึ้นโดยสาเหตุของความต้องการพื้นที่ลดลงเนื่องจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจหรือการเงินเป็นสำคัญ เมื่อความต้องการพื้นที่เพิ่มมากขึ้น Cyclical vacancy ก็จะหมดไปจากตลาดเอง
- **Structural vacancy** เป็นส่วนเกินของความต้องการขาย (Excess Supply) เกิดจากความต้องการของตลาดที่ไม่ตรงกับพื้นที่ ลักษณะของพื้นที่ของผู้ให้เช่าไม่ตรงกับความต้องการของผู้เช่า Structural vacancy ไม่สามารถหมดไปได้เองเหมือนกับ cyclical vacancy จำต้องได้รับการฟื้นฟูหรือการตกแต่งพื้นที่ใหม่ โดยที่พื้นที่ฟื้นฟูหรือการตกแต่งพื้นที่ใหม่จะทำให้ structural vacancy ลดลงได้ ยกตัวอย่างเช่น อาคารสำนักงานเกรด B ได้รับการตกแต่งดูแลและพื้นที่พุงจนมีสภาพเกรด A แล้วจึงมีผู้เช่าพื้นที่ไป ทำให้ Structural vacancy หดไป

เมื่อใดก็ตามที่ผู้จัดการอาคารพบว่าพื้นที่ว่างอยู่ในอาคารที่รับผิดชอบก็มักจะคิดว่าเป็นสิ่งที่จะต้องแก้ไข โดยส่วนใหญ่มักจะคิดว่าเป็นผลมาจากสภาวะตลาดหรือการจัดการอาคาร แต่จะมีน้อยรายที่จะทราบว่า “ที่ระดับอัตราว่างที่สูงน่าพึงพอใจมากกว่าระดับอัตราว่างที่ต่ำ” โดยที่หน้าที่หลักของผู้จัดการอาคาร คือ ทำให้เกิดรายได้สูงสุดมิใช่ทำให้เกิดอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด เมื่อพิจารณาตามรายได้ (EGI : Effective Gross Income) ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราการใช้พื้นที่และค่าเช่า (Backwards S-sharped curve) จะปรากฏดังรูปที่ 1



รูปที่ 1 Occupancy rate versus rent

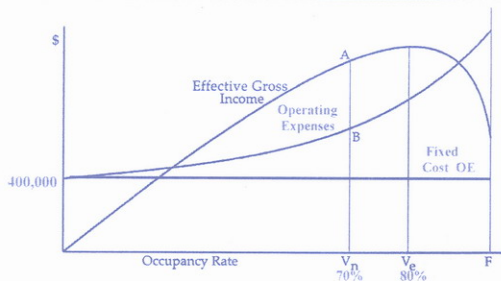
ตั้งคำถามว่า ที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่าใดที่จะทำให้เกิดรายได้สูงสุด (พื้นที่เช่าคงที่, อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับค่าเช่าคูณด้วยอัตราการใช้พื้นที่) คำตอบ คือ ไม่ใช่ที่อัตราการใช้พื้นที่ 100%

ที่ \$15 เป็นค่าเช่าสูงสุดที่จะได้รับโดยมีอัตราการใช้พื้นที่เต็ม ดังนั้นค่าเช่าที่ต่ำกว่า \$15 ก็ไม่จำเป็นต้องคิด เพราะ จะได้ค่าเช่าต่ำกว่าที่อัตราการใช้พื้นที่เต็มอยู่แล้ว ค่าเช่าที่สูงกว่า \$32 ทำให้เกิดอัตราการใช้พื้นที่ที่ 0% จุดที่ทำให้เกิดรายได้สูงสุดแก่ผู้จัดการอาคารคือ \$19.50 ซึ่งเกิดอัตราการใช้พื้นที่ 87.5% ดังนั้นที่อัตราว่าง 12.5% จึงเป็นจุดที่ก่อให้เกิดรายได้สูงสุด เพราะฉะนั้นค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่เช่าตารางฟุตคือ $87.5\% \times \$19.50$ หรือ \$17.06 โดยที่อัตราว่างที่สูงกว่า 12.5% จะไม่ใช่จุดคุ้มค่าที่สุด

จากรูปลักษณะของรูปเป็น downward sloping สรุปได้ว่าในแต่ละช่วงของค่าเช่าจะตกลงถ้าต้องการให้อัตราการเข้าพักที่สูงขึ้น และเป็นไปได้ว่าที่ระดับรายได้ที่ต้องการสูงสุด อัตราการเข้าพักไม่จำเป็นต้องเท่ากับ 100% ดังนั้น จึงสมควรเชื่อที่ว่าระดับรายได้ที่สูงสุดมาจากอัตราการใช้พื้นที่ 100%

ต่อมาเมื่อพิจารณา Effective Gross Income (EGI) ก็จะทำให้รู้จัก Net Operating Income (NOI) ซึ่งเป็นผลลัพธ์ของการลบ EGI ด้วย Operating Expenses (OE) โดยทั่ว ๆ ไปเป้าหมายของผู้เป็นเจ้าของอาคารคือ ต้องการ NOI ที่สูงสุด และเช่นเดียวกับ EGI, NOI จะสูงที่สุดที่อัตราว่างที่มากกว่า 0% ดังรูปที่ 2

Optimal Occupancy/Vacancy Rates: EGI and NOI



รูปที่ 2 EGI และ NOI

แกนตั้งแสดงระดับรายได้, แกนนอนแสดงอัตราการใช้พื้นที่, จุด F แสดงอัตราการใช้พื้นที่ที่เต็ม, จุด Vn แสดงระดับอัตราการใช้พื้นที่ที่ NOI สูงสุด (ค่าสูงสุดของ EGI - OE), จุด Ve แสดงระดับอัตราการใช้พื้นที่ที่ EGI สูงสุด (จุดสูงสุดของกราฟ EGI)

ยกตัวอย่าง อาคาร RS Tower ถนนรัชดาภิเษก มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 49,000 ตารางเมตร กราฟเส้นแนวนอน Fixed Cost OE เป็นเส้นที่แสดงค่าใช้จ่ายคงที่ของ Operating Expenses ทั้งหมด ส่วนที่อยู่เหนือกว่า Fixed Cost OE จะเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายแปรผัน Variable Cost OE ซึ่งจะแปรผันมากขึ้นตามการใช้พื้นที่ที่มากขึ้น โดยที่ 400,000 บาทต่อเดือน คือ ค่าใช้จ่ายคงที่ของอาคาร RS Tower

ที่จุด Vn มีอัตราการใช้พื้นที่ 70% และมีค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับ 300 บาทต่อตารางเมตร จะมี EGI อยู่ที่ $(49,000 \times 300 \times 0.70)$ 10,290,000 บาทต่อเดือน (A) และมี OE อยู่ที่ 500,000 บาทต่อเดือน (B) ซึ่งหมายถึงอาคาร RS Tower จะได้ NOI ที่สูงสุดเท่ากับ 9,790,000 บาทต่อเดือน (AB), จุด Ve จะมีอัตราการใช้พื้นที่ 80% และค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 280 บาทต่อตารางเมตร จะมี EGI ที่สูงสุด อยู่ที่ $(49,000 \times 280 \times 0.80)$ 10,976,000 บาทต่อเดือน มี OE อยู่ 1,400,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอาคาร RS Tower จะได้ NOI ที่ 9,576,000 บาทต่อเดือน

เมื่อเปรียบเทียบค่า EGI และ NOI ระหว่างจุด Vn และ Ve ที่จุด Vn อาคารจะได้ EGI 10,290,000 บาทต่อเดือน และ NOI 9,790,000 บาทต่อเดือน (สูงที่สุด), จุด Ve อาคารจะได้ EGI 10,976,000 บาทต่อเดือน (สูงที่สุด) และ NOI 9,576,000 บาทต่อเดือน ซึ่งทั้ง 2 จุดแสดงระดับรายได้ EGI และ NOI ที่เป็นไปตามลักษณะของกราฟรูปที่ 2

เป้าหมายของผู้จัดการอาคาร คือ EGI ที่สูงที่สุด ส่วนเจ้าของอาคาร คือ NOI ที่สูงที่สุด ค่าตามคือ ผู้จัดการอาคารจะปล่อยให้อาคารมีอัตราว่างที่ทำให้ค่า NOI สูงสุดเพื่อเป็นรายได้แก่เจ้าของอาคารหรือไม่ ไม่เพราะผู้จัดการอาคารต้องการ EGI สูงสุด (Ve) ไม่ใช่ที่ NOI สูงสุด (Vn) ในระบบการจ่ายค่าตอบแทนในปัจจุบันที่ผู้จัดการอาคารจะได้รับค่าตอบแทนจากเปอร์เซ็นต์ของ EGI แต่เจ้าของอาคารต้องการ NOI ที่สูงที่สุด ทำให้เกิดข้อขัดแย้งระหว่างเป้าหมายของผู้จัดการอาคารกับเจ้าของอาคาร

