



การปรับตัวของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินต่อการได้รับผลกระทบ จากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

Adaptation of Property Valuation Business Affected by the COVID-19 Outbreak

อติยุทธ์ ทัตตมานัส^{*1}, ภาณุพงศ์ นิลตะโก¹, วาสนา ดวงดี¹, พิรานันท์ จันทวิโรจน์²

Athiyut Tattamanas, Panupong Niltago, Vasana Duangdee, Piranun Chantawirog

¹ สาขาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ กรุงเทพมหานคร 10120

² สาขาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ กรุงเทพมหานคร 10120

¹ Department of Property Valuation, Faculty of Business Administration, Rajamangala University of Technology Krungthep, Bangkok 10120 Thailand

² Department of Accounting, Faculty of Business Administration, Rajamangala University of Technology Krungthep, Bangkok 10120 Thailand

*Corresponding Author E-mail: athiyut.t@mail.rmutk.ac.th

(Received: August 16 2021; Revised: October 1 2021; Accepted: October 14 2021)

บทคัดย่อ

งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาถึงผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้นกับธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน 2) ศึกษาวิธีแก้ไขและมาตรการปรับตัวของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 3) เสนอแนะวิธีแก้ไขและมาตรการปรับตัวของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ คือ กลุ่มบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทั้งหมด 79 บริษัท โดยผู้วิจัยใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง คำนวณหาขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตร Taro Yamane กำหนดค่าความคลาดเคลื่อนที่ 0.1 นำไปสู่การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน 45 บริษัท ซึ่งแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ 1) ผู้บริหาร 1 คน/บริษัท 2) พนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน 1 คน/บริษัท ซึ่งเป็นการใช้วิธีการวิจัยแบบสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้าง โดยวิเคราะห์เพื่อสรุปผลตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ

จากผลการวิจัยบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับผลกระทบมีการแก้ปัญหา ดังนี้ ควรปรับวิธีการทำงานโดยให้บุคลากรทำงานที่บ้านมากกว่าทำงานที่บริษัทหรือปรับลดเงินเดือนพนักงานเพื่อไม่ให้รายจ่ายของบริษัทสูงเกินกว่ารายได้จนเกิดความจำเป็น และควรปรับลดค่าบริการของงานเพื่อให้ปริมาณงานคงที่แต่รายได้อาจลดลง โดยแนวทางการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินควรดำเนินการดังนี้ 1) เมื่อเกิดสถานการณ์ที่ไม่อาจไปรับข้อมูลโดยตรงไม่ได้ควรต้องมีการปรับเปลี่ยนเป็นการรับข้อมูลแบบทางออนไลน์แทน 2) เมื่อไม่สามารถเดินทางข้ามจังหวัดได้ควรต้องมีการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงพื้นที่เพื่อไม่ให้เกิดการเดินทางที่ไม่จำเป็นต้องแจ้งผู้ว่าจ้างในเรื่องที่ไม่สามารถเข้าไปยังพื้นที่ที่อนุญาตให้เข้าได้ ทางบริษัทจึงต้องชะลองานไว้เนื่องจากไม่สามารถทำได้โดยทันทีที่ต้องติดต่อบุคคลที่มีความสามารถที่อยู่ในพื้นที่ตรวจสอบแทน 3) เมื่อไม่สามารถตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ได้ควรต้องแจ้งไปยังผู้ว่าจ้างและสถาบันการเงินในเรื่องที่ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ได้ โดยอาจชะลอการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ หรืออ้างอิงจากเอกสารจากผู้ว่าจ้างในกรณีที่สามารถรับความเสี่ยงได้ 4) เมื่อเกิดการส่งงานล่าช้าควรแจ้งไปยังผู้ว่าจ้างให้เกิดความเข้าใจว่าในสถานการณ์ปัจจุบันไม่สามารถส่งงานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้

คำสำคัญ : ธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน, การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19



Abstract

This research aimed to 1) Study of the impact of the COVID-19 epidemic on the property valuation business. 2) Study the corrective measures and measures for the adjustment of property valuation businesses in the situation of the COVID-19 epidemic and 3) recommend solutions and measures for the adjustment of property valuation businesses in the situation of the COVID-19 epidemic.

The population used in this study was a group of 79 property valuation companies approved by the Securities and Exchange Commission (SEC). The researcher used Yamane Taro to Calculate ($e^2 = 0.1$) sample and a specific sampling method by selecting 45 property valuation companies which divided the sample into 2 groups: 1) Management: 1 person / company 2) property valuation staff: 1 person / company. The research method was structured in-depth interview to summarize results according to the research objectives.

From the research results, it was found that the affected property valuation companies were to adjust the way of working by allowing personnel to work from home rather than work at the company or to reduce employee salaries, in order to prevent the company's expenditure to exceed their income. Moreover, there should be a reduction of the service fee for the work to keep the workload constant, but the income may decrease. The guidelines for solving problems arising to the property valuation process should proceed as follows: 1) When a situation arises in which it is impossible to obtain information directly, it should be modified to receive online information instead. 2) When unable to travel across provinces, information should be checked before visiting the area to avoid unnecessary travel. There must be the notification to the employer of not being able to no entry areas. The company has to postpone the work because it does not work immediately, and the competent person in the inspection area had to be contacted instead. 3) When the title document cannot be verified, it should be reported to the employer and the financial institution which may delay the verification of the title document or refer to the document from the employer in the event that a risk is possible. 4) When the delivery delay occurs, the employer should be informed that in the current situation, the work cannot be submitted within the specified time.

Keywords : Property Valuation Business, the COVID-19 Outbreak



บทนำ

จากวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดโดยไวรัสโควิด-19 ทำให้มีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจทั่วโลก รวมไปถึงประเทศไทย ไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อมากมายในด้านสุขภาพของประชากรและด้านเศรษฐกิจของประเทศ ผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 ทำให้ระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยถดถอยจากปีที่ผ่านมา สามารถดูได้จากค่า GDP ในปัจจุบันว่า ค่า GDP ต่ำกว่าปีที่ผ่านมาอย่างมาก โดยมีนักวิชาการคาดว่า ค่า GDP อาจจะติดลบในปีนี้

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2563) รายงานสถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2563 พบว่า มีจำนวน 68 โครงการ ลดลงจากช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 ร้อยละ 40.4 มีจำนวนหน่วย 15,932 หน่วย ลดลงร้อยละ 29.6 ซึ่งเป็นการเปิดขายโครงการใหม่ที่น้อยที่สุดนับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2554 ซึ่งเกิดภาวะน้ำท่วมใหญ่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และมีการเปิดขายโครงการใหม่เพียง 67 โครงการ 15,858 หน่วย

ผลกระทบของไวรัสโควิด-19 ต่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ส่งกับการเปิดตัวโครงการใหม่ในวิกฤตเศรษฐกิจปัจจุบัน โดย ณ สิ้นปี 2562-2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการจำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด มีจำนวนประมาณ 109,000 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีจำนวนประมาณ 87,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 20.1 เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2562 เนื่องจากรัฐบาลได้ออกมาตรการช่วยเหลืออสังหาริมทรัพย์ โดยให้มีการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง เหลือเพียงร้อยละ 0.01 ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 ไปจนถึงสิ้นปี 2563 เฉพาะที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3,000,000 บาท จากผู้ประกอบการโดยไม่นับรวมบ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการ และดูดซับอุปทานเหลือขายในตลาดออกไป จนสามารถปรับสมดุลของอุปทานเหลือขายให้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ที่มีจำนวนเหลือขายเฉลี่ย 106,790 หน่วยได้

ผลกระทบต่อธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินที่เป็นรูปธรรมสามารถแสดงจากสถิติหรือดัชนีการโอนของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์วิเคราะห์ (2563) ว่า สถานการณ์โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในภาพรวมทั้งปี 2563 ซึ่งได้รับผลกระทบที่รุนแรงจากไวรัสโควิด-19 และส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ อาจส่งผลให้ภาพรวมหน่วยโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ลดลงในช่วงประมาณ 333,000-312,000 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 11.1 ถึง 16.7 และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ลดลงในช่วงประมาณ 755,000-726,000 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.8 ถึง 17.1 ซึ่งจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่ำที่สุดเมื่อเทียบกับ 5 ปีก่อนหน้า แม้ว่ายังคงมีนโยบายกระตุ้น

ภาคอสังหาริมทรัพย์ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองให้เหลือประเภทละร้อยละ 0.01 อยู่ถึงปลายปี แสดงถึงการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์น้อยลงเป็นการลดจำนวนของงานธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน จึงอาจส่งผลกระทบต่อไปยังบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยปริมาณงานที่น้อยลงส่งผลให้มีรายรับเข้าบริษัทที่น้อยลงกว่าปกติแต่รายจ่ายคงที่ และการปฏิบัติงานของนักประเมินราคาทรัพย์สินด้วยผลกระทบจากวิกฤตที่เกิดขึ้นอาจส่งผลทั้งในด้านข้อมูลและด้านราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประเมิน

ด้านกระบวนการทำงานของผู้ปฏิบัติการประเมินราคาทรัพย์สิน อาจโดนผลกระทบที่เกิดจากไวรัสโควิด-19 เนื่องจากการทำงานในปัจจุบันที่ต้องมีการเดินทางไปยังบริษัท ในการทำงานที่จำเป็นต้องออกไปพบผู้คนในจำนวนมาก และหลากหลายสถานที่ทำให้เกิดความเสี่ยงในการติดเชื้อ ด้วยการปรับตัวของสังคมสู่การเป็น New Normal ในหลายบริษัทมีมาตรการให้ทำงานที่บ้านแทน และได้มีการประชุมผ่านสื่อออนไลน์ ทำให้การรวบรวมข้อมูล และการพบปะกับลูกค้าจึงเป็นไปได้ยากขึ้น

จากเหตุผลและความสำคัญดังที่กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยต้องการศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบที่เกิดขึ้นกับธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยต้องการทราบถึงผลกระทบและปัญหาที่เกิดขึ้นของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน มาตรการในการรับมือกับวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดมาจากไวรัสโควิด-19 นำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการปรับตัวของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้นกับธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน
2. เพื่อศึกษาวิธีแก้ไขและมาตรการปรับตัวของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19
3. เสนอแนะวิธีแก้ไขและมาตรการปรับตัวของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

วิธีดำเนินการวิจัย

วัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้เพื่อศึกษาถึงผลกระทบและแนวทางในการปรับตัวของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน ต่อการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด และการปรับตัวของผู้ปฏิบัติการประเมินราคาทรัพย์สิน นำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการปรับตัวกับการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้วิธีวิจัยแบบสัมภาษณ์เชิงลึก แบบมีโครงสร้าง โดยมีรายละเอียดวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้



1. ขอบเขตพื้นที่

บริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน โดยบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) มีทั้งหมด 79 บริษัท คำนวณหาขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตร Taro Yamane กำหนดค่าความคลาดเคลื่อนที่ 0.1 นำไปสู่การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน 45 บริษัท

2. ขอบเขตประชากร

2.1 ผู้แทนจากบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน โดยการเลือกแบบเจาะจง จำนวน 45 บริษัท โดยคุณสมบัติของประชากรกลุ่มตัวอย่าง คือ เป็นผู้บริหารบริษัท หรือมีตำแหน่งระดับหัวหน้างาน / ผู้จัดการ ที่มีอำนาจในการบริหารงานประเมินราคาทรัพย์สิน และบริษัทที่ดำเนินกิจการในรูปแบบปฏิบัติงานที่บ้าน และปฏิบัติงานที่บริษัท

2.2 ผู้ปฏิบัติการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยการเลือกแบบเจาะจง จำนวน 45 บริษัท โดยคุณสมบัติของประชากรกลุ่มตัวอย่าง คือ มีตำแหน่งเป็นนักประเมินราคาทรัพย์สิน หรือมีหน้าที่ในการปฏิบัติการประเมินราคาทรัพย์สิน

3. วิธีการดำเนินงานวิจัย

ข้อมูลทุติยภูมิ

การสืบค้นข้อมูล ค้นคว้าข้อมูล และรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบของไวรัสโควิด-19 ต่อธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินจาก บทความ วารสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้า และการรวบรวมข้อมูล จึงได้กำหนดเนื้อหาในการวิเคราะห์

ข้อมูลปฐมภูมิ

การสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้างด้วยเครื่องมือแบบสัมภาษณ์ที่พิจารณาความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหาของแนวคำถาม โดยให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน 3 คน ตรวจสอบความสอดคล้องของแนวข้อคำถามกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย นำไปสู่สอบถามความคิดเห็นกลุ่มประชากร 2 กลุ่มดังนี้

1. ผู้แทนจากบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน โดยการเลือกแบบเจาะจง จำนวน 45 บริษัท

คุณสมบัติของประชากรกลุ่มตัวอย่าง คือ เป็นผู้บริหารบริษัท หรือมีตำแหน่งระดับหัวหน้างาน / ผู้จัดการ ที่มีอำนาจในการบริหารงานประเมินราคาทรัพย์สิน เช่น ผู้จัดการฝ่ายการประเมินราคาทรัพย์สินรายเล็ก ผู้จัดการฝ่ายการประเมินราคาทรัพย์สินโครงการความร่วมมือกับสถาบันทางการเงิน เป็นต้น

2. ผู้ปฏิบัติการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยการเลือกแบบเจาะจง จำนวน 45 บริษัท

คุณสมบัติของประชากรกลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้มีตำแหน่งเป็นนักประเมินราคาทรัพย์สิน หรือมีหน้าที่ในการปฏิบัติการประเมินราคาทรัพย์สิน

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้าง โดยใช้การวิเคราะห์เนื้อหา (content Analysis) นำมาสู่การทำให้เป็นระบบ และหาความสัมพันธ์ของข้อมูลโดยคำนึงถึงมุมมองของผู้ทรงคุณวุฒิและผู้เชี่ยวชาญที่ถูกสัมภาษณ์เพื่อให้ได้สรุปจากการวิเคราะห์ข้อมูล ข้อหวมุดดังนี้

1. ด้านการบริหารจัดการธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน มีข้อคำถามสอบถาม คือ ผลกระทบของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีต่อธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินในแต่ละด้าน เช่น การรับงานประเมินราคาทรัพย์สิน การบริหารจัดการทรัพยากรภายในบริษัท เป็นต้น และการปรับตัวของบริษัทการประเมินราคาทรัพย์สิน

2. ด้านการปฏิบัติงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน มีข้อคำถามสอบถาม คือ กระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน และการปรับตัวของผู้ปฏิบัติการประเมินราคาในกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

ผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการสรุปผลของผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ต่อบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินออกเป็น 2 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 ผลกระทบต่อธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน

สรุปผลการสัมภาษณ์ผู้แทนจากบริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน 45 บริษัท โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

ปัญหาของบริษัทที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อปริมาณงานของบริษัท

ในช่วงที่เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อปริมาณงานประเภทสินเชื่อจากสถาบันการเงินลดลง เนื่องจากสถาบันการเงินวิตกกังวลต่อสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน จึงส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงินชะลอการปล่อยสินเชื่อ ปริมาณงานทบทวนยังคงมีอยู่แต่ในช่วงที่เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อย่างหนัก ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถทำงานที่ได้รับมอบหมายได้ทันที ปริมาณงานประเภททบทวนต่อเดือนจึงลดลง

ปริมาณงานที่ไม่ใช่สินเชื่อลดลงในช่วงที่เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อย่างหนัก แต่ไม่มากเท่างานประเภทสินเชื่อ

เสียผลประโยชน์จากผู้ว่าจ้างบางรายในการยกเลิกงาน เพราะกลัวผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19



รายได้และค่าใช้จ่ายของบริษัทในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

ในช่วงที่เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณงานประเภทสินค้าจากสถาบันการเงินลดลง ส่งผลให้รายได้ของบริษัทลดลงตามปริมาณงานที่ลดลง

งานประเภททบทวนที่บริษัทได้รับคงที่แต่ความสามารถในการทำลดลง ส่งผลกระทบให้รายได้ของบริษัทต่อเดือนลดลงตามปริมาณงานที่ทำ

ค่าบริการต้องงานลดลง เนื่องจากปริมาณงานที่ลดลง แต่ปริมาณความต้องการงานของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินยังคงเดิม จึงเกิดอุปทานส่วนเกินทำให้ราคาการจ้างงานลดลง

ค่าใช้จ่ายลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับสถานการณ์ปกติ ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากบริษัทลดต้นทุนในส่วนที่เป็นเงินเดือนพนักงาน และได้มีการลาออกของพนักงานเป็นส่วนหนึ่งทำให้ต้นทุนบริษัทลดลง

ค่าใช้จ่ายลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับสถานการณ์ปกติ ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากบริษัทลดต้นทุนในส่วนที่ไม่ใช่เงินเดือนพนักงาน

ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ผ่านมา บางบริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเล็กน้อยโดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนมากจะเป็นต้นทุนจากการเดินทางไปตรวจสอบทรัพย์สินและเอกสารสิทธิ์ เนื่องจากในการตรวจสอบทรัพย์สินหรือตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ บางกรณีไม่สามารถตรวจได้ภายในวันเดียวจึงต้องเดินทางหลายวัน ทำให้ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

วิธีแก้ไข / มาตรการการปรับตัวของบริษัท

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อรายได้ ทางบริษัทจึงมีมาตรการเพื่อไม่ให้มีค่าใช้จ่ายที่สูงเกินกว่าที่บริษัทรับได้ ต่อไปนี้

1. มาตรการปรับลดเงินเดือนบุคลากรภายในบริษัทลง
2. มาตรการปรับลดต้นทุนในส่วนของการเดินทางและการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์
3. มาตรการให้บุคลากรในบริษัททำงานที่บ้านเพื่อลดความเสี่ยงการติดเชื้อของไวรัสโควิด-19 แก่บุคลากรของบริษัท และเป็นการลดความเสียหายที่อาจมีผลต่อบริษัท โดยพนักงานสามารถนำคอมพิวเตอร์จากบริษัทมาทำงานที่บ้านได้เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำงาน

4. มาตรการปรับลดค่าบริการของงานประเมินราคาทรัพย์สิน เนื่องจากปริมาณงานที่น้อยลงและเกิดการแข่งขันที่สูง บริษัทจึงต้องปรับราคาลงเพื่อให้ผู้ว่าจ้างสนใจใช้บริการของทางบริษัท

ผลที่ได้จากการปรับตัวของบริษัทในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

การลดต้นทุนในส่วนของเงินเดือนบุคลากรลง ช่วยลดต้นทุนส่วนใหญ่ของบริษัททำให้บริษัทสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ แต่รายได้และค่าใช้จ่ายยังไม่มีผลสัมฤทธิ์เท่ากับสถานการณ์ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

การที่บริษัทมีมาตรการให้บุคลากรทำงานที่บ้านส่งผลกระทบให้การทำงานของพนักงานเป็นไปตามปกติเนื่องจากทางบริษัทอนุญาตให้พนักงานนำคอมพิวเตอร์กลับบ้านได้ จึงมีสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่าที่บริษัท

การที่บริษัทมีมาตรการให้บุคลากรทำงานที่บ้านส่งผลกระทบให้การทำงานของพนักงานไม่ได้รับความสะดวก เช่น การทำงานที่บริษัท เนื่องจากอุปกรณ์บางอย่างไม่พร้อมเหมือนที่บริษัท แต่สำหรับงานบางประเภทไม่เกิดปัญหาในการทำงานที่บ้าน

ส่วนที่ 2 ผลกระทบต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

สรุปผลการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติการประเมินราคาทรัพย์สิน 45 บริษัท โดยวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินตามหลักการประเมินราคาทรัพย์สิน (ไพโรจน์ ชิงศิลป์, 2538) อันได้แก่ 1. กำหนดปัญหาการประเมินราคา 2. การวิเคราะห์เบื้องต้นและการเตรียมแผนงานประเมินราคา 3. การรวบรวมและการวิเคราะห์ข้อมูล 4. การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุด 5. การประเมินมูลค่าโดย 3 วิธี 6. การหาความสัมพันธ์ของมูลค่าและประเมินมูลค่าสุดท้าย และ 7. รายงานการประเมินราคา โดยสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 1



ตารางที่ 1 แสดงปัญหาและวิธีการแก้ไขจากผลกระทบต่อกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยสรุปจากบทสัมภาษณ์

ขั้นตอน	บทสัมภาษณ์	
	ปัญหาที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการประเมินราคาทรัพย์สิน	วิธีแก้ไข
1	<ul style="list-style-type: none"> เนื่องจากในสถานการณ์ปกติการติดต่อรับข้อมูลหรือรับงานจากผู้ว่าจ้าง ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินได้มีการรับงานโดยการเข้าไปรับเอกสารกับผู้ว่าจ้างตรง และเมื่อเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ไม่สามารถทำได้ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ประเมินมีการปรับเปลี่ยนเป็นการรับข้อมูลแบบทางออนไลน์แทน
2	-	-
3	<ul style="list-style-type: none"> การเดินทางข้ามจังหวัดเป็นไปได้ยากขึ้น เนื่องจากในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบให้บางจังหวัดไม่ให้บุคคลภายนอกเข้าพื้นที่ หรือจำเป็นต้องกักตัวเป็นเวลา 14 วัน การตรวจสอบทรัพย์สินบางกรณีไม่สามารถตรวจสอบภายในอาคารได้ เนื่องจากผู้ดูแลอาคารเกิดความกังวลอันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จึงไม่สามารถตรวจสอบทรัพย์สินได้ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เป็นไปได้ยากขึ้น สำนักงานที่ดินบางจังหวัดปิดทำการ หรือบางพื้นที่ไม่มีมาตรการในการทำงานประเภทเบ็ดเตล็ดเนื่องจากเป็นมาตรการของรัฐ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต้องตรวจสอบก่อนลงพื้นที่เพื่อไม่ให้เกิดการเสียเวลา รายชื่อจังหวัดที่ไม่สามารถเข้าไปได้ ต้องแจ้งผู้ว่าจ้างในเรื่องที่ไม่สามารถเข้าไปยังพื้นที่ที่เมื่อนุญาตให้เข้าได้ ทางบริษัทจึงต้องชะลองานไว้ เนื่องจากไม่สามารถดำเนินการได้โดยทันที หรือติดต่อบุคคลที่มีความสามารถในพื้นที่ช่วงตรวจสอบแทน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจึงต้องหมายเหตุในเล่มรายงานประเมินในเรื่องที่ไม่สามารถตรวจสอบภายในของทรัพย์สินได้ หรือบางแห่งมีมาตรการเข้มงวดอย่างมากในการเข้าตรวจสอบภายในอาคาร ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจึงต้องแจ้งไปยังผู้ว่าจ้างและสถาบันการเงินในเรื่องที่ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ได้ โดยอาจจะลดการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ หรืออ้างอิงจากเอกสารจากผู้ว่าจ้างในกรณีที่สามารถรับความเสี่ยงได้
4	-	-
5	-	-
6	-	-
7	<ul style="list-style-type: none"> กรณีงานประเภทสินเชื่อของสถาบันการเงิน การส่งงานเป็นไปได้น่าช้ากว่าในสถานการณ์ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากมีระยะเวลาในการทำงานที่สั้นและเกิดปัญหาในการตรวจสอบทรัพย์สินและตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ จึงต้องมีการชะลอการส่งงาน 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต้องแจ้งไปยังผู้ว่าจ้างให้เกิดความเข้าใจว่าในสถานการณ์ปัจจุบันไม่สามารถส่งงานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้

อภิปรายผลการวิจัย

1. ด้านธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สิน และกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

เนื่องจากรายได้ของธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินที่ลดลงจากสภาวะเศรษฐกิจ ทำให้บริษัทต้องบริหารค่าจ้างผลตอบแทนอย่างเหมาะสม ผู้วิจัยพบว่า ในปัจจุบันผู้ประกอบการต่างให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารจ่ายค่าจ้างผลตอบแทน เนื่องจากเป็นเครื่องมือหนึ่งที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้คนเก่งมีความสามารถอยู่กับองค์กร โดยผู้ประกอบการต่างยึดหลัก 3 ประการ

ดังนี้ 1. Pay for Performance คือ การจ่ายตามผลงานของพนักงานที่ทำได้ 2. Market Competitiveness การกำหนดนโยบายของการจ่ายค่าจ้างเงินเดือน พิจารณาจากอัตราของตลาดเป็นเกณฑ์ 3. Communication การสื่อสารเรื่องนโยบายและวิธีการบริหารค่าตอบแทนเป็นเรื่องสำคัญ เพราะการสื่อสารเป็นเครื่องมือที่ช่วยให้พนักงานเข้าใจนโยบายและวิธีการบริหารค่าตอบแทนของบริษัทได้ชัดเจนขึ้น โดยจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างแต่ละบริษัทมีการบริหารที่มีความคล้ายคลึงกันและเป็นไปตามหลัก 3 ประการนี้ ซึ่งเป็นกลยุทธ์ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ สอดคล้องกับผลงานวิจัยของ ดลพิวัฒน์ (2556) ศึกษาเรื่อง การพัฒนารูปแบบ



การบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย ที่กล่าวถึงกลยุทธ์ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ในช่วง ภาวะวิกฤตเศรษฐกิจถดถอย

