

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการวิจัย

วิธีการที่เหมาะสมสำหรับการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง คือ วิธีรายได้ (Income Approach) การประเมินราคาโดยใช้ Direct capitalization ซึ่งการประเมินราคาตามวิธีนี้ คือ การคำนวณหามูลค่าเต็มของทรัพย์สิน (Capital value) โดยใช้อัตรารายได้สุทธิ (หนึ่งตัว)หารด้วย อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate) หนึ่งตัว ซึ่งวิเคราะห์ได้จากข้อมูลตลาดของทรัพย์สินที่มีความคล้ายคลึงกันในหลายๆ ด้าน ทำให้สามารถประเมินราคาทรัพย์สินนั้นๆ ได้ ซึ่งตรงกับทฤษฎีการประเมินราคาของ John Stuart Mill และ David Ricardo กล่าวคือ John Stuart Mill เชื่อว่า มูลค่า มาจากอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยง และเป็นที่มาของสูตรมูลค่าทรัพย์สิน = รายได้/อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราผลตอบแทน ส่วน David Ricardo ก็เชื่อว่า มูลค่าของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับรายได้ หรือผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน ซึ่งเป็นแนวคิดวิธีการประเมินราคาจากรายได้นั่นเอง

ในการประเมินราคาโดยใช้ Direct capitalization วิธีนี้ เป็นการประมาณรายได้เพียงปีเดียว แล้วแปลงเป็นมูลค่าโดยตรง โดยการหารด้วยอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยใช้สูตร

$$\text{Capital value} = \frac{\text{Net income}}{\text{Capitalization rate}}$$

ขั้นตอนในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงวิธีรายได้ โดยใช้ Direct capitalization ประกอบไปด้วย

1. ประมาณการรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน ได้แก่
ค่าใช้จ่ยรวมทั้งหมด
รายได้จากการดำเนินงาน
2. คำนวณหาอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization rate) ที่เหมาะสมโดยใช้สูตร

$$\text{อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน} = \frac{\text{รายได้สุทธิ}}{\text{ราคาซื้อขาย}}$$

3. คำนวณหามูลค่าเต็มของทรัพย์สินโดยการ นำรายได้จากการดำเนินการสุทธิ คูณกับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน
4. นำมูลค่าเต็มของทรัพย์สินที่ได้ หาดด้วยพื้นที่รวมของอาคาร จะได้ราคาประเมินห้องชุดพักอาศัย หน่วยเป็นบาท/ตารางเมตร

สิ่งที่ควรคำนึงถึงสำหรับขั้นตอนการประเมินราคา คือ การประเมินราคาโดยการแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีเส้นตรง รายได้จากการดำเนินงานต้องเป็นรายได้ก่อนหักค่าเสื่อมราคาอาคาร ดังนั้น การประเมินราคาโดยวิธีนี้ จึงเหมาะสมกับกับการประเมินราคาในกรณีที่อาคารสภาพใหม่ หรือหักค่าเสื่อมราคาอาคารน้อย

ผลจากการวิเคราะห์ในบทที่ 5 ปรากฏว่า มูลค่าที่คำนวณโครงการกรณีศึกษาทั้งสองโครงการโดยใช้วิธีดังกล่าว มีจำนวนใกล้เคียงกับมูลค่าการขายจริงของโครงการมากที่สุด ซึ่งตรงกับเอกสารทางวิชาการ โดย ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ ที่กล่าวไว้ว่า "...การหามูลค่าของทรัพย์สินที่มีรายได้อย่างต่อเนื่อง ดังเช่น อพาร์ทเมนต์ หรือ อาคารสำนักงาน จะเป็นการหามูลค่าโดยวิธีรายได้ได้อย่างถูกต้องตรงกับความเป็นจริงที่สุด..."

6.2 อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาพบว่า ข้อดีของการใช้วิธีการประเมินราคา โดยใช้อัตรารายได้สุทธิเพียงหนึ่งตัวนั้นไม่ได้นำปัจจัยทางเศรษฐกิจ(Economic Factor)เข้ามาร่วมพิจารณาร่วมด้วย ซึ่งงานวิจัยของกานต์ อัครพานทิพย์ (2538) สรุปไว้ว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคาได้แก่ ปัจจัยทางด้านกฎหมาย , ปัจจัยทางด้านสังคมและประชากร , ปัจจัยทางด้านนโยบาย , ปัจจัยทางด้านกายภาพ และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

ดังนั้น การประเมินราคาวิธีรายได้โดยใช้ Direct capitalization อาจจะทำให้มูลค่าเต็มของทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินราคาอาจเบี่ยงเบนไปบ้าง ซึ่งตัวแปรที่สำคัญของวิธีนี้คือ

1. การประมาณการรายได้และรายจ่ายในการดำเนินงานรวมทั้งหมดต่อปีเป็นตัวเลขที่ได้มาจากการคาดคะเนรายได้ ซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อนได้
2. อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization rate) ที่ใช้ในการแปลงรายได้ให้เป็นมูลค่าหากมีความคลาดเคลื่อนมาก ย่อมส่งผลให้ตัวเลขของมูลค่าอาคารที่ได้เปลี่ยนแปลงไปมากเช่นกัน
3. การประมาณอัตราร่วงในธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงนั้น เกิดจากผู้เช่าอยู่อาศัยย้ายไปมา การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้เกิดอุปสงค์และอุปทาน ทำให้ การเกิดขึ้นของโครงการที่ใหม่กว่าและทันสมัยกว่า ย่อมส่งผลกระทบต่ออัตราร่วงที่มีอยู่เดิม

ถึงแม้การประเมินราคาโดยวิธีรายได้ อาจจะมีปัญหาในการใช้อยู่บ้าง แต่ผลจากการวิเคราะห์ที่ผ่านมาในบทที่ 5 แสดงให้เห็นว่า การประเมินราคาโดยวิธีรายได้ยังคงใช้ได้ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ขาดข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด หรือกรณีที่ราคาตลาดในช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจค่อนข้างเชื่อถือได้ยาก ซึ่งผู้ประกอบการมักพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนในการลงทุน และระยะเวลาในการคุ้มทุน นับว่าการประเมินราคาโดยวิธีรายได้สามารถตอบคำถามดังกล่าวได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตาม การประเมินราคาแต่ละวิธี ย่อมมีข้อดี ข้อด้อย แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ และสถานการณ์ที่แตกต่างกัน ดังนั้นผู้ประเมินราคาจึงต้องใช้ดุลยพินิจพิจารณาถึงความเหมาะสม เลือกใช้วิธีการประเมินราคาให้เหมาะสมต่ออสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท ก็ย่อมส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ และมีประโยชน์สังคมส่วนรวม ได้ด้วยเช่นเดียวกัน

6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

จากการศึกษาวิธีการประเมินราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีปัจจัยต่างๆ เกี่ยวข้องมากมาย ซึ่งต้องอาศัยข้อมูลจากหลายแหล่ง และมีข้อจำกัดในเรื่องของเวลา และบุคลากรที่ศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่งการนำรายงานการประเมินราคามาเป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยนั้น ค่อนข้างทำได้ยาก เนื่องจากรายงานดังกล่าวเป็นความลับระหว่าง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงิน และบริษัทประเมินราคา ซึ่งการวิจัยครั้งนี้ สามารถนำรายงานการประเมินราคาเป็นกลุ่มตัวอย่างได้เพียงบริษัทเดียว ดังนั้นงานวิจัยฉบับนี้ จึงมีข้อบกพร่องในเรื่องการเปรียบเทียบวิธีการประเมินราคาระหว่างบริษัท

อย่างไรก็ตาม จากการที่ผู้วิจัยได้เลือกกลุ่มตัวอย่างที่ได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ซึ่งพออนุมานได้ว่าบริษัทที่ผ่านการรับรองจากทั้งสองสถาบัน มีมาตรฐานในการประเมินราคาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งบริษัทประเมินราคาที่ได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ก.ล.ต.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) ถือว่าเป็นบริษัทที่มีหลักเกณฑ์และแนวทางการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รัดกุม และเพียงพอทำให้เชื่อถือได้ว่า สามารถควบคุมให้การปฏิบัติงานประเมินราคาเป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพอย่างมีประสิทธิภาพ

การประเมินราคาวิธีรายได้ โดยใช้ Direct capitalization ในงานวิจัยครั้งนี้ เป็นเพียงวิธีการหนึ่งในหลายๆวิธีเท่านั้น ยังมีวิธีการประเมินราคาโดยใช้เครื่องมือทางคณิตศาสตร์อื่นๆมาใช้ประโยชน์ในการประเมินราคาได้อีก เช่น การใช้ค่าดัชนีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score: WQS.) , การวิเคราะห์จากกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Analysis) และการนำความรู้ทางสถิติมาประยุกต์ใช้ไม่ว่าจะเป็น สมการถดถอยแบบเส้นตรง(Linear Regression) และสมการถดถอยแบบพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เป็นต้น

6.3.2. ข้อเสนอแนะหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา

ปัจจุบันในการประเมินราคาส่งหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มักนิยมใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด(Market Approach) หรือวิธีคิดจากต้นทุน(Cost Approach) ซึ่งราคาที่ได้ มาจากการสอบถามข้อมูลราคาซื้อ-ขายในพื้นที่ใกล้เคียง แต่ในทางปฏิบัติแล้ว ข้อมูลที่ได้ ส่วนใหญ่เป็นราคาเสนอขาย และเป็นราคาในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ หรือประมาณ ปี 2538-2539 เท่านั้น ดังนั้นจึงควรเลือกวิธีการประเมินราคาให้เหมาะสมกับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ จึงจะทำให้การประเมินราคานั้นๆใกล้เคียงกับความเป็นจริง

นอกจากนั้น หน่วยงานประเมินราคาของราชการอย่างสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน(สปท.) อาจจะต้องเพิ่มความสำคัญในวิธีรายได้ให้มากขึ้น นอกจากการใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเพียงอย่างเดียว

6.3.3. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างที่นำมาศึกษาในครั้งนี้ เป็นกรณีศึกษาเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และกำหนดเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก (400,000-800,000 บาท/ยูนิต) ดังนั้น การศึกษาในครั้งนี้จึงเป็นแนวทางหรือแนวความคิดให้กับผู้สนใจได้ทำการศึกษาปัจจัยต่างๆ ให้ละเอียดยิ่งขึ้น รวมทั้งเป็นการพัฒนาวิธีการประเมินราคาให้มีความเหมาะสมยุติธรรม และเป็นประโยชน์แก่สังคมและประเทศชาติต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย