ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា

MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS

សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា

VANDA UNIVERSITY

សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ នៅប្រទេសកម្ពុជា

THE IMPORTANCE OF INVESTING IN REAL ESTATE IN CAMBODIA

ជំនាញ គណនេយ្យ

រាជធានីភ្នំពេញ-ឆ្នាំ២០២៥

PHNOM PENH-2025

ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា

MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS

សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា

VANDA UNIVERSITY

សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ នៅប្រទេសកម្ពុជា

THE IMPORTANCE OF INVESTING IN REAL ESTATE IN CAMBODIA

គ្រូណែនាំ៖ សោម រិទ្ធី

ជំនាញ គណនេយ្យ

រាជធានីភ្នំពេញ-ឆ្នាំ២០២៥

PHNOM PENH-2025

គណៈកម្មការត្រួតពិនិត្យសារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជំនាន់ទី២២

ប្រធានបទៈ សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី១

បេក្ខបណ្ឌិត មាស សំណាង

គ្រូណែនាំ

សោម រិទ្ធី

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី៣

បេក្ខបណ្ឌិត យ៉ែម សុខហៀក

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី២

បេក្ខបណ្ឌិត យ៉ាក វុទ្ធី

ប្រធានគណៈកម្មការវាយតម្លៃ និងជានាយកមជ្ឈមណ្ឌលស្រាវជ្រាវ

បណ្ឌិត សេង សំអឿន

អនុប្រធានគណៈកម្មការវាយតម្លៃ និងជានាយករងមជ្ឈមណ្ឌលស្រាវជ្រាវ

បេក្ខបណ្ឌិត ស្រេង ផល្លា

សាកលវិទ្យាធិការ

បណ្ឌិត ហេង វ៉ាន់ដា

សាកលវិទ្យាធិការរងអចិន្ត្រៃយ៍

បណ្ឌិត ហ៊ូ គុជគន្ធលីនណា

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាញគណនេយ្យ នៅសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា អស់រយៈពេល ៤ឆ្នាំសិក្សារួចមក ក្រុមយើងខ្ញុំបានទទួលនូវចំណេះដឹងជាច្រើនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងមុខវិជ្ជាគណនេយ្យ ជាពិសេស ក្រុមយើងខ្ញុំបានយល់ច្បាស់ថាជំនាញគណនេយ្យ គឺជាជំនាញមានសារៈសំខាន់មួយដែរសម្រាប់ ទីផ្សារបច្ចុប្បន្ននៅក្នុងនោះស្ថាប័នរដ្ឋក្តី ឯកជនក្តី ឬអង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាលក្តី សុទ្ធតែត្រូវការអនុវត្តកិច្ចការ គណនេយ្យដូចគ្នា។ ដោយឡែក ដើម្បីធ្វើឱ្យការសិក្សារបស់និស្សិតឱ្យកាន់តែមានគុណភាពខ្ពស់សាកល វិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា បានបញ្ចូលនូវមុខជំនាញសំខាន់ៗដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការងារគណនេយ្យ តាមកម្មវិធីសិក្សា ក្នុងឆ្នាំសិក្សាទីមួយ រហូតដល់ឆ្នាំសិក្សាទី៤។

គ្រប់មុខវិជ្ជាទាំងអស់ សុទ្ធតែមានសារៈសំខាន់ក្នុងការត្រួសត្រាយផ្លូវនិស្សិតឱ្យបានយល់ច្បាស់ពីការ អនុវត្តការងារគណនេយ្យ ពីការចាប់ផ្តើមរៀបចំផែនការ ការអនុវត្ត ការបញ្ចប់ និងត្រួតពិនិត្យ វាយតម្លៃ ព្រម ទាំងផ្តល់ជាអនុសាសន៍នៅក្នុងការងារគណនេយ្យ ដើម្បីពង្រឹងប្រសិទ្ធភាពគ្រប់គ្រងនៅក្នុងស្ថាប័នខ្លួន ក្នុង ន័យឆ្លើយតប ឱ្យបានល្អប្រសើរនឹងគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលដែលបានដាក់ចេញ។ ដោយក្រុម យើងខ្ញុំសង្កេតឃើញថា កិច្ចការងារមួយនេះមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងស្របពេលនៃការសរសេរសារណាបញ្ចប់ ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្របានមកដល់ ទើបក្រុមយើងខ្ញុំធ្វើការសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសនូវប្រធានបទមួយដែល ស្តីពី (**សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា**)យកមកធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងបានចងក្រងនៅក្នុងគោលបំណង ដើម្បីឱ្យអ្នកស្រាវជ្រាវទាំងអស់ឱ្យបានយល់កាន់តែស៊ីជម្រៅពីការ រៀបចំនៃសារណា និងប្រសិទ្ធភាពនៃការធ្វើម៉ាឃីតជីង។ ក្រុមយើងខ្ញុំសង្ឃឹមថា ការរៀបចំសារណាមួយនេះ ឡើងនឹងបានចូលរួមចំណែកមួយក្នុងការស្រាវជ្រាវរបស់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗ ព្រមទាំងអ្នកស្រាវជ្រាវដទៃ ទៀតដែលមានគោលបំណងសិក្សាស្វែងយល់ពីកិច្ចការនេះ។

ជាទីបញ្ចប់ក្រុមយើងខ្ញុំ សូមមេត្តាខន្តី អភ័យទោស ពីសំណាក់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ រៀមច្បង និងអ្នកអាន ទាំងអស់ នូវរាល់កំហុសឆ្គងដែលកើតមានដោយអចេតនា នៅក្នុងសារណានេះ ហើយក្រុមយើងខ្ញុំរីករាយនឹង ទទួលយករាល់ការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនា ដើម្បីឱ្យការរៀបចំលើកក្រោយទៀតមានភាពកាន់តែល្អប្រសើរ។

រចនាសម្ព័ន្ធក្រុម

ពៅ គីមឡៀង
ID: B22/ 976

ហាវ និស្ស័យ
ID: B22/1433

ចាន់ ស៊ីនញ៉ា
ID: B22/1037

ឡេង ស្រីលីន
ID: B22/835

ហេង ម៉ានីកា
ID: B22/984

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ក្រុមយើងខ្ញុំជានិស្សិតនៃសាកល វ៉ាន់ដា ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាន់ទី២២ ជំនាញ គណនេយ្យ

សូមសំដែងនូវការគោរពដឹងគុណ និងថ្លែងអំណរគុណដ៏ជ្រាលជ្រៅចំពោះ

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

ក្រុមយើងខ្ញុំ សូមសំដែងនូវការគោរពដឹងគុណដ៏ជ្រាលជ្រៅដល់ឯកឧត្តមបណ្ឌិត **ហេង វ៉ាន់ដា** សាកលវិទ្យាធិកា១នៃសាកលវិទ្យាល័យ វ៉ាន់ដាដែលបានផ្តល់ទីកន្លែងបណ្តុះបណ្តាល ព្រមទាំងផ្តល់បទពិសោធន៍យ៉ាងច្រើនដល់យើងខ្ញុំ។

សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណចំពោះគ្រូណែនាំ **សោម រិទ្ធី** ជាគ្រូណែនាំដោយបានជួយជ្រោមជ្រែងបង្ហាត់បង្ហាញសព្វបែបយ៉ាង ដើម្បីជួយដល់ក្រុមយើងខ្ញុំបញ្ចប់កិច្ចការសារណានេះជាស្ថាពរ។

សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណដល់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ និងបុគ្គលិកនៃសាកលវិទ្យាល័យ វ៉ាន់ដាទាំងអស់ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែងក្នុងការបង្ហាត់បង្ហាញ លើកទឹកចិត្ត អនុគ្រោះដល់ក្រុមយើងខ្ញុំ រហូតធ្វើឱ្យការសិក្សាបានបញ្ចប់ និងទទួលបានជោគជ័យគួរជាទីមោទនៈ។

ឆ្លៀតក្នុងឱកាសនេះដែរ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធពរជ័យជូនដល់បុគ្គលទាំងអស់ខាងលើឱ្យជួបតែពុទ្ធពរបួនប្រការ គឺអាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អំណះអំណាង

ក្រុមនាងខ្ញុំ ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រ ជំនាញគណនេយ្យនៃសាកល វ៉ាន់ដា ជំនាន់ទី២២៖

សូមធានាអះអាងថា ខ្លឹមសារសារណាក្រោមប្រធានបទ "សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា " នេះគឺជាស្នាដៃរបស់ក្រុមនាងខ្ញុំ ដោយគ្មានការពាក់ព័ន្ធនឹងរបាយការណ៍ស្រាវជ្រាវរបស់អ្នកផ្សេងឡើយ។ ទិន្នន័យ និងលទ្ធផលនៃការស្រាវជ្រាវ ដែលលើកឡើងនេះ ជាអត្ថបទស្រាវជ្រាវថ្មីសុទ្ធសាធ ដែលពុំធ្លាប់មានជនណាម្នាក់យកទៅប្រើប្រាស់ក្នុងការស្រាវជ្រាវពីមុនឡើយ។

ថ្ងៃពុធ ៨កើត ខែកត្តិក ឆ្នាំម្សាញ់ សប្តស័ក ព.ស ២៥៦៩

ថ្ងៃទី២៩ ខែតុលា ឆ្នាំ២០២៥

ហត្ថលេខាតំណាងក្រុម

T.eang

ពៅ គីមទៀង

សេចក្ដីសង្ខេបនៃការស្រាវជ្រាវ

ក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងសព្វថ្ងៃនេះ យើងសង្កេតឃើញថាវិស័យអចលនទ្រព្យគឺមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងមិនថាក្នុងស្រុក និងនៅក្រៅស្រុកគឺហាក់ដូចជាស្ទុះឡើងយ៉ាងរហ័សពីមួយថ្ងៃទៅមួយថ្ងៃ។ មួយវិញទៀតវិស័យនេះ គឺពិតជាមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងទើបធ្វើឱ្យការកើនឡើងនូវសេវាកម្មជាច្រើនដូចជា ការទិញ លក់ បញ្ចាំ អចលនទ្រព្យ និងការវាយតម្លៃទៅលើអចលនទ្រព្យទាំងក្រៅស្រុក និងនៅក្នុងស្រុកព្រមទាំងសេវាកម្មផ្សេងៗទៀតដែលទាក់ទងទៅនឹងផ្នែកអចលនទ្រព្យ។ ដោយសារហេតុនេះហើយទើបក្រុមសារណាយើងខ្ញុំជ្រើសរើសសរសេរនូវប្រធានបទស្ដីពី សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា។

ដើម្បីឱ្យការស្រាវជ្រាវលើការចងក្រងសារណាមួយនេះឱ្យកាន់តែមានភាពស៊ីជម្រៅពី សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា ខាងលើនេះក្រុមយើងខ្ញុំសុំលើកយកនូវ ទ្រឹស្ដីដែលបានសិក្សារួចមក ហើយមកធ្វើការប្រៀបធៀបទៅនឹងការជាក់ស្ដែងនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដើម្បីយកមកធ្វើជាវិធីសាស្ត្រនៅក្នុងការស្រាវជ្រាវ។ លើការសិក្សាស្រាវជ្រាវពីសកម្មភាពនៃអចលនទ្រព្យប្រទេសកម្ពុជាគឺពិតជាបានបង្ហាញនូវការយល់ដឹងអំពីវិស័យអចលនទ្រព្យ និងសារៈសំខាន់របស់អចលនទ្រព្យនាពេលបច្ចុប្បន្ននិងអនាគត។

លទ្ធផលជាក់ស្ដែងនៃការស្រាវជ្រាវគឺបានឆ្លុះបញ្ចាំពីភាពខុសគ្នា និងដូចគ្នានៃការសិក្សាទៅលើទ្រឹស្ដីដើម្បីថ្លឹងថ្លែងពីបែបបទ និងធ្វើឱ្យអចលនទ្រព្យនៃប្រទេសកម្ពុជាមានដំណើរការបានល្អ។ បន្ទាប់ពីបានសិក្សាទៅលើដំណើរការប្រតិបត្តិការ នៃអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជារួចមកយើងនឹងធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើចំណុចសំខាន់ៗមួយចំនួនទៀតដូចជាការទំនាក់ទំនងល្អជាមួយនឹងដៃគូរអាជីវកម្ម និងវិភាគទៅដល់បញ្ហាដែលកើតឡើងនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែលរួមមាន ចំណុចខ្សោយដែលប្រទេសកម្ពុជាសព្វថ្ងៃប្រព្រឹត្តិទៅទាំងមិនដឹងខ្លួន។ នៅក្នុងការផ្ដល់អនុសាសន៍ខ្លះនៅក្នុងន័យរិះគន់ដើម្បីស្ថាបនា ហើយដើម្បីបង្កើននូវប្រសិទ្ធភាពឱ្យបានខ្ពស់ដល់ប្រទេសកម្ពុជា ក្នុងការត្រិះរិះពិចារណាទៅលើចំណុចណាមួយដែលអាចផ្ដល់ប្រយោជន៍ល្អៗសម្រាប់លើវិស័យអចលនទ្រព្យនេះនាពេលអនាគត។

មាតិកា

ទំព័រ

អារម្ភកថា i
រចនាសម្ព័នក្រុម ii
សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ iii
អំណះអំណាង iv
សេចក្តីសង្ខេបនៃការស្រាវជ្រាវ v
មាតិកា vi

ជំពូកទី១
សេចក្តីផ្តើម

១.១ លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ១
១.២ ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ១
១.៣ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ ២
១.៤ ទំហំដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ ២
១.៤.១ ទំហំដែនកំណត់ ២
១.៤.២ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ ២
១.៥ វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ ២
១.៦ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ ២
១.៦.១ចំពោះក្រុមអ្នកស្រាវជ្រាវ ២
១.៦.២ ចំពោះកម្ពុជា ៣
១.៦.៣ ចំពោះសង្គម ៣
១.៧ រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ ៣

ជំពូកទី២
ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.១ លក្ខណៈទូទៅនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ ៤
២.១.១ និយមន័យអចលនទ្រព្យ ៤
២.១.២ ប្រវត្តិនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ ៤
២.១.៣ ប្រភេទនៃអចលនទ្រព្យសំខាន់ៗ ៥
២.២ កត្តាដែលធ្វើឱ្យការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីកចម្រើន ៦
២.២.១ និយមន័យការវិនិយោគ ៦
២.២.២ ប្រវត្តិនៃការវិនិយោគ ៦
២.២.៣ ប្រភេទនៃការវិនិយោគ ៧

២.២.៤ ទ្រឹស្តីពាក់ព័ន្ធនិងការវិនិយោគ...៩
២.៣ សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យសម្រាប់សេដ្ឋកិច្ច ១០
២.៣.១ និយមន័យសេដ្ឋកិច្ច ១០
២.៣.២ ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច ១០

ជំពូកទី៣

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា

៣.១ ស្ថានភាពទូទៅរបស់កម្ពុជា.. ១៣
៣.១.១ ប្រវត្តិប្រទេសកម្ពុជា.. ១៣
៣.១.២ គោលនយោបាយ និងចក្ខុវិស័យនៅកម្ពុជា ១៣
៣.២ កត្តានៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីចម្រើន...១៥
៣.២.១ កត្តាសេដ្ឋកិច្ច ១៥
៣.២.២ កត្តាវិនិយោគដោយផ្ទាល់ពីបរទេស ១៦
៣.២.៣ កត្តាសន្តិភាព និងស្ថិរភាពនយោបាយ ១៦
៣.៣ សំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យបាននៅសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ១៧
៣.៣.១ វិស័យអចលនទ្រព្យ.. ១៧
៣.៣.២ ការវិនិយោគអចលនទ្រព្យ...១៨

ជំពូកទី៤

ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

៤.១ ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង...២០
៤.២ ការវិភាគលើចំណុចខ្សោយ ២០

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

៥.១ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ២២
៥.២ ការផ្តល់អនុសាសន៍ ២២
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

ជំពូកទី១
សេចក្តីផ្តើម

១.១ លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

ប្រទេសកម្ពុជា គឺជាប្រទេសដែលកំពុងតែមានការរីកលូតលាស់យ៉ាងខ្លាំងទៅលើគ្រប់វិស័យទាំងអស់ ដូចជា វិស័យអប់រំ វិស័យសុខាភិបាល វិស័យទេសចរណ៍ ជាពិសេសទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យ។ បច្ចុប្បន្នបើយើងក្រឡេកទៅមើលវិស័យអចលនទ្រព្យនេះវិញយើងឃើញថាមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងព្រោះវិស័យនេះបានជួយស្តារសេដ្ឋកិច្ចឱ្យកាន់តែមានការរីកចម្រើន និងការអភិវឌ្ឍដ៏មានប្រសិទ្ធភាពដែលជាហេតុនាំឱ្យអ្នកវិនិយោគទាំងក្នុងស្រុក និងក្រៅស្រុកដែលធ្វើឱ្យមានចំណាប់អារម្មណ៍បានមកធ្វើការវិនិយោគជាច្រើនដង ហើយធ្វើឱ្យការវិនិយោគមួយនេះមានការកើនឡើងបានយ៉ាងឆាប់រហ័សនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

វិស័យអចលនទ្រព្យបានជួយទៅដល់សេដ្ឋកិច្ចនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលបានផ្តល់ឱកាសទៅដល់អ្នកវិនិយោគិនទាំងក្នុងប្រទេស និងក្រៅប្រទេសសហការគ្នាដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍វិស័យសំណង់ និងដីធ្លីដែលធ្វើឱ្យមានអគារពាណិជ្ជកម្មធំៗ និងផ្តល់ឱកាសការងារដល់ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលអាចឱ្យពួកគេរកប្រាក់ចំណូលបានច្រើនពីវិស័យនេះដូចជាការទិញ លក់ បង់រំលស់ និងបញ្ចាំអចលនទ្រព្យជាដើម។ ម្យ៉ាងវិញទៀត បើយើងក្រឡេកទៅមើលស្ថានភាពសង្គមវិញ វិស័យអចលនទ្រព្យ គឺបានជួយដល់ប្រជាពលរដ្ឋយើងឱ្យមានការងារធ្វើ ដែលជាការរួមចំណែកមួយក្នុងការកាត់បន្ថយភាពក្រីក្ររបស់ប្រជាជន ពីព្រោះវាបានបង្កើតនូវឱកាសការងារដល់អ្នកដែលគ្មានការងារធ្វើ។ លើសពីនេះទៀតវិស័យនេះ មិនត្រឹមតែជួយឱ្យប្រជាជនមានការងារ ធ្វើនោះទេថែមទាំងជួយឱ្យមានការរីកចម្រើនទៅដល់ប្រទេសជាតិតាមរយៈការប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ និងពន្ធផ្សេងៗទៀតទៅតាមប្រភេទនៃអចលនទ្រព្យ។

ដោយមើលឃើញថាពីផលប្រយោជន៍ក៏ដូចជា ការរីកចម្រើននៃវិស័យអចលនទ្រព្យក្រុមយើងខ្ញុំបានលើកយកប្រធានបទ (**សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា**) មកធ្វើការស្រាវជ្រាវ និងរៀបចំជាសារណាដើម្បីបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ។

១.២ ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

ជាការពិតណាស់វិស័យអចលនទ្រព្យសព្វថ្ងៃនេះ យើងសង្កេតឃើញថាមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំង មិនថាក្នុងស្រុកឬក្រៅស្រុក ហើយវិស័យនេះបានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់នៅក្នុងការទ្រទ្រង់ និងផ្តល់កំណើនដល់សេដ្ឋកិច្ចនៅប្រទេសកម្ពុជាឱ្យមានការរីកចម្រើនលើគ្រប់វិស័យ។ ទោះបីជាវិស័យនេះមានការីកចម្រើនក៏ដោយប៉ុន្តែអ្នកវិនិយោគ ឬអ្នកដែលមានបំណងចង់ទិញអចលនទ្រព្យ គួរតែសិក្សាស្វែងយល់ព័ត៌មានខ្លះៗដែលធ្វើឱ្យយើងមានទំនុកចិត្តក្នុងការវិនិយោគរួមមាន ពិនិត្យឯកសារ ពេលវេលានៃការអភិវឌ្ឍ ការស្គាល់ទីតាំងភូមិសាស្ត្រ យល់ដឹងពី ព័ត៌មាន ប្រភេទអចលនទ្រព្យ...។ ដូច្នេះហើយទើបក្រុមយើងខ្ញុំចោទជាសំណួរដូចតទៅៈ

១. តើកត្តាអ្វីខ្លះដែលធ្វើឱ្យការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីចម្រើន ?

២. តើការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យបានផ្តល់សារៈសំខាន់អ្វីខ្លះដល់សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ?

១.៣ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

គោលបំណងនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺដើម្បីស្វែងយល់ឱ្យកាន់តែច្បាស់ពីវិស័យអចលនទ្រព្យ (ទិញ លក់)

- ដើម្បីស្វែងយល់ពីកត្តានៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីកចម្រើន
- ដើម្បីស្វែងយល់ពីសារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគអចលទ្រព្យនៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា

១.៤ ទំហំដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ

១.៤.១ ទំហំដែនកំណត់

ដោយសារពេលវេលាមានកំណត់ទំហំនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺផ្តោតតែទៅលើដំណើរការនៃការវិនិយោគ និងសារៈសំខាន់របស់អចលនទ្រព្យនាសម័យបច្ចុប្បន្ននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

១.៤.២ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ

ឆ្លងតាមការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា វាបានឆ្លុះបញ្ចាំងឱ្យឃើញថាវិស័យមួយនេះកំពុងមានការរីកលូតលាស់យ៉ាងខ្លាំងក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំមកនេះ។ ចំណែកឯវិស័យអចលនទ្រព្យនៅក្នុងអំឡុងពេល១ឆ្នាំមកនេះមានការអភិវឌ្ឍឈានឡើងជាលំដាប់ ហេតុនេះហើយទើបយើងខ្ញុំបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើរបាយការណ៍នៅក្នុងឆ្នាំ២០២២។

១.៥ វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវ មួយនេះបានប្រើប្រាស់នៅក្នុងវិធីសាស្ត្រតាមបែបគុណវិស័យសម្រាប់រៀបរាប់ពីផលប្រយោជន៍ នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាសម្រាប់ធ្វើការសម្រេចចិត្តក្នុងការប្រមូលទិន្នន័យធ្វើឡើងដោយផ្អែកទោលើគេហទំព័រចំនួនបី។

សម្រាប់សំណួរស្រាវជ្រាវទី១៖ ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺប្រមូលទិន្នន័យតាមបែបគុណវិស័យ ដោយធ្វើឡើងតាមរយៈគេហទំព័រចំនួនមួយ harbor-propertyដើម្បីយកមកដោះស្រាយទៅលើកត្តាដែលធ្វើឱ្យការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីចម្រើន ដើម្បីសំយោគឯកសារដែលបានមកពីគេហទំព័រមួយនេះនៅក្នុងគោលបំណងបញ្ជាក់ពីកត្តាដែលធ្វើឱ្យការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីកចម្រើន។

សម្រាប់សំណួរស្រាវជ្រាវទី២៖ ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺប្រមូលទិន្នន័យតាមបែបគុណវិស័យដោយធ្វើឡើងតាមរយៈគេហទំព័រចំនួនពីរ៖ khsearch(វប្បធម៌ទូទៅ) និង MekongView Condo ដើម្បីសំយោគឯកសារដែលបានមកពីគេហទំព័រមួយនេះ ក្នុងគោលបំណងបញ្ជាក់ពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យបានផ្តល់សារៈសំខាន់ដល់សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា។

១.៦ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ ពិតជាផ្តល់សារៈសំខាន់ និងអត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើន ជាពិសេសចំពោះ៖

១.៦.១ ចំពោះក្រុមអ្នកស្រាវជ្រាវផ្ទាល់

- ជួយបង្កើនចំណេះដឹង ជំនាញ សមត្ថភាពផ្ទាល់ខ្លួន ដោយការអនុវត្តជាក់ស្តែង
- យល់ដឹងឱ្យកាន់តែច្បាស់ពី ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

- យល់ដឹងពី កត្តានៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីចម្រើន
- ចេះធ្វើការងារជាក្រុម និងចេះសម្របសម្រួលជាក្រុម
- ពង្រឹងបន្ថែមលើទំនួលខុសត្រូវលើការស្រាវជ្រាវ

១.៦.២ ចំពោះកម្ពុជា

- ផ្សព្វផ្សាយពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ
- បានយល់ដឹងពីចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយដើម្បីយកមកអភិវឌ្ឍន៍ឱ្យមានការរីកចម្រើន

១.៦.៣ ចំពោះសង្គម

- បានផ្សព្វផ្សាយពីចំណេះដឹងទៅដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយ
- ចងក្រងជាឯកសាសម្រាប់សិស្សប្អូនជំនាន់ក្រោយ

១.៧ រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទ "សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យកម្ពុជា"ដើម្បីជាការបកស្រាយ និងទៅលើប្រធានបទខាងលើឱ្យកាន់តែច្រើនទៀតនោះក្រុមយើងខ្ញុំសូមនាំយកនូវរចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវមានបង្ហាញ៖

➢**ជំពូកទី១ ៖ សេចក្តីផ្តើម៖** និយាយសង្ខេបពីលំនាំបញ្ហា គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ ចំណោទបញ្ហា ដែនកំណត់ និងវិសាលភាពហេតុផលមួយចំនួនដែលបង្កើតឱ្យមានការសិក្សា ស្រាវជ្រាវ ។

➢**ជំពូកទី២ ៖ ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ៖** បង្ហាញពីលក្ខណៈទូទៅនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ និយមន័យការវិនិយោគ ប្រភេទនៃការវិនិយោគ ប្រវត្តិទូទៅដែលពាក់ព័ន្ធនឹង ទ្រឹស្តី របស់អ្នកប្រាជ្ញដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការសិក្សាស្រាវជ្រាវ។

➢**ជំពូកទី៣ ៖ លទ្ធផលនៃការស្រាវជ្រាវ៖** បង្ហាញពីស្ថានភាពទូទៅនៃវិស័យអចលទ្រព្យ ប្រវត្តិប្រទេសកម្ពុជា គោលនយោបាយ និងចក្ខុវិស័យនៅកម្ពុជា កត្តានៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីចម្រើន សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យបាននៅកម្ពុជា។

➢**ជំពូកទី៤ ៖ ការវិភាគចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ៖** ការវិភាគ និងធ្វើការស្វែងយល់លើ ចំណុចខ្លាំង និង ចំណុចខ្សោយរបស់ប្រធានបទដែលពាក់ព័ន្ធ។

➢**ជំពូកទី៥ ៖ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍សន្និដ្ឋាន ៖** ទៅលើចំណុចទាំងអស់ដែល នៅក្នុង អត្ថបទ និងផ្តល់អនុសាសន៍ទៅលើទៅចំណុចដែលមានកង្វះខាតដើម្បីការកែលម្អ។

ជំពូកទី២
ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

២.១ លក្ខណៈទូទៅនៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

បច្ចុប្បន្នការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា បានផ្តល់អាទិភាពខ្ពស់ទាំងនៅក្នុងស្រុក និង ក្រៅស្រុក និងអន្តរជាតិក្នុងការសម្រេចចិត្តដាក់ទុនវិនិយោគបន្ថែមមិនស្ទាក់ស្ទើរឡើយស្របពេលដែលកម្ពុជាមានការអភិវឌ្ឍទៅមុខពីមួយថ្ងៃទៅមួយថ្ងៃ។

តាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងបើយើងយកចិត្តទុកដាក់ ពីវឌ្ឍនភាពហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងៗហាក់ដូចជាមានភាពល្អដដែរ។ តែប្រសិនបើម្ចាស់អចលនទ្រព្យមិនមានចក្ខុវិស័យទូលំទូលាយជាមួយនឹងតួនាទីសំខាន់លើវិស័យអចលនទ្រព្យនោះទេប្រាកដណាស់វានឹងបរាជ័យជាក់ជាមិនខាន។

ដើម្បីទទួលបានសមិទ្ធិផលនៅក្នុងការវិនិយោគផ្នែកអចលនទ្រព្យ អ្នកជំនួញត្រូវមានគោលការណ៍ផ្ទាល់ខ្លួន ស្វែងរកតំបន់ណាដែលមានសក្តានុពលខ្ពស់ហើយស្របទៅនឹងទីផ្សារអចលនទ្រព្យ។

២.១.១ និយមន័យអចលនទ្រព្យ

ពាក្យថា អចលនទ្រព្យនៅក្នុងផ្លូវច្បាប់ គឺជាដី ឬទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងទៀតដែលនៅជាប់ជាមួយដី ដែលមានលក្ខណៈស្ថិតស្ថេរ មាំមួន ដូចជាអគារ លំនៅឋាន ខុនដូ អាគារពាណិជ្ជកម្ម បន្ទប់ស្នាក់នៅ និងសិទ្ធទាំងឡាយណាដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងកម្មសិទ្ធដីធ្លី រួមមានទាំងប្លង់ដី ហើយវាក៏មានការរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធនៅក្នុងលំហអាកាស ខាងលើ និងខាងក្រោមដីរៀងៗខ្លួន[1]។

ពាក្យអចលនទ្រព្យ សំដៅដល់ដី ផ្ទះ អាគារ និងសំណង់ផ្សេងៗ ទោះបីបានចុះបញ្ជី ឬមិនចុះបញ្ជីដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី [2]។

អចលនទ្រព្យត្រូវបានកំណត់ថាជាដី និងសំណង់អចិន្ត្រៃយ៍ ដូចជាផ្ទះ ឬការកែលម្អដែលភ្ជាប់ទៅនឹងដី មិនថាធម្មជាតិ ឬបង្កើតឡើងដោយមនុស្ស[3]។

អចលនទ្រព្យ ជាលក្ខណៈនៃគំរូ ដែលត្រូវបានជួសជុលដោយរដ្ឋរបស់វា[4]។

នៅក្នុងគីមីសាស្ត្រអចលនទ្រព្យ គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់សារធាតុមួយ ដែលមានឯករាជ្យនៃបរិមាណសារធាតុ[5]។

២.១.២ ប្រវត្តិនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ

នៅថ្ងៃទី ១៥ ខែមករា ឆ្នាំ១៨៦១ លោកវេជ្ជបណ្ឌិត និងលោក Lewis Cass រួមជាមួយនឹងបុរស ចំនួន ៦នាក់មកពីតំបន់Martinez ដែលបានមូលមតិគ្នាបង្កើតក្រុមហ៊ុន រ៉ែ ធ្យូង ថ្ម(Black Diamond)ស្ថិតនៅSan

[1] PHKASLA PARTNER. Chamroeun. (2022. March 24). *អចលទ្រព្យជាអ្វី?* Retrieved March, 10 2025, from https://phkaslapartner.com/business-kamsan/what-is-properties/

[2] KHsearch. ពន្ធ. (2020, January 23). *តើពាក្យអចលនទ្រព្យសំដៅលើអ្វី?* Retrieved March, 10 2025, from https://www.khsearch.com/qna/28626

[3] Investopedia. JAMESCHEN. (2020, May 31). *What Is Real Estate?* Retrieved March, 10 2025, from https://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp

[4] សឹក ចិន្តា, ស៊ន់ សារាយ, សុន ស្រីនាថ, មាស លីនដា, ជុំ សុភារី. (ឆ្នាំ២០២៣). *សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា.* សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្រជំនាន់ទី២០. នៃវិទ្យស្ថាន វ៉ាន់ដា. សន្លឹកទី៤ ទំព័រទី៣២

[5] ដដែល៖

Francisco នៃទីក្រុង California សហរដ្ឋអាមេរិក។ ដើម្បីដឹកយកធ្យូងថ្មនៅតាមតំបន់ ទំនាបភ្នំ ហើយតំបន់នោះស្ថិតនៅឆ្ងាយពី Francisco ប្រមាណជាង៣៥ម៉ាយនៃភូមិភាគឦសានដែលនៅតំបន់នោះមានឈ្មោះថា Mendaberlon ហើយរ៉ែធ្យូងថ្មទាំងនោះត្រូវបានដឹកជញ្ជូនទៅកាន់វ៉ាស៊ីនតោន ចក្រភពអង់គ្លេស កាណាដា និងអូស្ត្រាលីនៅក្នុងចំនួនជាច្រើនតោន។

ហើយវិស័យនេះបានរីកដុះដាលយ៉ាងខ្លាំងនៅប៉ែកអឺរ៉ុប ក្នុងឆ្នាំ១៨៦៥ លោក Alvinza Hayward និងលោក Louis Mouis Mclane ដែលជាអគ្គនាយករបស់ក្រុមហ៊ុន Wells Fargo Express ជាកូនបង្កើតរបស់ រដ្ឋាភិបាលអាមេរិក និងក្រុមអ្នកមូលធនដែលមានទ្រព្យសម្បត្តិស្តុកស្តម្ភ បានទិញភាគហ៊ុនពី ក្រុមហ៊ុន Black Diamond ប្រមាណជាង ៨៥%។ ថ្ងៃទី ២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ១៨៦៦ មានកិច្ចប្រជុំមួយក្នុង គោលបំណងផ្លាស់ប្តូរឈ្មោះក្រុមហ៊ុន Black Diamond ទៅជាក្រុមហ៊ុនថ្មីមួយឈ្មោះថា Black Diamond Landing ហើយបន្ទាប់មកបង្កើតបានក្រុមរុករករ៉ែធ្យូងថ្មនៅក្រោមទន្លេJoaquinនៃSan francisco សហរដ្ឋអាមេរិក។

ជាអកុសលនៅក្នុងការរុករករ៉ែធ្យូងថ្មនោះបានបណ្តាលឱ្យការផ្ទុះអគ្គីភ័យខ្លាតធំមួយ និងបណ្តាលឱ្យមានមនុស្សស្លាប់ចំនួន ៧នាក់ និងរបួសចំនួន ៨នាក់ ហើយបានបំផ្លាញអគារចំនួន ១៤ ខ្នងក្រោមទន្លេនោះផង។ នៅក្នុងដើមឆ្នាំ ១៨៨៥ មានក្រុមហ៊ុនសម្ព័ន្ធមួយទៀតបានកើតឡើងដែលមានឈ្មោះថាSouthport Land Commercial ដែលបានបង្កើតឡើងដោយម្ចាស់អតីតក្រុមហ៊ុន Black Diamond ដែលធ្វើជាប្រតិបត្តិការ ទៅលើការទិញដីធ្លី និងរុករករ៉ែធ្យូងថ្មហើយក្នុងឆ្នាំ ១៩១២ ក្រុមហ៊ុននេះបានធ្វើការលក់ឡាន ទិញឡាន រហូតដល់ឆ្នាំ ១៩៣០-១៩៤៩ ក្រុមហ៊ុនមួយនេះបានក្លាយខ្លួនទៅជាក្រុមហ៊ុន លក់ដី ទិញដី ទិញផ្ទះ ជួលអគារ ជួលលំនៅដ្ឋានផ្ទះល្វែងនៅក្នុងទីក្រុង Pittsburg ក្នុងឆ្នាំ ១៩៥៣ រហូតដល់បច្ចុប្បន្ន[6]។

២.១.៣ ប្រភេទនៃអចលនទ្រព្យសំខាន់ៗ

អ្នកជំនាញក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យបានលើកឡើងថា អចលនទ្រព្យសំខាន់ៗត្រូវបានបែងចែកជា៤ប្រភេទ ដែលកំពុងពេញនិយមនៅប្រទេសកម្ពុជា អចលនទ្រព្យទាំងនោះរួមមាន៖

១ អចលនទ្រព្យជាដី៖ ដីជាប្រភេទអចលនទ្រព្យប្រើប្រាស់ដីក្នុងការសាងសង់ផ្ទះឬអគារពាណិជ្ជកម្មផ្សេងៗដីក៏ត្រូវបានប្រើប្រាស់នៅក្នុងគោលបំណង និងសម្រាប់កសិកម្មដូចជាការប្រើប្រាស់ទៅលើដីសម្រាប់ការដាំដំណាំ និងចិញ្ចឹមសត្វជាដើម។

២ អចលនទ្រព្យពាណិជ្ជកម្ម (commercial real estate)៖ អចលនទ្រព្យប្រភេទនេះមានដូចជា ផ្សារទំនើប,ហាងលក់រាយ, អគារការិយាល័យ, សណ្ឋាគារនិងកាស៊ីណូ, មន្ទីរពេទ្យឯកជន និងគ្រឹះស្ថានអប់រំ។ ប្រភេទនៃអចលនទ្រព្យពាណិជ្ជកម្មនេះមានមុខងារច្រើនជាងអចលនទ្រព្យលំនៅដ្ឋាន។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ អចលទ្រព្យពាណិជ្ជកម្មអាចធ្វើឱ្យមានស្ថេរភាពលំហូរសាច់ប្រាក់ច្រើនជាង ព្រោះអគារពាណិជ្ជកម្មនីមួយៗមានបន្ទប់ច្រើនបើធៀបនឹងផ្ទះល្វែង ហើយបន្ថែមពីនេះការដាក់ជួលមានរយៈពេលវែងរហូតដល់៥ទៅ១០ឆ្នាំឯណោះ។

៣ អចលនទ្រព្យឧស្សាហកម្ម៖ ជាប្រភេទអចលនទ្រព្យដែលសំដៅលើរោងចក្រឧស្សាហកម្ម និងឃ្លាំងស្តុកទំនិញជាដើម។

[6] ដដែល៖

៤ អចលនទ្រព្យលំនៅដ្ឋាន (residential real estate)៖ ជាប្រភេទអចលនទ្រព្យដែលប្រើប្រាស់សម្រាប់ការរស់នៅមានដូចជាផ្ទះ ខុនដូ និង អាផាតមិន ជាដើម។ ជាទូទៅ គេអាចវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យប្រភេទនេះតាមរយៈការទិញចូលតម្លៃទាប ហើយលក់ចេញយកផលចំណេញ ឬដាក់ជួលបង្កើតដើម្បីបានជាលំហូរសាច់ប្រាក់ទៀងទាត់[7]។

២.២ កត្តាដែលធ្វើឱ្យការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីកចម្រើន

២.២.១ និយមន័យការវិនិយោគ

ការវិនិយោគ សំដៅទៅលើការបណ្ដាក់ទុន ជាប្រាក់កាក់ ពេលវេលាឬ ថាមពលក្នុងការធ្វើអ្វីមួយឬច្រើនក្នុងគោលបំណងបានផលត្រឡប់មកវិញក្នុងកំឡុងពេលកំណត់ណាមួយនៅថ្ងៃអនាគត។ ការវិនិយោគអាចប្រើប្រាស់បានទៅលើមនុស្សគ្រប់វ័យ និងគ្រប់ស្ថានភាពទាំងអស់ ឧទាហរណ៍ការវិនិយោគនេះទៅលើក្រុមហ៊ុនការវិនិយោគលើដីធ្លី ផ្ទះឬ ក៏ការវិនិយោគទៅលើចំណេះដឹង ជំនាញជាដើម។ ការវិនិយោគត្រូវការពេលវេលា ប្លង់មេ ការអនុវត្តដោយមនុស្សមួយក្រុម ដែលមានគោលដៅរួម និងដើរតាមប្លង់មេ[8]។

២.២.២ ប្រវត្តិនៃការវិនិយោគ

ការវិនិយោគបានចាប់ផ្តើមនៅក្នុងទសវត្សរ៍ឆ្នាំ ១៦០០ នៅពេលដែលស្ថាប័នដូចជា ផ្ទះទទួលយក និងធនាគារពាណិជ្ជករដែលបានយល់ព្រមផ្តល់ហិរញ្ញប្បទាន ទៅដល់ពាណិជ្ជកម្មបរទេសសម្រាប់រដ្ឋាភិបាលរាជាធិបតេយ្យ ឬបុគ្គល និងមូលនិធិបង្គរសម្រាប់គម្រោងវិនិយោគរយៈពេលវែងនៅបរទេស។ នៅអាមេរិកផ្សារហ៊ុនញូវយ៉កបានបើកជាលើកដំបូងនៅក្នុងឆ្នាំ ១៧៩២នៅខណៈដែលប្រទេសដែលរត់គេចខ្លួនបានបោះជំហានយ៉ាងប្រហូកប្រហល់ជាលើកដំបូងរបស់ខ្លួន។ ចំណែកធនាគារវិនិយោគបានក្លាយទៅជាការអនុវត្តទូទៅជាពិសេសនៅក្នុងសហរដ្ឋអាមេរិក នៅចុងសតវត្សទី ១៩ និងដើមសតវត្សទី ២០។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ សូម្បីតែនៅក្នុងការអនុវត្តនេះមានឫសគល់នៅក្នុងទ្វីបអឺរ៉ុបមជ្ឈិមសម័យ ដោយសារតែឈ្មួញនៅ Siena ប្ល័រិន ហ្សេនណូ និងទីក្រុងអ៊ីតាលីផ្សេងទៀតបានធ្វើការជួញដូរទំនិញដូចជាគ្រាប់ធញ្ញជាតិ គ្រឿងទេស សូត្រ និងលោហធាតុ។ ក្រុមហ៊ុនធនាគារវិនិយោគធំៗ បានរីកដុះដាលនៅក្នុងសហរដ្ឋអាមេរិកដែលចាប់ផ្តើមនៅចុងទសវត្សរ៍ឆ្នាំ១៨០០។ នៅក្រុមហ៊ុន JP Morgan, Goldman Sachs និង Lehman Brothers (ឥឡូវក្ស័យធន)ឈ្មោះធំៗទាំងអស់មានឫសគល់ក្នុងការវិនិយោគនៅក្នុងទសវត្សរ៍ឆ្នាំ១៨០០។ នៅក្នុងទសវត្សរ៍ទី២០ដែលក្រុមហ៊ុនបាននាំមកនូវវិធីសាស្រ្តថ្មីទាំងស្រុង នៅក្នុងការវិនិយោគនៅសហរដ្ឋអាមេរិក។ វិនិយោគិនជាមធ្យមមានកង្វល់ពីចំពោះការវិនិយោគនៅពេលនោះ៖ តើភាគហ៊ុនត្រូវទិញនៅពេលណា និងពេលណាត្រូវលក់វាដើម្បីទទួលបានប្រាក់ចំណេញ។ នេះគឺជាប្រភពដើមនៃគម្រោងទទួលបាននូវអ្នកមានបានយ៉ាងឆាប់រហ័សនៅក្នុងសង្គមអាមេរិក។ អ្នកវិនិយោគិនបានស្វែងរកការវិនិយោគរយៈពេលខ្លីដ៏ល្អ ដែលអាចលក់បានប្រាក់ចំណេញនៅពេលដែលតម្លៃឡើងខ្ពស់។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ វិធីសាស្រ្តប្រថុយប្រថានមួយនេះនៅក្នុងការវិនិយោគនេះនាំឱ្យអ្នកវិនិយោគិនខ្ចីលុយពីឈ្មួញកណ្ដាល ដើម្បីទូទាត់នៃភាគហ៊ុនហើយដូចដែលមនុស្សគ្រប់គ្នាបានដឹងច្បាស់ទីបំផុតបណ្ដាលឱ្យមានការគាំងទីផ្សារភាគហ៊ុននៅឆ្នាំ ១៩២៩។ យុគសម័យថ្មី

---

[7] Property. ម៉ាណេត. (2021, July 30). *តើអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជាមានប៉ុន្មានប្រភេទ?* Retrieved March, 12 2025, from https://propertyarea.asia/archives/78090

[8] ហុក ហេង. (2019, December 12). *និយមន័យការវិនិយោគ.* Retrieved March, 12 2025, from https://www.khsearch.com/qna/27823

នៃការវិនិយោគបន្ទាប់ពីសង្គ្រាមលោកលើកទីពីរ និងការរីកចម្រើនផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចដែលបានកើតឡើង នៅក្នុងចុងទសវត្សរ៍ឆ្នាំ ១៩៤០ និង ១៩៥០ ទស្សនៈរបស់អាមេរិកលើការវិនិយោគបានចាប់ផ្ដើមផ្លាស់ប្ដូរ។ នៅដើមទសវត្សរ៍នេះ មានតែជនជាតិអាមេរិក ៤.២% ប៉ុណ្ណោះដែលមានភាគហ៊ុនរួម។ នៅឆ្នាំ១៩៥៤ Dow Jones Industrial Average បានឡើងដល់កំពូលនៃឆ្នាំ១៩២៩។ ផលប័ត្រទំនើបបានធ្វើការចាប់ផ្ដើមលេចឡើងដោយសារតែ "ទ្រឹស្ដីផលប័ត្រទំនើប" ដែលបង្កើតឡើងដោយ Harry Markowitz ដែលជាបណ្ឌិត។ និស្សិតនៅសាកលវិទ្យាល័យ Chicago(អ្នកទទួលរង្វាន់ណូបែលផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចសម្រាប់ការងារនេះ)។ អ្នកវិនិយោគិនបានចាប់ផ្ដើមបង្កើតផលប័ត្រវិនិយោគដែល ពឹងផ្អែកតិចលើភាគហ៊ុនដែលបានជ្រើសរើសជាលក្ខណៈបុគ្គល និងពេលវេលាទីផ្សារហើយឱ្យផ្ដោតទៅលើការបង្កើនផលត្រឡប់មកវិញ ដោយសារតែការផ្អែកទៅលើចំនួនហានិភ័យដែលពាក់ព័ន្ធទៅលើការបង្កើតផលប័ត្ររួម។ ជាលើកដំបូងអ្នកវិនិយោគបានស្វែងរកនូវការងារធ្វើពិពិធកម្មផលប័ត្រដោយសារតែការវិនិយោគនៅក្នុងថ្នាក់ទ្រព្យសកម្មជាច្រើន។ ក្នុងវិធីសាស្ត្រមួយនេះ នៅតែជាស្តង់ដារនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះនៅក្នុងការបង្កើតមូលដ្ឋានគ្រឹះនៃផលប័ត្រណាមួយ។ ការវិនិយោគទំនើបចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០១៦វាពិបាកក្នុងការគិតពីទសវត្សរ៍ឆ្នាំ១៩៧០ជា"ទំនើប"។ នៅក្នុងពេលដាក់វានៅក្នុងបរិបទនៃពេលវេលាចាប់ពីតាំងឆ្នាំ១៦០០ដល់ឥឡូវនេះមានច្រើនបានកើតឡើងចាប់តាំងពី ទសវត្សរ៍ឆ្នាំ១៩៧០ដែលវាមិនអាចទៅរួចទេនៅក្នុងការបំបែកវាទាំងអស់នៅក្នុងប្រកាសនេះ។ នៅក្នុងទសវត្សរ៍ទី៧០គឺជាទសវត្សរ៍ដ៏ចម្លែកសម្រាប់ទីផ្សារ ដោយសារតែ DJIA បានកើនឡើងត្រឹមតែ ៥% សម្រាប់ទសវត្សរ៍នេះប៉ុន្តែអ្នកក៏បានឃើញនូវវត្តមានរបស់ NASDAQ(ទីផ្សារភាគហ៊ុនអេឡិចត្រូនិកដំបូង)កំណើននៃមូលនិធិទៅវិញទៅមកការលុបបំបាត់អត្រាកម្រៃជើងសារអេប្បបរមាថេរ និងការណែនាំនៃមូលនិធិសន្ទស្សន៍ដំបូង។ ទសវត្សរ៍ឆ្នាំ១៩៨០បានឃើញអត្រាពន្ធលើការកើនឡើងដើមទុនទាបក្នុងការវិនិយោគ ដែលមាននៅហានិភ័យខ្ពស់ការកើនឡើងនៃការប្រើប្រាស់បំណុលឱ្យមានទិន្នផលខ្ពស់ហើយ NYSE ឈានដល់ទំហំពាណិជ្ជកម្មមួយថ្ងៃ១០០លានជាលើកដំបូងដែលមិនធ្លាប់មាន។ នៅក្នុងឆ្នាំ១៩៩០ច្រើនជាង20%នៃប្រជាជនអាមេរិកឥឡូវនេះមានការកាន់កាប់នៃភាគហ៊ុនទូទៅ(ប្រហែល៥១លាននាក់) ហើយច្បាប់Gramm-Leach-Billey បានដកចេញការបំបែករវាងធនាគារវិនិយោគ និងធនាគារដាក់ប្រាក់។ បន្ទាប់ពីមានវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចដ៏អស្ចារ្យនាពេលថ្មីៗនេះ ទស្សនៈរបស់អាមេរិកទៅលើការវិនិយោគបានផ្លាស់ប្ដូរ។ មនុស្សបានចាប់ផ្ដើមផ្ដោតលើ និងព្រួយបារម្ភបន្ថែមទៀតអំពីការប្រែប្រួលរយៈពេលខ្លី និងការធ្លាក់ចុះជាជាងការត្រឡប់មកវិញជាវិជ្ជមាន។ នេះជាការពិតនាពេលសម័យបច្ចុប្បន្ននេះដែលមានន័យថា វាជាការល្អបំផុតនៅក្នុងនៃការធ្វើពិពិធកម្មផលប័ត្ររបស់អ្នកដោយប្រើយុទ្ធសាស្ត្រនៃការវិនិយោគជាច្រើនដងដែលពឹងផ្អែកទៅលើការអត់ធ្មត់ហានិភ័យ និងទីផ្សារ។ ការផ្ដោតទៅលើការវិនិយោគរយៈពេលវែងអាចជួយឱ្យបង្រួមអប្បបរមានូវលក្ខណៈពិសេសមួយចំនួន និងឱ្យមានភាពប្រែប្រួលជុំវិញនៃការធ្លាក់ចុះ ប៉ុន្តែនឹងមិនផ្ដល់ដំណោះស្រាយដ៏ល្អឥតខ្ចោះនោះទេ។ សម្រាប់ការជំនួយជាមួយផលប័ត្ររបស់អ្នកនៅក្នុងទីផ្សារចុងក្រោយបំផុតសូមទាក់ទង Indian River Financial Group [9]។