ปัญหานี้ในทางเศรษฐศาสตร์และการเงินเรียกว่า Agency problem ในการจัดการกับปัญหานี้เราต้องปรับการจ่ายค่าตอบแทนให้เข้ากับเป้าหมายของผู้จัดการอาคารและเจ้าของอาคารโดยจะทำการพิจารณาให้ผลตอบแทนแก่ผู้จัดการอาคารเป็นเปอร์เซ็นต์จาก NOI เพราะหากจ่ายที่เปอร์เซ็นต์จาก EGI แล้วผู้จัดการอาคารจะชอบที่ EGI สูงสุด ซึ่งไม่ทำให้เกิด NOI สูงที่สุดแก่เจ้าของอาคาร

เมื่อทำการปรับระบบการจ่ายค่าตอบแทนแล้ว ก็จะไม่มีข้อขัดแย้งระหว่างผู้จัดการอาคารกับเจ้าของอาคาร เพราะหากจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้จัดการอาคารเป็น NOI แล้ว ผู้จัดการอาคารก็จะพยายามปรับพื้นที่ว่างของอาคารให้เกิด NOI สูงสุดเพื่อผลประโยชน์ที่ตรงกันของทั้ง 2 ฝ่าย และก็จะไม่มี Agency problem เกิดขึ้น

บรรณานุกรม

Joseph S. Rabianski, Vacancy in market analysis and valuation
Peter F. Colwell, "Vacancy management 1.2". ORER newsletter

RE Activities

1

โครงการฯ ได้นำนักศึกษา MRE#5 ไป Get Together ที่โรงแรมดุสิต รีสอร์ทฯ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เมื่อวันที่ 13-15 พฤษภาคม 2548 ที่ผ่านมามีรุ่นพี่ MRE#4 ไปร่วมรับน้องใหม่ด้วย ทั้งนี้เราได้เข้าเยี่ยมชมสถานที่ โครงการ Spring Field Village, กบาลมอริสอร์ท และโรงแรมดุสิตรีสอร์ท



2

นักศึกษา MRE#4 ได้ร่วมกันจัดงานสัมมนาทางวิชาการเรื่อง "พลิกโกลด์สิ่งทอ ทกม. ปี 2550" เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2548 ที่โรงแรมฟอร์จูน ถนนรัชดาภิเษก โดยได้รับเกียรติจากท่านผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร : คุณอภิรักษ์ โกษะโยธิน เป็น Keynote Speaker และวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิอีก 4 ท่าน คือ คุณไชยันต์ ชากกุล กรรมการผู้จัดการบริษัท สลิล หรือเพอร์ตี จำกัด (มหาชน), คุณเบริสุทธิ์ กาสินพิลา กรรมการผู้จัดการ บริษัท โสมบอยเออร์ จำกัด, คุณไพฑูรย์ แก่นจันทร์ ผู้อำนวยการสำนักกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานธุรกิจ บริษัท อมรินทร์พลาซ่า จำกัด (มหาชน) และ คุณศิริสมพร เป่งศรีสุข กรรมการผู้จัดการ บริษัท LPN Development จำกัด (มหาชน) โดยมีรองศาสตราจารย์วิฑูรย์ รุ่งเรืองผล ให้เกียรติเป็นผู้นำเนินรายการ



3

ผู้ทรงคุณวุฒิ วิทยากร และคณาจารย์ คณะกรรมการโครงการฯ ได้ไปร่วมสัมมนา หลักสูตรโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 18-19 มิถุนายน 2548 ที่โรงแรมไอศวรรย์ พัทยา ชลบุรี



โครงการฯ จัดสัมมนา ทางวิชาการเรื่อง "เส้นทางสู่การเป็นนักประเมินค่าทรัพย์สินมืออาชีพ" เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2548 ที่โรงแรมฟอร์จูน

ถนนรัชดาภิเษก โดยมีคุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, คุณวันชัย ตันต์สกุล, คุณณรงค์ จงยศยิ่ง ให้เกียรติเป็นวิทยากร และ รองศาสตราจารย์นันทรี จิตระประสงค์ เป็นผู้ดำเนินรายการ

4

รองศาสตราจารย์เกศินี วิฑูรชาติ คณบดี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ Mr. Chris Lunnay ผู้อำนวยการ Land Equity International ได้ลงนามในสัญญาความร่วมมือทางวิชาการระหว่าง คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ Land Equity International ภายใต้โครงการรัฐบาลออสเตรเลีย (AUSAID) เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2548 เพื่อให้คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มธ. ไปจัดอบรม หลักสูตรระยะสั้นทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้กับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว เป็นระยะเวลา 2 สัปดาห์

5





รองศาสตราจารย์เกศินี วิฑูรชาติ คณบดี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้ลงนามสัญญาความร่วมมือกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ในการจัดสอบเพื่อวัดระดับความรู้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2548 โดยศูนย์ทดสอบทักษะด้านการจัดการ (SMART CENTER) คณะพาณิชยศาสตร์ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดสอบ



6



บัณฑิตปริญญาตรีสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่สำเร็จการศึกษาไปเมื่อ ปี 2547 ได้ไปช่วยงานแนะแนวการศึกษาประจำปีการศึกษา 2549

ให้แก่อาจารย์แนะแนวผู้ปกครอง และนักเรียนชั้นมัธยมปลายที่คณะพาณิชยศาสตร์ ได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2548 ณ ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

7

ขอแสดงความยินดีกับ บัณฑิตสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รุ่นแรก และมหาบัณฑิต MRE #3 ที่ได้เข้ารับพระราชทานปริญญาบัตร เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2548 ที่ผ่านมา

8



- » เอ กับ ชัยดีใจใหญ่เลย ได้จักรยานใหม่ อภินันทนาการจากคุณสมศักดิ์ กังวานนก GPV#8 ไว้ปั่นไปตึกเอนก 2 ขอบคุณคุณสมศักดิ์ มากๆ เลยนะ
- » แร่วๆ มาว่า โครงการฯ จะพา MRE#3 ไปดูงานที่ย่องกง-มาเก๊า เสินเจิ้น ในวันที่ 10-13 สิงหาคม 2548 นี้ ขอให้สนุกนะ
- » ชมรมศิษย์เก่า RE จะจัด Dinner Talk ประมาณปลายเดือนพฤศจิกายน 2548 นี้ จะเป็นเรื่องอะไรหรือใครจะเป็น Keynote Speaker คอยฟังข่าวจากชมรมกันนะจะได้มาร่วมงานกันนะ แต่ได้ข่าวว่า Keynote Speaker ท่านนี้ชื่อขึ้นต้นด้วย ท นามสกุลเดียวกันกับเครือข่ายโทรศัพท์ ชื่อตั้ง และเป็นชาวจังหวัดเชียงใหม่
- » โครงการ RE จะ Go inter แล้วนะ เพราะเราได้รับเชิญจากประเทศบ้านใกล้เรือนเคียง...ประเทศลาว ให้ไปช่วยสอนเรื่องเกี่ยวกับการประเมินให้กับข้าราชการของกรมที่ดินที่ประเทศลาว โดยอาจารย์ไพโรจน์ สิงคิลป์ จะเป็น Volunteer ไปช่วยสอนให้ก่อนในเดือนสิงหาคม-นี้
- » ยังไม่หมดแค่นั้นนะค่ะ หลักสูตรของเราทั้ง 3 ระดับ กำลังจะได้รับการ Accredit จาก RICS ด้วย ตอนนี้อยู่ในระหว่างพิจารณาจากคณะกรรมการของ RICS หากได้รับข่าวดีเมื่อไรจะรีบแจ้งสายด่วนให้ทราบกันเลย ฟังแล้วหายเหนื่อยนะ
- » เศรษฐินตัวจริง...ผ.ศ. (ย) กำลังสร้างบ้านใหม่ ใครอยากรับ contract ติดต่อโครงการได้ (เป็นนายหน้าหัก 3%)
- » โครงการฯ ได้จัดซื้อ Text ใหม่เข้ามาหลายเล่ม หากนักศึกษาสนใจลอง click เข้าไปดูใน web site ของโครงการ ลีละ ชัย-เอ ได้ Up-date ไว้แล้ว
- » ขอแสดงความยินดีกับ รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์ ผู้อำนวยการโครงการฯ ที่ได้รับการ แต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อีกวาระหนึ่ง ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2548 เป็นต้นไป

แล้วเจอกันใหม่นะ...สวัสดิ์ค่ะ



โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ห้อง 101 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัย เลขที่ 2 ถนนพหลโยธิน 10200
Tel. 0-2613-2260,97 Fax. 0-2623-5105

.....
: เข้าทำพาสปอร์ตเรียบร้อยแล้ว :
: ใบอนุญาติที่ 55/2529 :
: นพ. นพวิมล :
.....