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ การพัฒนารูปแบบการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะ เศรษฐกิจถดถอย โดยกลยุทธ์ด้านกระบวนการทำงานพบว่า ผู้ประกอบการมุ่งเน้นการลดขั้นตอนการทำงาน การเพิ่มประสิทธิภาพ การบริหารงานภายในและการมีความสัมพันธ์ที่ดีกับภาครัฐ คือ กลยุทธ์สำคัญที่ผู้ประกอบการนำขึ้นมาใช้บริหารในช่วงภาวะถดถอย ซึ่งในธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินไม่ใช้กลยุทธ์ที่กล่าวมา เนื่องจากการทำงานต้องเป็นไปตามจรรยาบรรณวิชาชีพของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

2. ด้านการจัดการธุรกิจที่เกี่ยวข้องอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในอดีต

2.1 การปรับกลยุทธ์ของธุรกิจการประเมินราคา ทรัพย์สินในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ

บริษัทประเมินราคาทรัพย์สินไม่มีการลดจำนวนพนักงาน หรือยุบบริษัทในเครือ แต่มีการปรับลดเงินเดือนเพื่อไม่ให้ค่าใช้จ่าย สูงเกินกว่ารายได้โดยไม่จำเป็น โดยไม่สอดคล้องกับ ดัชนีที่ พัฒนอะเนก (2552) ศึกษาเรื่อง การปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจของ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ปี 2540 และ 2551 ที่กล่าวถึงวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 ผู้ประกอบการมีกลยุทธ์ หลัก (Grand Strategy) คือ การตัดทอน (Retrenchment Strategy) ในรูปของกลยุทธ์การปรับเปลี่ยนแนวทาง (Turnaround Strategies) ดังนี้ คือ การลดพนักงาน ปรับลดเงินเดือน ยุบเลิก บางหน่วยงานหรือบริษัทในเครือ

แต่มีความสอดคล้องในเรื่อง การใช้กลยุทธ์อยู่ 2 กลุ่ม คือ กลยุทธ์ความคงที่ และกลยุทธ์การแข่งขัน ดังต่อไปนี้

กลยุทธ์ความคงที่ (Stability Strategy)

บริษัทการประเมินราคาทรัพย์สินใช้วิธีการลดต้นทุน ในส่วนของการเดินทางและการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ที่เป็นต้นทุน ค่าดำเนินงาน และผลการวิจัยเรื่องการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจของ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ปี 2540 และ 2551 คือ การควบคุมงานก่อสร้าง/การจัดซื้อวัสดุอย่างใกล้ชิดเพื่อ ลดต้นทุน

กลยุทธ์การแข่งขัน (Competitive Strategy)

การเป็นผู้นำด้านต้นทุนต่ำ (Overall Cost Leadership) ทางผู้บริหารบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินบางแห่ง ได้มีการลดค่าบริการต่องานลงกว่าในสถานการณ์ปกติ เพื่อกระตุ้น ผู้ใช้บริการมีความสนใจในการเลือกใช้บริการบริษัทของตน เป็น การลดระดับค่าบริการให้ต่ำกว่าตลาดจากการลดต้นทุนในส่วนของ ค่าดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในบริษัทจากการ Work from home

โดยสอดคล้องกับผลการวิจัยเรื่องการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจของ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ปี 2540 และ 2551 คือ การพัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพ มากขึ้น เช่น ระบบก่อสร้าง สำเร็จรูปเพื่อให้ลดระยะเวลาการก่อสร้าง นำไปสู่การลดต้นทุน

2.2 การพัฒนารูปแบบภาวะผู้ประกอบการธุรกิจ การประเมินราคาทรัพย์สิน

ผู้บริหารบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินมีรูปแบบภาวะ ผู้ประกอบการสอดคล้อง 6 รูปแบบ ได้แก่ การรักษามลกำไร การทำบริษัทให้มั่นคง การไม่ลงทุนเพิ่ม สร้างนวัตกรรมจัดการทำ โปรแกรมที่เอื้ออำนวยต่อการทำงานของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ภาวะความเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และการรับรู้โอกาส ทางธุรกิจของผู้ประกอบการ สอดคล้องกับ อัศวิทย์ อินทร์น้อย (2562) ที่ศึกษาเรื่อง การพัฒนารูปแบบภาวะผู้ประกอบการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านพ้นวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 กล่าวว่าการ พัฒนารูปแบบโดยการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพตามแนว ทฤษฎี การจัดการเชิงกลยุทธ์ การรู้จัก และภาวะผู้ประกอบการ สรุปรูปแบบได้ 12 รูปแบบหลัก การรักษามลกำไร การหยุดพัก ชั่วคราว การหยุดเพื่อรอดูทิศทาง การทำบริษัทให้มั่นคง การควบคุม และการเข้าซื้อกิจการ การไม่ลงทุนเพิ่ม การขายทิ้งและถอนการลงทุน การมีต้นทุนทางการเงินต่ำ บริหารเชิงรุก สร้างนวัตกรรม ภาวะ ความเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ การรับรู้โอกาสทางธุรกิจ ของผู้ประกอบการ