២.២.៣ ប្រភេទនៃការវិនិយោគ

[9] Paul Miller. (2016, February 9). *A Brief History of* Investments. Retrieved March, 15 2025, from https://www.paulmilleradvisor.com/blog/brief-history-investments

ប្រភេទនៃការវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គឺមានច្រើនណាស់ដែលប្រភេទការវិនិយោគនីមួយៗ អាស្រ័យទៅលើដើមទុន ពេលវេលា និងចំណេះដឹងរបស់អ្នកលើការវិនិយោគនោះ។ ការវិនិយោគរមែងមាន ហានិភ័យ និងផលចំណេញឬកំហាត ខុសៗគ្នាអាស្រ័យទៅតាមប្រភេទនៃការវិនិយោគនោះ។

ខាងក្រោមនេះគឺជាប្រភេទនៃការវិយោគមួយចំនួនដែលយើងអាចស្វែងយល់ទាំងអស់គ្នា៖

• ភាគហ៊ុន (Stock)៖ បើអ្នកជាអ្នកវិនិយោគិនថ្មីថ្មោង និងមានទស្សនៈវិស័យលើការវិនិយោគ នោះ ភាគហ៊ុនជាប្រភេទនៃការវិនិយោគដែលអ្នកគួរចាប់ផ្ដើមដំបូង។ សម្រាប់ការវិនិយោគលើភាគហ៊ុនមិនតម្រូវឱ្យ អ្នកចាំបាច់ទាល់តែមានដើមទុនច្រើនបានវិនិយោគបាននោះឡើយ។ រីឯផលចំណេញ(ភាគលាភ)ដែលមាន ប្រតិបត្តិការក្រោមរូបភាពពីរគឺ ការជួញដូរ (trade) ដែលផលចំណេញឬកំហាតនឹងអាចដឹងភ្លាមៗ ចំណែកឯ ការវិនិយោគលើភាគហ៊ុនរយៈពេលវែងនោះវិនិយោគិនអាចរំពឹងបានថា និងទទួលបានផលចំណេញដំកំកួន នៅក្នុងរយៈពេលយូរ។ ហើយការវិនិយោគទៅលើភាគហ៊ុនមានដំណើរការយ៉ាងងាយស្រួលតែវាក៏ទាមទារឱ្យ យើងយល់ដឹងច្រើនពី ទីផ្សារភាគហ៊ុន និងដើម្បីជ្រើសរើសវិនិយោគលើភាគហ៊ុនដែលមានសក្ដានុពលខ្ពស់។

• សញ្ញាប័ណ្ណ(Bond)៖ ជាប្រភេទមូលបត្របំណុល ដែលវិនិយោគិនធ្វើការផ្ដល់កម្ចី ទៅឱ្យក្រុមហ៊ុន សាជីវកម្ម ឬសហគ្រាសសាធារណៈតាមរយៈក្នុងការទិញសញ្ញាប័ណ្ណក្នុងតម្លៃណាមួយ។ អ្នកវិនិយោគិននឹង ទទួលបានប័ណ្ណបញ្ជាក់បំណុល (Debt Security) មួយដែលបញ្ជាក់ពីទឹកប្រាក់ដែលបានវិនិយោគ និងអត្រា ការប្រាក់(ប្រចាំខែ ឬឆ្នាំ) ចំនួនទឹកប្រាក់នឹងត្រូវសងត្រឡប់មកវិញហើយ និងកាលកំណត់នៃសញ្ញាប័ណ្ណ (maturity date)។ ផលចំណេញពី សញ្ញាប័ណ្ណអាស្រ័យទៅលើអត្រាការប្រាក់ដែលសាជីវកម្ម ឬសហគ្រាស នោះសន្យាថា និងសងត្រឡប់មកវិញនៅកាលកំណត់ដូចដែលបញ្ជាក់ក្នុងប័ណ្ណបញ្ជាក់បំណុល។ ហេតុដូច នេះហើយទើបមានហានិភ័យពីការវិនិយោគ នៃសញ្ញាប័ណ្ណត្រូវបានគេសន្មត់ថានៅមានកម្រិតទាបជាងគេបើ ប្រៀបធៀបទៅនឹងប្រភេទនៃការវិនិយោគដទៃទៀត។ បច្ចុប្បន្នបើនៅក្នុងទីផ្សារមូលបត្រកម្ពុជាមិនទាន់មាន សញ្ញាប័ណ្ណសម្រាប់សហគ្រាសសាធារណៈនៅឡើយទេ តែមានសញ្ញាប័ណ្ណរបស់ក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្មចំនួន៧ ក្រុមហ៊ុន ដែលបានធ្វើការបោះផ្សាយលក់ឱ្យសាធារណជន។

• ការជួញដូររូបិយប័ណ្ណអន្តរជាតិ (Foreign Exchange ឬ Forex)៖ ការជួយដូររូបិយប័ណ្ណអន្តរជាតិ នេះជាប្រភេទការវិនិយោគរយៈពេលខ្លីត្បិតថាអ្នកវិនិយោគលើវិស័យនេះត្រូវការទិញលក់ភ្លាមៗដោយសារតែ ការជួញដូររូបិយប័ណ្ណអន្តរជាតិទៅវិញទៅមកនៅក្នុងតម្លៃហាងឆេងតាមជាក់ស្ដែងឬ នៅក្នុងតម្លៃដែលបាន កំណត់ណាមួយ។ តែការវិនិយោគប្រភេទនេះត្រូវបានប្រព្រឹត្តឡើងដោយសារការទិញលក់រវាងរូបិយប័ណ្ណពីរ ផ្សេងគ្នា ដូចជាការទិញលក់លុយដុល្លារអាមេរិកធៀបជាមួយលុយអឺរ៉ូជាដើម។ រីឯអ្នកវិនិយោគិន នឹងទទួល បានផលចំណេញកំហាតទៅតាមគម្លាតតម្លៃនៃរូបិយប័ណ្ណ (forex deviation) ឡើងចុះនៅក្នុងរយៈពេលណា មួយ។ ទន្ទឹម នឹងនេះ Forex ក៏ត្រូវបានគេកំណត់ថា ជាការជួញដូរដែលមានហានិភ័យខ្ពស់ បើប្រៀបធៀបទៅ នឹងប្រភេទផ្សេងទៀតដូចជា ភាគហ៊ុន សញ្ញាប័ណ្ណ អចលនទ្រព្យ មាស ។ល។

• អចលនទ្រព្យ (Real Estate)៖ ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យជាការវិនិយោគរយៈពេលវែង ដោយវា មិនងាយបម្លែងជាសាច់ប្រាក់បានលឿននោះទេ។ អ្នកវិនិយោគតម្រូវឱ្យមានដើមទុនច្រើន តែយ៉ាងណាមិញ ការវិនិយោគប្រភេទនេះ មានសក្ដានុពលអាចផ្ដល់ផលចំណេញវិញបានខ្ពស់ ប្រសិនបើយើងវិនិយោគដោយ

មានយុទ្ធសាស្ត្រ ការវិភាគ កំណើនតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យបានច្បាស់លាស់។ ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យមានដូចជា ការទិញដី ផ្ទះ វីឡា អាផាតមិន (Apartment) ខុនដូ ជាដើម ហើយលក់ចេញវិញយកផលចំណេញនៅពេលតម្លៃកើនឡើង។ ក្រៅពីការលក់វិនិយោគិនក៏អាចជួលបន្តដើម្បីទទួលបានចំណូលជាប្រចាំ ឬ អាចប្រកបរបរផ្សេងៗនៅលើទីតាំងអចលនទ្រព្យបានផងដែរ។

• អាជីវកម្ម (Business) ៖ ការបណ្តាក់ទុនទៅលើគម្រោងការ ក្រុមហ៊ុនឬ អាជីវកម្មណាមួយដែលយើងគិតថាអាចមានការរីកចម្រើននៅពេលខាងមុខ ហើយយើងនឹងត្រូវទទួលបាននូវផលត្រឡប់មកវិញនៅពេលដែលអាជីវកម្មនោះទទួលបានប្រាក់ចំណេញដែលយើងហៅថាprofit share។ ម្យ៉ាងវិញទៀត បើការនេះអ្នកវិនិយោគិនជាម្ចាស់អាជីវកម្មផ្ទាល់ខ្លួនអាចលក់ទៅជាសេវាកម្មឬ ផលិតផលដើម្បីយកផលចំណេញក៏ចាត់ទុកជាការវិនិយោគដែរ។

• បញ្ញើមានកាលកំណត់ (Term Deposit)៖ វាមានភាពស្រដៀងគ្នាជាមួយទៅនិងគណនីសន្សំ (Saving Account) គ្រាន់តែបញ្ញើមានកាលកំណត់តម្រូវឱ្យអ្នកយកចំនួនទឹកប្រាក់ទាំងដុលយកទៅផ្ញើរនៅធនាគារ ជាមួយកាលកំណត់ណាមួយរួម ជាមួយកិច្ចព្រមព្រៀងពីខាងធនាគារផ្តល់អត្រាការប្រាក់ជូនដល់ទៅឱ្យអ្នក។ សម្រាប់ផលចំណេញពីបញ្ញើរមានកាលកំណត់ វាអាស្រ័យលើទំហំទឹកប្រាក់ដែលយកទៅផ្ញើរ និងចំនួនមួយរយៈពេលដែលចង់ដាក់ប្រាក់ផងដែរ។

• ផលិតផលឬវត្ថុធាតុដើម (Commodities)៖ ការវិនិយោគប្រភេទនេះ វាអាស្រ័យទៅលើហាងឆេងនៃតម្លៃរបស់វត្ថុធាតុដើមនិងផលិតផល និងតម្រូវការទីផ្សារក្នុងនិងក្រៅប្រទេស។ ផលិតផលឬ វត្ថុធាតុដើមមានមួយចំនួនដូចជា ប្រេង មាស ប្រាក់ និងវត្ថុធាតុដើមផ្សេងៗទៀត។ អ្នកវិនិយោគលើវិស័យនេះត្រូវសិក្សាស្វែងយល់ពីតម្រូវការ និងការផ្គត់ផ្គង់នៃវត្ថុធាតុដើមទាំងនេះ រួមកត្តាប៉ះពាល់ដល់តម្លៃរបស់វា ដែលអាចមានដូចជា កត្តាសេដ្ឋកិច្ច អតិផរណា និងតម្រូវការជាដើម។

យើងឃើញថា ការវិនិយោគមានច្រើនរបៀបដែលមានដំណើរការ និងផលប្រយោជន៍ត្រឡប់មកវិញផ្សេងៗគ្នាទៅតាមប្រភេទនីមួយៗរៀងខ្លួនដូចគ្នាដែរ ហើយយើងគួរតែជ្រើសរើសប្រភេទនៃការវិនិយោគណាមួយផ្ទាល់ខ្លួនដែលសក្តិសមទៅនឹងដើមទុន ចំណេះដឹង និងចំណង់ចំណូលចិត្តដើម្បីមានការទាញយកផលចំណេញពីវា[10]។

២.២.៤ ទ្រឹស្តីពាក់ព័ន្ធនិងការវិនិយោគ

ប្រទេសកម្ពុជា បានរៀបចំរចនាសម្ព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចរបស់ខ្លួនឡើងវិញ បន្ទាប់ពីមានការឆ្លងកាត់នៃសង្គ្រាមអូសបន្លាយ និងអស្ថិរភាពជាច្រើនឆ្នាំ។ សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាបានកើនឡើងយ៉ាងខ្លាំងក្លាបន្ទាប់ពីមានការផ្លាស់ប្តូររបស់ប្រទេសទៅជាសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី ដែលនៅក្នុងនោះកម្ពុជាបានបើកចំហឱ្យមានពាណិជ្ជកម្មនិងលំហូរមូលធន។ កំណើនសេដ្ឋកិច្ចនេះ ត្រូវបានគាំទ្រដោយសារតែលំហូរនៃជំនួយការអភិវឌ្ឍន៍ផ្លូវការឱ្យបានចូលទៅកាន់ទីផ្សាររបស់សហគមន៍អ៊ឺរ៉ុប និងសហរដ្ឋអាមេរិកក៏ដូចជា លំហូរនៃការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសយ៉ាងច្រើនសន្ធឹកសន្ធាប់ ។

[10] កាក់សេន-Kakcent. (2021, January 22). *ប្រភេទនៃការវិនិយោគ*. Retrieved March, 15 2025, from https://www.facebook.com/kakcentkh/posts/

នៅត្រីមាសទី៣ ឆ្នាំ២០២០ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា (CDC)បានអនុម័តទៅលើគម្រោងវិនិយោគថ្មីចំនួន២១ គម្រោងដែលបានថយចុះចំនួន២៨គម្រោងវិនិយោគ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក្តី ទុននៃវិនិយោគមានទំហំ៣,៦៣ន់លានដុល្លារអាមេរិក ឬកើនឡើង២២០.៧% បើប្រៀបធៀបទៅនឹងត្រីមាសដូចគ្នាកាលពីឆ្នាំមុនដែលនៅក្នុងនោះភាគច្រើនដើមទុនវិនិយោគមាន ការកើនឡើងខ្លាំងទៅលើការសាងសង់សណ្ឋាគារ ផ្ទះល្វែង មជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម និងកសិដ្ឋានចិញ្ចឹមសត្វធំៗ។ នៅក្នុងចំណោមនៃការគម្រោងវិនិយោគដែលត្រូវបានអនុម័តក្នុងកំឡុងឆ្នាំ១៩៩៤-២០១៩ ប្រទេសចិនបានធ្វើការកាន់កាប់នូវចំណែកដ៏ធំជាងគេដែលមានចំនួនប្រមាណជា២១.៨%។ គម្រោងដែលបានធ្វើការវិនិយោគទាំងនោះត្រូវបានផ្សាភ្ជាប់ជាមួយទៅនឹងការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ផលិតផល កសិឧស្សាហកម្មដូចជា កៅស៊ូក៏ដូចជាទៅលើវិស័យទេសចរណ៍ផងដែរ។ នៅក្នុងចន្លោះឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ឆ្នាំ២០១៨ ប្រទេសកម្ពុជាត្រូវបានគេចាត់ទុកថា ជាប្រទេសមួយដែលមានសេដ្ឋកិច្ច រីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័សនៅលើពិភពលោក ក៏ដោយសារអត្រាកំណើនសេដ្ឋកិច្ចជាមធ្យមរបស់ខ្លួនក្នុងរង្វង់ ៧.៧%។

កំណើនឡើងនៃការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសសរុប(FDI) ដែលមានកម្រិតទ្វេដងនៅក្នុងទសវត្សចុងក្រោយជាក់ស្តែង ចំណែករបស់វិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសគិតជាភាគរយនៃផលិតផលក្នុងស្រុកសរុបកើនឡើងពី ៧.៨% ក្នុងឆ្នាំ ២០០៨ ដល់ ១៣.១%ក្នុងឆ្នាំ ២០១៨ ដែលមានកម្រិតខ្ពស់ជាងប្រទេសដទៃទៀត នៅក្នុងតំបន់យ៉ាងខ្លាំងនេះបើប្រៀបធៀបទៅនឹងប្រទេសថៃ(១.១%) និងប្រទេសវៀតណាម(៦.១%) ជាដើម [11]។

២.៣ សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យសម្រាប់សេដ្ឋកិច្ច

២.៣.១ និយមន័យសេដ្ឋកិច្ច

សេដ្ឋកិច្ច គឺជាសំណុំនៃទំនាក់ទំនង ផលិតកម្ម ការប្រើប្រាស់ ការដោះដូរ និងការបែងចែងធនធានកម្រទាំងឡាយនៅក្នុងសង្គម។ សេដ្ឋកិច្ច មានពីរប្រភេទធំៗគឺ មីក្រូសេដ្ឋកិច្ច និងម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច។ ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចចែកចេញជាបីគឺ សេដ្ឋកិច្ចផែនការ សេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ និងសេដ្ឋកិច្ចចម្រុះ[12]។

សេដ្ឋកិច្ច ជាការសិក្សាពីរបៀបដែលបុគ្គលគ្រួសារសង្គមចេះលៃលកប្រើប្រាស់នូវធនធានដែលមានក្នុងការផលិត (ទំនិញនិងសេវាកម្ម) ដើម្បីបម្រើសេចក្តីត្រូវការគ្មានដែនកំណត់របស់មនុស្ស [13]។

២.៣.២ ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច

ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច (Economic systems) ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចពិភពលោកចែកចេញជា 4 :

-ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចបុរាណ (Traditional economic system)

-សេដ្ឋកិច្ចបុរាណ ជាប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចដែលពឹងផ្អែកលើមូលដ្ឋានប្រពៃណី ទំនៀមទំលាប់ សហគមន៍ គ្រួសារ ឬ សាសនា។

-ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចបុរាណមានភាពពេញនិយមជាសេដ្ឋកិច្ចដើមឬ មិនអភិវឌ្ឍន៍នោះឡើយ ដែលមានឧបករណ៍និងបច្ចេកទេសហួសសម័យ ។

---

[11] អង្គភាពទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍ. (2021, February 12). *ការវិនិយោគ.* Retrieved March, 20 2025, from https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics/investment/

[12] KHsearch. Chanheng Menh. (2021, April 5). *និយមន័យសេដ្ឋកិច្ច.* Retrieved March, 20 2025, from https://www.khsearch.com/profile/Chanheng_Menh

[13] Wikipedia. (2024, January 10). *សេដ្ឋកិច្ច.* Retrieved March, 7 2025, from https://km.wikipedia.org/wiki/សេដ្ឋកិច្ច

-ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចបុរាណ គឺពាក់ព័ន្ធ និងការពង្រីកការផលិតក្នុងវិស័យ កសិកម្មដើម្បីផ្គត់ផ្គង់ជីវភាព ។

+ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចផែនការ (Planned economic system)

-នៅក្នុងប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចផែនការឬសេដ្ឋកិច្ចបញ្ជា អាជ្ញាធរកណ្តាល(រដ្ឋាភិបាល) គឺជាអ្នកកំណត់ដំណើរការប្រព្រឹត្តិទៅនៃសេដ្ឋកិច្ច និងជាអ្នកធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្តថាតើត្រូវផលិតអ្វី ? ផលិតយ៉ាងដូចម្តេច? បែងចែក យ៉ាងដូចម្តេច ? នរណាជាអ្នកទទួលយក ?

-ក្នុងប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចបញ្ជា អាជ្ញាធរកណ្តាលតែងតែដាក់ចេញនូវគម្រោងផែនការស្មុគស្មាញ និងមានលក្ខណៈល្អិតល្អន់ក្នុងការប្រព្រឹត្តិទៅនៃខឿនសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ។

-ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចផែនការ ត្រូវបានអនុវត្តន៍ច្រើនកាលពីជាងមួយទស្សវត្សរ៍មុន តែបច្ចុប្បន្ននេះប្រទេសដែលអនុវត្តន៍ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចផែនការនេះ ដូចជាប្រទេសចិន គុយបា..បានងាកចេញមកអនុវត្តន៍ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារវិញ ។

+ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ (Market economic system)

-ក្នុងប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ ជាប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចដែលពឹងផ្អែកលើសិទ្ធិនៃទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន និងទីផ្សារដែលនៅក្នុងនោះនីតិបុគ្គលទាំងឡាយជាអ្នកធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្តថាតើត្រូវផលិតអ្វី? ផលិតយ៉ាងដូចម្តេច? ផលិតប៉ុន្មាន? ផលិតពេលណា ?

-ក្នុងប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ បុគ្គលទាំងអស់គ្នាត្រូវបានលើកទឹកចិត្តដោយធ្វើតាមចំណង់ចំណូលចិត្តរបស់ពួកគេ និង អាស្រ័យលើទីផ្សារ(តម្រូវការ និង ការផ្គត់ផ្គង់)។

-ការពឹងផ្អែកលើកម្លាំងទីផ្សារមិនមែនមានន័យថា រដ្ឋាភិបាលគ្មានតួនាទីក្នុងការសហការឬធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្តនៃសេដ្ឋកិច្ចនោះទេ។ កម្លាំងនេះមានឥទ្ធិពលទៅលើរបៀបដែលទីផ្សារដំណើរការយ៉ាងដូចម្តេច?

+ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចចម្រុះ (Mixed economic system)

-ជាប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចមួយដែល រដ្ឋនិងឯកជនជាអ្នកដឹកនាំសេដ្ឋកិច្ចដែលបង្ហាញពីអត្តចរិតលក្ខណៈ នៃសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារនិងសេដ្ឋកិច្ចផែនការ ។

-សេដ្ឋកិច្ចចម្រុះ ភាគច្រើនអាចនិយាយបានថា ជាសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារដែលមានការកែតម្រូវនៅលើទីផ្សារព្រមទាំងមានការគាំទ្រពីរដ្ឋាភិបាល ដែលត្រូវបានការពារបរិស្ថាន បទដ្ឋាន សុខុមាលភាពសង្គម និងការពារការប្រកួតប្រជែង ។

ប្រទេសកម្ពុជា មានប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរីជាផ្លូវការតាំងពីឆ្នាំ១៩៩៣ដូចមានចែងក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣។ នៅកម្ពុជាបានបើកឱ្យមានកម្មសិទ្ធិឯកជនភាវូបនីយកម្ម(បង្វែរអ្វីរបស់រដ្ឋជារបស់ឯកជន)មានសហគ្រាសជាច្រើនឱ្យឯកជនកាន់កាប់វិញ។ ទន្ទឹមគ្នានេះដែលរដ្ឋអនុញ្ញតឱ្យមានការធ្វើពាណិជ្ជកម្មក្នុងនិងក្រៅប្រទេស និងការវិនិយោគទុនក្រៅប្រទេសផងដែរ។ ក្នុងសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី មានន័យថាជាកម្មសិទ្ធិទៅលើធនធានសេដ្ឋកិច្ចមួយភាគធំ ដែលស្ថិតក្នុងរង្វង់ការគ្រប់គ្រងរបស់ផ្នែកឯកជនដែលជានិតិបុគ្គល និងរូបវន្តបុគ្គល។ ដោយឡែកនៅក្នុងការគ្រប់គ្រង និងសម្របសម្រួលផ្នែកទាំងស្រុងលើយន្តការនៃទីផ្សារដែលទៅទ្រឹស្តី classic ហៅវាជាសេដ្ឋកិច្ចដែលធ្វើនិយ័តកម្មដោយខ្លួនឯង។ ក្នុងប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចនេះសេដ្ឋកិច្ច សម្រេចចិត្តក្នុងការបែងចែកធនធានជាសេរីភាពរបស់ភ្នាក់ងារសេដ្ឋកិច្ចនីមួយៗ។ សេរីភាពនេះអាស្រ័យទៅលើតម្រូវ

ការ និងការផ្គត់ផ្គង់មានន័យថាជាសម្មភាពផលិតកម្ម ការដោះដូរ ការប្រើប្រាស់ទំនិញ និងសេវាទូទៅត្រូវមានសេរីភាពបរិបូរណ៍។ ក្នុងក្របខណ្ឌនៃសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរីភ្នាក់ងារសេដ្ឋកិច្ចនីមួយៗឱ្យមានការគ្រប់គ្រង់ដោយខ្លួនឯងនូវអត្ថប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន និងប្រឹងប្រែងធ្វើឱ្យស្ថានភាពអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនឱ្យកាន់តែប្រសើរតាមរយៈការប្រកួតប្រជែង។

និយាយរួមសមាសភាគយន្តការមាន៥ គឺកម្មសិទ្ធិឯកជនសេរីភាពក្នុងការជ្រើសរើស អត្ថប្រយោជន៍បុគ្គលការប្រកួតប្រជែងនិងប្រព័ន្ធបង្កើតថ្លៃ[14]។

[14] Wikipedia. (2024, January 10). *ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច*. Retrieved March, 7 2025, from https://km.m.wikipedia.org/wiki/ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច

ជំពូកទី៣

សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា

៣.១ ស្ថានភាពទូទៅរបស់កម្ពុជា

៣.១.១ ប្រវត្តិប្រទេសកម្ពុជា

ការមកដល់នៃពួកមហាអំណាចរបស់អាណានិគមអឺរ៉ុបនៅក្នុងសតវត្សទី១៩ ដែលជាពួកមហាអំណាចប្រកបដោយមហិច្ឆិតា និងមានឧត្តមភាពនៃខាងផ្នែកបច្ចេកវិទ្យានាពេលក្រោយមកមានគោលនយោបាយពិតចង់គ្រប់គ្រងពិភពលោកដោយបញ្ចប់នូវពួកសក្តិភូមិក្នុងតំបន់ហើយខណៈនោះ សៀម/ថៃ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏បានបន្ទន់ឥរិយាបថ និងដកថយដើម្បីឱ្យរួចផុតពីគោលនយោបាយនៃអាណានិគមកិច្ចហើយក្លាយខ្លួនទៅជារដ្ឋទ្រនាប់រវាងវៀតណាម/ដាយណាមត្រូវបានក្លាយទៅជាចំណុចប្រសព្វនៃមហិច្ឆតាខាងអាណានិគមនិយមបារាំង។ នៅក្នុងព្រទេសកម្ពុជា ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏មិនត្រូវបានគេយកចិត្តទុកដាក់ច្រើនទេតែក៏ត្រូវបានគេដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងសហភាពឥណ្ឌូចិនផងដែរ ជាអង្គភាពមួយដែលបានគេទទួលស្គាល់ និងមានសមត្ថភាពបន្ត និងអះអាងអត្តសញ្ញាណ និងបូរណភាពរបស់ខ្លួនកម្ពុជាក៏បានឈានចូលទៅក្នុងទំនើបភាព។ បន្ទាប់ពីមានការស្ងប់សុខនៅក្នុងអាណានិគមមួយរយៈពេល៨០ឆ្នាំមកឧបការណ៍ថារយៈពេលខ្លី នៃការកាន់កាប់របស់ជប៉ុនក្នុងកំឡុងពេលសង្គ្រាមលោកលើកទី២ដែលបានមកព្រមព្រៀងជាមួយគ្នានឹងការប្រគល់អំណាចទៅឱ្យព្រះបាទសីហនុគឺជាការបើកឆាកជំនួសឱ្យ ដំណើរការមិនអាចបកក្រោយមកវិញបានឈានចូលទៅកាន់សម័យកាលនៃប្រវត្តិសាស្ត្រខ្មែរបានរំដោះខ្លួនចេញពីនឹមអាណានិគម និងដើម្បីឆ្ពោះទៅកាន់សម័យកាលប្រវត្តិសាស្ត្រខ្មែរទំនើប។ នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (១៩៥៣-៧០) ឱ្យមានឯករាជ្យចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩៥៣ដែលស្ថិតនៅក្រោមការដឹកនាំរបស់ព្រះសីហនុបានពុះពាររក្សាខ្លួនឱ្យស្ថិតនៅក្នុងអព្យាក្រឹត្យក្នុងពិភពលោកមួយ ដែលបានកំណត់ដោយអក្ខោសានកម្មនៃពួកមហាអំណាចនយស្តិ (នុយក្លេអ៊ែរ) ស.រ.អា. និងសហភាពសូវៀត។ ខណៈនោះសង្គ្រាមឥណ្ឌូចិនរីតតែរីករាលដាលធំឡើងៗ កម្ពុជាបានប្រែឈ្មោះជាសាធារណរដ្ឋខ្មែរដែលជារដ្ឋជាប់ពាក់ព័ន្ធក្នុងសង្គ្រាមដែលកើតចេញមកជាមួយដោយសារហេតុផល តែមួយក្នុងហេតុផលជាច្រើនដែលកើតមានឡើងនៅឆ្នាំ១៩៧០លទ្ធផលផ្សេងមួយទៀតគឺជា សង្គ្រាមរដ្ឋប្បវេណី (សង្គ្រាមគ្នាឯង)។ សង្គ្រាមវៀតណាមបានរីករាលដាលចូលមកកម្ពុជាហើយបណ្តាលឱ្យមានការងើបឡើងនៃពួកខ្មែរក្រហម ពួកគេដណ្តើមយកបានរដ្ឋធានីភ្នំពេញនៅក្នុងឆ្នាំ១៩៧៥ និងបានបន្តយុទ្ធនាការកាប់សម្លាប់មនុស្សជាច្រើន។ ស្ថិតក្នុងកណ្តាប់ដៃរបស់ខ្មែរក្រហម កម្ពុជាដែលបានស្ថិតនៅក្នុងដំណាក់កាលដ៏ខ្មៅងងឹតបំផុតកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យក៏ជាអង្គហេតុ នៃការបង្កឱ្យមានការកាន់កាប់របស់ប្រទេសវៀតណាមយ៉ាងយូរនៅកម្ពុជា សាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា និងអាដ្ឋាធរស.ប.ក៏បានធ្វើដំណើរឆ្ពោះទៅដល់សម័យកាលកម្ពុជាទំនើបដែល ចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩៩៣រៀងមកហើយប្រទេសនេះបានទទួលស្គាល់ពីភាពរីកចម្រើននៃខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចយ៉ាងឆាប់រហ័ស ហើយក៏ជាពេលដែលត្រូវកសាងប្រទេសឡើងមកវិញពីសង្គ្រាមរដ្ឋប្បវេណីជាច្រើនទសវត្សកន្លងមកដែរ។

៣.១.២ គោលនយោបាយ និងចក្ខុវិស័យនៅកម្ពុជា

ក. គោលនយោបាយ

គោលនយោបាយនៅប្រទេសកម្ពុជា ត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងក្របខ័ណ្ឌនៃរបបរាជាធិបតេយ្យអាស្រ័យរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ដែលក្នុងនោះព្រះមហាក្សត្រមានតួនាទីជាប្រមុខរដ្ឋហើយនាយករដ្ឋមន្ត្រីគឺជាប្រមុខរដ្ឋាភិបាល។ នៅក្នុងឆ្នាំ១៩៧៩កងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធវៀតណាមបានវាយលុកចូលទឹកដីកម្ពុជារួចបានផ្តួលរលំរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យហើយបន្ទាប់មកក៏បានបន្តឈរជើងនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជារហូតដល់ឆ្នាំ១៩៨៩។ បន្ទាប់ពីការដួលរលំនៃរបបកុម្មុយនីស្តនៅជុំវិញពិភពលោកចាប់តាំងពីឆ្នាំ ១៩៩០ ទីបំផុតវៀតណាមក៏បានសម្រេចចិត្តដកកងកម្លាំងរបស់ខ្លួនចេញពីដែនដីកម្ពុជា។ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៅឆ្នាំ១៩៩៣ ត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើបន្ទាប់ពីភាគីជម្លោះបានចុះហត្ថលេខាលើសន្ធិសញ្ញាសន្តិភាពទីក្រុងប៉ារីសនៅឆ្នាំ ១៩៩១ និងបន្ទាប់ពីមានការបោះឆ្នោតដែលបានរៀបចំឡើងដោយអាជ្ញាធរអន្តរកាលសហប្រជាជាតិនៅកម្ពុជា (អ៊ុនតាក់)។ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនេះបានប្រកាសអំពីលទ្ធិប្រជាធិបតេយ្យសេរីពហុបក្សនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាហើយក៏មានអំណាចធំៗបីគឺ អំណាចនីតិប្រតិបត្តិ អំណាចតុលាការ និងអំណាចនីតិប្បញ្ញត្តិ។ ក៏ប៉ុន្តែចាប់តាំងពីបានប្រកាសរដ្ឋធម្មនុញ្ញមកកម្ពុជាគឺមិនដែលមានបក្សប្រឆាំងណាដែលមានសក្តានុភាពអាចយកឈ្នះ ទៅលើបក្សកាន់អំណាចនោះឡើយដោយហេតុនេះហើយទើបសម្តេចហ៊ុន សែនអាចបន្តកាន់អំណាចជានាយករដ្ឋមន្ត្រីគិតចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩៨៥ មក។ គណបក្សសម្តេចគឺ គណបក្សប្រជាជនកម្ពុជាដែលដណ្តើមអាសនៈបានទាំង ១២៥ នៅក្នុងស្ថាប័នរដ្ឋសភាក្នុងឆ្នាំ២០១៨ បន្ទាប់ពីបានរំលាយគណបក្សសង្គ្រោះជាតិកម្ពុជាចោល ដែលពេលនោះត្រូវជាបក្សប្រឆាំងធំបំផុតនឹងបក្សប្រជាជន។ តមកទៀតរដ្ឋធម្មនុញ្ញក៏បានធ្វើការប្រកាសដែលថាប្រទេសកម្ពុជាគឺជា "រដ្ឋឯករាជ្យអធិបតេយ្យសន្តិភាពអព្យាក្រឹត និងរដ្ឋមិនចូលបក្សសម្ព័ន្ធ។

អំណាចនីតិប្រតិបត្តិត្រូវបានធ្វើការអនុវត្តដោយរាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងនាម និងដោយឯកច្ឆន្ទពីសំណាក់ព្រះមហាក្សត្រ។ រដ្ឋាភិបាលត្រូវបានគេបង្កើតឡើងដោយគណៈរដ្ឋមន្ត្រីដែលដឹកនាំដោយនាយករដ្ឋមន្ត្រី។ នាយករដ្ឋមន្ត្រីត្រូវបានជួយឬ គាំទ្រដោយសមាជិកនៃក្រុមប្រឹក្សានោះមានដូចជា ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីជាន់ខ្ពស់ និងរដ្ឋមន្ត្រីផ្សេងៗទៀត។ អំណាចនីតិប្បញ្ញត្តិត្រូវបានផ្ទេរទៅនីតិបញ្ញត្តិទ្វេភាគី ដោយក្នុងនោះមានរដ្ឋសភា ដែលមានសិទ្ធិអំណាចបោះឆ្នោតទៅលើសេចក្តីព្រមព្រាងច្បាប់ហើយព្រឹទ្ធសភាវិញមានសិទ្ធិអំណាចពិនិត្យមើលឡើងវិញ។ នៅពេលដែលអនុម័តច្បាប់តាមរយៈស្ថាប័នសភាទាំងពីរសេចក្តីព្រមព្រាងច្បាប់នោះនឹងត្រូវដាក់ជូនព្រះមហាក្សត្រដើម្បីឡាយព្រះហត្ថលេខា និងប្រកាសឱ្យប្រើប្រាស់។ អំណាចនៃតុលាការឱ្យមានភារកិច្ចការពារសិទ្ធិ និងសេរីភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងដោះស្រាយជម្លោះវិវាទដោយមិនមានលម្អៀង។ តុលាការកំពូល គឺជាតុលាការខ្ពស់បំផុតនៅក្នុងប្រទេស ហើយមានអំណាចវិនិច្ឆ័យលើសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការជាន់ទាប។ ស្ថាប័នដាច់ដោយឡែកមួយដែលទៀតហៅថា ក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីផ្តល់ការបកស្រាយអំពីរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងច្បាប់ហើយដើម្បីដោះស្រាយរាល់នូវវិវាទទាក់ទងទៅនឹងការបោះឆ្នោតជ្រើសតាំងសមាជិកសភា។

គណបក្សប្រជាជនកម្ពុជា បានគ្រប់ដណ្តប់លើទិដ្ឋភាពនយោបាយកម្ពុជាចាប់តាំងពីជម្លោះប្រដាប់អាវុធនៃឆ្នាំ១៩៩៧ នៅឯទីក្រុងភ្នំពេញបានបញ្ចប់មកម្លេះ។ នៅគណបក្សផ្សេងៗទៀតដែលជាគូប្រជែងនឹង

បក្សប្រជាជនកម្ពុជាមាន គណបក្សហ៊្វុនស៊ិនប៉ិចដែលជាគណបក្សរាជានិយម និងជាអតីតគណបក្សសង្គ្រោះជាតិដែលត្រូវបានរំលាយចោលដោយតុលាការកំពូលនៅក្នុងឆ្នាំ២០១៧។ អ្នកវិទ្យាសាស្ត្រនយោបាយឈ្មោះ ស៊្ទីវិនឡេវីតស្គី និងលូកាន-វេ បានពណ៌នាពីប្រទេសកម្ពុជាថាជា"របបផ្តាច់ការប្រកួតប្រជែង" ដែលជាប្រភេទរបបចម្រុះ មានលក្ខណៈជាប្រជាធិបតេយ្យផងនិងបែបផ្តាច់ការផង។

ខ. ចក្ខុវិស័យនៅកម្ពុជា

កម្ពុជាមានចក្ខុវិស័យសេដ្ឋកិច្ចមួយ ដែលជំរុញឱ្យមានការផ្តល់ឱកាសសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់ក្នុងការចូលរួម ក៏ដូចជាឱកាសក្នុងការទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ត្រឡប់មកពីភាពរីកចម្រើនរបស់ប្រទេសជាតិវិញផងដែរ។ ជាមួយគ្នានេះដែរ ស្នូលគន្លឹះនៃចក្ខុវិស័យនេះផ្ទាល់ គឺការផ្តោតទៅកាន់សេដ្ឋកិច្ចចម្រុះដែលផ្តល់អាទិភាពដល់ការអនុវត្ត ដែលប្រកបដោយនិរន្តរភាព ការប្រើប្រាស់ឬ ច្នៃប្រឌិតបច្ចេកវិទ្យា និងការជំរុញគាំទ្រទៅកាន់សហគ្រាសធុនតូច និងមធ្យម (SMEs) ជាដើម។ គួរឱ្យកត់សម្គាល់ផងដែរថាការអភិវឌ្ឍទៅលើវិស័យសំខាន់ៗដូចជា កសិកម្ម ផលិតកម្ម និងទេសចរណ៍ក៏ជាបុព្វហេតុដែលពង្រឹងឱ្យមូលដ្ឋានគ្រឹះដ៏រឹងមាំនៅក្នុងដំណើរការអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាដើម្បីឆ្ពោះទៅកាន់គោលដៅ SDGs ផងដែរ ។

ដើម្បីសម្រេចបាននូវកំណើនសេដ្ឋកិច្ចប្រកបដោយចីរភាពនៅក្នុងរយៈពេលប្រាំឆ្នាំខាងមុខកម្ពុជាគួរណាតែប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចពហុភាគី។ ក្នុងវិធីសាស្ត្រមួយនេះមានមុខងារក្នុងការជំរុញសហគ្រិនភាព និងផ្តល់នូវហិរញ្ញវត្ថុដើមទុន សម្រាប់ការចាប់ផ្តើមអាជីវកម្ម និងសហគ្រាសធុនតូច និងមធ្យម ដែលនឹងជំរុញការបង្កើតផលិតកម្ម និងឱកាសការងារផងដែរ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតរាជរដ្ឋាភិបាលក៏អាចសហការជាមួយនឹងគ្រឹះស្ថានឯកជនដើម្បីបង្កើតឱ្យមានបរិយាកាសទីផ្សារមួយដែលជំរុញឱ្យមានសកម្មភាពអាហារ័ណ និហរ័ណ ពាណិជ្ជកម្ម ក៏ដូចជាការវិនិយោគ ពីវិនិយោគិន ទាំងក្នុងស្រុក និងក្រៅស្រុក។

លើសពីនេះទៅទៀត ដើម្បីជំរុញឱ្យសេដ្ឋកិច្ចឱ្យកាន់តែមានប្រសិទ្ធភាពកម្ពុជាគួរបន្តការវិនិយោគទៅលើការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធក៏ដូចជាបណ្តាញដឹកជញ្ជូន នៃការតភ្ជាប់បណ្តាញឌីជីថលឱ្យបានកាន់តែទូលំទូលាយថែមទៀតផង។ ការពង្រីកហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធឌីជីថលនេះនឹងផ្តល់ជាឱកាសទៅដល់សហគមន៍ជនបទនៅក្នុងការចូលរួមដំណើរការសេដ្ឋកិច្ចទំនើបដែលកំពុងអភិវឌ្ឍនេះផងដែរ។ ចំណុចសំខាន់មួយទៀតដើម្បីសម្រេចបាននូវគោលដៅសេដ្ឋកិច្ច គឺផ្តោតទៅលើការងារសមរម្យមួយសម្រាប់ប្រជាជនគ្រប់រូប។ នៅក្នុងកំណើនសេដ្ឋកិច្ចរបស់កម្ពុជា ត្រូវតែដើរទន្ទឹមគ្នាជាមួយ នឹងការការពារសិទ្ធិកម្មករ និងលើកកម្ពស់ប្រាក់ឈ្នួលដែលសមស្របទៅនឹងផលិតភាពរបស់កម្មករគ្រប់រូប។ ទន្ទឹមនឹងនេះដែរ ស្ថាប័ននានា គួរតែពង្រីកឱកាសក្នុងការបណ្តុះបណ្តាលជំនាញ និងការអប់រំវិជ្ជាជីវៈទៅដល់និយោជិតជាពិសេសយុវជនដើម្បីបង្កើនឱកាសទទួលបានការងារសមរម្យ និងស្របតាមតម្រូវការទីផ្សារ។

បន្ថែមពីនេះការលើកកម្ពស់ និងផ្តល់សិទ្ធស្មើគ្នារវាង បុរស ស្ត្រី និងបុគ្គលគ្រប់លក្ខណៈនឹងមិនត្រឹមតែលើកកម្ពស់កំណើនសេដ្ឋកិច្ចប៉ុណ្ណោះទេប៉ុន្តែថែមទាំងជំរុញ ឱ្យមានសង្គមការងារមួយដែលមានសមភាពយេនឌ័រ និងមិនមានការរើសអើងផងដែរ។

៣.២ កត្តានៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីចម្រើន

សព្វថ្ងៃនេះយើងសង្កេតឃើញ ថាវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីកចម្រើនខ្ពស់គួរឱ្យកត់សម្គាល់ដោយផ្អែកទៅលើកត្តាមួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

៣.២.១ កត្តាសេដ្ឋកិច្ច

យើងសំដៅទៅលើប្រាក់ចំណូលរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។ បើកាលណាប្រជាពលរដ្ឋមានប្រាក់ចំណូលខ្ពស់ នោះកំណើនសេដ្ឋកិច្ចក៏កាន់តែខ្ពស់ ហើយអត្រាប្រជាពលរដ្ឋដែលមានការងារធ្វើក៏កាន់តែច្រើន ដែលអាចឱ្យប្រជាពលរដ្ឋសល់ប្រាក់ និងគិតដល់ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ ដើម្បីទទួលបាននៃប្រាក់ចំណេញមកវិញ។ ក្នុងនោះក៏ជួយបានជំរុញឱ្យវិស័យដែលពាក់ព័ន្ធមានការរីកចម្រើនផងដែរ។ ទាំងអស់នេះហើយបានធ្វើឱ្យវិស័យអចលនទ្រព្យមានតម្រូវការពីសំណាក់ ប្រជាពលរដ្ឋជាពិសេសគឺនៅលំនៅដ្ឋាន។ ជាការពិតណាស់ វិស័យមួយនេះមិនរីកចម្រើនទៅមុខបាន លុះត្រាតែលែងមានតម្រូវការ។

ជាក់ស្តែង បើតាមរបាយការណ៍របស់ធនាគារពិភពលោកនៅកម្ពុជា នៅក្នុងឆ្នាំ២០២០ វិបត្តិដែលបង្កដោយជំងឺកូវីដ១៩ បានជះឥទ្ធិពលយ៉ាងអាក្រក់ទៅលើផ្នែកធំៗទាំងបីនៃសេដ្ឋកិច្ចរបស់កម្ពុជា ដូចជាវិស័យទេសចរណ៍, ការនាំចេញនៃកម្មន្តកម្ម, និងវិស័យសំណង់។ វិស័យទាំងបីនេះ បានរួមគ្នាមានចំណែកជាង ៧០ ភាគរយនៃកំណើនសេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រទេស និងផ្តល់ការងារបានចំនួន៣៩ភាគរយនៃការងារមានប្រាក់ឈ្នួលទាំងអស់ក្នុងប្រទេស នៅក្នុងឆ្នាំ២០១៩។ នៅក្នុងឆ្នាំ២០២០ សេដ្ឋកិច្ចមានកំណើនអវិជ្ជមានក្នុងអត្រា ៣,១ ភាគរយ ដែលជាកំណត់ត្រាដ៏អាក្រក់បំផុតតាំងពីឆ្នាំ១៩៩៤ មក។ ហេតុដូចនេះ អត្រាតម្រូវការអចលនទ្រព្យរបស់ប្រពលរដ្ឋមានការធ្លាក់ចុះ ដែលធ្វើឱ្យវិស័យមួយនេះមានការជាប់គាំងផងដែរ។

៣.២.២ កត្តាវិនិយោគដោយផ្ទាល់ពីបរទេស

ការវិនិយោគដោយផ្ទាល់ពីបរទេស គឺជាការវិនិយោគមួយដែលបង្កើតឡើងដោយម្ចាស់សហគ្រាសឬវិនិយោគិនដែលមិនមែននៅក្នុងស្រុកឬ សហការជាមួយសហគ្រាសនៅក្នុងស្រុកនៃក្រោមការគ្រប់គ្រងដោយជនបរទេស។ ច្បាប់វិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានភាពងាយស្រួលដល់ អ្នកវិនិយោគិនបរទេស ហើយកម្ពុជាមានច្បាប់អនុគ្រោះពន្ធច្រើនជាងគេនិងជាប្រទេសមាន ទីផ្សារសេរីផងដែរ។

បើតាមឱ្យដឹងពីរបាយការណ៍នៅប្រចាំនៅឆ្នាំ២០១៩របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាប្រទេសចិនបាននៅឈរក្នុងលំដាប់ទី១ដែលបានធ្វើការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា។ ទុនវិនិយោគដែលមានប្រមាណជាង ១ពាន់៣លានរៀលនាំ មុខប្រទេសធំៗចំនួន៤ផ្សេងទៀតដែលកំពុងធ្វើការវិនិយោគលើវិស័យនេះ។ វិនិយោគដែលមកពីបណ្តាប្រទេសផ្សេងៗ ទៀតមានដូចជា សិង្ហបុរី អាមេរិក កូរ៉េខាងត្បូង ជប៉ុន និងប្រទេសផ្សេងៗទៀត។

៣.២.៣ កត្តាសន្តិភាព និងស្ថិរភាពនយោបាយ

ស្ថិរភាពនយោបាយ គឺជារឿងដ៏សំខាន់នៅក្នុងការជួយទៅដល់ការអភិវឌ្ឍប្រទេសឱ្យកាន់តែមានភាពរីកចម្រើន។ បើកាលណាប្រទេសមួយគ្មានស្ថេរភាពនយោបាយនោះទេកុំថាឡើយចង់ឱ្យវិស័យអចលនទ្រព្យរីកចម្រើន សន្តិភាពក៏គ្មានដែរ ហើយវិស័យដ៏ទៃផ្សេងទៀតក៏ត្រូវធ្លាក់ចុះដូចគ្នាដែរ។ កម្ពុជាបានឆ្លងកាត់នូវភ្លើងសង្គ្រាម និងឧបសគ្គគ្រប់បែបយ៉ាងអស់រយៈពេលជាច្រើនឆ្នាំ ហើយត្រូវបានធ្វើការទប់ស្កាត់រាល់អស្ថិរ

ភាពនយោបាយឬ ការញុះញង់ណាមួយដែលជាការបង្កឱ្យមានភាពចលាចលនៅក្នុងសង្គមជាតិកម្ពុជា។ កត្តាសន្តិភាព និងស្ថិរភាពនយោបាយបានធ្វើជាមូលដ្ឋានគ្រឹះ ដ៏រឹងមាំនៃដំណើរការនៃការអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាឱ្យសម្រេចបាននូវកំណើនខ្ពស់ប្រមាណ ៧,១ភាគរយ នៅក្នុងឆ្នាំ២០១៨។ អត្រាប្តូរប្រាក់មានស្ថិរភាព និងទុនបម្រុងអន្តរជាតិបន្តកើនឡើង។

ហេតុដូចនេះ កម្ពុជាជាមូលដ្ឋានដ៏សំខាន់ផងដែលនៅក្នុងការទាក់ទាញការវិនិយោគពីបរទេស ដែលបានធ្វើឱ្យ កម្ពុជាផ្លាស់ប្តូរមុខមាត់ថ្មីនៅលើឆាកអន្តរជាតិ ហើយស្ថិតនៅក្នុងក្រសែភ្នែក ឬគោលដៅរបស់អ្នកវិនិយោគអន្តរជាតិ ឱ្យមកវិនិយោគនៅកម្ពុជាលើវិស័យអចលនទ្រព្យ ដូចជា គម្រោងលំនៅឋាន ខុនដូរ អាគារការិយាល័យជាដើម។

៣.៣ សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជា

ការវិនិយោគមានតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការអភិវឌ្ឍ ទៅដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិនៃប្រទេសមួយដែលកំពុងតែមានការអភិវឌ្ឍក៏ដូចជាប្រទេសអភិវឌ្ឍន៍ដែរ។ ក្នុងវិស័យឯកជនត្រូវបានចាត់ទុកទៅលើការវិនិយោគយ៉ាងសំខាន់ ជាមួយវិស័យសាធារណៈក្នុងការអភិវឌ្ឍលើគ្រប់វិស័យ ក្នុងគោលបំណងលើកស្ទួយដល់ សេដ្ឋកិច្ចជាតិឱ្យបានរីកចម្រើនជាបន្តបន្ទាប់។ ម្យ៉ាងវិញទៀត សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគនេះបានជួយផ្តល់ការងារដល់ ពលរដ្ឋខ្មែរគ្រប់រូបនិងជួយលើកតម្កើន ជីវភាពពលរដ្ឋក្រីក្រដើម្បីឱ្យមាន ជីវភាពធុំធ្វើនដូចប្រទេសក្នុងពិភពលោកនាពេលបច្ចុប្បន្នដូចជាប្រទេស សឹង្ហបូរីជាដើម។ ការវិនិយោគជាប្រតិបត្តិការប្រើប្រាស់នូវឧបករណ៍គតិយុត្ត ដើម្បីធ្វើឱ្យសេដ្ឋកិច្ចក្នុងសង្គមដំណើរការបានល្អ។ វាអាចជាការបង្កើតឡើងតាមរយៈប្រើប្រាស់ទុន ឬភាគហ៊ុនដែលជាដើមទុនសម្រាប់បង្កើតគ្រោងសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានផ្តល់ឱ្យអ្នកវិនិយោគទុនបានទទួលនូវផលចំណេញក្នុងគម្រោងរបស់អ្នកវិនិយោគទាំងនោះ។

ដើម្បីធ្វើឱ្យសេដ្ឋកិច្ចនៃប្រទេសនីមួយៗមានការអភិវឌ្ឍឡើងខ្លាំង គឺយើងត្រូវមានការចូលរួមទៅលើគ្រប់វិស័យទាំងអស់ដូចជា វិស័យកសិកម្ម ឧស្សាហកម្ម ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ។ល។ បើយើងនិយាយពីការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យវិញ គឺឃើញថាមានសន្ទុះខ្លាំងមែនទែននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងតាមរយៈសំណង់អគារ ទាំងការស្នាក់នៅ និងសម្រាប់ប្រកបមុខរបរដែលកំពុងសាងសង់ជារៀងរាល់ថ្ងៃ ហើយមនុស្សក៏សម្រុកទិញ កាន់តែច្រើនឡើងៗ។ តើលោកអ្នកដឹងទេថា ក្រៅពីការទទួលបានគេហដ្ឋានសម្រាប់ស្នាក់នៅ ទីកន្លែងដើម្បីលក់ដូរ ទុកវិនិយោគលក់ឬជួល តើការវិនិយោគអចលនទ្រព្យទាំងនោះ មានផលប្រយោជន៍អ្វីខ្លះទៀតចំពោះសង្គមជាតិ?

៣.៣.១ វិស័យអចលនទ្រព្យ

វិស័យអចលនទ្រព្យ បានចូលរួមដល់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាដូចជា៖

- បង្កើនការងារ មុខរបរ និងប្រាក់ចំណូលដល់ប្រជាពលរដ្ឋ
- កាត់បន្ថយចំណាក់ស្រុកទៅក្រៅប្រទេស ដែលជាមូលហេតុធ្វើឱ្យកម្ពុជាខ្វះខាតកម្លាំងពលកម្ម
- កាត់បន្ថយភាពក្រីក្រ និងអត្រាគ្មានការងារធ្វើ
- ជំរុញការវិនិយោគ និងទុនវិនិយោគក្នុងប្រទេស
- បង្កើនចំណូលពន្ធដារ ពន្ធគយ និងជួយរុញច្រានឱ្យមានកំណើនសេដ្ឋកិច្ច
- លើកកម្ពស់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទីក្រុង ទីប្រជុំជន និងជនបទ

- ជួយកសាងសមត្ថភាពបុគ្គលិក ក៏ដូចជាមន្ត្រី ដែលទទួលបន្ទុកការងារនេះ
- សម្រេចបាននូវគោលនយោបាយជាតិស្តីពីលំនៅឋាន របស់រាជរដ្ឋាភិបាល
- ប្រជាពលរដ្ឋមានលទ្ធភាព ទទួលបានលំនៅឋានរស់នៅផ្ទាល់ខ្លួនដោយសមរម្យ និងស្របច្បាប់

៣.៣.២ ការវិនិយោគអចលនទ្រព្យ

ការវិនិយោគអចលនទ្រព្យមានផលប្រយោជន៍ចំពោះសង្គមជាតិដូចជា៖

ក.ជួយទប់ទល់ផលប៉ះពាល់ពីអតិផរណា

អតិផរណា(Inflation)ជាការកើនឡើងនៃកម្រិតថ្លៃជាទូទៅរបស់ទំនិញ និងសេវានៅក្នុងប្រទេស ឬតំបន់រឹង ប្រាក់ត្រូវបានចុះថោកក្នុងកំឡុងពេលណាមួយ។ បានសេចក្តីថាបើអ្នកចង់ទិញរបស់អ្វីមួយក្នុងពេលមានអតិផរណា គឺត្រូវចំណាយប្រាក់ច្រើនជាងមុនដើម្បីទិញបានរបស់នោះ។ ចំពោះអចលនទ្រព្យវិញនឹងត្រូវបានចាត់ទុកជាប្រភេទទ្រព្យដែលអាចជួយទប់ទល់នឹងកំណើនអតិផរណានេះ។ ឧទាហរណ៍ប្រសិនបើឥឡូវអ្នកកំពុងតែមានអចលនទ្រព្យផ្ទះ ដែលប្រើកម្ចីពីធនាគារតាមរយៈការបង់ត្រឡប់ថេរនោះឥទ្ធិពលនៃកំណើនអតិផរណា ក៏មិនបានផ្តល់ផលប៉ះពាល់អាក្រក់ដល់ការវិនិយោគនេះដែល ព្រោះថាតម្លៃផ្ទះអាចនឹងកើនឡើង ចំណែកឯការសងត្រឡប់ទៅធនាគារវិញគឺនៅតែរក្សាក្នុងទំហំទឹកប្រាក់ដដែរ។ ចំពោះអ្នកដែលបានដាក់នៃអចលនទ្រព្យសម្រាប់ជួល គឺអាចតម្លើងថ្លៃឈ្នួលស្របទៅតាមកំណើនអតិផរណា ហើយចំណូលដែលបានមកពីការតម្លើងថ្លៃជួលនេះទៀតសោត គឺរួមចំណែកទប់ទល់ក្នុងការប្រើប្រាស់ការចំណាយផ្សេងៗដែលបានឡើងថ្លៃក្នុងពេលជាមួយគ្នាដែរ។

ខ.បង្កើនទីផ្សារការងារ

ការវិនិយោគអចលនទ្រព្យមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំង ក៏បានធ្វើឱ្យវិសាលភាពនៃទីផ្សារការងារក្នុងវិស័យនេះឱ្យកាន់តែទូលំទូលាយ ហើយប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើនជាពិសេសយុវជនក៏ទទួលបានការងារធ្វើដើម្បីរកប្រាក់ចំណូលផ្គត់ផ្គង់ សម្រាប់ជីវភាពបានកាន់តែច្រើន។របាយការណ៍អង្កេតកម្លាំងពលកម្មកម្ពុជាឆ្នាំ២០១៩បានឱ្យដឹងថា សកម្មភាព ក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យបានបង្កើតឱកាសការងារដល់ ពលរដ្ឋប្រមាណ២៥,០០០នាក់ នៃចំនួនប្រជាជនមានការងារធ្វើសរុបទូទាំងប្រទេស។ សកម្មភាពការងារនៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ត្រូវបានបែងចែកទៅតាមប្រភេទ ផ្សេងៗគ្នាដូចជា ផ្នែកបម្រើសេវាកម្មទិញលក់នឹងជួល(ភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ) ផ្នែកវាយតម្លៃនឹងការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ(property management)បុគ្គលិកបម្រើការនៅក្នុងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍អចលនទ្រព្យ (real estate developer) អ្នកគួកជេរ។ល។ ពួកយើងអាចនិយាយបានថាការងារផ្នែកសាងសង់ដូចជា ជាងសំណង់ វិស្វករ ស្ថាបត្យករក៏ជាផ្នែកមួយនៃការងារក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យដែរ។ ជារួមកាលណាប្រជាពលរដ្ឋមានការងារធ្វើគ្រប់គ្រាន់ជីវភាពធូរធារនោះសេដ្ឋកិច្ចជាតិនឹងមានការរីកចម្រើន។

គ.កែប្រែមុខមាត់តំបន់ដែលមានការអភិវឌ្ឍតិចតួច

នៅពេលមានការវិនិយោគអចលនទ្រព្យនោះមនុស្សត្រូវការប្រាក់ដើម្បីទិញ ឬបង់រំលស់យកផ្ទះសម្បែង តាម តម្រូវការរៀងៗខ្លួន។ ដូចនេះហើយចំពោះអ្នកដែលមិនទាន់មានប្រាក់គ្រប់គ្រាន់គឺប្រាកដជាជ្រើសយក ការខ្ចីប្រាក់ ធនាគារ បញ្ចាំទ្រព្យនឹងសងវិញជាការប្រាក់តាមពេលវេលាកំណត់ប្រចាំខែ។ នៅពេលមានអ្នកខ្ចី ប្រាក់ពីស្ថាប័ន ហិរញ្ញវត្ថុដែលមានដូចជាៈ ធនាគារស្ថាប័នមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ កាន់តែច្រើននោះវិស័យធនាគារ និង ហិរញ្ញវត្ថុទាំងនោះ ក៏អាចបង្កើនទ្រព្យសកម្មបានច្រើនដូចគ្នា។ ជាក់ស្តែងតាមរបាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យរបស់ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជានៅក្នុងឆ្នាំ២០១៩ បានបង្ហាញឱ្យឃើញថាៈ ធនាគារបានផ្តល់នូវប្រាក់កម្ចីដើម្បីទិញផ្ទះ ជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនចំនួន១១.៤ភាគរយ និងការជួញដូរនៃអចលនទ្រព្យ៨.៤ភាគរយ នៃឥណទានរបស់ អតិថិជនសរុបចំនួន១០២.៥ទ្រីលានរៀល។ កត្តាដែលជម្រុញឱ្យមានការរួមចំណែកដល់ទ្រព្យសកម្មរបស់ គ្រឹះស្ថានធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុបានកើនឡើងដល់២០៩.៤ ទ្រីលានរៀល។

ជំពូកទី៤
ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

៤.១ ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង

ការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាឱ្យមានការរីកចម្រើនខ្លាំង នៅក្នុងរយៈពេល១០ឆ្នាំចុងក្រោយនេះ ទន្ទឹមនឹងកំណើនសេដ្ឋកិច្ចទាំងមូលរបស់ប្រទេស។ នៅក្នុងការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យដែលមានប្រសិទ្ធិភាព ដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការពង្រីករបៀបរស់នៅឱ្យបានច្រើនបំផុតតំបន់រួមអចលនទ្រព្យ និងសោភ័ណភាពជុំវិញ។ នៅក្នុងការគ្រប់គ្រងទៅលើអចលនទ្រព្យ ដែលទាក់ទងនឹងការសំអាតសន្តិសុខការជានារ៉ាប់រង និងគណនេយ្យសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬការអភិវឌ្ឍកំពុងមានសារៈសំខាន់កាន់តែខ្លាំងឡើងសម្រាប់វិស័យអចលនទ្រព្យដែលកំពុងរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័សរបស់ប្រទេសកម្ពុជា។

- បង្កើតឱ្យមានការងារធ្វើនៅពេលមានការវិនិយោគច្រើនក្រុមហ៊ុនវិនិយោគទាំងនោះត្រូវការជ្រើសរើសបុគ្គលិកដើម្បីធ្វើការ ជាហេតុធ្វើឱ្យឱកាសការងារមានកាន់តែច្រើន
- ចំណូលពន្ធកើនឡើងប្រភពនៃចំណូលពន្ធមានពន្ធលើប្រាក់បៀវត្សរ៍ពន្ធលើប្រាក់ចំណេញ ពន្ធកាត់ទុក អាករពិសេសដែលប្រភពនៃចំណូលទាំងនេះគឺបានមកពីក្រុមហ៊ុនសហគ្រាស កម្មករ និយោជិត អ្នកប្រើប្រាស់។ កាលណាមានវិនិយោគធ្វើឱ្យចំនួនក្រុមហ៊ុនមានការកើនឡើង ធ្វើឱ្យការប្រមូលពន្ធមានការកើនឡើង
- សេដ្ឋកិច្ចកើនឡើង កាលណាការវិនិយោគកើនឡើងធ្វើឱ្យ GDP កើនឡើងដោយយោងលើរូបមន្តក្នុងគណនា (GDP = C+I+G+NX)។ នៅពេលដែល GDP មានការកើនឡើងធ្វើឱ្យសេដ្ឋកិច្ចជាតិមានការរីកចម្រើន
- អ្នកវិនិយោគគិន មានការចាប់អារម្មណ៍មកបណ្តាក់ទុនជាច្រើននឹងប្រជាជនមានការយល់ដឹងច្បាស់ទើបមានវិស័យមួយនេះកើតឡើង
- ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានជីវភាពមធ្យមក៏អាច វិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យបានតាមរយៈការទិញដីធ្លី ក្នុងតម្លៃទាប ហើយលក់ចេញវិញក្នុងតម្លៃទីផ្សារជាក់ស្តែង

៤.២ ការវិភាគលើចំណុចខ្សោយ

តាមរយៈលើការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់ក្រុមយើងខ្ញុំកន្លងមកឱ្យបានឃើញថា ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ហើយក៏មានចំណុចខ្សោយមួយចំនួនដែលត្រូវយកចិត្តទុកដាក់កែលម្អ និងពង្រឹងឡើងវិញដើម្បីឱ្យប្រទេសជាតិកាន់តែទទួលបានភាពល្អប្រសើរជាងនេះមានដូចខាងក្រោម៖

- សេដ្ឋកិច្ចធ្លាក់ចុះធ្វើអោយប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់វិស័យអចលនទ្រព្យ ប្រជាពលរដ្ឋគ្មានលទ្ធភាពទិញ ឯអ្នកខ្លះវិញក៏សម្រេចចិត្តលក់អចលទ្រព្យភ្លាមៗដោយមិនទទួលបានប្រាក់ចំណេញ ឬអាចនឹងខាតក៏ថាបាន។
- ធនាគារបានតម្លើងអត្រាការប្រាក់ក្នុងការកម្ចី ដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ខ្លាំងលើវិស័យអចលនទ្រព្យដែលធ្វើឱ្យអ្នកវិនិយោគមិនមានលទ្ធភាពក្នុងការកម្ចីប្រាក់ទៅវិនិយោគព្រោះវិស័យនេះត្រូវប្រើរយៈពេលយូរ។

- ជាទូទៅអ្នកវិនិយោគមិនទាន់ដឹងច្បាស់អំពីប្រភេទនៃអចលនទ្រព្យនោះទេ ហើយពួកគេតែងតែគិតថាអចលនទ្រព្យនេះជាទ្រព្យសកម្មរយៈពេលខ្លីហើយលក់ចេញបានភ្លាមៗតែការពិតវាជាទ្រព្យសកម្មរយៈពេលវែង។

ជំពូកទី៥
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

៥.១ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ក្នុងនាមក្រុមនាងខ្ញុំ ជានិស្សិតដែលសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា ដែលសរសេរស្តីពី«សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា» បានឱ្យមើលឃើញថាវិស័យលើអចលនទ្រព្យគ្រប់ប្រភេទពិតជាដើរតួរយ៉ាងសំខាន់សម្រាប់អភិវឌ្ឍន៍ប្រទេសកម្ពុជា ក្នុងការបង្កើតនៃចំណូលដែលជាប្រយោជន៍ដល់ថវិការជាតិ។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ វិស័យមួយនេះក៏បានជួយទៅដល់សេដ្ឋកិច្ចសង្គមកិច្ចតាមរយៈ ការជួយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋមានការងារធ្វើមានមុខរបររកស៊ីដែលជា ចំណែកមួយក្នុងការកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រ។ លើសពីនេះទៅទៀតវិស័យមួយនេះក៏បានជួយឱ្យ GDP ប្រទេសមានការកើនឡើងថែមមួយកម្រិតដែលលធ្វើអោយសង្គមមានភាពរីកចម្រើន ទៅតាមរយៈការអ្នកវិនិយោគិនពីក្រៅស្រុកមកធ្វើការបណ្តាក់ទុនរកស៊ីដែលបង្កើតឱ្យមានអគារធំៗនៅក្នុងស្រុក។ ម្យ៉ាងវិញទៀតវិស័យនេះទៀតសោតបានជួយលើកកម្ពស់ទៅដល់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធកែប្រែមុខមាត់តំបន់ព្រមទាំងជួយទៅដល់ការទប់ទល់អតិផរណា។ ជាពិសេសជាងនេះទៅទៀតនោះគឺជាការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យដែលបានផ្តល់នូវផលចំណេញ និងប្រាក់ចំណូលឱ្យអ្នកវិនិយោគច្រើននៅថ្ងៃអនាគតដោយសារតែអចលនទ្រព្យអាចកើនតម្លៃខ្ពស់ពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំ ហើយអាចទទួលបានចំណូលពីការដាក់ជួលជារៀងរាល់ខែ ដែលជាចំណែកមួយនៃប្រភពចំណូល បន្ថែមទៀតជាហេតុដែលធ្វើឱ្យវិស័យនៃអចលនទ្រព្យមួយនេះជាជម្រើសដ៏ល្អនៅក្នុងការវិនិយោគរយៈពេលវែង។

ជាការពិតណាស់វិស័យអចលនទ្រព្យពិតជាដើរតួយ៉ាងសំខាន់នៅក្នុងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមកិច្ច។ ដូចនេះក្នុងនាមយើងជាអ្នកវិនិយោគត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ខ្លាំង ដើម្បីឱ្យវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជាមានរីកចម្រើនឱ្យកាន់តែខ្លាំងជាងមុន ហើយលោកអ្នកគួរសាកល្បងធ្វើការវិនិយោគឬបម្រើការងារនៅក្នុងវិស័យនេះដើម្បីទទួលបាន នូវផលប្រយោជន៍ជាច្រើនឥតគណនា។

៥.២ ការផ្តល់អនុសាសន៍

ក្រោយពីបានសិក្សា និងការស្រាវជ្រាវស្តីពី សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា″ ក្រុមនាងខ្ញុំមើលឃើញនូវចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួន ដូច្នេះក្រុមនាងខ្ញុំសូមធ្វើការបញ្ចេញមតិមួយចំនួនស្តីពីការបន្ថែមយុទ្ធសាស្ត្របង្កើនចំណូលជាតិឱ្យកាន់តែកើនឡើង សម្រាប់បំពេញបន្ថែមនូវចំណុចខ្វះខាតនានា។

- យុទ្ធសាស្ត្រដែលរដ្ឋាភិបាល កំពុងតែអនុវត្តន៍ទៅលើយុទ្ធសាស្ត្ររកប្រាក់ចំណូលរយៈពេលមធ្យមដ៏មានប្រសិទ្ធភាព រដ្ឋាភិបាលគួរតែដាក់ចេញនូវយុទ្ធសាស្ត្រថ្មីៗបន្ថែមទៀត ដើម្បីធ្វើឱ្យអ្នកវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការវិនិយោគបន្ថែមទៀតដូចជា ផ្លូវថ្នល់ ផ្លូវដែក ស្ពានអាកាសជាដើម ។
- ជំរុញឱ្យធនាគារផ្តល់ឥណទានអចលនទ្រព្យ នៅក្នុងលក្ខខណ្ឌមួយសមរម្យជាមួយនឹងអត្រាការប្រាក់សមស្របសម្រាប់ធ្វើការវិនិយោគរយៈពេលវែង និងបានបង្កើតមូលនិធិឯកទេសសម្រាប់ជួយទៅដល់ការគាំទ្រគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យដែលមានសក្តានុពលខ្ពស់។

- គួរតែបង្កើតកម្មវិធីបណ្តុះបណ្តាលទាក់ទៅនឹងការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យកាន់តែល្អ ព្រោះជាចំណែកមួយដែលអាចឱ្យអ្នកវិនិយោគយល់ដឹងច្បាស់ស៊ីជម្រៅជាងមុនជៀសវាងមានបញ្ហាក្រោយពេលវិនិយោគដែលជាចំណែកមួយក្នុងការជួយឱ្យវិស័យអចលនទ្រព្យកាន់តែដើរទៅមុខ។

ឯកសារយោង

1. សឹក ចិន្តា, ស៊ន់ សារាយ, សុន ស្រីនាថ, មាស លីនដា, ជុំ សុភារី. (ឆ្នាំ២០២៣). *សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា.* សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្រជំនាន់ទី២០. នៃវិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា. សន្លឹកទី៤ ទំព័រទី៣២
2. Wikipedia. (2024, January 10). *សេដ្ឋកិច្ច.* Retrieved March, 7 2025, from https://km.wikipedia.org/wiki/សេដ្ឋកិច្ច
3. Wikipedia. (2024, January 10). *ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច.* Retrieved March, 7 2025, from https://km.m.wikipedia.org/wiki/ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច
4. Wikipedia. (2024, December 14). *ប្រវត្តិកម្ពុជា.* Retrieved March, 7 2025, from https://km.m.wikipedia.org/wiki/ប្រវត្តិកម្ពុជា
5. Wikipedia. (2025, March 30). *គោលនយោបាយកម្ពុជា.* Retrieved March, 8 2025, from https://km.m.wikipedia.org/wiki/ *គោលនយោបាយកម្ពុជា*
6. នុតខុន វ៉ាយុត្តិ. (2024, September 7). *ចក្ខុវិស័យនៅកម្ពុជា.* Retrieved March, 10 2025, from https://www.undp.org/cambodia/
7. HARBORPROPERTY. (2022. June 30). *កត្តានៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីចម្រើន* Retrieved March, 10 2025, from https://www.harbor-property.com/km/wiki/detail/429/
8. KHsearch. វិប្បធម៌ទូទៅ. (2019, August 16). *តើវិស័យអចលនទ្រព្យបានចូលរួមដល់ការអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាដូចម្ដេចខ្លះ?* Retrieved March, 10 2025, from https://www.khsearch.com/qna/23989.
9. PHKASLA PARTNER. Chamroeun. (2022. March 24). *អចលទ្រព្យជាអ្វី?* Retrieved March, 10 2025, from https://phkaslapartner.com/business-kamsan/what-is-properties/
10. KHsearch. ពន្ធ. (2020, January 23)*.តើពាក្យអចលនទ្រព្យសំដៅលើអ្វី?* Retrieved March, 10 2025, from https://www.khsearch.com/qna/28626
11. Investopedia. JAMESCHEN. (2020, May 31). *What Is Real Estate?* Retrieved March, 10 2025, from https://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp
12. Property. ម៉ាណេត. (2021, July 30). *តើអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជាមានប៉ុន្មានប្រភេទ?* Retrieved March, 12 2025, from https://propertyarea.asia/archives/78090
13. ហុក ហេង. (2019, December 12). *និយមន័យការវិនិយោគ.* Retrieved March, 12 2025, from https://www.khsearch.com/qna/27823
14. Paul Miller. (2016, February 9). *A Brief History of* Investments. Retrieved March, 15 2025, from https://www.paulmilleradvisor.com/blog/brief-history-investments
15. កាក់សេន-Kakcent. (2021, January 22). *ប្រភេទនៃការវិនិយោគ.* Retrieved March, 15 2025, from https://www.facebook.com/kakcentkh/posts/
16. អង្គភាពទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍ. (2021, February 12). *ការវិនិយោគ.* Retrieved March, 20 2025, from https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics/investment/
18. KHsearch. Chanheng Menh. (2021, April 5). *និយមន័យសេដ្ឋកិច្ច.* Retrieved March, 20 2025, from https://www.khsearch.com/profile/Chanheng_Menh

ឧបសម្ព័ន្ធ

ក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ
អគ្គលេខាធិការដ្ឋាន
ចូល លេខ: ១៩៣
ថ្ងៃ: ព្រ.ទី ២០ ខែតុលា ឆ្នាំ២០២១
ម៉ោង: ១៧:០០

ព្រះរាជក្រម

នស/រកម/១០២១/០១៦

យើង

ព្រះករុណាព្រះបាទសម្តេចព្រះបរមនាថ នរោត្តម សីហមុនី
សមានភូមិជាតិសាសនា រក្ខតខត្តិយា ខេមរារដ្ឋរាស្ត្រ ពុទ្ធិន្ទ្រាធរាមហាក្សត្រ
ខេមរាជនា សមូហោភាស កម្ពុជឯករាជរដ្ឋបូរណសន្តិ សុភមង្គលា សិរីវិបុលា
ខេមរាស្រីពិរាស្ត្រ ព្រះចៅក្រុងកម្ពុជាធិបតី

- បានទ្រង់យល់រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩១៨/៩២៥ ចុះថ្ងៃទី៦ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៣២០/៤២១ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ស្តីពីការតែងតាំងនិងកែសម្រួលសមាសភាពរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦១៨/០១២ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រមលេខ ជស/រកម/០៤៩៨/០៦ ចុះថ្ងៃទី៨ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៩៨ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០១០៧/០០៥ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែមករា ឆ្នាំ២០០៧ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៣១៨/០០៥ ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៨ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មមាត្រា២៦ មាត្រា២៧ថ្មី មាត្រា២៨ មាត្រា៣១ និងមាត្រា៣២នៃច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ
- បានទ្រង់យល់សេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយរបស់សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន នាយករដ្ឋមន្ត្រីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ប្រកាសឱ្យប្រើ

ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលរដ្ឋសភាបានអនុម័តកាលពីថ្ងៃទី៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០២១ នាសម័យប្រជុំរដ្ឋសភាលើកទី៦ នីតិកាលទី៦ ហើយដែលព្រឹទ្ធសភាបានពិនិត្យចប់សព្វគ្រប់លើទម្រង់និងគតិច្បាប់នេះទាំងស្រុងកាលពីថ្ងៃទី២០ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០២១ នាសម័យប្រជុំពេញអង្គលើកទី៧ [illegible]ទី៤ ព្រមទាំងត្រូវបានក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញប្រកាសថាស្របនឹងរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ក្នុងសេចក្តីសម្រេចលេខ [illegible]/២០២១ កបធ.ច ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០២១ ហើយដែលមានសេចក្តីទាំងស្រុង

ROYAUME DU CAMBODGE * LE MINISTRE DU PALAIS ROYAL *
ព្រះបរមរាជវាំង

ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា
វិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា

សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ
ជំនាញ ហិរញ្ញវត្ថុ និងធនាគារ

ប្រធានបទ៖ សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យ អចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា

TOPIC: THE IMPORTANCE OF INVESTING IN REAL ESTATE IN CAMBODIA

រៀបរៀងដោយនិស្សិត៖ ១-និស្សិត សឹក ចិន្តា B20/813
២-និស្សិត ស៊ន់ សារាយ B20/1025
៣-និស្សិត សុន ស្រីនាថ B20/482
៤-និស្សិត ហាស លីនដា B20/1637
៥-និស្សិត ជុំ សុគាទី B20/1979

៖ យ៉ាក ឫទ្ធី

016.258
មក្រុម សឹក ចិន្តា
VIA.PP/2023

និស្សិតជំនាន់ទី២០

ាជធានីភ្នំពេញ - ឆ្នាំ២០២៣

PHNOM PENH-2023