

สารจากบรรณาธิการ

ได้มากกว่า การรับรองหลักสูตร (Accreditation) จาก RICS

เป็นข่าวดีที่หลักสูตรปริญญาโทและปริญญาตรีของโครงการฯ นั้นกำลังจะได้รับการรับรองหลักสูตรอย่างเป็นทางการจาก RICS แต่ข่าวดีนั้นไม่ได้หยุดอยู่กับการรับรองหลักสูตรเท่านั้น แต่สิ่งที่ได้ตามมาด้วยคือความร่วมมือต่างๆ ที่โครงการจะได้รับจาก RICS เช่น การอบรม การมาช่วยพัฒนาหลักสูตร แต่ที่เด่นจริงๆ คือ

- การฝึกงานกับบริษัทในเครือทั้งในและต่างประเทศ
- การทำงานวิจัยร่วมกับมหาวิทยาลัยที่ได้รับการรับรอง ทั้งระดับอาจารย์และนักศึกษา ใครที่สนใจอยากทำงานวิจัยร่วมกัน สามารถส่งหัวข้อมาได้ที่ property@tu.ac.th
- และที่น่าตื่นเต้นที่สุดคือความร่วมมือในการพัฒนาหลักสูตร GPV ให้เป็น Master of Property Valuation (MPV) ที่ไม่ได้เน้นเฉพาะการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่เน้นประเมินครอบคลุมจรรยาบรรณ เช่น ประเมินศิลปะของสะสม ฯลฯ

สุดท้ายนี้ ต้องขอขอบคุณ คณะพาณิชย์ นักศึกษาและเจ้าหน้าที่ทุกคน ที่ทำให้เราได้มากกว่าการรับรองหลักสูตรจาก RICS

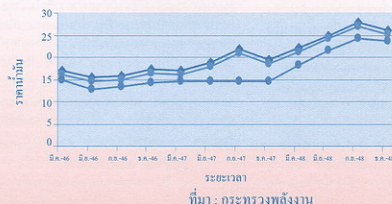
ผู้ช่วยศาสตราจารย์จิตตาภรณ์ ศรีบุญจิตต์
รองผู้อำนวยการโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ฝ่ายวิชาการ

ท่าอากาศยานของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อันนำไปสู่การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน คือ ดันทุนค่าขนส่ง ทำให้เกิดการกระจายตัวของกิจการต่างๆ รอบใจกลางเมือง

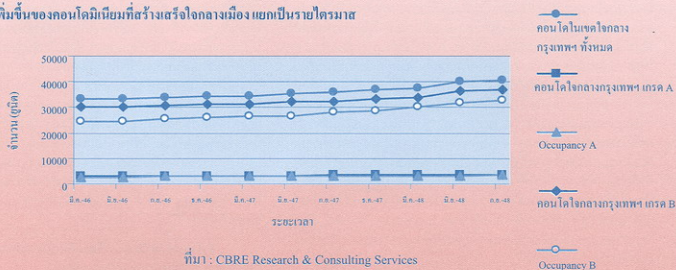
โดยต่อมาได้มีนักเศรษฐศาสตร์ Alonso (1964) ได้นำเอาทฤษฎีการจัดสรรที่ดินของ Von Thunen มาอธิบายครอบคลุมถึงรูปแบบการใช้ที่ดินในเขตตัวเมือง และกลไกการขยายตัวของเมือง โดยที่ดินจากบริเวณใจกลางเมืองจะมีมูลค่าสูงที่สุด และที่ดินจะมีมูลค่าลดลงเมื่อที่อยู่ออกไปยังบริเวณชานเมือง ซึ่งทาง Alonso ได้ทำการอธิบายถึงพฤติกรรมในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยใช้ตัวแบบการวิเคราะห์โดยกำหนดตั้งชื่อ 1. เมืองมีศูนย์กลางเดียว (Monocentric City) 2. รูปแบบความพอใจของผู้บริโภค (Preference Pattern) ถูกกำหนดโดยวิธีการเดินทาง ความสะดวกสบาย และความสะดวกต่อการเดินทาง (Accessibility) และ 3. ความพอใจที่ได้รับจากความสะดวกสบายในการเดินทางจะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะกำหนดมูลค่าของที่ดิน

โดยถ้าดูจากทฤษฎีทางด้านเศรษฐศาสตร์ผนวกกับงานวิจัยข้างต้นจะทำให้เราสามารถสรุปได้ว่า เมื่อราคาน้ำมันสูงขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าขนส่ง ทำให้เกิดการกระจายตัวของกิจกรรมเมือง และส่งผลให้พฤติกรรมในการเลือกทำเลที่ตั้งอยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปโดยจะเลือกที่อยู่อาศัยที่อยู่ไกลจากเมือง หรือที่ที่มีการคมนาคมสะดวกมากขึ้น โดยจะยินดีที่จะจ่ายราคาของที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมมากขึ้นเพื่อลดต้นทุนค่าขนส่ง และจากการเก็บรวบรวมข้อมูลของราคาน้ำมันตั้งแต่ ปี 2546 จนถึงปี 2548 รายไตรมาส เทียบกับจำนวนของคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จรายไตรมาสจะได้รูปแบบออกมาดังต่อไปนี้

แผนภูมิแสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมัน แยกรายไตรมาส



แผนภูมิแสดงการเพิ่มขึ้นของคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จใจกลางเมือง แยกเป็นรายไตรมาส

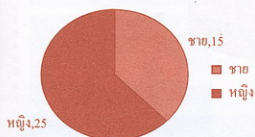


โดยจากการที่กราฟที่ได้ทั้งสองได้แสดงให้เห็นว่า เมื่อราคาน้ำมันสูงขึ้น คอนโดมิเนียมใจกลางเมืองที่มีแนวโน้มที่จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามโดยไม่ว่าจะเป็น คอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จใหม่ หรือแม้แต่กระทั่ง อัตราการเช่าซื้อที่เพิ่มสูงขึ้นในทิศทางเดียวกัน โดยในที่นี้จะเน้นเฉพาะคอนโดมิเนียมขนาดเล็กและกลางเท่านั้น ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากคอนโดมิเนียมขนาดเล็กและกลาง จะเป็นคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาไม่สูงมากนัก คนที่ทำการเช่าซื้อจะเป็นคนที่ มีรายได้ไม่สูงมากนัก เมื่อราคาน้ำมันเพิ่มมากขึ้นจึงได้รับผลกระทบทันที แต่ในทางกลับกัน การที่ราคาน้ำมันเพิ่มมากขึ้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อคอนโดมิเนียมระดับสูงเลย โดยจำนวนคอนโดมิเนียมระดับสูงก็ยังจะมีจำนวนไม่เปลี่ยนแปลงเลย อีกทั้งอัตราการเช่าซื้อที่มีจำนวนที่ลดลงด้วย ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากว่าคนที่สามารถซื้อคอนโดมิเนียมระดับสูงได้ จะต้องเป็นคนที่มีรายได้ที่สูงเพียงพอที่จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่เพิ่มมากขึ้นของราคาน้ำมัน ไม่ว่าจะเป็นคนภายในประเทศหรือต่างประเทศ ดังนั้นการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมระดับสูงจะขึ้นอยู่กับความพอใจของแต่ละบุคคลมากกว่า รูปแบบของแนวโน้มของคอนโดมิเนียมระดับสูงจึงมีทิศทางที่ไม่เป็นไปตามแนวโน้มของราคาน้ำมัน

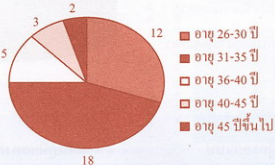
ซึ่งเมื่อมาที่แบบสอบถามจะเห็นได้ว่าจากการออกแบบสอบถามจำนวน 40 ชุด (ดูตัวอย่างแบบสอบถามได้ที่ภาคผนวก ก. และดูผลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถามได้ที่ภาคผนวก ข.) โดยใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบ Non Probability โดยวิธี Convenience และได้ผู้ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ จะได้รับผลกระทบจากการที่ราคาน้ำมันเพิ่มมากขึ้นจริง แต่กลับเห็นได้ว่าส่วนใหญ่แล้วจะมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยใจกลางเมืองมากกว่า ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจาก 1. ราคาที่สูงมากในบริเวณใจกลางเมือง 2. เป็นปัญหาการจราจร ต้องการความสะดวก 3. มีครอบครัวขนาดใหญ่ต้องการพื้นที่มาก อีกทั้งส่วนใหญ่ยังมีความต้องการบ้านเดี่ยวที่มากกว่าคอนโดมิเนียม โดยผู้บริโภคยินดีที่จะจ่ายราคาที่อยู่อาศัยในระดับราคาประมาณ 1-3 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีบ้านเป็นของตนเองอยู่แล้ว หรือไม่ก็อยู่อาศัยกับครอบครัว โดยส่วนใหญ่ยังไม่มีความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ทันทีในปี 2549 ซึ่งจะเห็นได้ว่าจากแบบสอบถามยังไม่มีผู้บริโภคบางส่วนที่แนวคิดที่แตกต่างจากทฤษฎีและงานวิจัยที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยเหตุผลจากผู้ตอบแบบสอบถามประเภทที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอยู่แล้วในปัจจุบันและอยู่ครบครัน ก็เป็นเช่นนี้เนื่องจากจากผู้บริโภคที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือครอบครัวอยู่แล้วไม่มีความจำเป็นที่จะต้องหาที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม แม้ว่าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เพิ่มมากขึ้น แต่เมื่อเทียบกับภาระค่าเช่าหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งจากแบบสอบถามจะเห็นได้ว่าผู้บริโภคแต่ละคนจะหาซื้อที่ดินในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่แตกต่างไป โดยเฉพาะในกรณีเช่นนี้ การที่จะตัดสินใจทำการลงทุนไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใดก็ตาม จึงจำเป็นที่จะต้องนำพฤติกรรมการบริโภคที่นอกเหนือ

ผลการกรอกแบบสอบถามแบบ Non probability โดยวิธี Convenience จะได้ข้อมูลโดยนิรายละเอียดดังนี้คือ

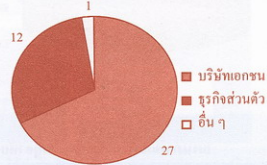
แผนภาพแสดงเพศของผู้กรอกแบบสอบถาม



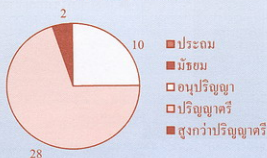
แผนภาพแสดงอายุของผู้กรอกแบบสอบถาม



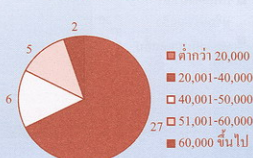
แผนภาพแสดงอาชีพของผู้กรอกแบบสอบถาม



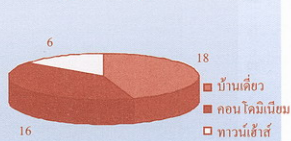
แผนภาพแสดงระดับการศึกษาของผู้กรอกแบบสอบถาม



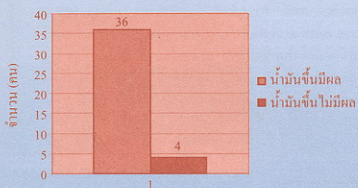
แผนภาพแสดงรายได้ต่อครัวเรือนของผู้กรอกแบบสอบถาม



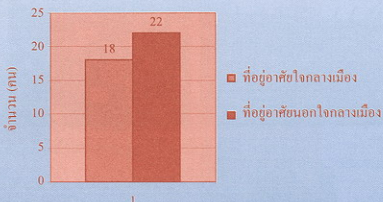
แผนภาพแสดงความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้กรอกแบบสอบถาม



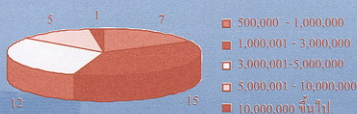
แผนภาพแสดงผลกระทบที่เกิดจากราคาน้ำมันต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย



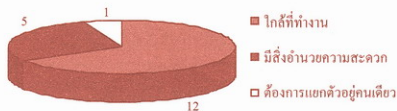
แผนภาพแสดงทำเลความต้องการที่อยู่อาศัย



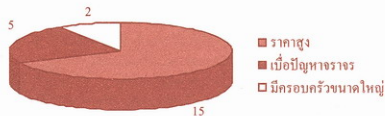
แผนภาพแสดงราคาบ้านที่ผู้กรอกแบบสอบถามสามารถจ่ายได้



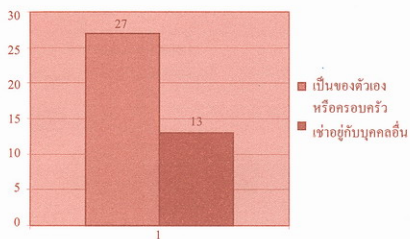
แผนภาพแสดงเหตุผลของผู้รอกแบบสอบถามที่เลือก
ที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง



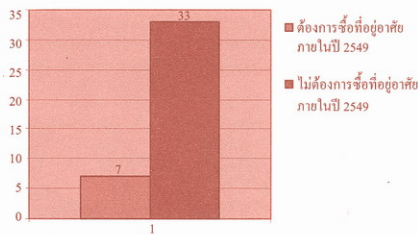
แผนภาพแสดงเหตุผลของผู้รอกแบบสอบถามที่เลือก
ที่อยู่อาศัยนอกใจกลางเมือง



แผนภาพแสดงลักษณะการอยู่อาศัยของผู้รอกแบบ



แผนภูมิแสดงความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายในปี 2549
ของผู้รอกแบบสอบถาม



RE Activities



1. ผศ.จิตตารณ ศรีบุญจิตต์ ได้นำนักศึกษา MRE#4 วิชา RB 726 Seminar in Real Estate Management ไปดูงานทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ และเมื่อวันที่ 9-11 ธันวาคม 2548 ที่ผ่านมานี้ ได้นำนักศึกษาไปดูงานที่ Urban Redevelopment Authority (URA) ประเทศสิงคโปร์



2. โครงการฯ ได้จัดงาน Open House เพื่อแนะนำหลักสูตรโครงการปริญญาโทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 6 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2548 ที่ผ่านมานี้ได้รับความร่วมมือจากนักศึกษาทั้งคณะเก่าและปัจจุบันเข้าร่วมเปิด Real Estate Clinic เพื่อให้บริการแก่นักศึกษาที่มาร่วมงานด้วย





3. นักศึกษาปริญญาตรีสาขาเอก
ตุรกีอสังหาริมทรัพย์ ชมรม RB
Club ได้ดำเนินกิจกรรมฯ เข้าเยี่ยม
ชมโครงการ All Seasons และ
โรงแรม Grand Hyatt Erawan เมื่อ
วันที่ 14 ธันวาคม 2548 และ วันที่
16 มกราคม 2549



4. โครงการฯ ได้นำนักศึกษานิเทศศาสตร์สาขาเอกธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ ไปเข้าร่วมกิจกรรม 3 ปี 3 ค่าย เมื่อวันที่
28 -29 มกราคม 2549 ณ อุทยานการเรียนรู้-พิทยฯ จังหวัด
ชลบุรี โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำเร็จการศึกษาไปแล้วเป็นรุ่นที่ 1
เข้าร่วมงานครั้งนี้และให้คำแนะนำด้วย



5. โครงการฯ ได้ต้อนรับคณะกรรมการจาก The Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS) ที่เดินทางมาประเมินผลหลักสูตรของ
โครงการฯ เมื่อ 21 กุมภาพันธ์ 2549 ที่ผ่านมา และเป็นข่าวที่น่า
ยินดีอย่างยิ่งว่าหลักสูตรปริญญาตรีสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และ
ปริญญาโทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้รับการรับรองจาก RICS แล้ว



6. โครงการฯ ได้จัดสัมมนาหลักสูตรเพื่อพัฒนาและปรับปรุงหลักสูตร
เมื่อวันที่ 20 -21 มีนาคม 2549 ณ โรงแรม The
Tide Resort พัทยา จังหวัดชลบุรี



7. โครงการฯ จัดปฐมนิเทศนักศึกษาใหม่โครงการ MRE#6 ประจำปีการศึกษา 2549
เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2549 โดยมี ศ.ดร.พิทักษ์ จิตรประเสริฐ ผู้อำนวยการโครงการฯ
เป็นประธานเปิดงาน โดยในงานครั้งนี้มีเอกสารทั้ง MRE# 4 และ 5 มา
ร่วมแสดงความยินดีด้วยแล้ว ยังมีนักศึกษานิเทศศาสตร์สาขาเอกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
มาร่วมร่วมแจมด้วย



8. โครงการฯ จัดสัมมนาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นทางด้านวิชาการระหว่างนัก
ศึกษาโครงการ MRE และ นักศึกษาจาก University of Technology of
Eindhoven ประเทศเนเธอร์แลนด์ ในหัวข้อเรื่อง "The Change of Population
Structure and the Impact on Residential Choice" ในวันที่ 22
เมษายน 2549 เวลา 9.00 -12.00 น. ณ ห้อง 301 คณะพาณิชยฯ

RE Gossip

สวัสดิ์ค่ะ ...ชาว RE ทั้งหลาย หายไปนานนะค่ะ แต่โครงการฯ ก็ยังคงคิดถึงพี่ๆ น้องๆ RE ทุกคนเหมือนเดิมเลยนะค่ะ เป็นอย่างงั้นบ้างคะทั้งปีใหม่สากล ปีใหม่ไทย ผ่านกันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว คงสนุกสนานชื่นมื่นกันถ้วนหน้าละค่ะ Newsletter ปีนี้เป็นปีที่ 2 แล้วนะค่ะ ถ้าหากว่าบรรดาชาว RE มีเรื่องอะไรหนุก ดิจ หรือคิดถึงใครอาจจะให้โครงการฯ เป็นกระบอกเสียงให้ก็เชิญชวนกรังกรังส่งข่าวกันมาได้ อีเมล จ้าเบอร์โทร. หรือ Email กันได้นะตัวเอง.....ส่วนข่าวคราวที่เราอยากแจ้งให้ทุกท่านทราบในเล่มนี้ เรามาดูกันเร็ว....

1. ตอนนี้โครงการฯ มีน้องใหม่มาดูแลงานแทนหวาน (...ที่เราส่งไปทำงานที่อื่นเป็นแรมปี จ.ฉะเชิงเทรา กลับโครงการไม่ถูก) แล้วนะ ชื่อ นิสาล สุพงษ์ หรือเรียกกันว่า Lisa (ชื่อเป็นฝรั่งนะตัวเอง อยากเจอก็มาเจอกันที่โครงการฯ นะ) พี่อย่าดูมากนะ..... หนูกลัว
2. หลังจากที่เหนื่อยยากกันมาในการเตรียมตัวเรื่องการ Accreditation จาก RICS เราก็ได้รับข่าวดีเสียที่เราได้รับการรับรองหลักสูตร ป.ตรีและป.โท RE แล้ว อันนี้ก็ต้องขอขอบคุณนักศึกษาทุกคนที่ให้ความสนับสนุนและร่วมแรงร่วมใจช่วยกันจนสุดตัว.....
3. ตอนนี้ได้ข่าวว่า...คุณแอ...กำลังหาคู่บ้านสวย...ทำเลดีราคาไม่แพง...ใครมีช่วยแนะนำให้หน่อยนะ คุณแอเขากำลังจะทำเรื่องขอผ่อนบ้านกับธนาคารออมสินไม่ไกลแถมดีนะละ
4. ผศ.สาวสวยเศรษฐกิจดีจริงเพิ่งจะโอนคอนโดสุดหรูแถวปิ่นเกล้าราคาเกือบสองล้านไปหมาดๆ ก็บินลัดฟ้าไปโอนบ้านที่เชียงใหม่ราคาแค่ 4-5 ล้านเอง...ชนหน้าแข้งข้างซ้ายยังอยู่ดีนะฮ่า....
5. ระเบียบนี้ถ้าเห็น MRE#4 เดินหน้าลุยไม่พูดไม่จากับใคร ก็ขอให้เข้าใจไว้ด้วยเถอะว่ากระแสสังคมกำลังแรง...โดนพายุตีเปรสชั่น IS กระหน่ำ และ แถมท้ายด้วยพายุไซร่อน.Comprehensive ...เสียจนชุ่มฉ่ำ จนต้องชดด้วยน้ำระกำและน้ำใบบัวบกกันเป็นแถวววว.....
6. ได้ข่าวว่าสมัยเรียน คุณพร คุณศีกา และคุณธีรวรรณ (MRE#3) กลัวตกพิกลจะร่วง ไม่เคยไปเคย Present แต่อันนี้โครงการฯ ขออินอินนึ่งอินถึงนอนอันเลยก็ได้ว่าใครนะใส่ความ ก็วันที่ 22 เม.ย. 49 ที่ผ่านมานะ เป็นตัวแทนกลุ่มออกไปพูดพิทพอไฟหน้าชั้น เป็นหน้าเป็นตาของโครงการฯ ภาษาประคิตก็ไม่ได้น้อยหน้านักศึกษาจาก U. of Eindhoven จากเนเธอร์แลนด์... เลยนะ สิบอไฟ....
7. ข่าวลือมาแรงแรงทางโค้ง...ท้ายสุดฉบับนี้ ขอเป็นกระบอกเสียงกระจายข่าวให้ MRE#5 หน่อยนะว่า ...เขาจะจัดงานสัมมนาทางวิชาการประจำปีนี้ ...ในวันเสาร์ที่ 24 มิถุนายน 2549 เวลา 13.00 -17.00 น. แ่ววๆ ว่าจะจัดกันที่ อาคาร SCB Park นะ ส่วนเรื่องอะไรตอนนี้กำลังถกกันสุดฤทธิ์ว่าเรื่องอะไร จะ Hot Hit ไปกว่า เรื่องรัฐบาลหลังการเลือกตั้ง... ได้รับความว่าใจแล้วจะตะลั่นกับมามอกอีกทีนะ....

แล้วเจอกันใหม่ฉบับหน้าละ ...ไปละ ...บ้ายบาย....



โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ห้อง 101 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

ม.ธรรมศาสตร์ เขต 2 กรุงเทพฯ 10200

Tel. 0-2613-2260, 97 Fax 0-2623-5105

ชำระค่าฝากส่งเป็นรายเดือน

ใบอนุญาตที่ 65/2529

ป.ป.ช. หน้าพระลาน