ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា

MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS

សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា

VANDA UNIVERSITY

សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ របស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

IMPORTANCE OF INVESTING IN THE REAL ESTATE SECTOR BOREY KHLUM CHAN

ជំនាញ គណនេយ្យ

រាជធានីភ្នំពេញ-ឆ្នាំ២០២៥

PHNOMPENH-2025

ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា
MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS
សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា
VANDA UNIVERSITY

សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ របស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

IMPORTANCE OF INVESTING IN THE REAL ESTATE SECTOR BOREY KHLUM CHAN

គ្រូណែនាំ៖ គៀង សុទ្ធារី

ជំនាញ គណនេយ្យ

រាជធានីភ្នំពេញ-ឆ្នាំ២០២៥
PHNOM PENH-2025

គណៈកម្មការត្រួតពិនិត្យសារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជំនាន់ទី២២

ប្រធានបទ៖ សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី១

បេក្ខបណ្ឌិត មាស សំណាង

គ្រូណែនាំ

កៀង សុទ្ធារី

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី៣

បេក្ខបណ្ឌិត យ៉ែម សុខហៀក

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី២

បេក្ខបណ្ឌិត យ៉ាក វុទ្ធី

ប្រធានគណៈកម្មការវាយតម្លៃ និងជានាយក
មជ្ឈមណ្ឌលស្រាវជ្រាវ

បណ្ឌិត សេង សំអឿន

អនុប្រធានគណៈកម្មការវាយតម្លៃ និងជានាយករង
មជ្ឈមណ្ឌលស្រាវជ្រាវ

បេក្ខបណ្ឌិត ស្រេង ផល្លា

សាកលវិទ្យាធិការ

បណ្ឌិត ហេង វ៉ាន់ដា

សាកលវិទ្យាធិការរងអចិន្ត្រៃយ៍

បណ្ឌិត ហ៊ូ គុជគន្ធលីនណា

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនៃមហាវិទ្យាល័យធុរកិច្ច ដេប៉ាតឺម៉ង់គណនេយ្យ ជំនាញ គណនេយ្យ នៅសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា អស់រយៈពេល៤ឆ្នាំសិក្សារួចមក ក្រុមយើងខ្ញុំបានទទួលនូវចំណេះដឹងជាច្រើន ពាក់ព័ន្ធនឹងមុខវិជ្ជាគណនេយ្យ ជាពិសេសក្រុមយើងខ្ញុំយល់ច្បាស់ថា ជំនាញគណនេយ្យ គឺជាជំនាញមាន សារៈសំខាន់មួយដែរសម្រាប់ទីផ្សារបច្ចុប្បន្នក្នុងនោះស្ថាប័នរដ្ឋក្តី ឯកជនក្តី ឬអង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាលក្តីសុទ្ធតែ ត្រូវអនុវត្តកិច្ចការធនាគារ ក្រុមហ៊ុន និងស្ថាប័នផ្សេងៗ។ដោយឡែកដើម្បីឱ្យការសិក្សារបស់និស្សិតកាន់មាន ចំណេះដឹង និងជំនាញ ដេប៉ាតឺម៉ង់គណនេយ្យ បានបញ្ចូលនូវមុខវិជ្ជាជំនាញសំខាន់ៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹង ការងារគណនេយ្យ និងហិរញ្ញវត្ថុនិងធនាគារ តាមកម្មវិធីសិក្សាក្នុងឆ្នាំសិក្សាទី១ រហូតដល់ឆ្នាំសិក្សាទី៤។

កំណើននៃការវិនិយោគ ដោយផ្ទាល់ពីបណ្តាប្រទេសជាច្រើនដែលជាដៃគូទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យ បានផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍យ៉ាងច្រើនដល់ប្រទេសកម្ពុជា ព្រោះដោយសារវាបានចូលរួមចំណែកក្នុងដំណើរនគរ រូបនីយកម្មទីក្រុង និងការអភិវឌ្ឍធនធានមនុស្ស។ យ៉ាងណាមិញ ការហូរចូលនៃការបណ្តាក់ទុនវិនិយោគពី បរទេសទាមទារឱ្យមានការគ្រប់គ្រងត្រឹមត្រូវដោយបទដ្ឋានគតិយុត្ត និងការយល់ដឹងពីសេវាកម្មដែលអាច ជួយសម្រួលដល់ការធ្វើអាជីវកម្មប្រកបដោយភាពជោគជ័យ។ ដោយក្រុមយើងខ្ញុំសង្កេតឃើញថា កិច្ចការងារ មួយនេះមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងស្របពេលនៃការសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្របានមក ដល់ ទើបក្រុមយើងខ្ញុំសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសនូវប្រធានបទមួយស្តីពី **"សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យ អចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ"** យកមកធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងក្នុងគោលបំណងឱ្យអ្នកស្រាវជ្រាវ ទាំងអស់ឱ្យយល់កាន់តែស៊ីជម្រៅពីការរៀបចំសារណា និងប្រសិទ្ធភាពនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រ ព្យ។ក្រុមយើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាការរៀបចំសារណានេះ នឹងបានចូលរួមចំណែកក្នុងការស្រាវជ្រាវរបស់និស្សិត ជំនាន់ក្រោយៗ ព្រមទាំងអ្នកស្រាវជ្រាវដ៏ទៃទៀតដែលមានបំណងសិក្សាស្វែងយល់ពីកិច្ចការនេះ។

សម្រាប់ការស្រាវជ្រាវនិក្ខេបបទរបស់ក្រុមយើងខ្ញុំមួយនេះ យើងខ្ញុំសូមអភ័យទោសទុកជាមុននូវរាល់ កំហុសខុសឆ្គងទាំង ពាក្យពេចន៍ ឃ្លោងឃ្លា អក្ខរាវិរុទ្ធ អត្ថន័យនិងខ្លឹមសារ ដែលក្រុមយើងខ្ញុំបានបង្កើតឡើង ដោយអចេតនា។ ទោះបីជានិក្ខេបបទនេះនៅមិនទាន់បំពេញ តម្រូវការរបស់មិត្តនិស្សិតគ្រប់ជ្រុងជ្រោយនៅ ឡើយ ប៉ុន្តែយើងខ្ញុំក៏ជឿជាក់ថាកិច្ចការងារមួយនេះ ក៏អាចប្រើប្រាស់ជាទុនក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងវិភាគ ត្រិះរិះ ពិចារណាបន្ថែមទៅលើការវិនិយោគអចលនទ្រព្យបានយ៉ាងល្អ។ យ៉ាងណាមិញ ក្រុមពួកយើងរីករាយ ក្នុងការទទួលនូវការរិះគន់ និងរាល់ការផ្តល់យោបល់ក្នុងន័យស្ថាបនា ដើម្បីយកមកបំពេញនូវចំណុចខ្វះខាត និងអភិវឌ្ឍន៍ចំណេះដឹងឱ្យកាន់តែប្រសើរឡើង ព្រោះនេះជាកិច្ចការស្រាវជ្រាវនិក្ខេបបទលើកដំបូងរបស់ យើងខ្ញុំ។

រចនាសម្ព័ន្ធ

មឿន ស្រីរិទ្ធ
ID: B22/915

ឈិន ណារិត
ID: B22/1283

ពុន ស្រីមួយ
ID: B22/938

គិន ស្រីហាក់
ID: B22/1207

ផុន ស្រីនិត
ID: B22/1284

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ក្រុមយើងខ្ញុំ ជានិស្សិតសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាន់ទី២២ ជំនាញគណនេយ្យ។

សូមសំដែងនូវការគោរពដឹងគុណ និងថ្លែងអំណរគុណដ៏ជ្រាលជ្រៅចំពោះ

ក្រុមគ្រួសារដែលបានជួយឧបត្ថម្ភ គាំទ្រ ទាំងសម្ភារៈ ថវិកា និងស្មារតី ជំរុញលើកទឹកចិត្ត ដល់ក្រុមយើងខ្ញុំ ក្នុងការសិក្សារៀនសូត្រដើម្បីទទួលបានចំណេះដឹងរហូតមកដល់សព្វថ្ងៃនេះ។ ក្នុងនោះក្រុមយើងខ្ញុំសូមសម្តែងនូវការគោរព និងកតញ្ញូតាធម៌យ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុត ដល់អ្នកមានគុណ ដែលបានផ្តល់កំណើតដល់នាងខ្ញុំគ្រប់រូប និងសូមគោរពថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ ដល់បណ្ឌាសាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូទាំងអស់ ដែលបានបណ្តុះបណ្តាលក្រុមយើងខ្ញុំនាពេលកន្លងមក។

ក្រុមយើងខ្ញុំ សូមសម្តែងនូវការគោរពដឹងគុណដ៏ជ្រាលជ្រៅដល់ឯកឧត្តមបណ្ឌិត **ហេង វ៉ាន់ដា** សាកលវិទ្យាធិកានៃសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា ដែលបានផ្តល់ទីកន្លែងបណ្តុះបណ្តាល ព្រមទាំងផ្តល់បទពិសោធន៍យ៉ាងច្រើនដល់យើងខ្ញុំ។

សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណចំពោះអ្នកគ្រូ **គៀង សុធារី** ដែលជាអ្នកគ្រូណែនាំ ដោយបានជួយជ្រោមជ្រែងបង្ហាត់បង្ហាញសព្វបែបយ៉ាង ដើម្បីជួយដល់ក្រុមយើងខ្ញុំបញ្ចប់កិច្ចការសារណានេះជាស្ថាពរ។ សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណដល់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ និងបុគ្គលិកនៃសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដាទាំងអស់ ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែងក្នុងការបង្ហាត់បង្ហាញ លើកទឹកចិត្ត អនុគ្រោះដល់ក្រុមយើងខ្ញុំ រហូតធ្វើឱ្យការសិក្សាបានបញ្ចប់ និងទទួលបានជោគជ័យគួរជាទីមោទនៈ។

ឆ្លៀតក្នុងឱកាសនេះដែរ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធពរជ័យជូនដល់បុគ្គលទាំងអស់ ខាងលើឱ្យជួបតែពុទ្ធពរបួនប្រការ គឺអាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អំណះអំណាង

ក្រុមនាងខ្ញុំជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រ ជំនាញគណនេយ្យ នៅសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា ជំនាន់ទី២២។

សូមធានាអះអាងថា ខ្លឹមសារសារណាក្រោមប្រធានបទ "សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ "នេះគឺជាស្នាដៃរបស់ក្រុមនាងខ្ញុំ ដោយគ្មានការពាក់ព័ន្ធនឹងរបាយការណ៍ស្រាវជ្រាវរបស់អ្នកផ្សេងឡើយ។ ទិន្នន័យ និងលទ្ធផលនៃការស្រាវជ្រាវដែលលើកឡើងនេះ ជាអត្ថបទស្រាវជ្រាវថ្មីសុទ្ធសាធ ដែលពុំធ្លាប់មានជនណាម្នាក់យកទៅប្រើប្រាស់ក្នុងការស្រាវជ្រាវពីមុនឡើយ។

ថ្ងៃ.អង្គារ.៧កើត. ខែកត្តិក ឆ្នាំម្សាញ់ សប្តស័ក ព.ស ២៥៦៩

ថ្ងៃទី២៨. ខែតុលា ឆ្នាំ២០២៥

ហត្ថលេខាតំណាងក្រុម

មឿន ស្រីរិទ្ធ

សេចក្តីសង្ខេបនៃការស្រាវជ្រាវ

វិស័យអចលនទ្រព្យ គឺជាវិស័យសេដ្ឋកិច្ចសំខាន់មួយ ដែលកំពុងមានការរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័ស វាផ្តល់ឱកាសដល់អ្នកវិនិយោគក្នុងការបង្កើតចំណូល និងទ្រព្យសម្បត្តិតាមរយៈការទិញ លក់ ឬជួលអចលនទ្រព្យដូចជា ដីធ្លី អគារ ផ្ទះល្វែង ខុនដូរ និងបុរី។ កត្តាចម្បងនៃកំណើននេះមានការកើនឡើងនៃតម្រូវការរស់នៅ និងអភិវឌ្ឍន៍នៃសេដ្ឋកិច្ចសង្គមនៅកម្ពុជា វិស័យអចលនទ្រព្យក៏កំពុងទទួលបានការចាប់អារម្មណ៍ខ្លាំងពីអ្នកវិនិយោគជាតិ និងអន្តរជាតិ។ ការអភិវឌ្ឍន៍បុរី ផ្ទះល្វែង និងអគារជាច្រើនបានជួយកសាងទីក្រុង និងបង្កើតឱកាសការងារថ្មីៗសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋ។ ប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នកំពុងទទួលយក ការវិនិយោគដោយផ្ទាល់យ៉ាងច្រើនពីបរទេសលើ អចលនទ្រព្យធំៗ ដោយជាក់ស្តែងមានដូចជា ដីសង់អគារខ្ពស់ៗ ផ្សារទំនើប រោងចក្រ តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស និងសំណង់ធំៗជាច្រើនដែលមានសារៈសំខាន់ ចំពោះសេដ្ឋកិច្ចជាតិ។ អាជីវកម្មអចលនទ្រព្យមិនត្រឹមតែជាការធ្វើជំនួញធម្មតាប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែ គឺជាគន្លឹះសំខាន់មួយក្នុងការជម្រុញឱ្យប្រទេសជាតិមានការរីកចម្រើនផងដែរ។ដោយហេតុនេះហើយ ទើបក្រុមសារណាយើងខ្ញុំជ្រើសរើសសរសេរប្រធានបទស្តីពី "សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ" ដែលមានទីតាំងនៅទីក្រុងភ្នំពេញយកមកស្រាវជ្រាវ ពីព្រោះបុរីនេះ ជាប្រភេទអចលនទ្រព្យដែលបានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់មួយក្នុងការប្រកួតប្រជែងនៅលើទីផ្សារអចលនទ្រព្យរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ។

ដើម្បីឱ្យការស្រាវជ្រាវអំពីសារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនេះ កាន់តែមានភាពស៊ីជម្រៅ និងមានគុណភាពវិជ្ជាជីវៈ ក្រុមយើងខ្ញុំបានជ្រើសរើសយកទ្រឹស្តីពាក់ព័ន្ធដែលបានសិក្សាដើម្បីធ្វើការប្រៀបធៀបជាមួយការអនុវត្តជាក់ស្តែងលើគម្រោងអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទដែលអាចជួយបង្កើតនូវមូលដ្ឋានគ្រឹះដ៏រឹងមាំសម្រាប់ការវិភាគ លើការសាងសង់ហើយក៏កាន់តែយល់ច្បាស់អំពីយុទ្ធសាស្ត្រផ្សេងៗក្នុងការអភិវឌ្ឍវិស័យអចលនទ្រព្យនេះ។ ការសិក្សាស្វែងយល់ពីបុរី មិនត្រឹមតែផ្តោតលើសកម្មភាព និងយុទ្ធសាស្ត្ររបស់គម្រោងបុរី ខ្លឹមច័ន្ទប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងផ្តល់នូវការយល់ដឹងពីបច្ចេកវិជ្ជានៃការវិនិយោគ វិធីសាស្ត្រមួយចំនួននិងផលប៉ះពាល់ចំពោះបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ចទៀតផង។ការសិក្សាស្រាវជ្រាវពីបុរី ខ្លឹមច័ន្ទគឺពិតជាបានបង្ហាញនូវការយល់ដឹងអំពី វិស័យអចលនទ្រព្យ និងសារៈសំខាន់របស់អចលនទ្រព្យនាពេលបច្ចុប្បន្ន និងអនាគត។

លទ្ធផលជាក់ស្តែង ចំពោះសារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនេះ មិនត្រឹមតែផ្តល់នូវផលចំណេញផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុទេ វាក៏ជាមូលដ្ឋានដ៏រឹងមាំសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចសង្គម ទោះបីជាក្នុងបរិបទសេដ្ឋកិច្ចដែលមានការប្រឈមមុខនឹងបញ្ហានានា តែបុរី ខ្លឹមច័ន្ទនៅតែអាចរក្សាបាននូវស្ថិរភាពក្នុងដំណើរការសាងសង់ គម្រោងបានដោយរលូន។នេះបង្ហាញពីសមត្ថភាព និងភាពជោគជ័យនៃការវិនិយោគ និងការគ្រប់គ្រងគម្រោងរបស់បុរី ប៉ុន្តែក៏មានចំណុចខ្សោយមួយចំនួន ដែលនាំឱ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់គម្រោងរបស់បុរីផងដែរ។ ចំពោះចំណុចខ្វះខាតរបស់បុរីនេះ ក្រុមយើងខ្ញុំ ក៏បានផ្តល់នូវអនុសាសន៍ក្នុងន័យរិះគន់ដើម្បីស្ថាបនា និងបង្កើននូវប្រសិទ្ធភាពខ្ពស់ក្នុងការត្រិះរិះពិចារណា ទៅលើចំណុចណាដែលអាចផ្តល់ប្រយោជន៍ល្អៗ និងការពង្រឹងសមត្ថភាពប្រកួតប្រជែងចំពោះបុរី ខ្លឹមច័ន្ទក៏ដូចជាវិស័យអចលនទ្រព្យ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជានាពេលអនាគត។

មាតិកា

ទំព័រ

អារម្ភកថា i

រចនាសម្ព័ន្ធ ii

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ iii

អំណះអំណាង vi

សេចក្តីសង្ខេបនៃការស្រាវជ្រាវ v

មាតិកា vi

ជំពូកទី១
សេចក្តីផ្តើម

១.១ លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ១

១.២ ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ១

១. តើបុរីខ្លឹមច័ន្ទ បានផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍អ្វីខ្លះដល់អតិថិជនក្នុងការទិញបុរី? ២

២. ក្នុងកំឡុងពេលសាងសង់ និងលក់តើបុរី ខ្លឹមច័ន្ទជួបប្រទះបញ្ហាប្រឈមអ្វីខ្លះ? ២

៣.តើបុរី ខ្លឹមច័ន្ទមានវិធីសាស្រ្តអ្វីខ្លះ ដើម្បីទប់ស្កាត់ហានិភ័យ ក្នុងការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ? ២

១.៣ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ ២

១.៤ ទំហំដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ ២

១.៤.១ ទំហំដែនកំណត់ ២

១.៤.២ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ ២

១.៥ វិធីសាស្រ្តនៃការស្រាវជ្រាវ ៣

១.៥.១ ការប្រមូលទិន្នន័យដំបូង ៣

១.៥.២ ការប្រមូលទិន្នន័យបន្ទាប់ ៣

១.៦ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ ៣

១.៧ រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ ៤

ជំពូកទី២
សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.១ លក្ខណៈទូទៅនៃការវិនិយោគ ៥

២.១.១ និយមន័យ ៥

ក. ការវិនិយោគ ៥

ខ. អចលនទ្រព្យ ៥

២.១.២ ប្រវត្តិ ៦

ក. ការវិនិយោគ ៦

ខ. អចលនទ្រព្យ ៦
២.១.៣ ទ្រឹស្តី.. ៧
ក. ការវិនិយោគ ៧
ខ. អចលនទ្រព្យ.. ៧
២.២ អត្ថប្រយោជន៍ដែលទទួលបានពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ.............................. ១០
២.២.១ និយមន័យអត្ថប្រយោជន៍ ១០
២.២.២ ប្រវត្តិនៃអត្ថប្រយោជន៍... ១០
២.២.៣ ទ្រឹស្តីនៃអត្ថប្រយោជន៍... ១១
២.៣ បញ្ហាប្រឈមដែលបានជួបប្រទះ ក្នុងកំឡុងពេលសាងសង់និងលក់ ១១
២.៣.១ និយមន័យសាងសង់ ១១
២.៣.២ ប្រវត្តិនៃសាងសង់.. ១២
២.៣.៣ ទ្រឹស្តីនៃសាងសង់.. ១២
២.៤ វិធីសាស្រ្តទប់ស្កាត់ហានិភ័យលើការវិនិយោគនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ................................ ១៣
២.៤.១ និយមន័យហានិភ័យ ១៣
២.៤.២ ប្រវត្តិហានិភ័យ.. ១៣
២.៤.៣ ទ្រឹស្តីហានិភ័យ ១៤

ជំពូកទី៣

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

៣.១ ស្ថានភាពទូទៅនៃបុរី ខ្លឹមច័ន្ទ ១៥
៣.១.១ ប្រវត្តិរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ ១៥
៣.១.២ ចក្ខុវិស័យ បេសកកម្ម គោលដៅរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ.. ១៥
៣.១.៣ រចនាសម្ព័ន្ធរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ ១៦
៣.១.៤ គម្រោងរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ.. ១៧
៣.២ អត្ថប្រយោជន៍របស់អតិថិជនដែលទទួលបាន ១៨
៣.២.១ អត្ថប្រយោជន៍ដែលបុរីបានផ្តល់ជូនអតថិជន.. ១៨
៣.២.២ អត្ថប្រយោជន៍ដែលទទួលបានពីលក្ខខណ្ឌបង់ប្រាក់របស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ.......................... ១៩
៣.៣ បញ្ហាប្រឈមដែលបុរី ខ្លឹមច័ន្ទជួបប្រទះ ក្នុងកំឡុងពេលសាងសង់ និងការលក់ ២០
៣.៣.១ បញ្ហាប្រឈមនៃការផ្គត់ផ្គង់...២០
៣.៣.២ បញ្ហាប្រឈមនៃការលក់ ២០
៣.៤ វិធីសាស្រ្តទប់ស្កាត់ហានិភ័យចំពោះការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ២១
៣.៤.១ វិធីសាស្រ្តទប់ស្កាត់ហានិភ័យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ..២១

ជំពូកទី៤
ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

៤.១ ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង..២៥
៤.២ ការវិភាគលើចំណុចខ្សោយ..២៥

ជំពូកទី៥
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

៥.១ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ២៦
៥.២ ការផ្តល់អនុសាសន៍ ២៦
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន

ជំពូកទី១
សេចក្តីផ្តើម

ជំពូកទី១
សេចក្តីផ្តើម

១.១ លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

វិស័យអចលនទ្រព្យ ជាវិស័យមួយដែលមានការរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័សទូទាំងសកលលោក ហើយក៏ជាកត្តាដ៏សំខាន់ ដែលអាចផ្តល់នូវប្រាក់ចំណូលយ៉ាងច្រើនសម្រាប់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ តាមបណ្តាប្រទេសនីមួយៗ។ វិស័យអចលនទ្រព្យបានរីកដុះដាលលឿនដោយសារមនុស្សមើលឃើញនូវកំណើនផលចំណេញពីការវិនិយោគក្នុងវិស័យនេះដោយគេយល់ឃើញថាដីធ្លី និងអគារសង់ថ្មីនូវតែមានតម្រូវការខ្ពស់ ដូច្នេះអាចលក់ចេញយ៉ាងស្រួលនិងបានចំណេញច្រើន។ ទន្ទឹមនឹងភាពរីកចម្រើននៃសេដ្ឋកិច្ចពិភពលោក ប្រទេសនីមួយៗបានខិតខំប្រឹងប្រែងឱ្យគេចផុតពីភាពក្រីក្រនិងដើរឱ្យទាន់សេដ្ឋកិច្ចទៅតាមសម័យកាលនៃប្រទេសរបស់ខ្លួន។ ដោយសារតែសម័យកាលកាន់តែរីកចម្រើន និងមានការអភិវឌ្ឍកាន់តែល្អប្រសើរ ដែលនាំឱ្យមានការផ្លាស់ប្តូរនៃការគិត និងតម្រូវការជាក់ស្តែងនៃការរស់នៅរបស់ប្រជាជន។