3. ข้อค้นพบ

จากผลการวิจัย สามารถสรุปข้อค้นพบจากการวิจัยได้ ดังนี้

1. ในการเดินทางข้ามจังหวัดในช่วงที่เกิดการ แพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 นั้น ส่งผลให้พนักงานประเมินราคา ทรัพย์สินไม่สามารถลงพื้นที่ไปตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ได้ในบาง จังหวัดจึงจำเป็นต้องมีการพักค้างคืน ซึ่งต่างจากสถานการณ์ปกติ ที่ไปตรวจสอบได้โดยไม่ต้องมีการพักค้างคืน จึงทำให้ต้องมีการ ตรวจสอบพื้นที่ที่ไม่สามารถดำเนินการลงไปตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ได้นั้นจะต้องมีการหมายเหตุในรายงานเล่มประเมินเพื่อระบุสาเหตุ ที่ไม่สามารถดำเนินการได้เพื่อทางสถาบันการเงินหรือผู้ว่าจ้างจะได้ รับรู้ถึงความล่าช้าหรือยอมรับความเสี่ยงได้

2. ในบางบริษัทก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ ระบาดของไวรัสโควิด-19 นั้น ได้มีการทำงานที่บ้านอยู่แล้วเมื่อเกิด การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จึงไม่ได้รับผลกระทบจาก สถานการณ์ที่เกิดขึ้น โดยในการทำงานจะมีการแจกจ่ายงาน ตามพื้นที่ที่พนักงานอยู่จึงทำให้พนักงานรับงานมาแล้วสามารถ ดำเนินการไปตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ได้ทันทีโดยที่ค่าใช้จ่ายในการ เดินทางจะลดลง



3. ในการประเมินโดยวิธีรายได้ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะพบว่า ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทโรงแรมในช่วงการแพร่ระบาดอย่างหนักไม่ได้มีการเข้าพักเลย แต่ในการประเมินต้องนำปัจจัยเรื่องที่ไม่มีการเข้าพักมาคิดด้วย ซึ่งอาจทำให้มูลค่าของตัวทรัพย์สินต่ำลง แต่เนื่องจากการประเมินต้องมีการทำอย่างน้อย 3 วิธี ทางบริษัทจึงใช้วิธีอื่นเป็นวิธีหลัก และให้วิธีรายได้เป็นวิธีใช้มูลค่า

ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยสามารถให้ข้อเสนอแนะจากการวิจัยได้ดังนี้

1. เมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อรายได้และปริมาณงาน สิ่งที่บริษัทประเมินราคาทรัพย์สินควรปฏิบัติ คือ ลดต้นทุนของบริษัทลงเพื่อไม่ให้มีค่าใช้จ่ายสูงเกินกว่ารายได้ โดยอาจปรับลดค่าบริการของงานเพื่อให้ปริมาณงานคงที่เพื่อรักษาสภาพคล่องให้แก่บริษัท ปรับลดเงินเดือนพนักงานเพื่อไม่ให้รายจ่ายของบริษัทสูงเกินกว่ารายได้จนเกิดความจำเป็น ปรับลดต้นทุนในส่วนของค่าเดินทางและค่าตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ หรือปรับวิธีการทำงาน โดยให้บุคลากรทำงานที่บ้านมากกว่าทำงานที่บริษัทเพื่อลดต้นทุนในการใช้สถานที่

2. เมื่อการเดินทางข้ามจังหวัดเป็นไปได้ยากขึ้น เนื่องจากในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อบางจังหวัดไม่ให้บุคคลภายนอกเข้าพื้นที่ หรือจำเป็นจะต้องกักตัวเป็นเวลา 14 วัน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต้องตรวจสอบก่อนลงพื้นที่เพื่อไม่ให้เกิดการเสียเวลา รายชื่อจังหวัดที่ไม่สามารถเข้าไปได้

ต้องแจ้งผู้ว่าจ้างในเรื่องที่ไม่สามารถเข้าไปยังพื้นที่ที่ไม่อนุญาตให้เข้าได้ ทางบริษัทจึงต้องชะลองานไว้เนื่องจากไม่สามารถทำได้โดยทันที

3. การตรวจสอบทรัพย์สินบางกรณีไม่สามารถตรวจสอบภายในอาคารได้ เนื่องจากผู้ดูแลอาคารเกิดความกังวลอื่นเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จึงไม่สามารถตรวจสอบทรัพย์สินได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจึงต้องหมายเหตุในเล่มรายงานประเมินในเรื่องที่ไม่สามารถตรวจสอบภายในของทรัพย์สินได้ หรือบางแห่งมีมาตรการเข้มงวดอย่างมากในการเข้าตรวจสอบภายในอาคาร

4. การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เป็นไปได้ยากขึ้น สำนักงานที่ดินบางจังหวัดปิดทำการ หรือบางพื้นที่ไม่มีมาตรการในการทำงานประเภทเบ็ดเตล็ดเนื่องจากเป็นมาตรการของรัฐผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจึงต้องแจ้งไปยังผู้ว่าจ้างและสถาบันการเงินในเรื่องที่ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ได้ โดยอาจชะลอการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ หรืออ้างอิงจากเอกสารจากผู้ว่าจ้างในกรณีที่สามารถรับความเสี่ยงได้