ចំណែកឯប្រទេសកម្ពុជាយើងវិញ គឺជាប្រទេសមួយដែលកំពុងស្ថិតនៅក្នុងការអភិវឌ្ឍលើវិស័យផ្សេងៗជាច្រើន ក្នុងនោះក៏មានវិស័យអចលនទ្រព្យផងដែរ ហើយវិស័យអចលនទ្រព្យក៏ជាវិស័យមួយដែលមិនអាចខ្វះបាននៅក្នុងការអភិវឌ្ឍនៅកម្ពុជា ជាពិសេសវាបានផ្តល់នូវឱកាសការងារដល់ប្រជាជននាពេលបច្ចុប្បន្ននិងអនាគតទៀតផង។ ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយក្នុងស្រុកជាច្រើនបានបង្ហាញពីការរីកចម្រើនជាបន្តបន្ទាប់ទៅលើសំណង់បុរី ខុនដូរ វីឡា ផ្ទះល្វែង និងដីជាដើម នេះបានបង្ហាញពីការវិវត្តឈានទៅមុខនៃសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាប្រកបដោយស្ថេរភាពនិងនិរន្តរភាព។

វិស័យអចលនទ្រព្យបានជួយសេដ្ឋកិច្ចប្រទេសកម្ពុជា ដែលបានផ្តល់ឱកាសដល់អ្នកវិនិយោគិនទាំងក្នុងនិងក្រៅប្រទេសសហការគ្នាដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍វិស័យសំណង់ និងដីធ្លីដែលធ្វើឱ្យមានអគារពាណិជ្ជកម្មធំៗជាច្រើនធ្វើឱ្យមានការរីកចម្រើនដល់ប្រទេសជាតិតាមរយៈការប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យនិងពន្ធផ្សេងៗទៅតាមប្រភេទនៃអចលនទ្រព្យផងដែរ។ ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យត្រូវបានគេមើលឃើញថាមានហានិភ័យខ្ពស់ប៉ុន្តែពួកគេក៏ទទួលបានមកវិញនូវសក្តានុពលខ្ពស់និងអត្រាកំណើនដើមទុនគួរឱ្យទាក់ទាញផងដែរ ។ម្យ៉ាងវិញទៀតនោះគេសង្កេតឃើញមានអ្នកវិនិយោគមួយចំនួនកំពុងធ្វើការវិនិយោគ និងបណ្តាក់ទុនប្រកួតប្រជែងនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងជាច្រើន។ ការវិនិយោគដែលផ្តល់ឱកាសសម្រាប់ការបង្កើតចំណូលឬកំណត់ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់បានក្នុងរយៈពេលវែងពីសារៈប្រយោជន៍នៃការជួល ឬការលក់អចលនទ្រព្យ តម្លៃអចលនទ្រព្យអាចកើនឡើងគ្រប់រយៈពេល និងប្រើប្រាស់សម្រាប់ការស្នាក់នៅ ឬបង្កើតអាជីវកម្មថ្មីជាច្រើន។ដោយមើលឃើញពីការរីកចម្រើននៃវិស័យអចលនទ្រព្យទើបក្រុមនាងខ្ញុំបានលើកយកប្រធានបទ"**សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ**" មកធ្វើការស្រាវជ្រាវ និងរៀបចំជាសារណាដើម្បីបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ។

១.២ ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

វិស័យអចលនទ្រព្យជាវិស័យគោលដ៏សំខាន់មួយដែលបានធ្វើឱ្យសេដ្ឋកិច្ចនៃប្រទេសកម្ពុជាយើងរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័ស ជាក់ស្តែងវិស័យមួយនេះ កំពុងតែវាយលុកយ៉ាងខ្លាំងនៅទូទាំងប្រទេស ក្នុងនោះ

យើងឃើញមានអគារពាណិជ្ជកម្មខ្ពស់ៗ ផ្សារទំនើប បុរី ផ្ទះល្វែង ដីឡូត៍ជាដើម។ ទោះបីជាវិស័យនេះមានការីកចម្រើនក៏ដោយ ប៉ុន្តែអ្នកវិនិយោគ ឬអ្នកដែលមានបំណងចង់ទិញអចលនទ្រព្យ តែងតែសិក្សាស្វែងយល់ព័ត៌មានខ្លះៗ ដែលធ្វើឱ្យមានទំនុកចិត្តក្នុងការវិនិយោគរួមមានដូចជាការពិនិត្យឯកសារ ពេលវេលានៃការអភិវឌ្ឍ ការស្គាល់ទីតាំងភូមិសាស្ត្រយល់ដឹងពីព័ត៌មានប្រភេទអចលនទ្រព្យ និងអត្ថប្រយោជន៍មុននិងសម្រេចចិត្តទិញ ឬវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនេះ។ ដូច្នេះហើយ ទើបក្រុមនាងខ្ញុំចោទជាសំណួរដូចតទៅៈ

១. តើបុរី ខ្លឹមច័ន្ទបានផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍អ្វីខ្លះដល់អតិថិជន ក្នុងការទិញបុរី?

២. ក្នុងកំឡុងពេលសាងសង់ និងលក់តើបុរី ខ្លឹមច័ន្ទជួបប្រទះបញ្ហាប្រឈមអ្វីខ្លះ?

៣. តើបុរីខ្លឹមច័ន្ទមានគន្លឹះសំខាន់ៗ អ្វីខ្លះដើម្បីទប់ស្កាត់ហានិភ័យក្នុងការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ?

១.៣ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ គឺដើម្បីស្វែងយល់ឱ្យដឹងច្បាស់ពីវិស័យអចលនទ្រព្យរួមមាន ដី ផ្ទះ អគារ ផ្ទះល្វែង និងខុនដូរជាច្រើន។ ការសិក្សានេះ មានបំណងសម្រេចបាននូវគោលដៅផ្សេងៗដូចខាងក្រោមៈ

- ស្វែងយល់ពីអត្ថប្រយោជន៍ដែលបុរី ខ្លឹមច័ន្ទបានផ្តល់ឱ្យអតិថិជនដែលមកវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យជាមួយបុរី។
- ស្វែងយល់ពីបញ្ហាប្រឈមរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទដែលបានជួបប្រទះ។
- ស្វែងយល់ពីវិធីសាស្ត្រដើម្បីទប់ស្កាត់លើហានិភ័យដែលបុរីបានជួបប្រទះ។

១.៤ ទំហំដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ

១.៤.១ ទំហំដែនកំណត់

ដូចបានរៀបរាប់ក្នុងសេចក្តីផ្តើមខាងលើ វិស័យអចលនទ្រព្យបានចូលរួមចំណែកក្នុងការអភិវឌ្ឍប្រទេសជាតិ និងជួយដល់ប្រជាជនឱ្យមានការងារធ្វើ និងជួយឱ្យមានជីវភាពធូរជារ។ ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគជាតិ និងអន្តរជាតិបានធ្វើការវិនិយោគចូលមកព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដើម្បីទាញយកជាផលប្រយោជន៍នៃប្រាក់ចំណេញ។ ទន្ទឹមនឹងនោះ ក៏មានប្រជាជនជាច្រើនបានធ្វើការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យដើម្បីទាញយកជាផលប្រយោជន៍ និងប្រាក់ចំណេញពីវិស័យនេះផងដែរ។ ហេតុនេះហើយទើបក្រុមនាងខ្ញុំបានជ្រើសរើសយកប្រធានបទសម្រាប់សរសេរសារណា ស្តីពីសារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ។

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺធ្វើឡើងនៅបុរី ខ្លឹមច័ន្ទទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ ព្រៃកី សង្កាត់ ភ្លើងឆេះរទេះ ខណ្ឌ កំបូល រាជធានីភ្នំពេញ។

១.៤.២ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ

អាជីវកម្មរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទកំពុងមានការរីកចម្រើននិងទទួលបានប្រជាប្រិយភាពខ្ពស់ពីសំណាក់ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានជីវភាពធូធារ និងមធ្យម ក្នុងបណ្តាក់ទុនដើម្បីវិនិយោគបន្ថែម និងសម្រាប់ការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ។ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពីអាជីវកម្មរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទលើការវិនិយោគវិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងឆ្នាំ២០២៤។

១.៥ វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ

ដើម្បីឱ្យការស្រាវជ្រាវនេះ ទទួលបានលទ្ធផលល្អ និងផ្តល់ជាផលប្រយោជន៍សម្រាប់ប្រើប្រាស់នៅពេលអនាគត ក្រុមរបស់យើងខ្ញុំបានសិក្សាស្រាវជ្រាវតាមវិធីសាស្ត្របែបគុណវិស័យ ដើម្បីប្រមូលព័ត៌មានក្នុងការសរសេរសារណានេះឡើង។

សម្រាប់សំណួរស្រាវជ្រាវទី១៖ ការស្រាវជ្រាវនេះ ប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រតាមបែបគុណវិស័យដូចជាកម្រងឯកសារនានា វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវតាមរយៈគេហទំព័រ បណ្តាញសង្គម ការសិក្សាស្រាវជ្រាវព័ត៌មានខ្លះៗបានមកពីបណ្ណាល័យរបស់សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា ការដកស្រង់នូវឯកសារមេរៀនទាំងឡាយណាដែលពាក់ព័ន្ធ ជាមួយប្រធានបទ ការអានកម្រងឯកសារផ្សេងៗដែលសិស្សច្បងជំនាន់មុនបានធ្វើរួច ហើយបានធ្វើការសម្ភាសន៍ដោយផ្ទាល់ជាមួយបុគ្គលិកផ្នែកលក់ របស់បុរីខ្លឹមច័ន្ទ និងគ្រូណែនាំបន្ថែម។

សម្រាប់សំណួរស្រាវជ្រាវទី២៖ ការស្រាវជ្រាវនេះ ប្រើប្រាស់តាមបែបបែបគុណវិស័យដូចជាការសាកសួរ សម្ភាសន៍ផ្ទាល់ជាមួយបុគ្គលិកដែលបម្រើការងារក្នុងបុរី តាមរយៈកម្រងសំណួរ កម្រងឯកសារនានានៅក្នុងបណ្ណាល័យរបស់សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា គេហទំព័រ ដកស្រង់ចេញពីសៀវភៅមេរៀនទាំងឡាយដែលពាក់និងប្រធានបទ ឯកសារស្រាវជ្រាវបញ្ចប់ការសិក្សារបស់និស្សិតជំនាន់មុនៗ ប្រភពផ្សេងៗទាំងក្នុងនិងក្រៅប្រទេស។

សម្រាប់សំណួរស្រាវជ្រាវទី៣៖ ការស្រាវជ្រាវនេះ ប្រើប្រាស់តាមបែបបែបគុណវិស័យជាការសាកសួរសម្ភាសន៍ផ្ទាល់ជាមួយបុគ្គលិកដែលបម្រើការងារក្នុងបុរី តាមរយៈកម្រងសំណួរ កម្រងឯកសារនានានៅក្នុងបណ្ណាល័យរបស់សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា គេហទំព័រ ដកស្រង់ចេញពីសៀវភៅមេរៀនទាំងឡាយដែលពាក់និងប្រធានបទ ឯកសារស្រាវជ្រាវបញ្ចប់ការសិក្សារបស់និស្សិតជំនាន់មុនៗ ប្រភពផ្សេងៗទាំងក្នុងនិ ងក្រៅប្រទេស។

១.៦ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវ គឺពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់ក្រុមនាងខ្ញុំដើម្បីទទួលបាននូវចំណេះដឹងនិងបទពិសោធន៍ព្រមទាំងគំនិតថ្មីៗបន្ថែមទៀតក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍ចំណេះដឹង និងជំនាញ។សារៈសំខាន់ទាំងនោះរួមមាន៖

ក-សម្រាប់ក្រុមហ៊ុន ឬស្ថាប័ន

- ធ្វើឱ្យក្រុមហ៊ុនមានការរីកចម្រើនកេរ្តិ៍ឈ្មោះតាមរយៈការចងក្រងជាអត្ថបទនិងផ្សព្វផ្សាយរបស់និស្សិត។
- ក្រុមហ៊ុនអាចទទួលបានគំនិតថ្មីៗពីការស្រាវជ្រាវ និងការសរសេររបស់និស្សិតដែលអាចជួយបង្កើនការវិវឌ្ឍន៍គម្រោងថ្មីៗ។
- ក្រុមហ៊ុនមានព័ត៌មានកាន់តែទូលំទូលាយ ។

ខ-សម្រាប់សមាជិកក្រុមស្រាវជ្រាវ

- ធ្វើឱ្យមានសាមគ្គីភាពកើតឡើងក្នុងសមាជិកក្រុម។
- ទទួលបាននូវចំណេះដឹង បទពិសោធថ្មីៗជាច្រើន។
- អភិវឌ្ឍនូវសមត្ថភាពក្នុងការប្រមូលទិន្នន័យផ្សេងៗ។

- មានឱកាសស្គាល់មនុស្សកាន់តែច្រើនក្នុងក្រុមហ៊ុន ឬស្ថាប័ន។
- មានឱកាសទទួលបាននូវការងារ ឬមុខជំនួញ ក្នុងពេលចុះកម្មសិក្សា។
- មានការផ្លាស់ប្តូរគំនិត មតិយោបល់គ្នាទៅវិញទៅមក ។

គ- សម្រាប់អ្នកអានទូទៅ

- ជាឯកសារយោងសម្រាប់យកទៅស្រាវជ្រាវបន្ត។
- ទទួលបាននូវចំណេះដឹង និងគំនិតថ្មីៗជាច្រើន។

១.៧ រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទ " សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ" ដើម្បីជាការបកស្រាយ និងប្រធានបទខាងលើឱ្យកាន់តែច្រើនទៀត នោះក្រុមនាងខ្ញុំសុំនាំយកនូវរចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវដូចខាងក្រោម៖

ជំពូកទី១៖ សេចក្តីផ្តើម

- ➢ លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ
- ➢ ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ
- ➢ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ
- ➢ ទំហំដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ
- ➢ វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ
- ➢ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ
- ➢ រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

ជំពូកទី២៖ រំលឹកទ្រឹស្តី

- ➢ លក្ខណៈទូទៅនៃការវិនិយោគ
- ➢ អត្ថប្រយោជន៍ដែលទទួលបានពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ
- ➢ ផលប៉ះពាល់នៃវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចសកលលើវិស័យអចលនទ្រព្យ
- ➢ វិធីសាស្ត្រការពារហានិភ័យលើការវិនិយោគអចលនទ្រព្យ

ជំពូកទី៣៖លទ្ធផលនៃការស្រាវជ្រាវ

- ➢ ស្ថានភាពទូទៅនៃបុរី ខ្លឹមច័ន្ទ
- ➢ ប្រវត្តិរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ
- ➢ ចក្ខុវិស័យ បេសកកម្ម គោលដៅរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ
- ➢ រចនាសម្ព័ន្ធរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

ជំពូកទី៤៖ការវិភាគចំណុចខ្លាំងនិងខ្សោយ

- ➢ ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង
- ➢ ការវិភាគលើចំណុចខ្សោយ

ជំពូកទី៥៖ សេចក្តីសន្និដ្ឋាននិងការផ្តល់អនុសាសន៍

- ➢ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន
- ➢ ការផ្តល់អនុសាសន៍។

ជំពូកទី២
វិលើកទ្រឹស្តី

ជំពូកទី២
សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.១ លក្ខណៈទូទៅនៃការវិនិយោគ

២.១.១ និយមន័យ

ក.ការវិនិយោគ

ការវិនិយោគ(Investement) សំដៅទៅលើការបណ្តាក់ទុន ជាប្រាក់កាក់ ពេលវេលា ឬថាមពល ក្នុងការធ្វើអ្វីមួយ ឬច្រើនក្នុងគោលបំណងបានផលត្រឡប់មកវិញ ក្នុងកំឡុងពេលកំណត់ណាមួយនៅថ្ងៃអនាគត[1]។

ការវិនិយោគ(Investment) គឺជាការដាក់ដើមទុនក្នុងប្រតិបត្តិការ ឬសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ចដែលបង្កើតផលចំណេញនិងចំណេញរយៈពេលវែង។

ការវិនិយោគ(Investment) គឺជាសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ចដែលអនុវត្តហានិភ័យនិងពាក់ព័ន្ធនឹងពេលវេលា ហើយគោលបំណងរបស់វាគឺដើម្បីរកប្រាក់ចំណេញ ឬទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ក្នុងរយៈពេលខ្លីមធ្យម ឬវែង[2]។

ការវិនិយោគ(Investment)គឺជាទ្រព្យសកម្ម ឬវត្ថុដែលទទួលបានដើម្បីបង្កើតប្រាក់ចំណូល ឬទទួលបានការកោតសរសើរ[3]។

ខ. អចលនទ្រព្យ

អចលនទ្រព្យ (Real estate) គឺជាដី ឬទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងទៀតដែលនៅជាប់ជាមួយដីដែលមានលក្ខណៈស្ថិតស្ថេរ មាំមួន ដូចជាអគារ លំនៅឋាន ខុនដូ អាគារពាណិជ្ជកម្ម បន្ទប់ស្នាក់នៅ និងសិទ្ធទាំងឡាយណាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធដីរួមទាំងប្លង់ដី ហើយវាក៏មានរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធនៅក្នុងលំហអាកាស ខាងលើ និងខាងក្រោមដីរៀងៗខ្លួន[4]។

អចលនទ្រព្យ (Real estate) គឺរាប់បញ្ចូលទាំងអស់នូវទ្រព្យ ជាក់ស្តែងនៃអចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែវាពង្រីកន័យបន្ថែមរបស់វាដោយរួមបញ្ចូលនូវបណ្ណុំ កម្មសិទ្ធិនិងច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនានានៃការកាន់កាប់។ ដោយអចលនវត្ថុមានតែទ្រព្យ ជាក់ស្តែងប៉ុណ្ណោះដោយមិនមានកម្មសិទ្ធិនៃការកាន់កាប់ដីឡើយ[5] ។

អចលនទ្រព្យ(Real estate) សំដៅដល់ ដី ផ្ទះ អាគារ និងសំណង់ផ្សេងៗ ទោះបីបានចុះបញ្ជី ឬមិនចុះបញ្ជី ដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី[6]។

---

[1] ហុក ហេង. (2019, Dec 29). *ដូចម្តេចដែលហៅថាការវិនិយោគ?*Retrieved February, 2 2025, from https://www.khsearch.com/qna/27823

[2] Ourn Sarath. (2021, Feb 16). *អត្ថន័យនៃការវិនិយោគ.* Retrieved February, 17 2025, from https://km.warbletoncouncil.org/inversion-520

[3] ADAM HAYES. Adam Hayes. (2024, May 31). *Investment: How and Where to Invest?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.investopedia.com/terms/i/investment.asp

[4] PHKASLA PARTNER. Chamroeun. (2022, March 24). *តើអចលនទ្រព្យជាអ្វី?* Retrieved February, 20 2025, from https://phkaslapartner.com/business-kamsan/what-is-properties/

[5] FaceBook Page. BT Property. (2021, August 05). *ដូចម្តេចហៅថាអចលទ្រព្យ?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.facebook.com/share/1BUfoMRKvs/?mibextid=wwXIfr

[6] KHsearch. ពន្ទ. (2020, January 23) *.តើពាក្យអចលនទ្រព្យសំដៅលើអ្វី?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.khsearch.com/qna/28626

អចលនទ្រព្យ(Real estate) ត្រូវបានកំណត់ថាជាដី និងសំណង់អចិន្ត្រៃយ៍ ដូចជាផ្ទះ ឬការកែលម្អដែលភ្ជាប់ជាមួយដីមិនថាធម្មជាតិ ឬបង្កើតឡើងដោយមនុស្ស[7]។

អចលនទ្រព្យ (Real estate) គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិដែលមានដី និងអគារនៅលើវា រួមជាមួយនឹងធនធានធម្មជាតិរបស់វា ដូចជាដំណាំដាំដុះ (ឧ. ឈើ) រ៉ែ ឬទឹក និងសត្វព្រៃ[8]។

អចលនទ្រព្យ(Real estate) ជាទម្រង់នៃអចលនទ្រព្យដែលមានន័យថាជារបស់ដែលអ្នកមានជាប់នឹងដី។ វាអាចត្រូវបានប្រើសម្រាប់គោលបំណងលំនៅដ្ឋាន ពាណិជ្ជកម្ម ឬឧស្សាហកម្ម ហើយជាទូទៅរួមបញ្ចូលនូវធនធានធម្មជាតិណាមួយនៅលើដី ដូចជារ៉ែ ឬទឹកជាដើម[9]។

២.១.២ ប្រវត្តិ

ក. ការវិនិយោគ

ការវិនិយោគបានចាប់ផ្ដើមនៅក្នុងទសវត្សរ៍ឆ្នាំ1600 នៅពេលដែលស្ថាប័នដូចជាផ្ទះទទួលយក និងធនាគារពាណិជ្ជករបានយល់ព្រមផ្ដល់ហិរញ្ញប្បទានដល់ពាណិជ្ជកម្មបរទេសសម្រាប់រដ្ឋាភិបាល រាជាធិបតេយ្យ ឬបុគ្គល និងមូលនិធិបង្គរសម្រាប់គម្រោងវិនិយោគរយៈពេលវែងនៅបរទេស។ នៅអាមេរិក ផ្សារហ៊ុនញូវយ៉កបានបើកជាលើកដំបូងនៅក្នុងឆ្នាំ1792 ខណៈដែលប្រទេសកំពុងរត់គេចខ្លួនបានឈានដល់ជំហានដំបូងរបស់ខ្លួន។

ធនាគារវិនិយោគបានក្លាយជាការអនុវត្តទូទៅ ជាពិសេសនៅក្នុងសហរដ្ឋអាមេរិក នៅចុងសតវត្សទី 19 និងដើមសតវត្សទី20 ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ សូម្បីតែការអនុវត្តនេះមានឫសគល់នៅក្នុងទ្វីបអឺរ៉ុបមជ្ឈិមសម័យ ដោយសារឈ្មួញនៅ សៀណា ហ្វ្លរ៉ិន ហ្សេនណូ (Siena, Florence, Genoa) និងទីក្រុងអ៊ីតាលីផ្សេងទៀតបានជួញដូរទំនិញដូចជាគ្រាប់ធញ្ញជាតិ គ្រឿងទេស សូត្រ និងលោហធាតុ។

ធនាគារវិនិយោគសំខាន់ៗបានរីកដុះដាលនៅសហរដ្ឋអាមេរិកដែលចាប់ផ្ដើមនៅចុងទសវត្សរ៍ឆ្នាំ 1800 ។ ដូចជា JP Morgan, Goldman Sachs និង Lehman Brothers (ឥឡូវក្ស័យធន)ឈ្មោះធំៗទាំងអស់មានឫសគល់នៅក្នុងការវិនិយោគក្នុងទសវត្សរ៍ឆ្នាំ1800 ។ នៅទសវត្សរ៍ទី20 បាននាំមកនូវវិធីសាស្ត្រថ្មីទាំងស្រុងក្នុងការវិនិយោគនៅសហរដ្ឋអាមេរិក។ វិនិយោគិនជាមធ្យមមានកង្វល់ពីរចំពោះការវិនិយោគនៅពេលនោះ៖ តើភាគហ៊ុនត្រូវទិញនៅពេលណា និងពេលណាត្រូវលក់វាដើម្បីទទួលបានប្រាក់ចំណេញ។ វិនិយោគិនបានស្វែងរកការវិនិយោគរយៈពេលខ្លីដ៏ល្អ ដែលអាចលក់បានប្រាក់ចំណេញនៅពេលដែលតម្លៃឡើងខ្ពស់។ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ វិធីសាស្ត្រប្រថុយប្រថានក្នុងការវិនិយោគនេះនាំឱ្យវិនិយោគិនខ្ចីលុយពីឈ្មួញកណ្ដាលដើម្បីទូទាត់ភាគហ៊ុន ហើយដូចដែលមនុស្សគ្រប់គ្នាដឹងច្បាស់ ទីបំផុតបណ្ដាលឱ្យមានការគាំងទីផ្សារភាគហ៊ុននៅឆ្នាំ 1929 ។

យុគសម័យថ្មីនៃការវិនិយោគបន្ទាប់ពីសង្គ្រាមលោកលើកទីពីរនិងការរីកចំរើនផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចដែលបានកើតឡើងនៅចុងទសវត្សរ៍ឆ្នាំ1940 និង 1950 ទស្សនៈរបស់អាមេរិកលើការវិនិយោគបានចាប់ផ្ដើមផ្លាស់ប្ដូរ។

---

[7] JAMES CHEN. James Chen. (2024, May 31). *What Is Real Estate?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp

[8] WIKIPEDIA. James Chen. (2023, March 13). *What is Real Estate*? Retrieved February, 20 2025, from https://en.m.wikipedia.org/wiki/Real_estate

[9] Bankrate. Rae Hartley Beck. (2024, July 08). *What Is Real Estate?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.bankrate.com/real-estate/what-is-real-estate/

នៅដើមទសវត្សរ៍នេះ មានតែជនជាតិអាមេរិក 4.2% ប៉ុណ្ណោះដែលមានភាគហ៊ុនរួម។ នៅឆ្នាំ1954 Dow Jones Industrial Average បានឡើងដល់កំពូលនៃឆ្នាំ1929[10] ។

ខ. អចលនទ្រព្យ

កិច្ចព្រមព្រៀងអចលនទ្រព្យដំបូងដ៏ធំបំផុតមួយក្នុងប្រវត្តិសាស្ត្រដែលគេស្គាល់ថាជា"ការទិញ Louisiana" បានកើតឡើងនៅឆ្នាំ1803 នៅពេលដែលសន្ធិសញ្ញាទិញរដ្ឋ Louisiana ត្រូវបានចុះហត្ថលេខា។ សន្ធិសញ្ញានេះបានត្រួសត្រាយផ្លូវសម្រាប់ការពង្រីកភាគខាងលិច និងធ្វើឱ្យសហរដ្ឋអាមេរិកក្លាយជាម្ចាស់នៃ " ដែនដី Louisiana" ខណៈដែលដីនេះត្រូវបានទិញពីប្រទេសបារាំងក្នុងតម្លៃដប់ប្រាំលានដុល្លារ ដោយធ្វើឱ្យផ្ទៃដីនីមួយៗមានប្រហែល 4 សេន។ ក្រុមហ៊ុនឈ្មួញកណ្តាលអចលនទ្រព្យចំណាស់ជាងគេបំផុតត្រូវបានបង្កើតឡើងក្នុងឆ្នាំ1855 នៅទីក្រុង Chicago រដ្ឋ Illinois ហើយត្រូវបានគេស្គាល់ដំបូងថា "L. D. Olmsted & Co" ។ ប៉ុន្តែ ឥឡូវនេះត្រូវបានគេស្គាល់ថាជា "Baird & Warner"។ នៅឆ្នាំ1908 សមាគមជាតិនៃអ្នកអចលនទ្រព្យត្រូវបានបង្កើតឡើងនៅទីក្រុងឈីកាហ្គោ ហើយនៅឆ្នាំ1916 ឈ្មោះត្រូវបានប្តូរទៅជាសមាគមជាតិនៃក្រុមប្រឹក្សាអចលនៈទ្រព្យ ហើយនេះក៏ជាពេលដែលពាក្យ "អចលនទ្រព្យ" ត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីកំណត់អត្តសញ្ញាណអ្នកជំនាញអចលនទ្រព្យ[11]។

២.១.៣ ទ្រឹស្តី

ក.ការវិនិយោគ

ទ្រឹស្តីនៃការវិនិយោគត្រូវបានបង្កើតឡើងនៅលើគំនិតជាមូលដ្ឋានដែលការវិនិយោគផ្លាស់ប្តូរភាគហ៊ុនដើមទុនក្នុងរយៈពេលជាក់លាក់ណាមួយ។ទ្រឹស្តីនៃការវិនិយោគបែប Neoclassical ទ្រឹស្តីTobin’s Q Theory និងទ្រឹស្តីនៃការបង្កើនល្បឿននៃការវិនិយោគគឺជាទ្រឹស្តីវិនិយោគធំៗបីប្រភេទ។

- ទ្រឹស្តី Neoclassical

ទ្រឹស្តី Neoclassical ពន្យល់ថានៅពេលជាក់លាក់មួយថាតើភាគហ៊ុនដើមទុនប៉ុន្មានដែលក្រុមហ៊ុនប្រាថ្នាចង់សម្រេចបាន។ លើសពីនេះ យោងតាមទ្រឹស្តីនេះ អត្រានៃការវិនិយោគត្រូវបានកំណត់ដោយល្បឿនដែលក្រុមហ៊ុនកែតម្រូវភាគហ៊ុនដើមទុនរបស់ពួកគេឆ្ពោះទៅរកកម្រិតដែលចង់បាន។ដោយសារតែវាត្រូវការពេលវេលាក្នុងការសាងសង់ និងដំឡើងម៉ាស៊ីនថ្មី សាងសង់រោងចក្រថ្មី ឃ្លាំងជាដើម។ ក្រុមហ៊ុនមិនអាចសម្រេចបាននូវកម្រិតនៃដើមទុនដែលចង់បានភ្លាមៗនោះទេ។ ដូច្នេះហើយ ក្រុមហ៊ុនត្រូវសម្រេចចិត្តជាមួយនឹងអត្រា ឬល្បឿនណាមួយក្នុងមួយរយៈពេល ដែលវាធ្វើការកែតម្រូវលើភាគហ៊ុនដើមទុនរបស់ពួកគេ ដើម្បីសម្រេចបាននូវកម្រិតនៃភាគហ៊ុនដើមទុនដែលចង់បាន។ក្រុមហ៊ុនប្រើប្រាស់ដើមទុនរួមជាមួយនឹងកម្លាំងពលកម្មដើម្បីផលិតទំនិញ និងសេវាកម្មសម្រាប់លក់នៅលើទីផ្សារ។ ក្នុងការសម្រេចចិត្តអំពីបរិមាណកម្លាំងពលកម្ម និងដើមទុនដែលត្រូវប្រើប្រាស់សម្រាប់ផលិតកម្ម ក្រុមហ៊ុនត្រូវបានដឹកនាំដោយមិនត្រឹមតែតម្លៃនៃកត្តាទាំងនេះប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែក៏មានការចូលរួមចំណែកដែលពួកគេធ្វើចំពោះផលិតកម្ម និងប្រាក់ចំណូលរបស់ក្រុមហ៊ុនផងដែរ។ យោងតាមទ្រឹស្តី Neoclassical នេះការវិនិយោគពោលគឺការបន្ថែមទៅលើភាគហ៊ុននៃដើមទុននៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចត្រូវបានកំណត់ដោយផលិតផលជាប់ខាតនៃដើមទុន(MPK)និងការ

[10] PAUL B.MILLER. Paul Miller. (2016, Feb 9). *A Brief History of Investments*. Retrieved February, 20 2025, from https://www.paulmilleradvisor.com/blog/brief-history-investments

[11] WIKIPEDIA. (2023, March). *What is history of real estate?* Retrieved February, 20 2025, from https://en.wikipedia.org/wiki/Real estate

ចំណាយអ្នកប្រើប្រាស់នៃដើមទុន ដែលត្រូវបានគេហៅថាតម្លៃជួលពិតប្រាកដនៃដើមទុន។ ផលិតផលដើមទុនដាច់ខាត(MPK) វាស់ការបន្ថែមទៅលើការផលិតដោយប្រើឯកតាបន្ថែមនៃដើមទុន កម្លាំងពលកម្ម និងបច្ចេកវិទ្យាដែលនៅសេសសល់។ ដោយសារតែប្រតិបត្តិការនៃច្បាប់នៃការថយចុះប្រាក់ចំណេញ ផលិតផលដាច់ខាតនៃដើមទុនធ្លាក់ចុះ ដោយសារឯកតានៃដើមទុនកាន់តែច្រើនត្រូវបានប្រើប្រាស់សម្រាប់ផលិតកម្ម កត្តាផ្សេងទៀតកំពុងស្ថិតស្ថេរ។ ការចំណាយដើមទុនរបស់អ្នកប្រើប្រាស់នឹងត្រូវបានពន្យល់លម្អិតនៅពេលក្រោយ ប៉ុន្តែវាតំណាងឱ្យការជួលសម្រាប់ដើមទុនដែលក្រុមហ៊ុនមានម្ចាស់ ឬទទួលបានវាដោយផ្អែកលើការជួល និងវាស់វែងតម្លៃឱកាសនៃមូលនិធិដែលបានចំណាយលើការផលិត ឬការទិញឧបករណ៍ដើមទុន។ក្រុមហ៊ុនព្យាយាមបង្កើនប្រាក់ចំណេញ ឬបង្កើនតម្លៃបច្ចុប្បន្ន។ ដូច្នេះ ដរាបណាតម្លៃនៃផលិតផលដាច់ខាតនៃដើមទុន (ដែលតាមពិតបង្កាន់ដៃ ឬអត្ថប្រយោជន៍ដែលវាទទួលបានពីការប្រើប្រាស់ដើមទុនក្នុងផលិតកម្ម) លើសពីការជួល ឬដើមទុនចំណាយរបស់អ្នកប្រើប្រាស់ វានឹងមានផលចំណេញសម្រាប់ក្រុមហ៊ុនក្នុងការបន្ថែមដើមទុនរបស់ខ្លួន។ វានឹងត្រូវបានបង្កើនប្រាក់ចំណេញរបស់ខ្លួន នៅពេលដែលវាបានសម្រេចភាគហ៊ុននៃមូលធនដែលផលិតផលដើមទុន (MPK) ស្មើនឹងតម្លៃដើមទុនរបស់អ្នកប្រើប្រាស់។ យើងអាចទាញយកភាគហ៊ុនដែលចង់បាននៃដើមទុនដោយប្រើមុខងារផលិតកម្ម Neoclassical ដែលត្រូវបានគេស្គាល់ថាជាមុខងារផលិតកម្ម Cobb-Douglas[12]។

- ទ្រឹស្តីTobin's Q Theory of Investment

ក្រុមហ៊ុនត្រូវការលុយសម្រាប់ការវិនិយោគ។ លុយនេះអាចប្រមូលបានដោយការខ្ចី ឬដោយការលក់ភាគហ៊ុន ភាគហ៊ុន។ នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនលក់ភាគហ៊ុន អ្នកទិញទិញភាគហ៊ុនដើម្បីទទួលបានប្រាក់ចំណេញពីការកើនឡើងនៃតម្លៃទីផ្សារនៃភាគហ៊ុន។ដូច្នេះ អ្នកទិញភាគហ៊ុន ទិញភាគហ៊ុននៅពេលដែលគាត់រំពឹងថានឹងទទួលបានដើមទុនខ្ពស់ នេះគឺដោយសារតែតម្លៃភាគហ៊ុនគឺខ្ពស់។ ក្រុមហ៊ុនលក់ហ៊ុនតិចតួចតែអាចរកប្រាក់បានច្រើន។ ដូច្នេះនៅពេលដែលទីផ្សារភាគហ៊ុនខ្ពស់ ក្រុមហ៊ុនមានធន្ទៈលក់ភាគហ៊ុនដើម្បីផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានដល់ការវិនិយោគជាងពេលដែលទីផ្សារភាគហ៊ុនមានកម្រិតទាប។ James Tobin គឺជាមនុស្សដំបូងគេដែលពន្យល់ពីទំនាក់ទំនងនេះរវាងទីផ្សារភាគហ៊ុន និងការវិនិយោគ ហើយនោះហើយជាមូលហេតុដែលវាត្រូវបានគេហៅថាទ្រឹស្តី "Tobin's q" ផងដែរ[13]។

- ទ្រឹស្តីនៃការបង្កើនល្បឿន (Accelerator Theory)

ទ្រឹស្តីការបង្កើនល្បឿន(Accelerator Theory)គឺជាការប្រកាសសេដ្ឋកិច្ច ដែលការចំណាយលើការវិនិយោគកើនឡើងនៅពេលដែលតម្រូវការ ឬប្រាក់ចំណូលកើនឡើង។ ទ្រឹស្តីនេះក៏ណែនាំផងដែរថា នៅពេលដែលមានតម្រូវការលើស ក្រុមហ៊ុនអាចកាត់បន្ថយតម្រូវការដោយការដំឡើងតម្លៃ ឬបង្កើនការវិនិយោគដើម្បីបំពេញតាមកម្រិតនៃតម្រូវការ។ទ្រឹស្តីបង្កើនល្បឿនបង្ហាញថាក្រុមហ៊ុនជាធម្មតាបង្កើនផលិតកម្មបង្កើនប្រាក់ចំណេញ ដើម្បីបំពេញតាមសមាមាត្រដើមទុនទៅទិន្នផលថេរ។សមាមាត្រដើមទុន និងទិន្នផលថេរចែងថា ប្រសិនបើម៉ាស៊ីនមួយត្រូវការផលិត 100 គ្រឿង ហើយតម្រូវការកើនឡើងដល់ 200 គ្រឿង នោះការវិ

[12] EconomicsDiscussion. Shubho Mukher. *The Neoclassical Theory of Investment?* Retrieved February, 28 2025, from https://www.economicsdiscussion.net/investment/neoclassical-theory/ the-neoclassical-theory(of-investent-with-diagram/10383
[13] EconomicsDiscussion. Sonali. *What is Tobin's Q Theory of Investment*? Retrieved March, 2 2025, from https://www.economicsdiscussion.net/investment/tobins-q-theory-of-investment-with-diagram/3275

និយោគលើម៉ាស៊ីនមួយទៀតនឹងត្រូវការដើម្បីបំពេញតម្រូវការកើនឡើងនេះ។ តាមទស្សនៈគោលនយោបាយម៉ាក្រូ ឥទ្ធិពលបង្កើនល្បឿនអាចដើរតួជាកាតាលីករសម្រាប់ឥទ្ធិពលមេគុណ ទោះបីជាមិនមានទំនាក់ទំនងដោយផ្ទាល់រវាងទាំងពីរនេះក៏ដោយ។ ទ្រឹស្តីបង្កើនល្បឿនត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយ Thomas Nixon Carver និង Albert Aftalion ក្នុងចំណោមអ្នកផ្សេងទៀត មុនពេល John Maynard Keynes បានប្រើវានៅក្នុងទ្រឹស្តីសេដ្ឋកិច្ចរបស់គាត់។ ទោះយ៉ាងណាក៏ដោយ វាបានចូលទៅក្នុងចំណេះដឹងសាធារណៈ នៅពេលដែលទ្រឹស្តី Keynesian បានចាប់ផ្តើមគ្របដណ្តប់លើវិស័យសេដ្ឋកិច្ចនៅក្នុងសតវត្សទី 20[14]។

ខ.អចលនទ្រព្យ

សេដ្ឋវិទូ Neoclassical ពន្យល់ពីឥរិយាបថទីផ្សារតាមរយៈយន្តការនៃលំនឹងទីផ្សារ។ ទោះយ៉ាងណាក៏ដោយ ទ្រឹស្តី Neoclassical នៃលំនឹងទីផ្សារពន្យល់ពីតម្លៃទំនិញតាមរយៈទំនាក់ទំនងរវាងការផ្គត់ផ្គង់ និងតម្រូវការនៅក្នុងទីផ្សារ ។ ពីមូលដ្ឋាននៃលំនឹងទីផ្សារ អ្នកសេដ្ឋកិច្ចពន្យល់ពីអតិរេកអ្នកប្រើប្រាស់ និងអតិរេកអ្នកផលិត។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ការពន្យល់អំពីតម្លៃទំនិញនៅតែជាបញ្ហាប្រឈមដ៏ធំមួយដែលនឹងជះឥទ្ធិពលដល់មធ្យោបាយពន្យល់ពីការបែងចែកតម្លៃរវាងអ្នកផលិត និងអតិថិជននៅក្នុងទីផ្សារ។ ក្រៅពីនេះមានភាពខុសប្លែកគ្នារវាងតម្លៃ និងតម្លៃ ដែលតម្លៃត្រូវបានយល់ឃើញ និងបង្កើតនៅក្នុងដំណើរការប្រើប្រាស់តម្លៃដើរតួនាទីនៃការចែកចាយតម្លៃរវាងអ្នកផលិត និងអ្នកផលិត។ ដូច្នេះ ទ្រឹស្តីពង្រីកនៃលំនឹងទីផ្សារពន្យល់ពីឥរិយាបថទីផ្សារក្នុងសេដ្ឋកិច្ចសព្វថ្ងៃ។ តាមទស្សនៈនៃការបង្កើតតម្លៃ ប្រព័ន្ធបង្កើតតម្លៃរួមបញ្ចូលទាំងដំណើរការផលិតកម្ម និងការប្រើប្រាស់។ ទីមួយអ្នកផលិតមានតួនាទីជាអ្នកសម្របសម្រួលតម្លៃដែលប្រើប្រាស់ជាគុចូលផលិតកម្មដើម្បីបង្កើតមូលដ្ឋានគ្រឹះនៃតម្លៃទំនិញ ហើយផ្ទេរវាទៅឱ្យអតិថិជនតាមរយៈការផ្លាស់ប្តូរ។

ទ្រឹស្តីពង្រីកនៃលំនឹងទីផ្សារ ផ្តល់នូវមូលដ្ឋានសម្រាប់ពន្យល់ពីអាកប្បកិរិយារបស់អ្នកទិញ និងអ្នកលក់នៅក្នុងទីផ្សារ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ទីផ្សារអចលនទ្រព្យមានអ្នកចូលរួមជាច្រើន ដែលទីផ្សារអាស្រ័យទៅលើកត្តាជំរុញនៃការផ្គត់ផ្គង់ និងតម្រូវការ ដូចជាកំណើនប្រជាជន អតិផរណា ប្រាក់ចំណូល ការវិនិយោគមូលធន និងពន្ធអចលនទ្រព្យ។ ការផ្លាស់ប្តូរកត្តាទាំងនេះគឺជាមូលដ្ឋានសម្រាប់កំណត់វិសាលភាពនៃកំណើនស្ថិរភាព និងតម្លៃធម្មតានៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ដែលជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចចិត្តក្នុងការវិនិយោគ និងការប្រើប្រាស់ក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យ។ ខណៈពេលដែលតម្លៃអចលនទ្រព្យឆ្លុះបញ្ចាំងពីតម្លៃដែលរំពឹងទុករបស់អ្នកវិនិយោគ និងអ្នកប្រើប្រាស់នាពេលអនាគត តម្លៃអចលនទ្រព្យឆ្លុះបញ្ចាំងពីតម្លៃផ្លាស់ប្តូរនៃអចលនទ្រព្យនៅក្នុងទីផ្សារនៅពេលតែមួយ។ ដូច្នោះហើយ តម្លៃគឺជាចំណុចចាប់ផ្តើមសម្រាប់អ្នកទិញជាមួយនឹងតម្លៃដែលរំពឹងទុកនាពេលអនាគត ប៉ុន្តែវាគឺជាចំណុចបញ្ចប់សម្រាប់អ្នកលក់ក្នុងការដឹងពីតម្លៃអចលនទ្រព្យនៅក្នុងទីផ្សារ។ ឧទាហរណ៍ វិនិយោគិនដែលទិញអចលនទ្រព្យក្នុងតម្លៃទីផ្សារជាមួយនឹងតម្លៃដែលរំពឹងទុកនៅពេលអនាគតគឺធំជាងតម្លៃទិញ។ នៅពេលដែលវិនិយោគិនលក់អចលនទ្រព្យនោះឡើងវិញ វាដឹងពីតម្លៃរបស់វា។ ដូចគ្នានេះដែរ អ្នកប្រើប្រាស់ដែលទិញអចលនទ្រព្យសម្រាប់លំនៅដ្ឋាន ឬកា

[14] Investopedia. AKHILESH GANTI. (2024, August 19),*What is Accelerator Theory?* Retrieved March, 2 2025, from https://www.investopedia.com/terms/a/acceleratortheory.asp

វិនិយោគផ្ទាល់ខ្លួន ក៏រំពឹងថាតម្លៃអចលនទ្រព្យនឹងធំជាងតម្លៃទិញបច្ចុប្បន្ន។ ដូច្នេះតម្លៃអចលនទ្រព្យឆ្លុះបញ្ចាំងពីតម្លៃរំពឹងទុក និងការបែកចាយតម្លៃក្នុងចំណោមអ្នកចូលរួមទីផ្សារអចលនទ្រព្យ[15]។

២.២ អត្ថប្រយោជន៍ដែលទទួលបានពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.២.១ និយមន័យអត្ថប្រយោជន៍

អត្ថប្រយោជន៍(Benefit)គឺជាអំណាចនៃទំនិញឬសេវាកម្មដើម្បីបំពេញតម្រូវការនិងចំណង់ចំណូលចិត្តរបស់អតិថិជន[16]។

អត្ថប្រយោជន៍(Benefit)គឺជារឿងមួយដែលជួយឱ្យជីវភាពរបស់មនុស្សមានភាពប្រសើរឡើងវាអាចមាននៅក្នុងទម្រង់ផ្សេងៗគ្នាដូចជា ការធានារ៉ាប់រងសុខភាពដែលផ្តល់ដោយនាយកដ្ឋានការងារ ការជួយសង្គមពីរដ្ឋាភិបាលសម្រាប់អ្នកដែលកំពុងខ្វះខាតឬការជួយជាឥណទានសំរាប់កាលបណ្តោះអាសន្នពីមិត្តភក្តិ ឬគ្រួសារ[17]។

អត្ថប្រយោជន៍(Benefit) គឺជាការសប្បាយរីករាយ ការពេញចិត្ត ឬសុភមង្គលដែលបុគ្គលម្នាក់ទទួលបានពីការប្រើប្រាស់ទំនិញឬសេវាណាមួយ[18]។

២.២.២ ប្រវត្តិនៃអត្ថប្រយោជន៍

អត្ថប្រយោជន៍មានតាំងពីយូរយារណាស់មកហើយ ដោយសម្របខ្លួនពេញមួយសតវត្សទៅនឹងការផ្លាស់ប្តូរវប្បធម៌ការងារ បច្ចេកវិទ្យា និងតម្លៃសង្គម។ នៅសម័យបុរាណ ទម្រង់ផ្សេងៗនៃសំណង និងការគាំទ្រត្រូវបានផ្តល់ជូនដល់កម្មករ ហើយនៅក្នុងចក្រភពរ៉ូមត្រូវបានផ្តល់ប្រាក់សោធននិវត្តន៍ជាទម្រង់នៃអត្ថប្រយោជន៍។គោលគំនិតជាក់ស្តែងបន្ថែមទៀតនៃអត្ថប្រយោជន៍បានចាប់ផ្តើមលេចចេញជារូបរាងក្នុងអំឡុងពេលបដិវត្តន៍ឧស្សាហកម្មក្នុងសតវត្សទី 19 ដែលបង្ហាញពីការចាប់ផ្តើមនៃកាតព្វកិច្ចថែទាំរបស់និយោជកសម្រាប់និយោជិត ស្របតាមការកើនឡើងនៃសហគ្រាសធំៗក្រុមហ៊ុនបានចាប់ផ្តើមផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍ផ្សេងៗដល់កម្លាំងពលកម្ម ក្នុងគោលបំណងជាចម្បងក្នុងការទាក់ទាញ និងរក្សាបាននូវទេពកោសល្យ ដើម្បីធានាផលិតភាពរបស់ក្រុមហ៊ុន។នៅដើមសតវត្សទី 20 បង្ហាញពីរូបរាងនៃផែនការសោធននិវត្តន៍ ជាដំបូងក្នុងទម្រង់នៃអត្ថប្រយោជន៍ដែលបានកំណត់ ក៏ដូចជាការចាប់ផ្តើមនៃកម្មវិធីសំណងរបស់កម្មករ។អត្ថប្រយោជន៍របស់និយោជិតបានពង្រីកយ៉ាងខ្លាំងនៅពាក់កណ្តាលសតវត្សទី 20 ជាមួយនឹងការណែនាំអំពីការធានារ៉ាប់រងសុខភាពដែលឧបត្ថម្ភដោយនិយោជក ផែនការចូលនិវត្តន៍ និងអត្ថប្រយោជន៍ផ្សេងទៀតដូចជា ពេលវេលាសម្រាក និងការធានារ៉ាប់រងពិការភាពជាដើម។ចាប់តាំងពីពេលនោះមក ទិដ្ឋភាពនៃអត្ថប្រយោជន៍របស់និយោជិតបានបន្តវិវត្តន៍ ដោយផ្តោតលើកម្មវិធីសុខុមាលភាពដ៏ទំនើប គំនិតផ្តួចផ្តើមសុខភាពដ៏ធំទូលាយ ការរៀបចំការងារដែលអាចបត់បែនបាន ។សព្វថ្ងៃនេះ អត្ថប្រយោជន៍របស់និយោជិតគឺជាធាតុផ្សំដ៏សំខាន់នៃកញ្ចប់សំណងរួម

[15] Taylor & Francois.Troung Hong Trinh. (2022, October 22). *What is Theory of real estate*? Retrieved March, 6 2025, from https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/23311975. 2022.2132590#d1e228

[16] KHserch.ទីផ្សារ. (2019, October 17). *ដូចម្តេចហៅថាអត្ថប្រយោជន៍*? Retrieved July, 19 2025, from https://www.khsearch.com/qna/25982

[17] Vocabulary.com. *What is Benefit?* Retrieved July, 19 2025, from https://www.vocabulary.com/dictionary/benefit

[18] វិទ្យាស្ថានវ៉ាន់ដា. (2012). *មីក្រូសេដ្ឋកិច្ចវិទ្យា*. បោះពុម្ពលើកទី៣. ទំព័រទី៥២. ៧៥ទំព័រ.

ដែលដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការទាក់ទាញ លើកទឹកចិត្ត និងរក្សាបុគ្គលិកនៅទូទាំងឧស្សាហកម្ម និងតំបន់ផ្សេងៗ ដើម្បីបំពេញតម្រូវការផ្លាស់ប្តូរនៃកម្លាំងពលកម្ម[19]។

២.២.៣ ទ្រឹស្តីនៃអត្ថប្រយោជន៍

ទ្រឹស្តីអត្ថប្រយោជន៍ គឺជាគំនិតមូលដ្ឋានសម្រាប់ជួយយល់ពីរបៀបដែលអង្គការមានគោលបំណងសង្គមទទួលបាន និងគ្រប់គ្រងថវិកាដើម្បីអភិវឌ្ឍបេសកកម្មរបស់ខ្លួន។ទ្រឹស្តីនេះមានតួនាទីទាំងជាទ្រឹស្តីពិពណ៌នាដែលពន្យល់អំពីអំពើជាក់ស្តែងរបស់អង្គការ និងជាទ្រឹស្តីណែនាំដែលផ្តល់យោបល់អំពីរបៀបដែលអង្គការអាចបង្កើតប្រព័ន្ធហិរញ្ញប្បទានឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពជាមួយបេសកកម្មដែលពួកគេចង់សម្រេច។ការស្រាវជ្រាវជាច្រើនបានបញ្ជាក់ថា ទ្រឹស្តីនេះមានភាពត្រឹមត្រូវក្នុងការពន្យល់នូវលំនាំនៃហិរញ្ញប្បទានដែលតែងតែបង្ហាញខ្លួននៅក្នុងអង្គការសង្គមជាច្រើន។សារៈសំខាន់នៃទ្រឹស្តីនេះគឺក្នុងការដាក់បង្ហាញថា ពេលអង្គការមួយអនុវត្តបេសកកម្មរបស់ខ្លួន វាបង្កើតអត្ថប្រយោជន៍ជាប្រភេទសាធារណៈ និងឯកជនសម្រាប់ក្រុមអ្នកទទួលអត្ថប្រយោជន៍ផ្សេងៗ។អ្នកទទួលអត្ថប្រយោជន៍ទាំងនោះ ឬអ្នកជំនួសរបស់ពួកគេនឹងផ្តល់ការគាំទ្រវិញដល់អង្គការតាមរយៈវិធីសាស្ត្រហិរញ្ញប្បទានផ្សេងៗ ដូចជា ការបរិច្ចាគ ការទិញសេវាកម្ម ការចូលរួមស្ម័គ្រចិត្ត ឬការផ្តល់ជំនួយពីសាធារណៈ និងឯកជន។វិធីសាស្ត្រហិរញ្ញប្បទានទាំងនេះត្រូវបានយកទៅប្រើជាសមិទ្ធផលនៃការផ្លាស់ប្តូរអត្ថប្រយោជន៍ជាក់លាក់ទៅជាធនធាននិងការគាំទ្រជាក់ស្តែង។គំនិតស្នូលរបស់ទ្រឹស្តីនេះគឺ "ការផ្លាស់ប្តូរ"។ វាមានន័យថា អង្គការនៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចមានស្ថិរភាពដោយសារតែមានការផ្លាស់ប្តូរនៃអត្ថប្រយោជន៍រវាងអង្គការនិងអ្នកចូលរួម។ អតិថិជន ឬអ្នកគាំទ្រផ្តល់ប្រាក់ ឬជំនួយដោយស្ម័គ្រចិត្តជំនួសឱ្យសេវាកម្ម ឬអត្ថប្រយោជន៍ដែលពួកគេទទួល។ វាមានលក្ខណៈដូចនឹងការទិញនិងលក់ក្នុងវិស័យអាជីវកម្ម ដែលអតិថិជនបង់ប្រាក់ដើម្បីទទួលបានទំនិញ ឬសេវាកម្ម ហើយវិនិយោគិនទិញភាគហ៊ុន ឬទ្រព្យសម្បត្តិដោយសង្ឃឹមថា នឹងទទួលបានប្រាក់ចំណេញ។ អង្គការមានគោលបំណងសង្គម ក៏អាចប្រើគំរូនេះដូចគ្នាដោយទទួលការគាំទ្រពីអ្នកទទួលអត្ថប្រយោជន៍ ឬអ្នកពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ដើម្បីបន្តអភិវឌ្ឍបេសកកម្មរបស់ខ្លួន។ ទ្រឹស្តីអត្ថប្រយោជន៍មិនត្រឹមតែជាឧបករណ៍បញ្ជាក់អំពីការសិក្សាអង្គការសង្គមនោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងជាគន្លងសំខាន់សម្រាប់ជួយអង្គការគ្រប់គ្រងយុទ្ធសាស្ត្រហិរញ្ញប្បទាន ដោយមានការតភ្ជាប់យ៉ាងជិតស្និទ្ធនឹងអត្ថប្រយោជន៍ដែលពួកគេចង់បង្កើត[20]។

២.៣ បញ្ហាប្រឈមដែលបានជួបប្រទះ ក្នុងអំឡុងពេលសាងសង់ និងលក់

២.៣.១ និយមន័យសាងសង់

ការសាងសង់(Build) គឺជាដំណើរដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការបញ្ចប់អគារ សំណង់សាធារណៈ សំណង់ឧស្សាហកម្ម និងសកម្មភាពទាក់ទងផ្សេងៗរហូតដល់ពេលបញ្ចប់[21]។

ការសាងសង់(Build) គឺជាផ្នែករងដែលមានជំនាញវិជ្ជាជីវៈនៃវិស្វកម្មសំណង់ស៊ីវិល ដែលទាក់ទងនឹងការរចនា ការធ្វើផែនការ ការសាងសង់ និងការគ្រប់គ្រងប្រតិបត្តិការនៃហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដូចជាផ្លូវថ្នល់

[19] Allianz, *What is the history of benefits*? Retrieved February, 18 2025, from https://www.allianzcare.com/en/employers/business-hub/hr-blogs/Short-glimpses-into-the-history-of-employee
[20] IDEAS. (2017). *What is the theory of benefits*? Retrieved July, 18 2025, from https://ideas.repec.org/h/elg/eechap/15956_3.html
[21] WIKIPEDIA. (2017, August). *What is Build* ? Retrieved July, 18 2025, from https://en.m.wikipedia.org/wiki/Construction

ផ្លូវរូងក្រោមដី ស្ពាន អាកាសយានដ្ឋាន ផ្លូវដែក សម្ភារៈបរិក្ខារ អគារ ទំនប់ទឹក ឧបករណ៍ប្រើប្រាស់ និងគម្រោងផ្សេងៗទៀត[22]។

ការសាងសង់(Build) គឺជាសកម្មភាពរបស់មនុស្សបុរាណដែលបានចាប់ផ្តើមនៅប្រហែល 4000 មុន គ.ស ជាការឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការរបស់មនុស្សសម្រាប់ជម្រក[23]។

២.៣.២ ប្រវត្តិនៃសាងសង់

ប្រវត្តិសាស្ត្រនៃការសាងសង់បានបន្តអស់រយៈពេលរាប់ពាន់ឆ្នាំមកហើយ មនុស្សដំបូងបានប្រើសម្ភារៈដែលមានស្រាប់ក្នុងធម្មជាតិដូចជា ភក់ ថ្ម និងឈើ ហើយបានអភិវឌ្ឍបច្ចេកទេស និងឧបករណ៍សាងសង់ឱ្យកាន់តែមានប្រសិទ្ធភាព។ បច្ចុប្បន្ន ការសាងសង់កំពុងបន្តអភិវឌ្ឍដោយផ្តោតលើភាពចីរភាព ប្រសិទ្ធភាពថាមពល និងបច្ចេកវិទ្យាថ្មៃប្រឌិត។ ប្រវត្តិនៃការសាងសង់តាមដានការផ្លាស់ប្តូរឧបករណ៍ វិធីសាស្ត្របច្ចេកទេស និងប្រព័ន្ធដែលប្រើប្រាស់ក្នុងវិស័យសំណង់ វាពន្យល់ពីការវិវត្តនៃរបៀបដែលមនុស្សបានបង្កើតទីជម្រក និងរចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងទៀតដែលរួមមានបរិយាកាសដែលបានសាងសង់ទាំងមូល។ វាគ្របដណ្តប់លើវិស័យជាច្រើន រួមទាំងវិស្វកម្មរចនាសម្ព័ន្ធ វិស្វកម្មសំណង់ស៊ីវិល កំណើនទីក្រុង និងកំណើនប្រជាជន នៃបច្ចេកវិទ្យា វិទ្យាសាស្ត្រ ប្រវត្តិសាស្ត្រ និងស្ថាបត្យកម្ម វាអនុញ្ញាតឱ្យវិភាគទាំងសំណង់ទំនើប និងបុរាណ ក៏ដូចជារចនាសម្ព័ន្ធ សម្ភារៈសំណង់ និងឧបករណ៍ប្រើប្រាស់[24]។ ប្រវត្តិនៃការសាងសង់ត្រូវបានសម្គាល់ដោយនិន្នាការមួយចំនួន ការបង្កើនភាពធន់នៃសម្ភារៈប្រើប្រាស់ សម្ភារៈសំណង់ដំបូងៗអាចបំផ្លាញដូចជា ស្លឹក មែកឈើ និងជម្រកសត្វ។ ក្រោយមកទៀតវត្ថុធាតុដើមធម្មជាតិដែលប្រើប្រាស់បានយូរជាងមុនដូចជា ដីឥដ្ឋ ថ្ម និងឈើ ហើយចុងក្រោយសម្ភារៈសំយោគដូចជា ឥដ្ឋ បេតុង លោហធាតុ និងផ្លាស្ទិចត្រូវបានប្រើប្រាស់។ និន្នាការមួយទៀតគឺ ការផ្លាស់ប្តូរថាមពលដែលមានសម្រាប់ដំណើរការសាងសង់ ដោយចាប់ផ្តើមពីកម្លាំងរបស់មនុស្ស និងការអភិវឌ្ឍន៍ឆ្ពោះទៅរកគ្រឿងចក្រដ៏មានឥទ្ធិពលដែលបានប្រើប្រាស់មកដល់សព្វថ្ងៃនេះ[25]។

២.៣.៣ ទ្រឹស្តីនៃសាងសង់

ទ្រឹស្តីសាងសង់ គឺជាគំនិតសំខាន់មួយដែលពិចារណាអំពីដំណើរការបង្កើត ឬសាងសង់អ្វីមួយ មិនថាជាសំណង់ផ្ទាល់ខ្លួន ទ្រឹស្តី បទពិសោធន៍ ឬការយល់ដឹងនោះឡើយ វាអាចជាចំណុចផ្តោតក្នុងការសាងសង់អាគារ ការបង្កើតទ្រឹស្តីផ្នែកបញ្ញា ការអភិវឌ្ឍអាជីព។ ទ្រឹស្តីសាងសង់ត្រូវបានប្រើប្រាស់យ៉ាងទូលំទូលាយនៅក្នុងវិស័យនានា ដោយមានលក្ខណៈពិសេសផ្ទាល់ខ្លួនសម្រាប់ស្ថានភាពនីមួយៗ។ ទ្រឹស្តីសាងសង់សំដៅទៅលើគោលការណ៍ និងវិធីសាស្ត្រដែលប្រើសម្រាប់ការរចនា និងសាងសង់អាគារ និងសំណង់ផ្សេងៗ វារួមមានវិស្វកម្មសំណង់ វិទ្យាសាស្ត្រសម្ភារៈ និងការគ្រប់គ្រងគម្រោងសាងសង់។ ទ្រឹស្តីនេះផ្តោតលើការធ្វើផែនការ សម្របសម្រួល ត្រួតពិនិត្យ និងធានាឱ្យការសាងសង់ទទួលបានគុណភាព ប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព និងបញ្ចប់តាមពេលវេលា និងថវិកាកំណត់។ ក្នុងវិទ្យាសាស្ត្រការសាងសង់ ទ្រឹស្តីគឺជាដំណើរការបង្កើត និងកែលម្អការពន្យល់អំពីបាតុភូតសង្គម ។

[22] WIKIPEDIA. (2017, June). *What is Build* ? Retrieved July, 18 2025, from https://en.m.wikipedia.org/wiki/Construction_engineering#
[23] WIKIPEDIA. (2016, May). *What is Build?* Retrieved July, 18 2025, from History of construction - Wikipedia
[24] WIKIPEDIA. (2016, May). *What is History of Build?* Retrieved July, 18 2025, from https://en.m.wikipedia.org/wiki/History_of_construction
[25] Britannica. *What is History of Build?* Retrieved July, 18 2025, from https://www.britannica.com/technology/construction

២.៤ វិធីសាស្ត្រការពារហានិភ័យលើការវិនិយោគអចលនទ្រព្យ

២.៤.១ និយមន័យហានិភ័យ

ហានិភ័យ(Risk) គឺជាកត្តាមួយដែលមិនអាចជៀសផុតបាននៅក្នុងការប្រកបអាជីវកម្មនានា។ ជាទូទៅហានិភ័យដែលតែងតែកើតមានឡើងនៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ គឺពាក់ព័ន្ធទៅនឹងឯកសារក្រជាសស្នាមមួយចំនួនដូចជា ប្លង់ ឬប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និងហានិភ័យផ្សេងៗទៀត។ ដូច្នេះហើយ អ្នកវិនិយោគត្រូវតែស្គាល់អំពីអចលនទ្រព្យ និងឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធឱ្យបានច្បាស់លាស់និងល្អិតល្អន់ ដើម្បីជៀសវាងនូវរាល់ហានិភ័យដែលអាចកើតមានទាំងឡាយក្នុងពេលដំណើរការអាជីវកម្ម[26]។

ហានិភ័យ(Risk) មានន័យច្រើនផ្សេងៗគ្នានៅក្នុងធុរកិច្ច និងជីវិតរស់នៅ ប្រចាំថ្ងៃ។ នៅក្នុងករណីទូទៅ ហានិភ័យត្រូវបានគេប្រើ ដើម្បីពិពណ៌នាអំពីស្ថានការណ៍មួយចំនួន ដែលមានភាពមិនប្រាកដចំពោះលទ្ធផលដែលនឹងកើតឡើង។ ជីវិតពោរពេញទៅដោយការគ្រោះថ្នាក់ សូម្បីតែនៅក្នុងពេលអនាគតដ៏ខ្លី គឺស្ថិតក្នុងគ្រោះថ្នាក់ផងដែរ។ នៅក្នុងប្រូបាប៊ីលីតេ ស្ថិតិការគ្រប់គ្រងហិរញ្ញវត្ថុ និងការគ្រប់គ្រងវិនិយោគ ជារឿយៗហានិភ័យត្រូវបានគេប្រើដើម្បីបង្ហាញអំពីអថេរ ដែលមានក្នុងនៅក្នុងលទ្ធផលជុំវិញតម្លៃរំពឹងទុកមួយចំនួន។ ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យធុរកិច្ច ទាក់ទងជាមួយនឹងការកាត់បន្ថយតម្លៃអាជីវកម្ម ដែលអាចកើតឡើងពីប្រភពមួយចំនួន។

យើងកំណត់ន័យរបស់ហានិភ័យដូចខាងក្រោម៖

- ហានិភ័យ(Risk) គឺជាកម្រិតនៃគ្រោះថ្នាក់។
- ហានិភ័យ(Risk) គឺជាឱកាសនៃការបាត់បង់។
- ហានិភ័យ(Risk) គឺជាឱកាសឬលទ្ធភាពរបស់លទ្ធផលពិតនៅពេលអនាគត ខុសពីអ្វីដែលគេបានរំពឹងទុកនៅពេលបច្ចុប្បន្ន។
- ហានិភ័យ(Risk) គឺជាឱកាសនៃប្រាក់ចំណេញសុទ្ធរបស់ការវិនិយោគមួយអាចខុសពីអ្វី ដែលគេបានរំពឹងទុកនៅពេលបច្ចុប្បន[27]។

២.៤.២ ប្រភេទហានិភ័យ

ហានិភ័យត្រូវបានកំណត់ថា ជាលទ្ធភាពដែលព្រឹត្តិការណ៍មួយនឹងកើតឡើង ដែលប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់ការសម្រេចបាននូវគោលបំណងមួយ។ ដូច្នេះ ភាពមិនប្រាកដប្រជា គឺជាទិដ្ឋភាពសំខាន់នៃហានិភ័យ។ ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យលេចឡើងក្នុងអក្សរសិល្ប៍វិទ្យាសាស្ត្រ និងការគ្រប់គ្រងតាំងពីទសវត្សរ៍ឆ្នាំ 1920 វាបានក្លាយជាវិទ្យាសាស្ត្រផ្លូវការក្នុងទសវត្សរ៍ឆ្នាំ1950 នៅពេលនោះក្នុងអត្ថបទ និងសៀវភៅក៏ចាប់ផ្តើមមាន"ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ" ។ ការស្រាវជ្រាវភាគច្រើនទាក់ទងនឹងហិរញ្ញវត្ថុ និងការធានារ៉ាប់រង។ តាមឧត្តមគតិក្នុងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យដំណើរការកំណត់អាទិភាពត្រូវបានអនុវត្តតាម។ អាស្រ័យហេតុនេះ ហានិភ័យដែលមានការបាត់បង់ដ៏ធំបំផុត (ឬផលប៉ះពាល់) និងប្រូបាប៊ីលីតេដ៏អស្ចារ្យបំផុតនៃការកើតឡើងត្រូវបានដោះស្រាយជាមុនសិន។ ហានិភ័យដែលមានប្រូបាប៊ីលីតេទាបនៃការកើតឡើង និងការខាតបង់ទាបត្រូវ

---

[26] ម៉ក ស្រីនាង.(ឆ្នាំ២០២០). *សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈឹង ថៃគ្រុប.* សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ នៃវិទ្យាស្ថានវ៉ាន់ដា. ទំព័រទី៩ ៣១ទំព័រ។

[27] Facebook Page. Khem Sarith. (2017, July 30). *ដូចម្តេចហៅថាហានិភ័យ?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.facebook.com/Khemsarithedu/posts/1461503257276021/

បានចាត់ចែងតាមលំដាប់ចុះ នៅក្នុងការអនុវត្ត ដំណើរការនៃការវាយតម្លៃហានិភ័យទាំងមូលអាចមានភាពលំបាក ហើយអង្គការត្រូវមានតុល្យភាពធនធានដែលប្រើដើម្បីកាត់បន្ថយរវាងហានិភ័យដែលមានប្រូបាប៊ីលីតេខ្ពស់ ប៉ុន្តែការបាត់បង់ទាបជាង ធៀបនឹងហានិភ័យដែលមានការបាត់បង់ខ្ពស់ជាង ប៉ុន្តែប្រូបាប៊ីលីតេទាប។ ការចំណាយលើឱកាសតំណាងឱ្យបញ្ហាប្រឈមតែមួយគត់សម្រាប់អ្នកគ្រប់គ្រងហានិភ័យ។ វាអាចពិបាកក្នុងការកំណត់ថាពេលណាត្រូវដាក់ធនធានឆ្ពោះទៅរកការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ និងពេលណាត្រូវប្រើធនធានទាំងនោះនៅកន្លែងផ្សេង។ ជាថ្មីម្តងទៀត ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យដ៏ល្អធ្វើឱ្យការប្រើប្រាស់ធនធាន (ការចំណាយ កម្លាំងពលកម្ម)[28]។

២.៤.៣ ទ្រឹស្តីហានិភ័យ

ទ្រឹស្តីហានិភ័យ គឺជាផ្នែកមួយផ្នែកនៃសេដ្ឋកិច្ច និងគណិតវិទ្យាដែលទាក់ទងនឹងបរិមាណ ការវាយតម្លៃ និងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ ជាចម្បងនៅក្នុងបរិបទនៃការធានារ៉ាប់រង និងហិរញ្ញវត្ថុ។ វាពាក់ព័ន្ធនឹងគំរូគណិតវិទ្យា និងវិធីសាស្ត្រស្ថិតិដើម្បីទស្សន៍ទាយពីលទ្ធភាពនៃព្រឹត្តិការណ៍ និងកំណត់យុទ្ធសាស្ត្រកាត់បន្ថយហានិភ័យសមស្រប គោលគំនិតសំខាន់ៗសម្រាប់ការយល់ដឹងអំពីបុព្វលាភធានារ៉ាប់រង និងស្ថិរភាពហិរញ្ញវត្ថុ។ធាតុសំខាន់ៗនៃទ្រឹស្តីហានិភ័យរួមមានគំរូចែកចាយប្រូបាប៊ីលីតេ ប្រេកង់ការបាត់បង់ និងការប៉ាន់ប្រមាណភាពធ្ងន់ធ្ងរ ដែលធ្វើឱ្យវាមានសារៈសំខាន់សម្រាប់និស្សិតដែលកំពុងបន្តអាជីពក្នុងវិទ្យាសាស្ត្រជាក់ស្តែងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យ[29]។

---

[28] WIKIPEDIA. (2014, January). *What is a risk history?* Retrieved February, 19 2025, from https://en.wikipedia.org/wiki/Risk_management#Risk_options

[29] Vaia. *What is risk theory?* Retrieved February, 19 2025, from https://www.vaia.com/en-us/explanations/business-studies/actuarial-science-in-business/risk-theory/

ជំពូកទី៣
លទ្ធផលស្រាវជ្រាវ

ជំពូកទី៣
សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

៣.១ ស្ថានភាពទូទៅនៃបុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

៣.១.១ ប្រវត្តិរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

បុរី ខ្លឹមច័ន្ទបានចាប់ផ្តើមដំណើរការអាជីវកម្មវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០២២ ដែលបង្កើតឡើងដោយស្ថាបនិក និងជាស្ថាបត្យករមួយគឺលោក លី នី មានទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ ព្រៃកី សង្កាត់ ភ្លើងឆេះរទេះ ខណ្ឌ កំបូល រាជធានីភ្នំពេញ ដែលនៅជុំវិញមាន ផ្សារពិភពថ្មី ផ្សារទួលពង្រ ផ្សារទំនើបព្រីន ផ្សារ LUCKY និង 7 ELEVEN ជាដើម សាលារៀនបញ្ញាសាស្រ្ត សាលាប៉ៃលជី សាលាសុវណ្ណភូមិ ធនាគារ ABA PIZZA COMPANY KOI TUBE CAFE ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធថ្មីៗ ស្ថានអាកាសចោមចៅ ផ្លូវជាតិលេខ៣ ផ្លូវក្រវ៉ាត់ក្រុង៣ ផ្លូវបេតុងរដ្ឋធំៗច្រើនខ្សែ ងាយស្រួលចរាចរណ៍ចេញ-ចូលភ្នំពេញ។ បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ រចនាបទបែបខ្មែរទំនើបគ្រឿងស្រកាលីញដោយវាភ្ជាប់ជាមួយឈ្មោះបុរីផ្ទាល់ផ្តោតទៅលើលំហនៃខ្យល់ ពន្លឺចេញចូលនៃអគាររួមទាំងសួនច្បារបៃតងនៅជុំវិញផ្ទះរចនាខុសប្លែកពីបុរីផ្សេងៗដែលសាងសង់បែបវីឡាទោលសុទ្ធដើម្បីឱ្យអតិថិជនរស់នៅដោយឯកជនភាព។បុរី ខ្លឹមច័ន្ទគឺជាបុរីដែលមានគុណភាពប្រកបដោយបរិយាកាសល្អ បរិសុទ្ធ មានផាសុខភាព គ្មានសំឡេងរំខាន សេវាកម្មល្អ នឹងនូវជំនឿទុកចិត្តជូនអតិថិជន ។

៣.១.២ ចក្ខុវិស័យ បេសកកម្ម គោលដៅរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

ក.ទស្សនៈវិស័យ

ជាក់ស្តែងបុរី ខ្លឹមច័ន្ទមានទស្សនៈវិស័យសំខាន់ផ្តោតទៅលើការរស់នៅក្នុងសហគមន៍គំរូបែបខ្មែរទំនើប គោលគំនិតចម្បងរបស់បុរីក្នុងការរចនាគម្រោងគឺផ្តល់នូវភាពសាមញ្ញ ភាពទូលាយ និងបែបបទជាខ្មែរ ហើយគ្រប់ផ្ទះទាំងអស់រចនាដោយគ្រឿងស្រកាលីញបែបខ្មែរទំនើប សម្រាប់ផ្តល់ជូននូវទីជម្រកប្រណិតផាសុខភាព មានសុវត្ថិភាព និងអាចប្រកអាជីវកម្មបាន។

ខ.បេសកម្ម

បេសកកម្មរបស់បុរី ក្នុងពេលបច្ចុប្បន្នផ្តល់ភាពងាយស្រួលសម្រាប់អតិថិជនដែលគាត់ចង់បានផ្ទះដែលមានគុណភាពល្អ សុវត្ថិភាព សោភ័ណ្ឌភាព ទីតាំងល្អ ជាមួយនិងមានតម្លៃសមរម្យ ផ្តល់នូវសេវាកម្មល្អទាំងមុន និងក្រោយការលក់ ដើម្បីឱ្យបុរីទទួលបានមកវិញនូវកិត្តិនាម ការរីកចម្រើននិងបង្កើនប្រាក់ចំណូលដែលធ្វើឱ្យបុរីកាន់តែមានការអភិវឌ្ឍទៅមុខ។

គ.គោលដៅ

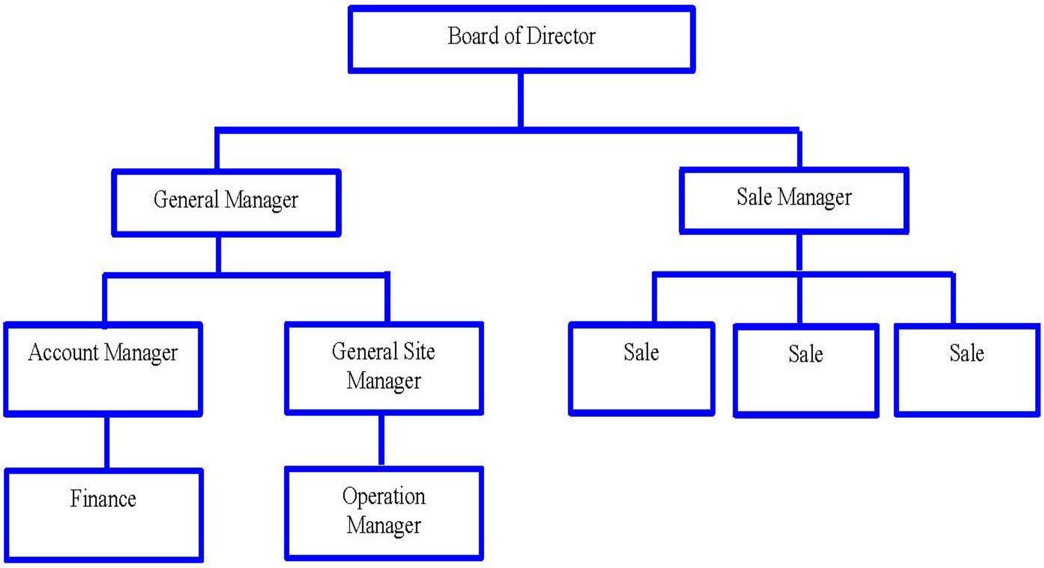
គោលដៅចម្បងសំខាន់៣យ៉ាងក្នុងការរចនាគម្រោងបុរី ខ្លឹមច័ន្ទគឺៈ

១. ផ្តល់នូវភាពសាមញ្ញៈ ម៉ូតផ្ទះ គ្រឿងបង្គុំ ការរចនាមិនប្រើប្រាស់ជ្រើច្រើន និងការប្រើប្រាស់ពណ៌លាយបញ្ចូលគ្នាសមស្រប និងមិនឆើតឆាយ។

២. ផ្តល់នូវភាពទូលាយៈ មានដីសល់ជុំវិញបរិវេណក្រៅផ្ទះ ងាយស្រួលរៀបចំទៅតាមចំណង់ចំណូលចិត្ត រីឯខាងក្នុងផ្ទះរចនាបែបបើកចំហ ងាយស្រួលដេគ័រ មានបង្អួចធំៗ ខ្យល់ ពន្លឺល្អ ពិសេសកំពស់ផ្ទះខ្ពស់ស្រលះល្អ។

៣. បែបបទជាខ្មែរៈ ការប្រើប្រាស់នូវគ្រឿងស្រកាលីញបែបខ្មែរនៅកន្លែងសំខាន់ៗដូចជានៅខ្លោងទ្វារចេញចូល និងតួផ្ទះវីឡាទោលផ្នែកខាងមុខទាំងអស់ត្រូវបានរចនាដោយគ្រឿងស្រកាលីញបែបខ្មែរផងដែរ។ នៅក្នុងគម្រោងផ្ទាល់មាននូវសួនច្បារពហុមុខងារសម្រាប់ជួបជុំ លំហែ ហាត់ប្រាណ និងកន្លែងក្មេងលេងកំសាន្ត។

៣.១.៣ រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ



៣.១.៤ គម្រោងរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

បច្ចុប្បន្នបុរី ខ្លឹមច័ន្ទមានតែមួយគម្រោងប៉ុណ្ណោះ ដែលសាងសង់ជាវីឡាទោលសុទ្ធហើយមានបីប្រភេទ៖

➢ វីឡាច័ន្ទពេញវង់ ជាវីឡាដែលសក្តិសមជាមួយគ្រួសារដែលមានសមាជិកច្រើនពី ៦ ទៅ ៨នាក់។ ផ្ទះនេះ មានលក្ខណៈពិសេសជាច្រើនដូចជា ផ្តល់ជូននូវបន្ទប់គេងធំៗទូលាយ ងាយស្រួលបែងចែកផ្សេងគ្នារវាងបន្ទប់គេង បន្ទប់ខោអាវនិងកាបូប បន្ទប់ទទួលភ្ញៀវធំទូលាយ បង្កើនអារម្មណ៍ស្រស់ស្រាយក្នុងការជួបជុំជាមួយគ្រួសារជាទីស្រលាញ់ និងអាចទស្សនាទូរទស្សន៍ SMART TV ជាមួយអេក្រង់ដ៏ធំបានយ៉ាងរីករាយ កម្ពស់ជាន់នីមួយៗខ្ពស់ស្រឡះ ដែលមានបង្អួច កញ្ចក់ធំៗ មានលំហ ពន្លឺ និង ខ្យល់អាកាសចេញ-ចូលបានល្អ ដើម្បីផ្តល់នូវសោភណភាព ផាសុកភាព និង វិបុលភាពក្នុងការរស់នៅ។តម្លៃជាង 20 ម៉ឺនដុល្លារជាង ដែលទំហំដីស្តង់ដារ ១១ម៉ែត្រគុណនិង២០ម៉ែត្រ ទំហំផ្ទះ៨.២ម៉ែត្រគុណនិង១២ម៉ែត្រ មានបន្ទប់គេង៦ បន្ទប់ទឹក៦ និងចំណតរថយន្ត២។

➢ វីឡា ច័ន្ទជាប្រភេទវីឡាទោលដែលមានទំហំធំល្មមសក្តិសមសម្រាប់គ្រួសារមានសមាជិក ៤ ទៅ ៦នាក់។ កម្ពស់ផ្ទះ ២ជាន់ខ្ពស់ស្រឡះល្អពីជាន់មួយទៅជាន់មួយទៀតមិនហប់ មិនសុញ មាន បង្អួច កញ្ចក់ធំៗ មានលំហ ពន្លឺ និង ខ្យល់អាកាសចេញ-ចូលបានល្អ បន្ទប់គេងមេគ្រួសារនៅផ្នែកខាងមុខមានរ៉េវ៉ង់ជាធំទូលាយ ងាយស្រួលឱ្យលោកអ្នកសម្រាកលំហែរ ស្រូបយកខ្យល់អាកាសបរិសុទ្ធ និងគយគន់សម្រស់ធម្មជាតិបៃតងចម្រុះពណ៌ពីសួនច្បារនៅខាងមុខផ្ទះ។ ដីចំហៀងផ្ទះធំទូលាយសល់ដល់ទៅ៣ម៉ែត្រ អាចប្រើជាទីធ្លាសួនច្បារផ្ទាល់ខ្លួន ដែលវាមានលក្ខណៈពហុមុខងារយ៉ាងពិសេសពិតជាផ្តល់ជូនលោកអ្នកនូវឯកជនភាព សុខុមាលភាព និងវិបុលភាពក្នុងការរស់នៅយ៉ាងពិតប្រាកដ។តម្លៃជាង 18 ម៉ឺនដុល្លារជាងទំហំដីស្តង់ដារ១១ម៉ែត្រគុណ២០ម៉ែត្រ ទំហំផ្ទះ៧.២ម៉ែត្រគុណ១២ម៉ែត្រ បន្ទប់គេង៤បន្ទប់ទឹក ៤និងចំណតរថយន្ត២។

- វីឡាខ្ទឹម ជាប្រភេទវីឡាទោលម៉ូតថ្មីដែលការរចនាលំហផ្សារភ្ជាប់ជាមួយធម្មជាតិច្រើន។ វីឡានេះមានលក្ខណៈពិសេសជាច្រើនដូចជា សល់ដីចំហៀងធំ ២.៥ម៉ែត្រ អាចធ្វើសួនច្បារឬអាងហែលទឹកបាន ម៉ូតផ្ទះថ្មី នៅលើផ្លូវធំ ផ្លូវមេរបស់បុរី ហើយទិសបែរទៅខាងកើត។តម្លៃជាង 13 ម៉ឺនដុល្លាស្ដើងទំហំដីស្តង់ដារ ៨ម៉ែត្រគុណ២០ម៉ែត្រ ទំហំផ្ទះ ៦.៥ម៉ែត្រគុណ១២ម៉ែត្រ មានបន្ទប់គេង៣ បន្ទប់ទឹក៣ និងចំណតរថយន្ត១។

៣.២ អត្ថប្រយោជន៍របស់អតិថិជនដែលទទួលបាន

៣.២.១ អត្ថប្រយោជន៍ដែលបុរី ខ្ទឹមច័ន្ទបានផ្តល់ជូនអតថិជន

ជាធម្មតានៅពេលដែលអតិថិជនទិញប្រភេទអចលនទ្រព្យអ្វីមួយ តែងតែសិក្សាយ៉ាងលម្អិតទៅលើអត្ថប្រយោជន៍ដែលទទួលបានពីការទិញអចលនទ្រព្យជាមុនទើបសម្រេចចិត្តទិញឬវិនិយោគ។ ហេតុនេះហើយទើបបុរី ខ្ទឹមច័ន្ទ សាងសង់ឡើងដោយផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនដល់អតិថិជនដែលមានទីតាំងនៅជិតផ្លូវធំ មានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ មជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម សាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ ជាតំបន់ដែលកំពុងអភិវឌ្ឍន៍ បរិស្ថានស្អាតជុំវិញ ទីធ្លាធំទូលាយ ប្រព័ន្ធទឹកភ្លើងរៀបរួចជាស្រេច ផ្តល់ជូននូវតម្លៃល្អ ការប្រម៉ូសិនផ្សេងៗនិងសេវាកម្មសន្តិសុខ២៤ម៉ោងប្រកបដោយសុវត្ថិភាព បុរីមានគម្រោងដែលសាងសង់រួចជាច្រើន ដោយមិនចាំបាច់រង់ចាំរយៈពេលយូរនៅក្នុងការចូលរស់នៅ សាងសង់ដោយអ្នកបច្ចេកទេសដែលមានបទពិសោធន៍ជំនាញច្បាស់លាស់ គុណភាពសំណង់រឹងមាំ ព្រមទាំងទទួលបានការអនុញ្ញាតពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ហើយបានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវរួមទាំងពន្ធដារ។ តម្លៃធូរជាងទីផ្សារប្រហែល ២០% នៅក្នុងតំបន់ បុរី ខ្ទឹមច័ន្ទ បានសហការជាមួយធនាគារ ស៊ិនហាន ដើម្បីមានភាពងាយស្រួលជូនអតិថិជនក្នុងការកម្ចីបានទៅដល់80%នៃតម្លៃរបស់បុរី ហើយមានរយៈពេលបានរហូតដល់25ឆ្នាំ និងអត្រាការប្រាក់ទាបរហូតដល់6.99%ក្នុងមួយឆ្នាំ។បន្ទាប់ពីអតិថិជនបានវិនិយោគលើបុរីអតិថិជនអាចទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ ដូចជាប្រាក់ចំណេញពីការលក់វិញនៅពេលដែលមានការកើនឡើងនៃតម្លៃអចលនទ្រព្យជាពិសេសនៅពេលតំបន់នោះមានការអភិវឌ្ឍ និងអាចទទួលបាននូវចំណូលពីការជួលបន្ត។ការទាក់ទាញអតិថិជនឱ្យវិនិយោគលើគម្រោងនីមួយៗរបស់បុរីត្រូវមានយុទ្ធសាស្ត្រដ៏ច្បាស់លាស់និងស្របតាមតម្រូវការទីផ្សារ។ បុរី ខ្ទឹមច័ន្ទបានសាងសង់ឡើងដែលមានលក្ខណៈខុសប្លែកពីបុរីផ្សេងៗ ដែលសង់ជាប្រភេទវីឡាទោលសុទ្ធមានឯកជនភាពសម្រាប់អតិថិជន សង់ដោយផ្តោតទៅលើការប្រើប្រាស់សម្ភារៈមានគុណភាពខ្ពស់ បង្ហាញពីស្ថានភាពគម្រោងដើម្បីបង្កើតភាពទាក់ទាញដល់អតិថិជន ជានារ៉ាប់រងជួសជុល១-២ឆ្នាំចំពោះការខូចខាតណាមួយនៃបុរី បុគ្គលិកមានសេវាកម្មល្អចំពោះអតិថិជន ទីតាំងងាយស្រួលក្នុងការស្វែងរកតាមវេបសាយ ការ

ផ្សព្វផ្សាយតាមប្រព័ន្ធឌីជីថលដោយប្រើប្រាស់បណ្តាញសង្គម (Facebook, Instagram, YouTube,Tik Tok) ដើម្បីផ្សព្វផ្សាយលើគម្រោងរបស់បុរីបង្ហាញពីលក្ខណៈពិសេស និងអត្ថប្រយោជន៍ដែលអតិថិជនអាចទទួលបាន។ ការផ្តល់ព័ត៌មានដល់អតិថិជន ការបង្ហាញព័ត៌មានលម្អិតអំពីការសាងសង់បុរី និងការបង្ហាញភាពជោគជ័យរបស់បុរីដើម្បីបង្កើនការជឿទុកចិត្តដូចជាការពិពណ៌នាពីការលក់រយៈពេលថ្មីៗ។

៣.២.២ អត្ថប្រយោជន៍ដែលទទួលបានពីលក្ខខណ្ឌបង់ប្រាក់របស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

លក្ខខណ្ឌនៃការបង់ប្រាក់របស់បុរីរួមមាន៖

លក្ខខណ្ឌទី១៖ នៅពេលដែលអតិថិជនមានបំណងចង់ទិញផ្ទះ ប្រសិនបើអតិថិជនមានលទ្ធភាពបង់១០%មុននោះនឹងទទួលបាននូវការបញ្ចុះតម្លៃ២% ហើយ១០%ទៀតអាចរំលស់ឥតការប្រាក់រយៈពេល១២ខែ នៅសល់៨០%ទៀត បើអតិថិជនមានលទ្ធភាពបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួនបុរីនឹងប្រគល់ផ្ទះជូន ឬអាចសិក្សាការបង់ប្រាក់ជាមួយធនាគារដែលជាដៃគូរសហការណ៍របស់បុរី ឬក៏បង់ជាមួយនឹងបុរីផ្ទាល់។

លក្ខខណ្ឌទី២៖ ប្រសិនបើអតិថិជនមានលទ្ធភាពបង់៣០%មុននោះនឹងទទួលបាននូវការបញ្ចុះតម្លៃ៤% ហើយ១០%ទៀតអាចរំលស់ឥតការប្រាក់រយៈពេល១២ខែ នៅសល់៦០%ទៀតបើអតិថិជនមានលទ្ធភាពបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួនបុរីនឹងប្រគល់ផ្ទះជូន ឬអាចសិក្សាការបង់ប្រាក់ជាមួយធនាគារដែលជាដៃគូរសហការណ៍របស់បុរី ឬក៏បង់ជាមួយនឹងបុរីផ្ទាល់។

លក្ខខណ្ឌទី៣៖ ប្រសិនបើអតិថិជនមានលទ្ធភាពបង់៥០%មុននោះនឹងទទួលបាននូវការបញ្ចុះតម្លៃ៨% ហើយ១០%ទៀតអាចរំលស់ឥតការប្រាក់រយៈពេល១២ខែ នៅសល់៤០%ទៀត បើអតិថិជនមានលទ្ធភាពបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួនបុរីនឹងប្រគល់ផ្ទះជូន ឬអាចសិក្សាការបង់ប្រាក់ជាមួយធនាគារដែលជាដៃគូរសហការណ៍របស់បុរី ឬក៏បង់ជាមួយនឹងបុរីផ្ទាល់។

លក្ខខណ្ឌទី៤៖ ប្រសិនបើអតិថិជនមានលទ្ធភាពបង់៧០%មុននោះនឹងទទួលបាននូវការបញ្ចុះតម្លៃ១០% ហើយ១០%ទៀតអាចរំលស់ឥតការប្រាក់រយៈពេល១២ខែ នៅសល់២០%ទៀតបើអតិថិជនមានលទ្ធភាពបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួនបុរីនឹងប្រគល់ផ្ទះជូន ឬអាចសិក្សាការបង់ប្រាក់ជាមួយធនាគារដែលជាដៃគូរសហការណ៍របស់បុរី ឬក៏បង់ជាមួយនឹងបុរីផ្ទាល់។

Promotion on Jan-Mar , 2025				
Extra discount base on Payment Term				
	SPA: 10% Monthly: 10%/12 month Hand Over : 80%	SPA: 30% Monthly: 10%/12 month Hand Over : 60%	SPA: 50% Monthly: 10%/12 month Hand Over : 40%	SPA: 70% Monthly: 10%/12 month Hand Over : 20%
	2%	4%	8%	10%

៣.៣ បញ្ហាប្រឈមដែលបុរី ខ្លឹមច័ន្ទជួបប្រទះ ក្នុងកំឡុងពេលសាងសង់ និងការលក់

៣.៣.១ បញ្ហាប្រឈមនៃការផ្គត់ផ្គង់

ការសាងសង់នូវសំណង់ដែលមានគុណភាពចាំបាច់ត្រូវប្រើប្រាស់នូវធនធាន សម្ភារៈសម្រាប់សាងសង់និងកម្លាំងពលកម្មដើម្បីឱ្យការសាងសង់អាចបញ្ចប់ទៅតាមពេលវេលាកំណត់ និងផ្គត់ផ្គង់បានទាន់ពេលរបស់អតិថិជន ផ្ទុយទៅវិញក្នុងស្ថានភាពដែលខ្វះខាតធនធានណាមួយវាក្លាយជាបញ្ហាប្រឈមដែលរាំងស្ទះដល់ដំណើការអាជីវកម្មរបស់បុរី។ បញ្ហាប្រឈមក្នុងឆ្នាំ២០២៤ ដែលទាក់ទងដល់ការសាងសង់របស់បុរីមានដូចជា៖

ក.បញ្ហាប្រឈមទាក់ទងនឹង ឧបករណ៍ និងសម្ភារៈ

ការផ្គត់ផ្គង់លើឧបករណ៍ និងសម្ភារៈសម្រាប់សាងសង់សំណង់គោលដូចជា ឥដ្ឋ ស៊ីម៉ង់ ដែក ការ៉ូ និងឧបករណ៍បំពាក់នានាដើម្បីឱ្យស្របទៅតាមមាត្រដ្ឋានបច្ចេកទេសនៃសំណង់លំនៅដ្ឋានរបស់បុរី ការស្វែងរកការផ្គត់ផ្គង់នូវសម្ភារៈ ឧបករណ៍ដែលមានគុណភាព និងតម្លៃសមរម្យ។ បញ្ហាប្រឈមដែលទាក់ទងនឹងឧបករណ៍ និងសម្ភារៈរួមមាន៖

១. អ្នកផ្គត់ផ្គង់បានតម្លើងថ្លៃលើឧបករណ៍ សម្ភារៈ ថ្លៃដឹកជញ្ជូន។ល។ ការតម្លើងថ្លៃនេះបានធ្វើឱ្យថ្លៃដើមកើនឡើង បុរីត្រូវចំណាយថវិកាបន្ថែម ក្នុងគម្រោងថវិកាសាងសង់ ដែលប៉ះពាល់ដល់ការកំណត់តម្លៃលក់ក្នុងស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចនាពេលបច្ចុប្បន្ន។

២. ការផ្គត់ផ្គង់ឧបករណ៍ សម្ភារៈ ផ្សេងៗដែលចាំបាច់ក្នុងការសាងសង់មានមិនគ្រប់តាមតម្រូវការប្រើប្រាស់ ឧស្សាហ៍ដាច់ស្តុក។ បញ្ហាទាំងពីរនេះក៏បានក្លាយជាបញ្ហាប្រឈមរបស់បុរី លើការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនាពេលបច្ចុប្បន្នដែរ។

ខ.បញ្ហាប្រឈមទាក់ទងនឹងកម្លាំងពលកម្ម

ស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ន បុរីកំពុងជួបបញ្ហាកង្វះខាតនៃកម្លាំងពលកម្ម ដែលជាកម្មករបានលាឈប់ពីការងារដោយសារកម្រៃដែលទទួលបានពីការងារសំណង់មានតម្លៃទាប និងមានផលពិបាកក្នុងការរស់នៅក្នុងទីក្រុង។ កម្មករជាច្រើនបានជ្រើសរើសយកការត្រឡប់ទៅរស់នៅស្រុកកំណើត ឬស្វែងរងការងារថ្មីដែលអាចផ្តល់កម្រៃបានប្រសើជាងបុរីបានផ្តល់ឱ្យ។ បុរីបានព្យាយាមក្នុងការស្វែងរកកម្មករសម្រាប់បម្រើការងារដោយជ្រើសរើសយកកម្មករអណ្តែតមកបំពេញការងារ ក្នុងបំណងដោះស្រាយបញ្ហាជាបឋម និងកុំឱ្យរាំងស្ទះដល់ការសាងសង់ និងការបញ្ចប់ការសាងសង់ទៅតាមពេលវេលាកំណត់។ បុរីត្រូវចំណាយពេល និងធនធានច្រើនក្នុងការស្វែងរកបណ្តុះបណ្តាលកម្មករថ្មីៗជាបន្តបន្ទាប់។

៣.៣.២ បញ្ហាប្រឈមនៃការលក់

ការលក់ ផ្ទះវីឡាដែលបានសាងសង់រួច ឬទទួលបានការកក់ផ្ទះរបស់អតិថិជន ជាក្តីរំពឹងទុកនៃអត្រាប្រាក់ចំណេញដែលនឹងទទួលបាន ផ្ទុយមកវិញនៅពេលដែលការលក់មានការធ្លាក់ចុះវាបានក្លាយទៅជាក្តីបារម្ភ និងបញ្ហាប្រឈមរបស់បុរី។ មានបញ្ហាប្រឈមជាច្រើនដែលទាក់ទងដល់ការសម្រេចចិត្តទិញរបស់អតិថិជនបណ្តាលមកពីមូលហេតុដូចជា៖

➢ **កត្តាសេដ្ឋកិច្ច**

កត្តាសេដ្ឋកិច្ច គឺជាមូលហេតុមួយទៀតដែលធ្វើឱ្យអតិថិជន ដែលមានបំណងទិញផ្ទះមានការស្ទាក់ស្ទើរក្នុងការទិញ។ អតិថិជានមានការព្រួយបារម្ភអំពីការងារ ប្រាក់ចំណូល និងអនាគតហិរញ្ញវត្ថុរបស់ខ្លួន។ ដោយសារបញ្ហាទាំងនេះហើយ ទើបធ្វើឱ្យអតិថិជនមិនមានទំនុកចិត្តលើលទ្ធភាពនៃហិរញ្ញវត្ថុ ដែលអាចទិញអចលនទ្រព្យដូចជា ផ្ទះវីឡា ខុនដូរ ផ្ទះល្វែងជាដើម។

➢ **អត្រាការប្រាក់កម្ចីខ្ពស់**

អត្រាការប្រាក់ដែលផ្តល់ដោយបុរី ឬធនាគារដៃគូរ បានធ្វើឱ្យបំណុលផ្ទះមានតម្លៃថ្លៃ និងបង្កើនបន្ទុកលើអ្នកទិញ។ ជាមួយនឹងលក្ខខណ្ឌទទួលបានឥណទានក៏ត្រូវបានរឹតបន្តឹង និងការត្រួតពិនិត្យយ៉ាងម៉ត់ចត់លើប្រវត្តិហិរញ្ញវត្ថុរបស់អតិថិជន។ ដោយសារមូលហេតុនេះ ទើបអតិថិជនជាច្រើនពិសេសអ្នកដែលមានថវិកាតិច ឬប្រាក់ចំណូលមិនទៀងទាត់មានការស្ទាក់ស្ទើរ ឬដកខ្លួនចេញពីការទិញផ្ទះវីឡា ដែលធ្វើឱ្យមានការថយចុះនិងប៉ះពាល់ទៅលើសកម្មភាពលក់បុរី។

➢ **ការប្រកួតប្រជែងខ្ពស់ក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យ**

គម្រោងសំណង់ថ្មីៗ នៅលើទីផ្សារអចលនទ្រព្យមានការប្រកួតគ្នាទៅលើតម្លៃ ទីតាំង ការរចនា គុណភាពសំណង់ និងសេវាកម្មលក់។ ការលក់បញ្ចុះតម្លៃបានក្លាយជាវិធីសាស្ត្រដែលក្រុមហ៊ុនជាច្រើនបានប្រើប្រាស់ ដើម្បីទាក់ទាញអតិថិជន ហើយក៏មានបុរី ជាច្រើនផងដែរដែលយកចិត្តទុកដាក់លើការច្នៃប្រឌិត និងផ្តល់ជម្រើសថ្មីៗដូចជា ផ្ទះស្អាត ការបង់ប្រាក់មានការបត់បែន ឬក៏បញ្ចូលបច្ចេកវិទ្យាទំនើបក្នុងគម្រោងរបស់ខ្លួន និងផ្តល់ប្រយោជន៍សម្រាប់អតិថិជនផងដែរ ដោយផ្តល់ជម្រើសជាច្រើន គុណភាពល្អ និងតម្លៃសមរម្យ។ ផលប្រយោជន៍ជាច្រើនដែលផ្តល់ដល់អតិថិជន បានក្លាយជម្រើសក្នុងការទិញអចលនទ្រព្យ ធ្វើឱ្យអតិថិជនមានការប្រៀបធៀបមុនពេលសម្រេចចិត្តទិញ ឬវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យណាមួយ ជម្រើសដ៏ច្រើនលើអចលនទ្រព្យទាំងនេះ បានផ្តល់ឱកាសល្អមួយសម្រាប់អ្នកទិញក្នុងការស្រង់តម្លៃ និងជ្រើសរើសអចលនទ្រព្យដ៏សមស្របបំផុតសម្រាប់តម្រូវការរបស់ពួកគេ។ជារឿយៗការសម្រេចចិត្តនេះត្រូវបានពន្យាពេលយូរដែលអាចធ្វើឱ្យអតិថិជនលែងមានបំណងចង់ទិញវិញ។

➢ **ព័ត៌មានអវិជ្ជមានក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យ**

ការផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មានលើបណ្តាញសង្គម ការនិយាយតគ្នាពីមាត់មួយទៅមួយ ទាក់ទងនឹងការមិនប្រគល់ប្លង់រឹងជូនអតិថិជន ការសងសង់ខុសមាត្រដ្ឋានបច្ចេកទេស ឬបញ្ហាឥណទាននានា បានបង្កការភ័យខ្លាចចំពោះអតិថិជន។ អតិថិជនមិនចង់ប្រឈមមុខនឹងហានិភ័យនៃការបាត់បង់ទ្រព្យ ឬការវិនិយោគខុសកន្លែងឡើយ។

៣.៤ វិធីសាស្ត្រទប់ស្កាត់ហានិភ័យចំពោះការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ

៣.៤.១ វិធីសាស្ត្រទប់ស្កាត់ហានិភ័យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ

ក.ការទប់ស្កាត់ហានិភ័យទាក់ទងនិងការផ្គត់ផ្គង់សម្ភារ:

ការផ្គត់ផ្គង់សម្ភារៈគឺជាចំណុចគ្រោះថ្នាក់មួយសម្រាប់ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ។ ការជួបប្រទះនឹងការពន្យារពេលនៃការដឹកជញ្ជូន ឬភាពខ្វះខាតនៃសម្ភារៈសំណង់អាចនាំឱ្យមានការពន្យារពេលគម្រោងការកើនថ្លៃ និងប៉ះពាល់ដល់អត្រាផលចំណេញផងដែរ។ ដូច្នេះបុរីក៏បានតាមដានពីខ្សែសង្វាក់សម្ភារៈផ្គត់ផ្គង់

តាមដានលើសម្ភារៈផ្គត់ផ្គង់ជាប្រចាំ ត្រួតពិនិត្យលើកាលបរិច្ឆេទនៃការផ្គត់ផ្គង់សម្ភារៈ ដើម្បីទប់ស្កាត់ការយឺតយ៉ាវនិងអាចសម្របសម្រួលគម្រោងបាន។ការប្រើប្រាស់ឧបករណ៍បច្ចេកទេសទំនើបសម្រាប់គ្រប់គ្រងគម្រោង សហការជាមួយអ្នកផ្គត់ផ្គង់ជាច្រើនសម្រាប់ជាជម្រើសក្នុងការផ្គត់ផ្គង់សម្ភារៈដើម្បីបន្តដំណើរការគម្រោងដោយគ្មានការរាំងស្ទះ មានកិច្ចព្រមព្រៀងរយៈពេលវែងជាមួយអ្នកផ្គត់ផ្គង់សំខាន់ៗ ដែលមានសមត្ថភាពខ្ពស់ក្នុងការផ្គត់ផ្គង់ ដើម្បីធានាភាពស្ថិតស្ថេរនៃតម្លៃ និងការផ្គត់ផ្គង់ជាបន្តបន្ទាប់ ចុះកិច្ចសន្យាទឹកប្រាក់ថេរនៃតម្លៃសម្ភារៈ ដើម្បីចៀសវាងភាពអាក់រអួលក្នុងការប្រែប្រួលតម្លៃនៅពេលក្រោយ។ រៀបចំថវិកាបម្រុងប្រសិនបើមានការប្រែប្រួលលើតម្លៃសម្ភារៈ ដោយសារផលប៉ះពាល់ខាងទីផ្សារ ដើម្បីទប់ស្កាត់ការចំណាយលើសផែនការ និងជួយក្នុងការរៀបចំការប្រើប្រាស់ថវិកាឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព ត្រួតពិនិត្យគុណភាពសម្ភារៈដោយអ្នកបច្ចេកទេសមុនពេលប្រើក្នុងគម្រោង ដើម្បីជៀសវាងមានបញ្ហាកើតមានឡើង។ កិច្ចសន្យាជាមួយអ្នកផ្គត់ផ្គង់គួរតែបញ្ជាក់លក្ខខណ្ឌករណីមានការខូចខាត រឺការផ្គត់ផ្គង់ខុសពីតម្រូវការដែលបានចរចារ ដើម្បីអាចទាមទារសំណង។ការបង្កើតស្តុកទុកសម្ភារៈសំខាន់ៗជាប្រចាំសម្រាប់សម្ភារៈដែលត្រូវប្រើប្រាស់ជាប្រចាំក្នុងការសាងសង់ ត្រៀមផែនការផ្គត់ផ្គង់ជំនួសសម្រាប់សម្ភារៈសំខាន់ៗ ដើម្បីអាចប្តូរបានភ្លាមៗនៅពេលមានការខ្វះខាតសម្ភារៈណាមួយ ផែនការនេះជួយទប់ស្កាត់ការរអាក់រអួលនៃការសាងសង់បាន។

ខ.ការទប់ស្កាត់ហានិភ័យទាក់ទងនឹងកម្លាំងពលកម្ម

ក្នុងវិស័យសំណង់កម្លាំងពលកម្ម គឺជាធាតុសំខាន់មួយដែលស្ថិតក្នុងសំណុំធនធានសំខាន់សម្រាប់ការបំពេញការងារប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព ទោះបីយ៉ាងណាការកើនឡើងនៃថ្លៃកម្លាំងពលកម្មបានក្លាយជាបញ្ហាដែលបង្កការរំខានយ៉ាងខ្លាំងដល់គម្រោងសាងសង់របស់បុរី។ ដើម្បីទប់ស្កាត់នូវហានិភ័យទាក់ទងនឹងកម្លាំងពលកម្មនេះ បុរីមានយុទ្ធសាស្រ្តដូចខាងក្រោម៖

- ស្វែងរកដៃគូផ្សេងៗ ឬប្រើប្រាស់សេវាកម្មភ្នាក់ងារជួលកម្មករ ដើម្បីបន្ថែមប្រភពកម្លាំងពលកម្មដែលមានគុណភាពល្អ និងតម្លៃសមរម្យ។
- ការផ្តល់ទីតាំងស្នាក់នៅ ឬជំនួយក្នុងការរស់នៅដល់កម្មករ បង្កើតការទាក់ទាញ និងអនុញ្ញាតឱ្យពួកគេចូលរួមធ្វើការយ៉ាងសប្បាយចិត្ត។
- ការផ្តល់ប្រាក់រង្វាន់ និងលទ្ធផលលើការងារ
- ផ្តល់កម្រិតការងារដែលច្បាស់លាស់ និងគោលបំណងដែលច្បាស់នៅក្នុងក្រុម ដើម្បីបង្កើតសកម្មភាព និងការចូលរួមយ៉ាងទូលំទូលាយពីកម្មករ។
- អភិវឌ្ឍន៍ការទំនាក់ទំនងល្អ និងការបង្កើតក្រុមការងារដែលមានមិត្តភាព និងគាំទ្រគ្នា។

គ.ការទប់ស្កាត់ហានិភ័យទាក់ទងនឹងបញ្ហាលក់

- **កត្តាសេដ្ឋកិច្ច**

ដើម្បីទប់ស្កាត់បញ្ហាប្រឈមនៃសេដ្ឋកិច្ច បុរីបានប្រើវិធីសាស្រ្តដោះស្រាយច្បាស់លាស់ ប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាព បុរីបានរៀបចំផែនការលក់ឱ្យសមស្របនឹងស្ថានភាពនៃអតិថិជន និងទីផ្សារដោយផ្តល់ជម្រើសតម្លៃជាច្រើនទៅតាមប្រភេទបុរីនីមួយៗ ហើយបត់បែនការបង់ប្រាក់ដែលមានភាពងាយស្រួល ជាពិសេសផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍ដល់អតិថិជន។

➢ **ទាក់ទងនឹងអត្រាការប្រាក់ខ្ពស់**

ការកើនឡើងយ៉ាងខ្លាំងនៃអត្រាការប្រាក់ពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ បានបង្កឱ្យបំណុលផ្ទះកាន់តែថ្លៃ និងបន្ថែមបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុដល់អ្នកទិញផ្ទះជាច្រើន។ ជាមួយនឹងការរឹតបន្តឹងលក្ខខណ្ឌឥណទាន និងការត្រួតពិនិត្យប្រវត្តិហិរញ្ញវត្ថុយ៉ាងម៉ត់ចត់ នេះបានធ្វើឱ្យមានការស្ទាក់ស្ទើរ និងការដកខ្លួនចេញពីការទិញផ្ទះ ដែលប៉ះពាល់ដល់សកម្មភាពលក់នៅលើទីផ្សារ។ ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហានេះ បុរីបានអនុវត្តបានដូចខាងក្រោម៖

- ផ្តល់អត្រាការប្រាក់សមរម្យ សម្រាប់អតិថិជនដែលមានប្រាក់ចំណូលទាបដើម្បីបន្ថយបន្ទុកការបង់ប្រាក់
- ផ្តល់នូវលក្ខខណ្ឌបត់បែនដូចជា ការផ្លាស់ប្តូរពេលបង់ប្រាក់ឱ្យសមស្រប ការពន្យារពេលបង់ប្រាក់ខ្លះៗ បន្ថែមរយៈពេលបង់ប្រាក់ដើម្បីបន្ថយកម្រៃលស់ប្រចាំខែ។
- ផ្តល់ការប្រឹក្សាក្នុងការគ្រប់គ្រងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ ការប្រឹក្សាអំពីវិធីរៀបចំថវិកានិងការរក្សាឥណទានដើម្បីអាចជួយឱ្យអតិថិជនសម្រេចបានការទិញផ្ទះដែលមានសុវត្ថិភាព។

➢ **ការប្រកួតប្រជែងខ្ពស់ក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យ**

ដើម្បីទប់ស្កាត់ហានិភ័យនៃការប្រកួតប្រជែងខ្លាំងបុរីបានអនុវត្តដូចខាក្រោម៖

- បង្កើតអត្តសញ្ញាណផ្ទាល់ខ្លួន ធ្វើឱ្យអតិថិជនមើលឃើញពីលក្ខណៈខុសគ្នានៃផ្ទះវីឡា និងភាពល្អឥតខ្ចោះរបស់បុរីដែលផ្តល់ឱ្យអតិថិជន។
- ផ្តល់ជម្រើសផែនការបង់ប្រាក់បត់បែន ការបង់ប្រាក់ស្រួលជួយឱ្យអតិថិជនសម្រេចចិត្តបានលឿនក្នុងការទិញ ។
- ផ្តោតលើសេវាកម្មក្រោយពេលទិញ ដោយបុរីមានក្រុមជួសជុល និងប្រតិបត្តិការលឿន ផ្តល់ការធានារយៈពេលច្បាស់លាស់លើគ្រឿងបរិក្ខារ និងសំណង់លក់ ដោយសារតែអតិថិជនសព្វថ្ងៃគិតពីភាពជឿជាក់ និងសុវត្ថិភាពក្រោយពេលទិញផ្ទះ។
- អត្ថប្រយោជន៍នៃទីតាំង គុណភាពសំណង់ បែបផែនទូទៅនៃការរស់នៅ ឬវិនិយោគ ការអភិវឌ្ឍជុំវិញគម្រោង។
- បង្ហាញពីឱកាសដែលអាចបាត់បង់(មានមនុស្សដទៃក៏កំពុងពិចារណាដូចគ្នា ផ្ទះមានចំនួនកំណត់ តម្លៃកំពុងមានការកែប្រែឡើងនាពេលខាងមុខ)។
- បង្ហាញថាគម្រោងមានតម្លៃវិនិយោគ និងអាចមានការកើនឡើងនៃតម្លៃអនាគត (ដោយយោងទៅលើការអភិវឌ្ឍជុំវិញ ឬគម្រោងសាធារណៈ)គឺជាកត្តាដែលជួយឱ្យអតិថិជនពិចារណាថា ទិញឥឡូវនេះមានអត្ថប្រយោជន៍ជាងរងចាំ។

➢ **ព័ត៌មានអវិជ្ជមានក្នុងទីផ្សារលក់អចលនទ្រព្យ**

ដើម្បីទប់ស្កាត់ព័ត៌មានអវិជ្ជមានដែលបង្កឱ្យមានការមិនមានទំនុកចិត្តពីអតិថិជន និងប៉ះពាល់ដល់ការលក់ និងការវិនិយោគ។ ដើម្បីដោះស្រាយព័ត៌មានអវិជ្ជមាននេះ បុរីអនុវត្តវិធីសាស្ត្រដូចខាងក្រោម៖

- ពង្រឹងការប្រាស្រ័យទាក់ទងជាសាធារណៈ៖ បុរីបង្កើតផែនការប្រាស្រ័យទាក់ទងសាធារណៈ ដែលមានភាពច្បាស់លាស់ និងទាន់ពេលវេលា។ បុរីតែងតែចេញសេចក្តីថ្លែងការណ៍ ឬការបកស្រាយជាផ្លូវការដើម្បីផ្តល់ព័ត៌មានត្រឹមត្រូវ និងបំភ្លឺស្ថានភាពពិតប្រាកដដល់អតិថិជន។ ការប្រើប្រាស់បណ្តាញសង្គម ជួយឱ្យព័ត៌មានបានចែកចាយយ៉ាងទូលំទូលាយ ។

- លើកកម្ពស់ភាពស្មោះត្រង់ និងសុចរិតភាព៖ ការផ្តល់ឯកសារបញ្ជាក់ដូចជា ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ កិច្ចសន្យារូបិយវត្ថុ និងការអនុញ្ញាតឱ្យសាងសង់ពីក្រសួងពាក់ព័ន្ធ គឺជាការធានាបានពីភាពត្រឹមត្រូវនៃការវិនិយោគ។ បុរីបានបង្ហាញព័ត៌មានលម្អិតអំពីគម្រោង និងកាលវិភាគសាងសង់ ដោយឱ្យអតិថិជនអាចតាមដានបាន។
- បង្កើតប្រព័ន្ធសេវាកម្មជូនអតិថិជនមានប្រសិទ្ធភាព៖ ការរៀបចំសេវាកម្មឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការអតិថិជនបានឆាប់រហ័ស ត្រឹមត្រូវ និងមានការទំនាក់ទំនងជាមួយអតិថិជនប្រកបដោយអាកប្បកិរិយាល្អនិងមានវិជ្ជាជីវៈ។
- ប្រើបច្ចេកវិទ្យាឌីជីថលដើម្បីបង្កើនការលក់៖ ផ្សព្វផ្សាយលក់តាមប្រព័ន្ធបណ្តាញសង្គម ក៏ជាឧបករណ៍សំខាន់ក្នុងការលើកកម្ពស់ប្រសិទ្ធភាពនៃការលក់ និងការទំនាក់ទំនងជាមួយអតិថិជនដែលអាចជួយឱ្យអតិថិជនទទួលបានព័ត៌មានពេញលេញ និងរហ័សជាងមុន។

ជំពូកទី៤
ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

ជំពូកទី៤
ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

៤.១ ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង

តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទបានបង្ហាញពីសមត្ថភាពក្នុងការវិនិយោគវិស័យអចលនទ្រព្យ ដោយមានគោលដៅច្បាស់លាស់ ការវិភាគស្ថានភាពទីផ្សារ និងកត្តាសេដ្ឋកិច្ច សង្គមយ៉ាងទូលំទូលាយ។ ការគ្រប់គ្រងហិរញ្ញវត្ថុ និងគ្រប់គ្រងហានិភ័យដ៏មានប្រសិទ្ធភាព រួមជាមួយយុទ្ធសាស្ត្រទាក់ទាញអតិថិជន និងវិធីសាស្ត្រសាងសង់ដែលផ្តោតលើគុណភាព បុរីបានអនុវត្តតាមគោលការណ៍ និងស្តង់ដារយ៉ាងត្រឹមត្រូវ នាំឱ្យការវិនិយោគដំណើរការទៅយ៉ាងរលូន ក្នុងនោះយើងបានសង្កេតឃើញចំណុចខ្លាំងមួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

- បុរីមានទីតាំងក្បែរផ្លូវធំ មជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម សាលារៀន និងមន្ទីរពេទ្យ ដែលងាយស្រួលសម្រាប់ធ្វើដំណើរនិងរស់នៅប្រកបអាជីវកម្ម ហើយមាននូវហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទំនើបដូចជា អ៊ីនធឺណិតល្បឿនលឿន ភ្លើង ប្រព័ន្ធលូ និងទឹកស្អាត ។
- បុរីសាងសង់ដោយអ្នកបច្ចេកទេសដែលមានបទពិសោធន៍ជំនាញច្បាស់លាស់ គុណភាពសំណង់រឹងមាំនិងមានការធានារ៉ាប់រងជួសជុលរយៈពេល១-២ឆ្នាំ ចំពោះការខូចខាតណាមួយជូនអតិថិជន។
- បុរីមានផែនការបង់ប្រាក់បត់បែន ក្នុងនោះដែរ១០ភាគរយនៃតម្លៃបុរីត្រូវបានផ្តល់ឱ្យអតិថិជនបង់រំលស់ដោយឥតគិតការប្រាក់រយៈពេល១២ខែ។
- បុរីមានវិធីសាស្ត្រក្នុងការទប់ស្កាត់ហានិភ័យចំពោះការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យបានយ៉ាងច្បាស់លាស់។

៤.២ ការវិភាគលើចំណុចខ្សោយ

ជាទូទៅភាពខ្លាំងភាពខ្សោយរមែងតែងកើតមានដូចគ្នា បើទោះបីជាភាពខ្លាំងមានច្រើនយ៉ាងណាក្តីក៏តែងតែមាននូវភាពខ្វះចន្លោះមួយចំនួនកើតមានឡើងដូចជា៖

- បុរីមានគម្រោងប្រើប្រាស់សម្ភារៈជំនួសដែលអាចមានគុណភាពខុសគ្នាពីសម្ភារៈដែលប្រើប្រាស់ជាប្រចាំធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់គម្រោងសាងសង់។
- បុរីមានការខ្វះខាតលើកម្លាំងពលកម្ម ជាញឹកញ៉ាប់ធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ប្រសិទ្ធភាពនៃគម្រោងសាងសង់។
- បុរីសាងសង់គម្រោងច្រើន ដែលអាចលើសពីតម្រូវការទីផ្សារ ធ្វើឱ្យមានការប៉ះពាល់ដល់ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុ។

ជំពូកទី៥
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

ជំពូកទី៥
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

៥.១ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ក្រោយពីក្រុមរបស់នាងខ្ញុំបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងការវិភាគលើប្រធានបទ «សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ» រួចមកក្រុមរបស់នាងខ្ញុំអាចយល់បានថា ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទបានអនុវត្តន៍នូវផែនការយុទ្ធសាស្រ្តតាមគោលការណ៍ និងតាមស្តង់ដារបានយ៉ាងត្រឹមត្រូវដែលនាំឱ្យបុរីដំណើរការទៅយ៉ាងរលូនពិតប្រាកដមែន។វាជាផ្នែកមួយដែលជម្រុញឱ្យបុរីមានការរីកចម្រើនកាន់តែខ្លាំងទៅលើការវិនិយោគដោយបុរីបានសិក្សាយ៉ាងលម្អិតក្នុងការធ្វើគម្រោងសាងសង់គេហដ្ឋានសម្រាប់ផ្តល់ជូនអតិថិជន។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងការគ្រប់គ្រងទប់ស្កាត់នូវហានិភ័យបុរីតែងតែតាមដានទៅលើគ្រឿងសំណង់ ស្តង់ដាសុវត្ថិភាព គុណភាព ផ្តល់ទំនុកចិត្តដល់អតិថិជនឱ្យមានភាពជឿជាក់មកលើបុរីថាវាពិតជាមានសារៈសំខាន់និងពិតជាគួរឱ្យចង់វិនិយោគពិតប្រាកដមែន។ក្នុងដំណើរការអភិវឌ្ឍគម្រោងអចលនទ្រព្យបុរី ខ្លឹមច័ន្ទ បានប្រឈមមុខនឹងបញ្ហាចម្បងៗមួយចំនួនដូចជាបញ្ហាផ្គត់ផ្គង់សម្ភារៈ កម្លាំងពលកម្ម និងបញ្ហាលក់។ បញ្ហាទាំងនេះបានបង្កឱ្យមានការរាំងស្ទះលើដំណើរការសាងសង់ និងប៉ះពាល់ដល់ការសម្រេចចិត្តទិញរបស់អតិថិជន។កត្តាសេដ្ឋកិច្ចអត្រាការប្រាក់ខ្ពស់ ការប្រកួតប្រជែងខ្ពស់នៅក្នុងទីផ្សារ និងព័ត៌មានអវិជ្ជមាន គឺជាហានិភ័យសំខាន់ៗដែលបុរីត្រូវប្រឈម។ទោះបីជាបានជួបបញ្ហាច្រើនក៏ដោយបុរី ខ្លឹមច័ន្ទ ក៏មានវិធីសាស្រ្តដោះស្រាយ និងទប់ស្កាត់ហានិភ័យប្រកបដោយយុទ្ធសាស្រ្តដូចជា ការគ្រប់គ្រងខ្សែសង្វាក់ផ្គត់ផ្គង់ ផ្តល់ជម្រើសបង់ប្រាក់បត់បែន សហការជាមួយធនាគារដើម្បីផ្តល់ឥណទានសមរម្យ ធានាគុណភាពសំណង់ ផ្តោតលើសេវាកម្មក្រោយពេលលក់ ដែលបានផ្តល់នូវភាពជឿជាក់ដល់អតិថិជន។ ប៉ុន្តែនៅពីក្រោយភាពជោគជ័យ និងការរីកចម្រើនយើងក៏សង្កេតឃើញថាបុរី ខ្លឹមច័ន្ទក៏មាននូវចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួនផងដែរ ។

សរុបមកយោងតាមការស្រាវជ្រាវ និងពិភាក្សាគ្នាយ៉ាងសកម្មនៃសារណារបស់ក្រុមនាងខ្ញុំទៅលើប្រធានបទ «សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ» រួចមកក្រុមនាងខ្ញុំអាចសន្និដ្ឋានបានថាការវិនិយោគទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យពិតជាមានការរីកចម្រើននិងមានការអភិវឌ្ឍជឿនលឿនពិតប្រាកដមែន។

៥.២ ការផ្តល់អនុសាសន៍

ក្រោយពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងធ្វើសេចក្តីសន្និដ្ឋានទៅលើ «សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ» រួចមកក្រុមរបស់នាងខ្ញុំ បានយល់ឃើញថា ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យពិតជាមានសារៈសំខាន់ពិតប្រាកដ ប៉ុន្តែនៅពីក្រោយភាពជោគជ័យ និងភាពច្បាស់លាស់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ ក្រុមរបស់នាងខ្ញុំក៏សង្កេតឃើញថា ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យក៏នៅមានចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួន ដែលគួរតែកែលម្អបន្ថែមផងដែរ។ ហេតុដូច្នេះហើយ ក្រុមរបស់

នាងខ្ញុំសូមបញ្ចេញមតិយោបល់មួយចំនួនដល់បុរី ខ្លឹមច័ន្ទ ដែលស្ថិតនៅក្នុងន័យស្ថាបនាដើម្បីជួយជម្រុញឱ្យការវិនិយោគ កាន់តែល្អ កាន់តែបង្កើនការងារ និងជាជំនួយដល់ចំណុចខ្វះខាតផ្សេងៗដូចខាងក្រោម៖

- បុរីគួរតែស្តុកទុកសម្ភារៈដែលប្រើប្រាស់ជាប្រចាំឱ្យបានច្រើន ជៀសវាងក្នុងការប្រើប្រាស់សម្ភារៈជំនួស។
- បុរីគួរតែមានកិច្ចសន្យាជាមួយដៃគូសហការភ្នាក់ងារជួលកម្មករ ដើម្បីជានាការផ្គត់ផ្គង់កម្លាំងពលកម្ម ក្នុងការសាងសង់គម្រោងប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព។
- បុរីគួរតែសិក្សាពីស្ថានភាពទីផ្សារឱ្យបានហ្មត់ចត់ ដើម្បីជៀសវាងការសាងសង់គម្រោងលើសតម្រូវការ ពិបាកក្នុងការលក់ចេញ ដែលនាំឱ្យប៉ះពាល់ហិរញ្ញវត្ថុ។

ឯកសារយោង

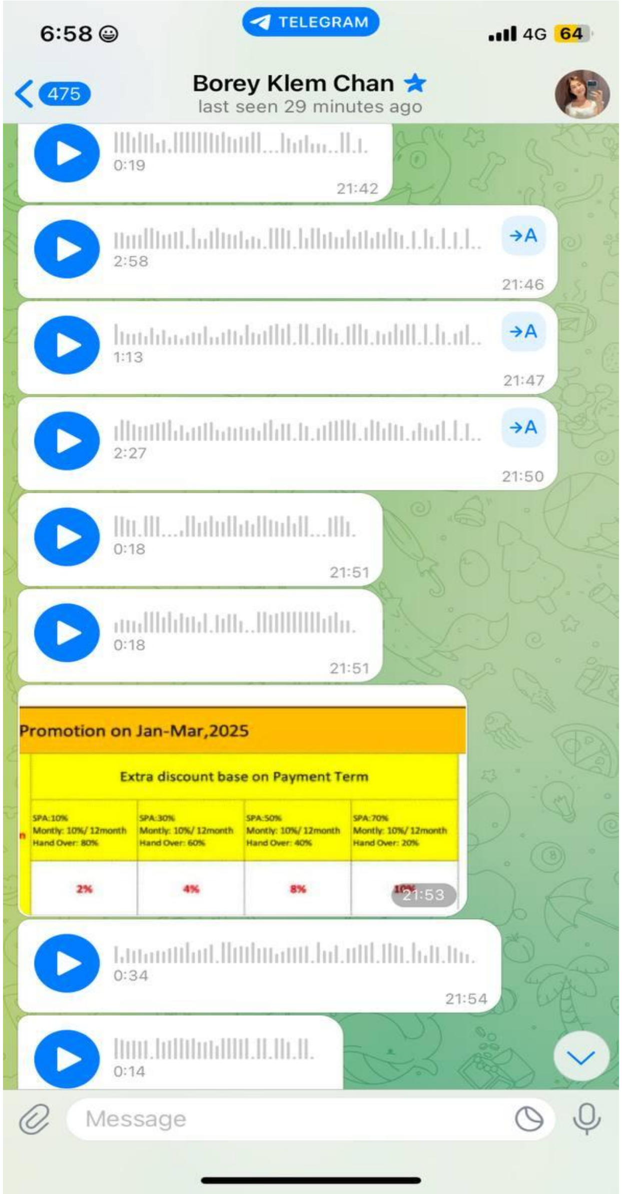
- ទី KHserch.ទីផ្សារ. (2019, October 17). *ដូចម្តេចហៅថាអត្ថប្រយោជន៍?* Retrieved July, 19 2025, from https://www.khsearch.com/qna/25982
- KHsearch. ពន្ធ. (2020, January 23) .*តើពាក្យអចលនទ្រព្យសំដៅលើអ្វី?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.khsearch.com/qna/28626
- ម៉ក ស្រីនាង.(ឆ្នាំ២០២០). *សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន ចៀន ឈឹង ថៃគ្រុប.* សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ នៃវិទ្យស្ថានវ៉ាន់ដា. ទំព័រទី៩ ៣១ទំព័រ។
- វិទ្យាស្ថានវ៉ាន់ដា. (2012). *មីក្រូសេដ្ឋកិច្ចវិទ្យា.* បោះពុម្ពលើកទី៣. ទំព័រទី៥២. ៧៥ទំព័រ. ភ្នំពេញ
- ហុក ហេង. (2019, December 29). *ដូចម្តេចដែលហៅថាការវិនិយោគ?* Retrieved February, 2 2025, from https://www.khsearch.com/qna/27823
- FaceBook Page. BT Property. (2021, August 05). *ដូចម្តេចហៅថាអចលទ្រព្យ?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.facebook.com/share/1BUfoMRKvs/?mibextid=wwXIfr
- PHKASLA PARTNER. Chamroeun. (2022, March 24).*តើអចលនទ្រព្យជាអ្វី?* Retrieved February, 20 2025, from https://phkaslapartner.com/business-kamsan/what-is-properties/
- Facebook Page. Khem Sarith. (2017, July 30). *ដូចម្តេចហៅថាហានិភ័យ?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.facebook.com/Khemsarithedu/posts/1461503257276021/
- Ourn Sarath. (2021, Feb 16). *អត្ថន័យនៃការវិនិយោគ.* Retrieved February, 17 2025, from https://km.warbletoncouncil.org/inversion-520
- ADAM HAYES. Adam Hayes. (2024, May 31). *Investment: How and Where to Invest?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.investopedia.com/terms/i/investment.asp
- Investopedia. AKHILESH GANTI. (2024, August 19). *What is Accelerator Theory?* Retrieved March, 2 2025, from https://www.investopedia.com/terms/a/acceleratortheory.asp (02-03-2025)
- Allianz. *What is the history of benefits*? Retrieved February, 18 2025, from https://www.allianzcare.com/en/employers/business-hub/hr-blogs/Short-glimpses-into-the-history-of-employee
- IDEAS. (2017). *What is the theory of benefits*? Retrieved July, 18 2025, from https://ideas.repec.org/h/elg/eechap/15956_3.html
- JAMES CHEN. James Chen. (2024, May 31). *What is Real Estate?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp
- PAUL B.MILLER. Paul Miller. (2016, Feb 9). *A Brief History of Investments*. Retrieved February, 20 2025, from https://www.paulmilleradvisor.com/blog/brief-history-investments
- Bankrate. Rae Hartley Beck. (2024, July 08). *What is Real Estate?* Retrieved February, 20 2025, from https://www.bankrate.com/real-estate/what-is-real-estate/
- EconomicsDiscussion. Shubho Mukher. *The Neoclassical Theory of Investment?* Retrieved February, 28 2025, from https://www.economicsdiscussion.net/investment/neoclassical-theory/ the-neoclassical-theory(of-investent-with-diagram/10383
- EconomicsDiscussion. Sonali. *What is Tobin's Q Theory of Investment*? Retrieved March, 2 2025, from https://www.economicsdiscussion.net/investment/tobins-q-theory-of-investment-with-diagram/3275

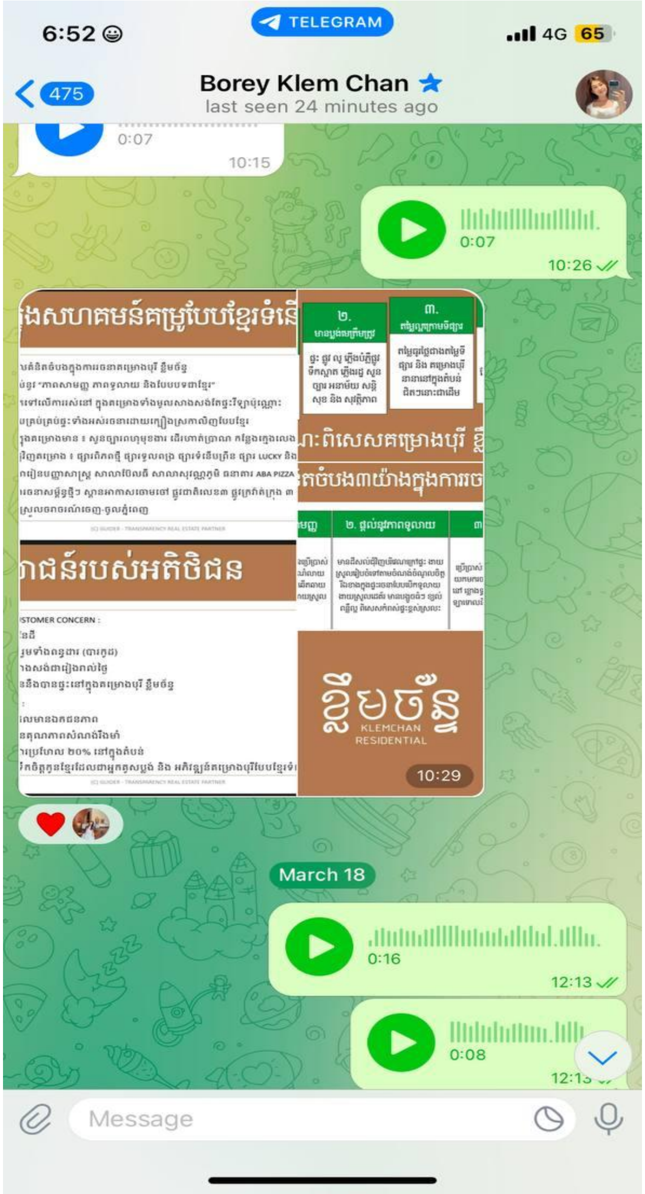
- Taylor & Francois.Troung Hong Trinh. (2022 October 22). *What is Theory of real estate*? Retrieved March, 6 2025, from https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/23311975.2022.2132590#d1e228
- Vocabulary.com. *What is Benefit?* Retrieved July, 19 2025, from https://www.vocabulary.com/dictionary/benefit
- Vaia. *What is risk theory?* Retrieved February, 19 2025, from https://www.vaia.com/en-us/explanations/business-studies/actuarial-science-in-business/risk-theory/
- WIKIPEDIA. James Chen. (2023, March 13). *What is Real Estate*? Retrieved February, 20 2025, from https://en.m.wikipedia.org/wiki/Real_estate
- WIKIPEDIA. (2023, March). *What is history of real estate?* Retrieved February, 20 2025, from https://en.wikipedia.org/wiki/Real estate
- WIKIPEDIA. (2014, January). *What is a risk history?* Retrieved February, 19 2025, from https://en.wikipedia.org/wiki/Risk_management#Risk_options
- WIKIPEDIA. (2017, June). *What is Build?* Retrieved July, 18 2025, from https://en.m.wikipedia.org/wiki/Construction_engineering#
- WIKIPEDIA. (2016, May). *What is Build?* Retrieved July, 18 2025, from History of construction - Wikipedia
- WIKIPEDIA. (2016, May). *What is History of Build?* Retrieved July, 18 2025, from https://en.m.wikipedia.org/wiki/History_of_construction
- WIKIPEDIA. (2017, August) *What is Build?* Retrieved July, 18 2025, from https://en.m.wikipedia.org/wiki/Construction
- Britannica. *What is History of Build?* Retrieved July, 18 2025, from https://www.britannica.com/technology/construction

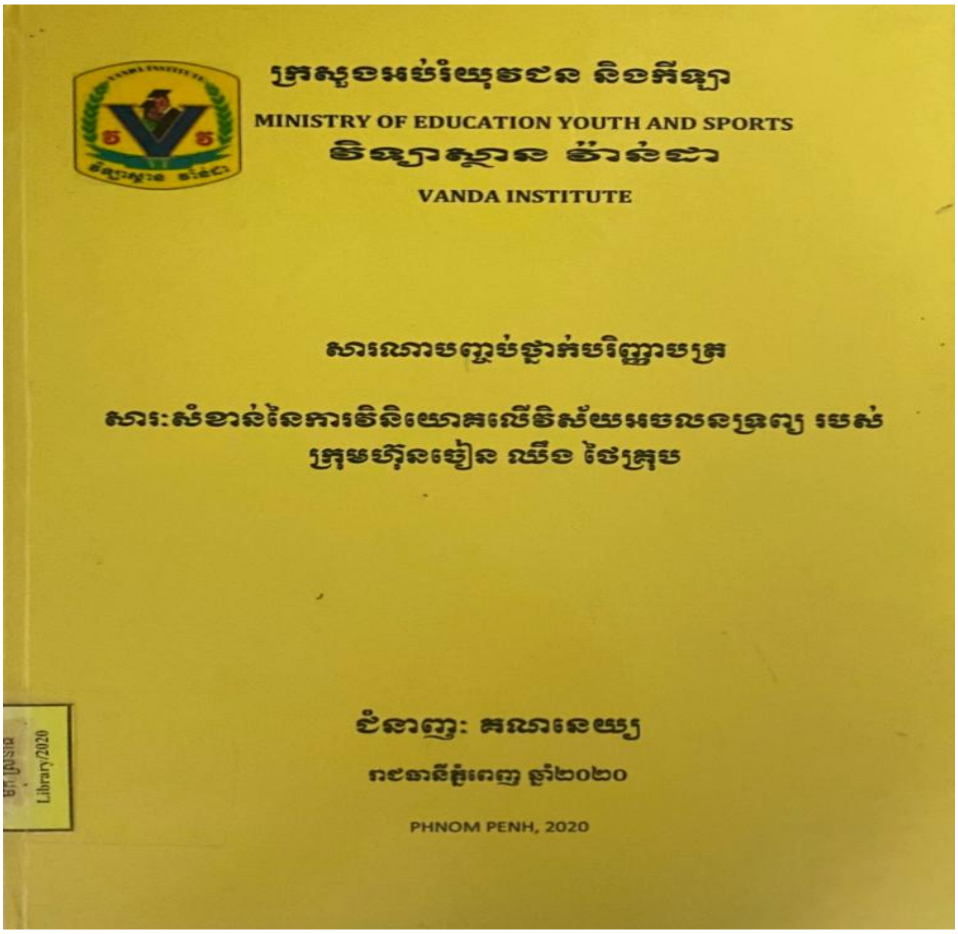
ឧបសម្ព័ន្ធ

KLEMCHAN COMPANY
YEAR 2025-2026
ខ្លឹមច័ន្ទ
KLEMCHAN
RESIDENTIAL
General Manager
Mr. LY NY
Board of Director
Mr. UNG HOK
Account Manager
Mr. CHEA SENGTECH
General Site Manager
Mr. PHENG HOUR
Sale Manager
Mr. CHHONG CHHAY
Finance
Mr. BUN LY
Operation Manager
Mr. Loem Vorleak
Sale
Ms. Sao Nakry
Sale
Mr. Hout LeapHeng
Sale
Mis. Sok PouThida

Promotion on Jan-Mar, 2025				
Extra discount base on Payment Term				
	SPA: 10% Montly: 10%/12 month Hand Over : 80%	SPA: 30% Montly: 10%/12 month Hand Over : 60%	SPA: 50% Montly: 10%/12 month Hand Over : 40%	SPA: 70% Montly: 10%/12 month Hand Over : 20%
	2%	4%	8%	10%

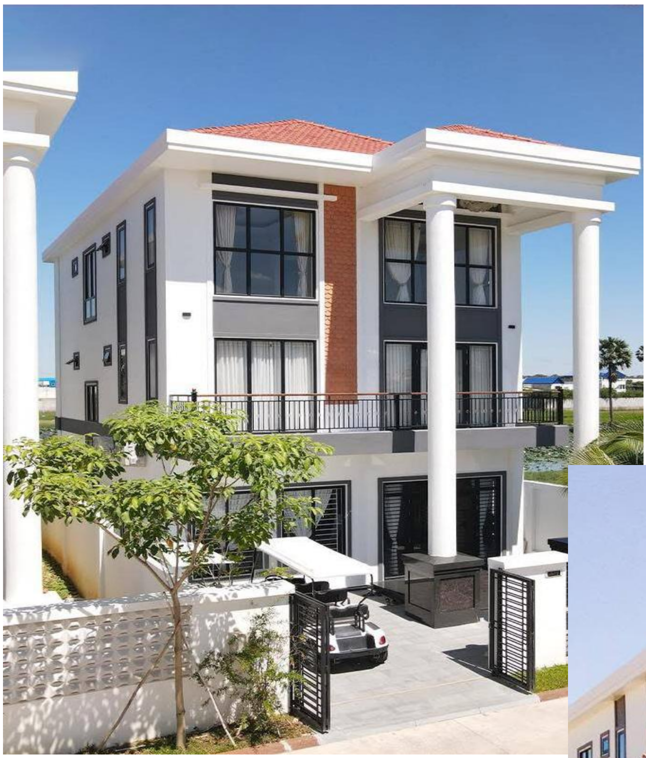
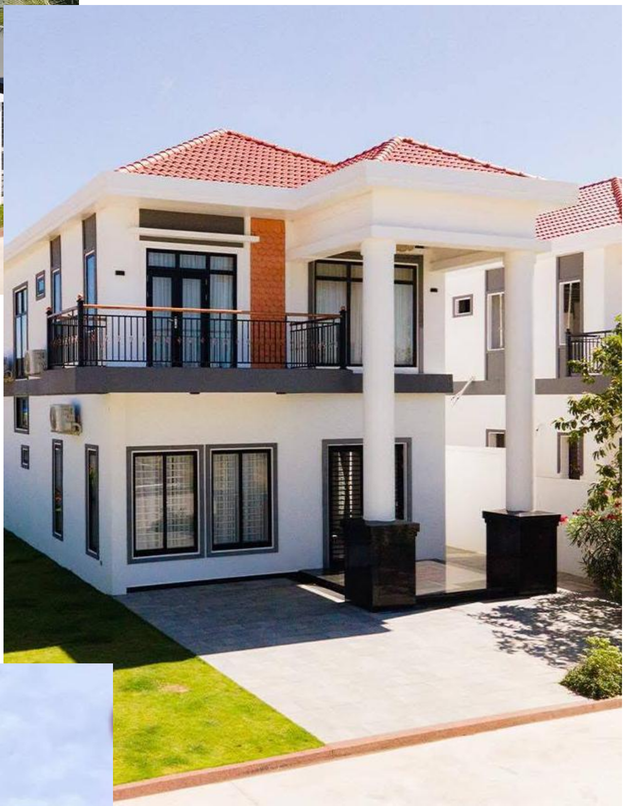

6:58
TELEGRAM
4G 64
475
Borey Klem Chan
last seen 29 minutes ago
0:19
21:42
2:58
21:46
1:13
21:47
2:27
21:50
0:18
21:51
0:18
21:51
Promotion on Jan-Mar,2025
Extra discount base on Payment Term
21:53
0:34
21:54
0:14
Message

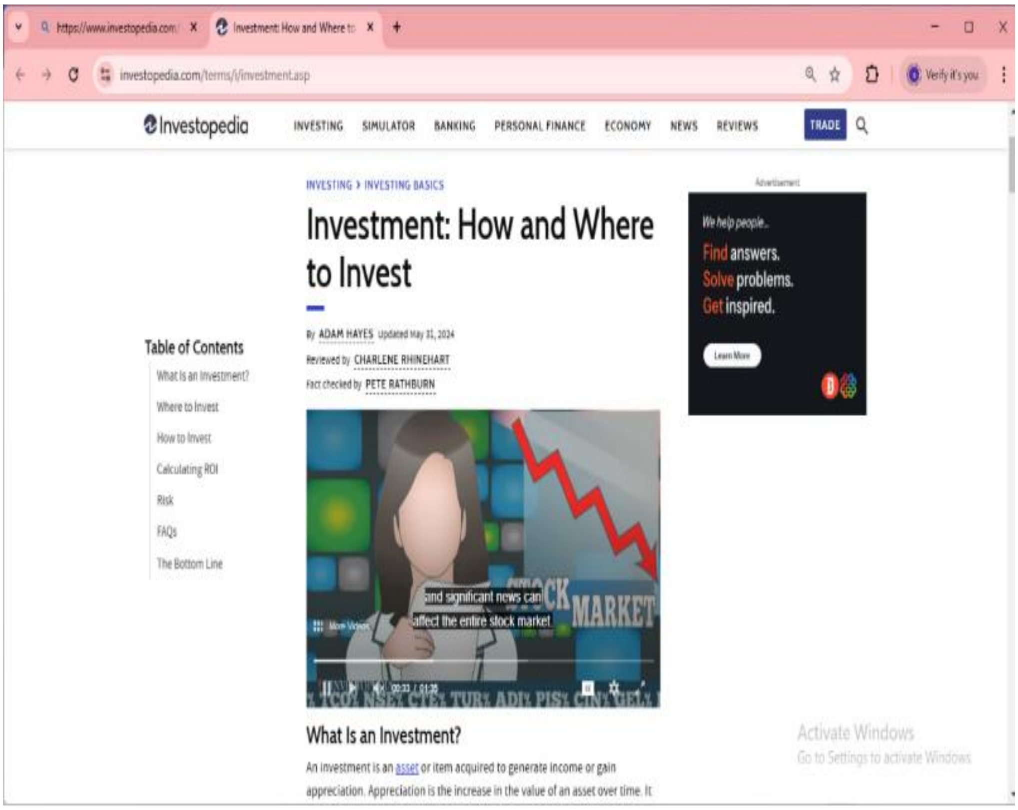

6:52
TELEGRAM
4G 65
475
Borey Klem Chan
last seen 24 minutes ago
0:07
10:15
0:07
10:26
KLEMCHAN RESIDENTIAL
10:29
March 18
0:16
12:13
0:08
Message

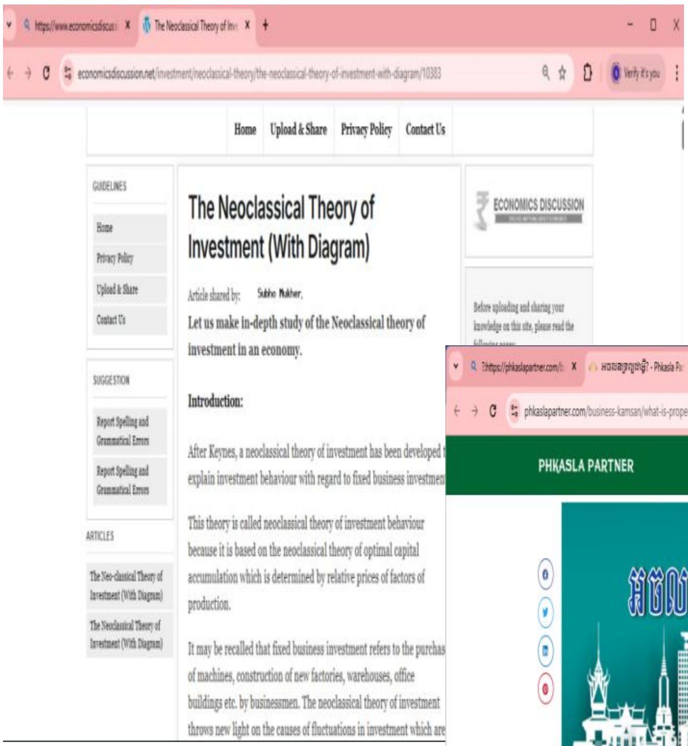


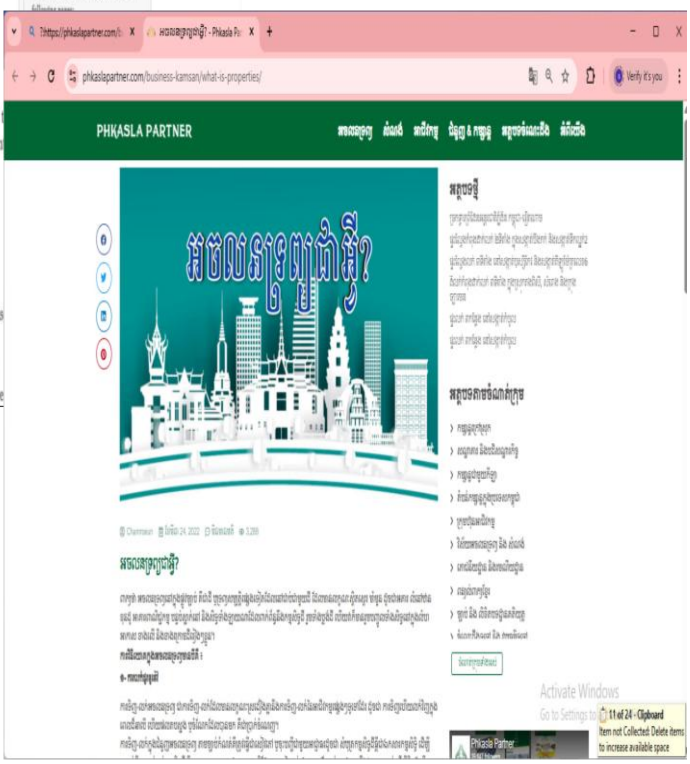
ក្រសួងអប់រំយុវជន និងកីឡា
MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS
វិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា
VANDA INSTITUTE
សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ
សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ របស់
ក្រុមហ៊ុនចៀន ឈីង ថៃគ្រុប
ជំនាញ: គណនេយ្យ
រាជធានីភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០២០
PHNOM PENH, 2020
Library/2020

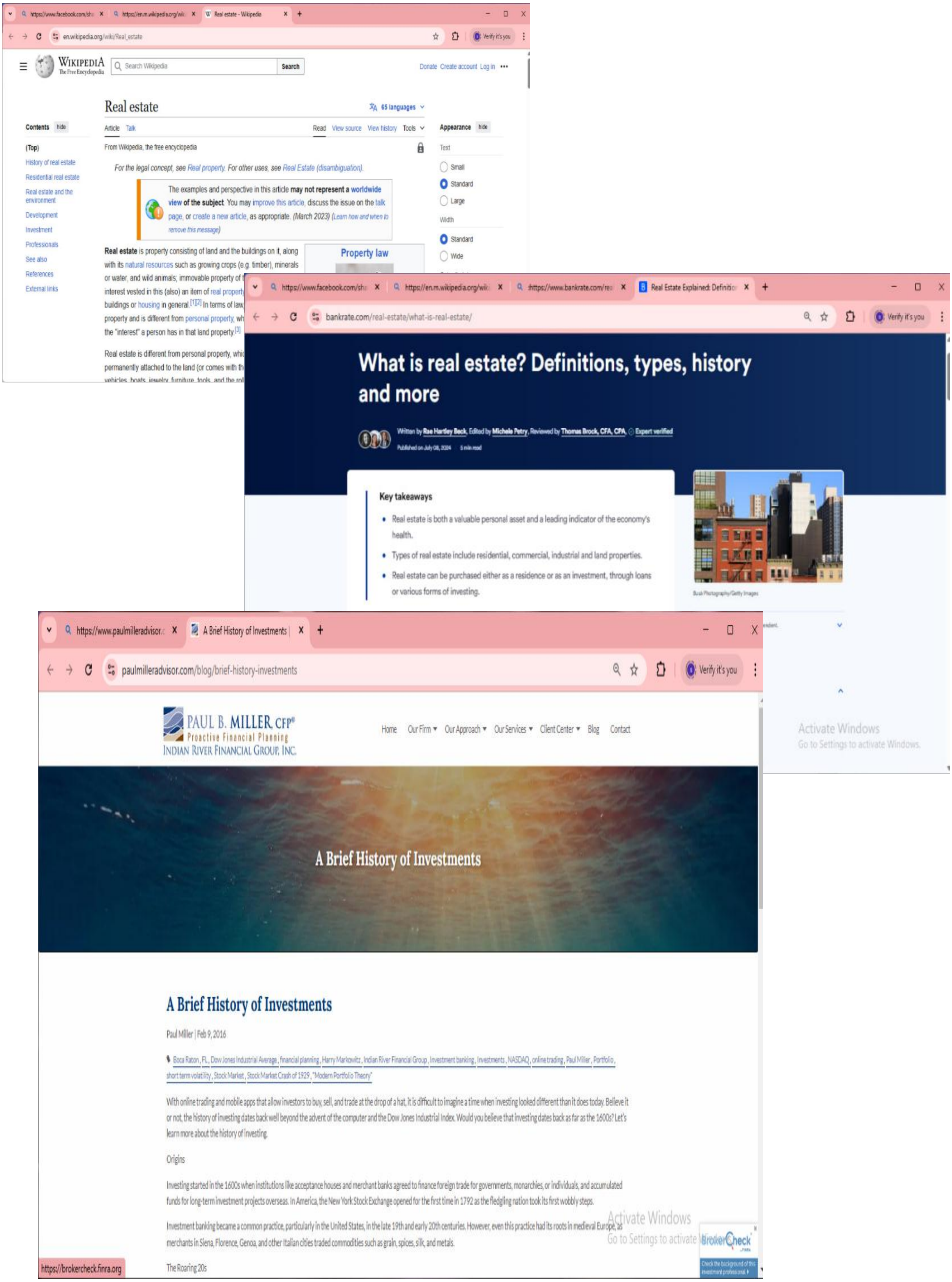
វិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដាគណនេយ្យ
Vanda Institute of Accounting
មីក្រូសេដ្ឋកិច្ចវិទ្យា
Microeconomics
រក្សាសិទ្ធិគ្រប់យ៉ាងដោយ វិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា
បោះពុម្ពលើកទី៣ (២០១២)
សំរាប់ប្រើប្រាស់ផ្ទៃក្នុង


investopedia.com/terms/i/investment.asp
Investopedia
INVESTING SIMULATOR BANKING PERSONAL FINANCE ECONOMY NEWS REVIEWS TRADE
INVESTING > INVESTING BASICS
Investment: How and Where to Invest
By ADAM HAYES Updated May 31, 2024
Reviewed by CHARLENE RHINEHART
Fact checked by PETE RATHBURN
Table of Contents
What Is an Investment?
Where to Invest
How to Invest
Calculating ROI
Risk
FAQs
The Bottom Line
We help people...
Find answers.
Solve problems.
Get inspired.
Learn More
and significant news can
affect the entire stock market
What Is an Investment?
An investment is an asset or item acquired to generate income or gain appreciation. Appreciation is the increase in the value of an asset over time. It
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows


economicsdiscussion.net/investment/neoclassical-theory/the-neoclassical-theory-of-investment-with-diagram/10383
Home Upload & Share Privacy Policy Contact Us
GUIDELINES
Home
Privacy Policy
Upload & Share
Contact Us
SUGGESTION
Report Spelling and Grammatical Errors
Report Spelling and Grammatical Errors
ARTICLES
The Neo-classical Theory of Investment (With Diagram)
The Neoclassical Theory of Investment (With Diagram)
The Neoclassical Theory of Investment (With Diagram)
Article shared by: Subho Mukher,
Let us make in-depth study of the Neoclassical theory of investment in an economy.
Introduction:
After Keynes, a neoclassical theory of investment has been developed t explain investment behaviour with regard to fixed business investmen
This theory is called neoclassical theory of investment behaviour because it is based on the neoclassical theory of optimal capital accumulation which is determined by relative prices of factors of production.
It may be recalled that fixed business investment refers to the purchas of machines, construction of new factories, warehouses, office buildings etc. by businessmen. The neoclassical theory of investment throws new light on the causes of fluctuations in investment which are
ECONOMICS DISCUSSION
Before uploading and sharing your knowledge on this site, please read the following pages:


phkaslapartner.com/business-kamsan/what-is-properties/
PHKASLA PARTNER
Activate Windows
Go to Settings to
11 of 24 - Clipboard
Item not Collected: Delete items to increase available space
Phkasla Partner



Real estate

From Wikipedia, the free encyclopedia

For the legal concept, see Real property. For other uses, see Real Estate (disambiguation).

The examples and perspective in this article **may not represent a worldwide view of the subject**. You may improve this article, discuss the issue on the talk page, or create a new article, as appropriate. *(March 2023)*

Real estate is property consisting of land and the buildings on it, along with its natural resources such as growing crops (e.g. timber), minerals or water, and wild animals; immovable property of ...

What is real estate? Definitions, types, history and more

Written by Rae Hartley Beck, Edited by Michele Petry, Reviewed by Thomas Brock, CFA, CPA, Expert verified

Key takeaways

- Real estate is both a valuable personal asset and a leading indicator of the economy's health.
- Types of real estate include residential, commercial, industrial and land properties.
- Real estate can be purchased either as a residence or as an investment, through loans or various forms of investing.

PAUL B. MILLER CFP®
Proactive Financial Planning
INDIAN RIVER FINANCIAL GROUP, INC.

A Brief History of Investments

Paul Miller | Feb 9, 2016

Boca Raton, FL, Dow Jones Industrial Average, financial planning, Harry Markowitz, Indian River Financial Group, Investment banking, Investments, NASDAQ, online trading, Paul Miller, Portfolio, short term volatility, Stock Market, Stock Market Crash of 1929, "Modern Portfolio Theory"

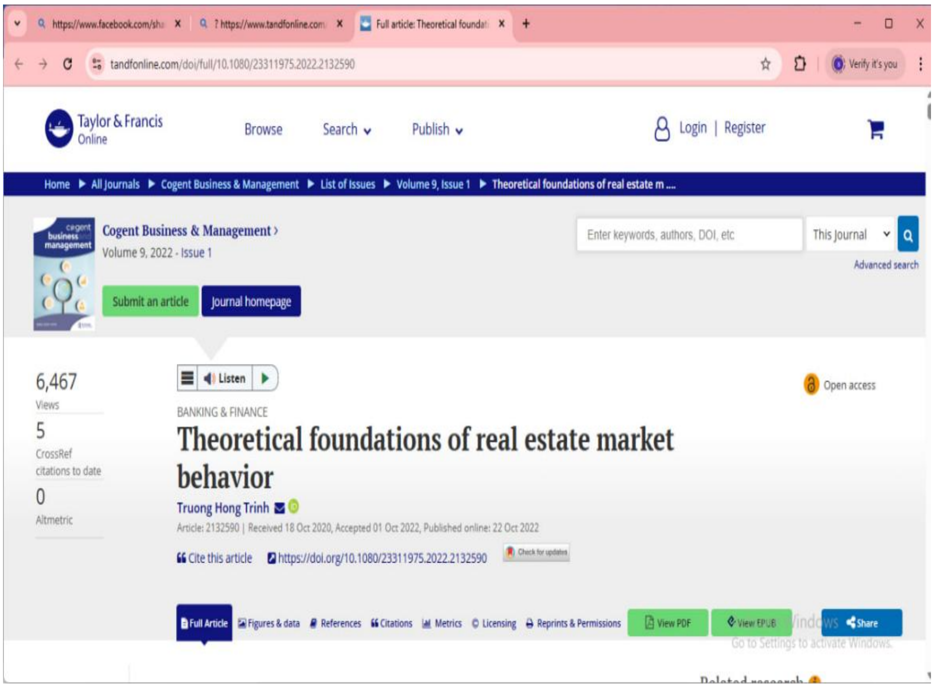
With online trading and mobile apps that allow investors to buy, sell, and trade at the drop of a hat, it is difficult to imagine a time when investing looked different than it does today. Believe it or not, the history of investing dates back well beyond the advent of the computer and the Dow Jones Industrial Index. Would you believe that investing dates back as far as the 1600s? Let's learn more about the history of investing.

Origins

Investing started in the 1600s when institutions like acceptance houses and merchant banks agreed to finance foreign trade for governments, monarchies, or individuals, and accumulated funds for long-term investment projects overseas. In America, the New York Stock Exchange opened for the first time in 1792 as the fledgling nation took its first wobbly steps.

Investment banking became a common practice, particularly in the United States, in the late 19th and early 20th centuries. However, even this practice had its roots in medieval Europe, as merchants in Siena, Florence, Genoa, and other Italian cities traded commodities such as grain, spices, silk, and metals.

The Roaring 20s



tandfonline.com/doi/full/10.1080/23311975.2022.2132590

Taylor & Francis Online

Home ▶ All Journals ▶ Cogent Business & Management ▶ List of Issues ▶ Volume 9, Issue 1 ▶ Theoretical foundations of real estate m ...

Cogent Business & Management ›
Volume 9, 2022 - Issue 1

6,467 Views
5 CrossRef citations to date
0 Altmetric

BANKING & FINANCE

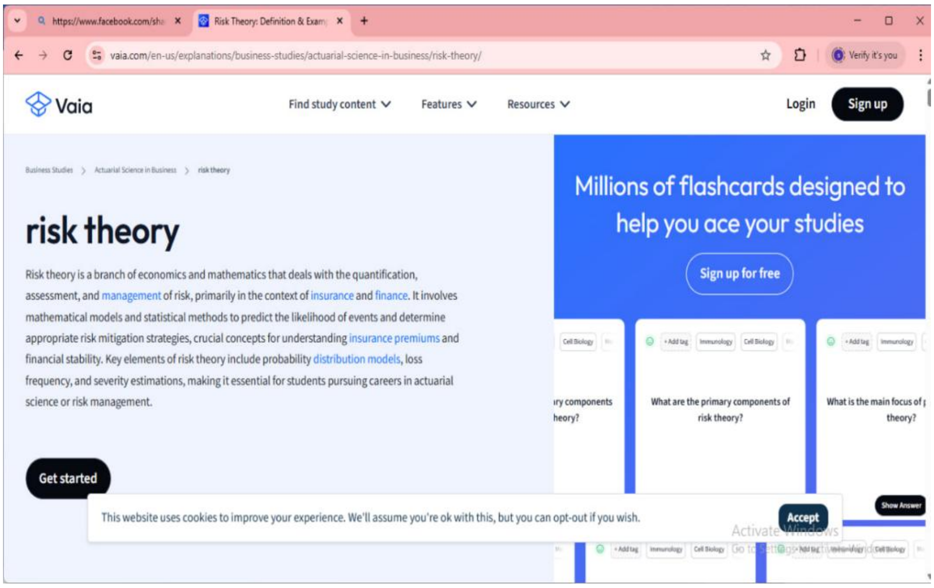
Theoretical foundations of real estate market behavior

Truong Hong Trinh

Article: 2132590 | Received 18 Oct 2020, Accepted 01 Oct 2022, Published online: 22 Oct 2022

https://doi.org/10.1080/23311975.2022.2132590

Open access



vaia.com/en-us/explanations/business-studies/actuarial-science-in-business/risk-theory/

Vaia

Business Studies › Actuarial Science in Business › risk theory

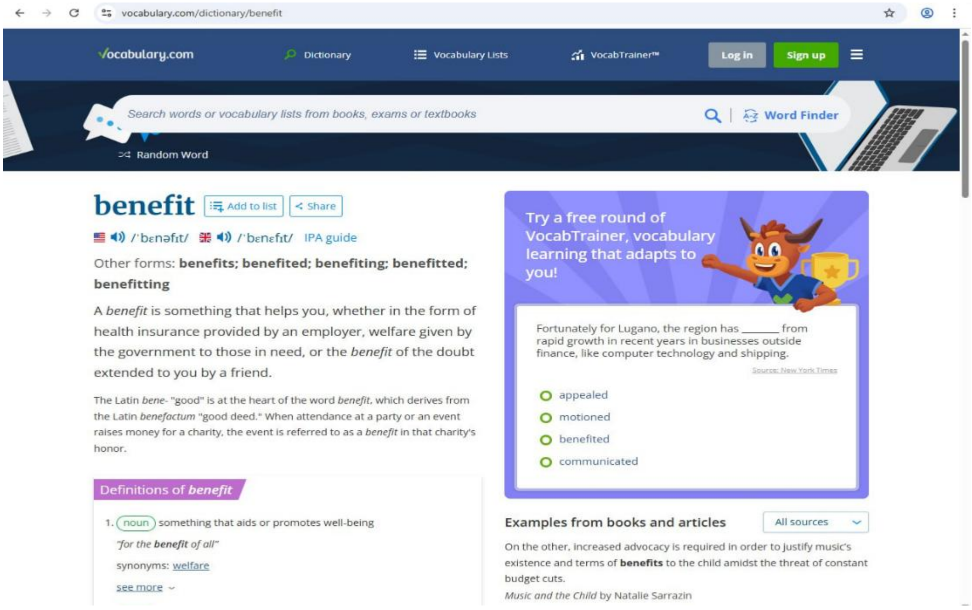
risk theory

Risk theory is a branch of economics and mathematics that deals with the quantification, assessment, and management of risk, primarily in the context of insurance and finance. It involves mathematical models and statistical methods to predict the likelihood of events and determine appropriate risk mitigation strategies, crucial concepts for understanding insurance premiums and financial stability. Key elements of risk theory include probability distribution models, loss frequency, and severity estimations, making it essential for students pursuing careers in actuarial science or risk management.

Millions of flashcards designed to help you ace your studies

What are the primary components of risk theory?

This website uses cookies to improve your experience. We'll assume you're ok with this, but you can opt-out if you wish.



vocabulary.com/dictionary/benefit

benefit

/ˈbɛnəfɪt/ /ˈbɛnɛfɪt/

Other forms: **benefits; benefited; benefiting; benefitted; benefitting**

A *benefit* is something that helps you, whether in the form of health insurance provided by an employer, welfare given by the government to those in need, or the *benefit* of the doubt extended to you by a friend.

The Latin *bene-* "good" is at the heart of the word *benefit*, which derives from the Latin *benefactum* "good deed." When attendance at a party or an event raises money for a charity, the event is referred to as a *benefit* in that charity's honor.

Definitions of *benefit*

1. (noun) something that aids or promotes well-being
"for the **benefit** of all"
synonyms: welfare

Examples from books and articles

On the other, increased advocacy is required in order to justify music's existence and terms of **benefits** to the child amidst the threat of constant budget cuts.
Music and the Child by Natalie Sarrazin