5. กรณีงานประเภทสินเชื่อของสถาบันการเงิน การส่งงานเป็นไปได้ล่าช้ากว่าในสถานการณ์ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากมีระยะเวลาในการทำงานที่สั้นและเกิดปัญหาในการตรวจสอบทรัพย์สินและตรวจสอบเอกสารสิทธิ์จึงต้องมีการชะลอการส่งงาน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินต้องแจ้งไปยังผู้ว่าจ้างให้เกิดความเข้าใจว่าในสถานการณ์ปัจจุบันไม่สามารถส่งงานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้

ตารางที่ 2 แสดงการแก้ปัญหาด้านกระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

ปัญหาที่เกิดขึ้น	วิธีแก้ไข
เมื่อเกิดสถานการณ์ที่ไม่อาจไปรับข้อมูลโดยตรงได้	ต้องมีการปรับเปลี่ยนเป็นการรับข้อมูลแบบทางออนไลน์แทน
เมื่อไม่สามารถเดินทางข้ามจังหวัดได้	<ul style="list-style-type: none"> ■ ต้องมีการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงพื้นที่เพื่อไม่ให้เกิดการเดินทางที่ไม่จำเป็น ■ ต้องแจ้งผู้ว่าจ้างในเรื่องที่ไม่สามารถเข้าไปยังพื้นที่ที่ไม่อนุญาตให้เข้าได้ ทางบริษัทจึงต้องชะลองานไว้เนื่องจากไม่สามารถทำได้โดยทันที ■ ต้องติดต่อบุคคลที่มีความสามารถที่อยู่ในพื้นที่ตรวจสอบแทน
เมื่อไม่สามารถตรวจสอบทรัพย์สินได้	ต้องหมายเหตุในเล่มรายงานประเมินในเรื่องที่ไม่สามารถตรวจสอบภายในของทรัพย์สินได้
เมื่อไม่สามารถตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ได้	ต้องแจ้งไปยังผู้ว่าจ้างและสถาบันการเงินในเรื่องที่ไม่สามารถตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ได้ โดยอาจชะลอการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ หรืออ้างอิงจากเอกสารจากผู้ว่าจ้างในกรณีที่สามารถรับความเสี่ยงได้
เมื่อเกิดการส่งงานล่าช้า	ต้องแจ้งไปยังผู้ว่าจ้างให้เกิดความเข้าใจว่าในสถานการณ์ปัจจุบัน ไม่สามารถส่งงานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้



6. ควรนำผลวิจัยในครั้งนี้ไปถ่ายทอดและเสนอแนะให้บริษัทประเมินราคาทรัพย์สินหรือกลุ่มบริษัทประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อได้รับทราบและเข้าใจถึงสาระสำคัญของผลกระทบไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้นต่อธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจในงานวิจัยเล่มนี้

7. ควรมีการศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจประเภทอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม อพาร์ทเมนท์ เป็นต้น เพื่อศึกษาเพิ่มต่อจากธุรกิจการประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

เอกสารอ้างอิง

กรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข. (2563). COVID-19 ทำตลาดอสังหาฯ ไตรมาสแรกชะลอตัว คอนโดฯ แนวโน้มเสี่ยง ทาวน์เฮ้าส์เทรนด์ใหม่หลังจบวิกฤติ. (ออนไลน์). สืบค้นเมื่อ 3 สิงหาคม 2563, <https://www.marketingoops.com/news/biz-news/covid19-slows-down-real-estate-first-quarter>.

ไพโรจน์ ชิงศิลป์. (2538). หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: ศุภชาติ.

ดำริห์ พัฒนะอนเนก. (2552). การปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 และ 2551. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต. (2556). การพัฒนารูปแบบการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ.

ธีรธร ธาราไชย. (2551). วิกฤตการณ์การเงินโลก 2008 : ผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. ฉบับที่ 55 (ต.ค.-ธ.ค. 51): หน้า 50-53.

บริษัท เทอร์รา มีเดีย แอนด์ คอนซัลติ้ง จำกัด. (2563). เปิดผลสำรวจความต้องการซื้ออสังหาฯในช่วง covid-19 ภาคอสังหาฯ ยังมีความหวังอยู่หรือไม่. (ออนไลน์). สืบค้นเมื่อ 2 สิงหาคม 2563, <https://www.terrakk.com/articles/197997/>

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2563). COVID-19 กระทบอสังหาฯไทยรุนแรง. (ออนไลน์). สืบค้นเมื่อ 2 สิงหาคม 2563, <https://www.reic.or.th/News/RealEstate>.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2563). REIC เผย COVID-19 ส่งผลไตรมาสแรกที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ลดลง 30% YoY ใกล้เคียงเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ปี 2554. (ออนไลน์). สืบค้นเมื่อ 2 สิงหาคม 2563, <https://www.reic.or.th/Research/Index/236>.

สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2563). มาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย. (ออนไลน์). สืบค้นเมื่อ 11 ตุลาคม 2563, <https://www.tva.or.th>.

สัมมา คีตสิน. (2563). อสังหาริมทรัพย์ในสถานการณ์ COVID-19. (ออนไลน์). สืบค้นเมื่อ 2 สิงหาคม 2563, <https://www.prop2morrow.com/2020/04/24/อสังหาริมทรัพย์ในสถานการณ์-covid-19>.

อัศวิน อินทร์น้อย. (2562). การพัฒนารูปแบบภาวะผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านพ้นวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรัตนบัณฑิต.