ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា

MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS

សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា

VANDA UNIVERSITY

សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ

វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩

THE REAL ESTATE CRISIS IN CAMBODIA AFTER COVID-19

ជំនាញ គណនេយ្យ

រាជធានីភ្នំពេញ-ឆ្នាំ២០២៥

PHNOM PENH-2025

ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា

MINISTRY OF EDUCATION YOUTH AND SPORTS

សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា

VANDA UNIVERSITY

សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ

វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩

THE REAL ESTATE CRISIS IN CAMBODIA AFTER COVID-19

គ្រូណែនាំ៖ វិចិត្ត ទិដ្ឋការ

ជំនាញ គណនេយ្យ

រាជធានីភ្នំពេញ-ឆ្នាំ២០២៥

PHNOM PENH-2025

គណៈកម្មការត្រួតពិនិត្យសារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជំនាន់ទី២២
ប្រធានបទ៖ វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី១

បេក្ខបណ្ឌិត មាស សំណាង

គ្រូណែនាំ

វិចិត្ត ទិដ្ឋការ

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី៣

បេក្ខបណ្ឌិត យ៉ែម សុខហៀក

គណៈកម្មការវាយតម្លៃទី២

បេក្ខបណ្ឌិត យ៉ាក វុទ្ធី

ប្រធានគណៈកម្មការវាយតម្លៃ និងជានាយក
មជ្ឈមណ្ឌលស្រាវជ្រាវ

បណ្ឌិត សេង សំអឿន

អនុប្រធានគណៈកម្មការវាយតម្លៃ និងជានាយករង
មជ្ឈមណ្ឌលស្រាវជ្រាវ

បេក្ខបណ្ឌិតស្រេង ផល្លា

សាកលវិទ្យាធិការ

បណ្ឌិត ហេង វ៉ាន់ដា

សាកលវិទ្យាធិការរងអចិន្ត្រៃយ៍

បណ្ឌិត ហ៊ូ គុជគន្ធលីនណា

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាញគណនេយ្យ នៅសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា អស់រយៈពេល៤ឆ្នាំសិក្សារួចមក ក្រុមយើងខ្ញុំបានទទួលនូវចំណេះដឹងជាច្រើន ពាក់ព័ន្ធនឹងមុខវិជ្ជាគណនេយ្យ ជាពិសេស ក្រុមយើងខ្ញុំយល់ច្បាស់ថាជំនាញគណនេយ្យ គឺជាជំនាញមានសារៈសំខាន់មួយដែរសម្រាប់ទីផ្សារបច្ចុប្បន្ន ក្នុងនោះស្ថាប័នរដ្ឋក្តី ឯកជនក្តីឬអង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាលក្តី សុទ្ធតែត្រូវអនុវត្តកិច្ចការដូចគ្នា។ ដោយឡែកដើម្បីឱ្យការសិក្សារបស់និស្សិតកាន់តែមានគុណភាពខ្ពស់ សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា បានបញ្ចូលនូវមុខជំនាញសំខាន់ៗ ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការងារគណនេយ្យតាមកម្មវិធីសិក្សាក្នុងឆ្នាំសិក្សាទីមួយរហូតដល់ឆ្នាំសិក្សាទី៤។

គ្រប់មុខវិជ្ជាទាំងអស់ សុទ្ធតែមានសារៈសំខាន់ក្នុងការត្រួសត្រាយផ្លូវនិស្សិតឱ្យយល់ច្បាស់ពីការអនុវត្តការងារគណនេយ្យ ពីការចាប់ផ្តើមរៀបចំផែនការ ការអនុវត្ត ការបញ្ចប់ និងត្រួតពិនិត្យ វាយតម្លៃ ព្រមទាំងផ្តល់ជាអនុសាសន៍នៅក្នុងការងារធនាគារ ដើម្បីពង្រឹងប្រសិទ្ធភាពគ្រប់គ្រងនៅក្នុងស្ថាប័នខ្លួន ក្នុងន័យឆ្លើយតបឱ្យបានល្អប្រសើរនឹងគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលដែលបានដាក់ចេញ។ ដោយក្រុមយើងខ្ញុំសង្កេតឃើញថា កិច្ចការងារមួយនេះពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់ ស្របពេលនៃការសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្របានមកដល់ ទើបក្រុមយើងខ្ញុំសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសនូវប្រធានបទមួយស្តីពី **“វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩”** យកមកធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងក្នុងគោលបំណងឱ្យអ្នកស្រាវជ្រាវទាំងអស់ឱ្យយល់កាន់តែស៊ីជម្រៅពីការរៀបចំសារណា និងមានប្រសិទ្ធភាព។ ក្រុមយើងខ្ញុំសង្ឃឹមថា ការរៀបចំសារណានេះនឹងបានចូលរួមចំណែកក្នុងការស្រាវជ្រាវរបស់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗ ព្រមទាំងអ្នកស្រាវជ្រាវដ៏ទៃទៀតដែលមានបំណងសិក្សាស្វែងយល់ពីកិច្ចការនេះ។

ជាទីបញ្ចប់ក្រុមយើងខ្ញុំ សូមមេត្តាខន្តី អភ័យទោស ពីសំណាក់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ រៀមច្បង និងអ្នកអានទាំងអស់ នូវរាល់កំហុសឆ្គងដែលកើតមានដោយអចេតនា នៅក្នុងសារណានេះ ហើយក្រុមយើងខ្ញុំរីករាយនឹងទទួលយករាល់ការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនា ដើម្បីឱ្យការរៀបចំលើកក្រោយទៀតមានភាពកាន់តែល្អប្រសើរ។

រចនាសម្ព័ន្ធក្រុម

អ៊ឹង ស៊ុយ៉េង

ID: VI22/045

អេ ឡាដា

ID: VI22/032

វ៉ន ឆារ៉ា

ID: HST22/029

គៀម ស្រីទូច

ID: B22/1611

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ក្រុមយើងខ្ញុំជានិស្សិតនៃសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាន់ទី២២ ជំនាញគណនេយ្យ

សូមសំដែងនូវការគោរពដឹងគុណ និងថ្លែងអំណរគុណដ៏ជ្រាលជ្រៅចំពោះ

ក្រុមគ្រួសារដែលបានជួយឧបត្ថម្ភ គាំទ្រ ទាំងសម្ភារ ថវិកា និងស្មារតី ជំរុញលើកទឹកចិត្ត ដល់ក្រុមយើងខ្ញុំក្នុងការសិក្សារៀនសូត្រ ដើម្បីទទួលបានចំណេះដឹងរហូតមកដល់សព្វថ្ងៃនេះ។ ក្នុងនោះក្រុមយើងខ្ញុំសូមសម្តែងនូវការគោរព និងកតញ្ញូតាធម៌យ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុត ដល់អ្នកមានគុណ ដែលបានផ្តល់កំណើតដល់ខ្ញុំបាទនាងខ្ញុំគ្រប់រូប និងសូមគោរពថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ ដល់បណ្ឌាសាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូទាំងអស់ដែលបានបណ្តុះបណ្តាលក្រុមយើងខ្ញុំនាពេលកន្លងមក។

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

សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណចំពោះអ្នកគ្រូ **វិចិត្ត វិឌ្ឍភារ** ជាគ្រូណែនាំ ដោយបានជួយជ្រោមជ្រែងបង្ហាត់បង្ហាញសព្វបែបយ៉ាង ដើម្បីជួយដល់ក្រុមយើងខ្ញុំបញ្ចប់កិច្ចការសារណានេះជាស្ថាពរ។

សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណដល់សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ និងបុគ្គលិកនៃសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដាទាំងអស់ ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែងក្នុងការបង្ហាត់បង្ហាញ លើកទឹកចិត្ត អនុគ្រោះដល់ក្រុមយើងខ្ញុំរហូតធ្វើឱ្យការសិក្សាបានបញ្ចប់ និងទទួលបានជោគជ័យគួរជាទីមោទនៈ។

ឆ្លៀតក្នុងឱកាសនេះដែរ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធពរជ័យជូនដល់បុគ្គលទាំងអស់ខាងលើឱ្យជួបតែពុទ្ធពរបួនប្រការគឺអាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អំណះអំណាង

ក្រុមនាងខ្ញុំ ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រ ជំនាញគណនេយ្យនៃសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា ជំនាន់ទី២២៖ សូមធានាអះអាងថា ខ្លឹមសារសារណាក្រោមប្រធានបទ "**វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩**" នេះគឺជាស្នាដៃរបស់ក្រុមនាងខ្ញុំ ដោយគ្មានការពាក់ព័ន្ធនឹងរបាយការណ៍ស្រាវជ្រាវរបស់អ្នកផ្សេងឡើយ។ ទិន្នន័យ និងលទ្ធផលនៃការស្រាវជ្រាវ ដែលលើកឡើងនេះ ជាអត្ថបទស្រាវជ្រាវថ្មីសុទ្ធសាធ ដែលពុំធ្លាប់មានជនណាម្នាក់យកទៅប្រើប្រាស់ក្នុងការស្រាវជ្រាវពីមុនឡើយ។

ថ្ងៃពុធ ៨កើត ខែកត្តិក ឆ្នាំម្សាញ់ សប្តស័ក ព.ស.២៥៦៩

ថ្ងៃទី២៩ខែតុលាឆ្នាំ២០២៥

ហត្ថលេខាតំណាងក្រុម

អេ ឡាដា

សេចក្តីសង្ខេបនៃការស្រាវជ្រាវ

ក្រោយការណែនាំ និងការលើកទឹកចិត្តពីថ្នាក់ដឹកនាំនៃសាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា សាកលវិទ្យាល័យ បានផ្តល់ឱកាសសម្រាប់ក្រុមរបស់យើងខ្ញុំ ក្នុងការសរសេរសារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជំនាញគណនេយ្យ លើប្រធានបទ **វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩** អត្ថបទនេះ ត្រូវបានសរសេរក្នុងគោលបំណងសិក្សា ស្វែងយល់ពីវិស័យអចលនទ្រព្យ ផលប៉ះពាល់ពីជំងឺរាតត្បាតកូវីដ១៩ ការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ គុណសម្បត្តិ និងគុណវិបត្តិអចលនទ្រព្យអំឡុងពេលក្រោយកូវីដ១៩ មកលើសង្គម និងសេដ្ឋកិច្ចនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

តាមរយៈការសិក្សាកន្លងមកក្រុមនាងខ្ញុំបានប្រមូលទិន្នន័យ និងព័ត៌មានផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹងវិបត្តិ អចលនទ្រព្យដើម្បីយកមកប្រៀបធៀបរវាងទ្រឹស្តី និងទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែង។ ទោះបីជាវិស័យអចលនទ្រព្យ មាន ការរីកចម្រើនខ្លាំងក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែទន្ទឹមនឹងការអភិវឌ្ឍលើវិស័យនេះផងដែរ ក៏មានភាពអសកម្មមួយចំនួនតូច ដែលរួមមានដូចជា ការក្លែងបន្លំឯកសារ ការផ្តល់នូវព័ត៌មានដែលមិនមានភាពច្បាស់លាស់ ដែលបានធ្វើឱ្យ មានផលវិបាកចំពោះអ្នកដែលចង់វិនិយោគថ្មីថ្មោងទៅលើវិស័យនេះផងដែរ។

ជាការពិតណាស់ អចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាអាចនឹងមានកំណើនអវិជ្ជមានខ្លាំងជាងនេះ ក្នុងករណីពុំ មានការដាក់ចេញជាវិធានការជាបន្តបន្ទាប់នូវវិធានការអន្តរាគមន៍ទាន់ពេល និងប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព របស់រាជរដ្ឋាភិបាល ដែលម្ខាងសំដៅជានាលំនឹងជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងម្ខាងទៀតសំដៅរក្សា លំនឹងធុរកិច្ចរបស់វិស័យឯកជនដែលទទួលរងផលប៉ះពាល់ខ្លាំង។ ជាមួយគ្នានេះផងដែរ រាជរដ្ឋាភិបាលក៏បន្ត ខិតខំទប់ស្កាត់ការរាលដាលនៃជំងឺកូវីដ១៩ ជាពិសេសតាមរយៈការអនុវត្តយុទ្ធសាស្ត្រចាក់វ៉ាក់សាំង ដែលឈរ លើគោលការណ៍ជាក់ស្តែងនិយម និងទន់ភ្លន់ ប៉ុន្តែម៉ឺងម៉ាត់ព្រមទាំងបត់បែនទាន់ពេលវេលាទៅតាមសភាព ការណ៍ដែលតម្រូវចាំបាច់។

មាតិកា

អារម្ភកថា i

រចនាសម្ព័ន្ធក្រុម ii

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ iii

អំណះអំណាង iv

សេចក្តីសង្ខេបនៃការស្រាវជ្រាវ v

មាតិកា vi

ជំពូកទី១
សេចក្តីផ្តើម

១.១ លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ 1

១.២ ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ 1

១. តើវិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩មានផលប៉ះពាល់អ្វីខ្លះដល់ក្រុមហ៊ុន អ្នកវិនិយោគ និង សេដ្ឋកិច្ចជាតិ ?

២. តើរដ្ឋាភិបាលមានវិធីសាស្ត្របែបណា ដើម្បីស្តារសេដ្ឋកិច្ចជាតិឡើងវិញនៅពេលមានវិបត្តិអចលនទ្រព្យ ក្រោយកូវីដ១៩ ?

១.៣ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ 2

១.៤ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ និងលទ្ធផលដែលរំពឹងទុក 2

១.៤.១ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ 2

១.៤.២ លទ្ធផលដែលរំពឹងទុក 2

១.៥ វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ 2

១.៥.១ ការបកស្រាយតាមសំណួរទី១ 2

១.៥.២ ការបកស្រាយតាមសំណួរទី២ 2

១.៦ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ 3

១.៧ រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ 3

ជំពូកទី២
វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩

២.១ លក្ខណៈទូទៅនៃអចលនទ្រព្យ

២.១.១ និយមន័យអចលនទ្រព្យ 4

២.១.២ ប្រវត្តិអចលនទ្រព្យ 5

២.១.៣ ប្រភេទអចលនទ្រព្យ 5

២.១.៤ ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ 10

២.២ វិបត្តិអចលនទ្រព្យក្រោយកូវីដ១៩ 11

២.២.១ និយមន័យវិបត្តិ 11
២.២.២ និយមន័យកូវីដ១៩ 11
២.៣ រដ្ឋាភិបាលមានវិធីសាស្រ្តស្តារសេដ្ឋកិច្ច..15
២.៣.១ និយមន័យរដ្ឋាភិបាល 15
២.៣.២ ប្រវត្តិ 20
២.៣.៣ និយមន័យស្តារ 21
២.៣.៤ និយមន័យសេដ្ឋកិច្ច..21

ជំពូកទី៣

វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩

៣.១ ស្ថានភាពទូទៅរបស់វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា..22
៣.២ វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩មានផលប៉ះពាល់អ្វីខ្លះដល់ក្រុមហ៊ុន អ្នកវិនិយោគ និងសេដ្ឋកិច្ចជាតិ 24
៣.២.១ ផលប៉ះពាល់លើក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យ 24
៣.២.១ ផលប៉ះពាល់ដល់អ្នកវិនិយោគ..25
៣.២.២ ផលប៉ះពាល់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច 25
៣.៣ រដ្ឋាភិបាលមានវិធីសាស្រ្តដើម្បីស្តារសេដ្ឋកិច្ចជាតិឡើងវិញនៅពេលមានវិបត្តិអចលនទ្រព្យក្រោយកូវីដ១៩ 26
៣.៣.១ ការស្តារសេដ្ឋកិច្ចឡើងវិញក្រោយវិបត្តិកូវីដ១៩ 28
៣.៣.២ ការរីកចម្រើនក្រោយកូវីដ១៩ 30

ជំពូកទី៤

ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

៤.១ ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង..33
៤.២ ការវិភាគលើចំណុចខ្សោយ 34

ជំពូកទី៥

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

៥.១ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន 35
៥.២ ការផ្តល់អនុសាសន៍ 35
ឯកសារយោង 36
ឧបសម្ព័ន្ធ 37

ជំពូកទី១
សេចក្តីផ្តើម

១.១ លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

ប្រទេសកម្ពុជាគឺជាប្រទេសមួយ ដែលអំណោយផលទៅលើផ្នែកអាកាសធាតុ សម្បូរទៅដោយធនធានធម្មជាតិ ព្រៃឈើ រុក្ខជាតិសម្បូរបែប សត្វព្រៃ រ៉ែថាមពល និងសម្បត្តិវប្បធម៌មានតម្លៃជាច្រើនមិនអាចកាត់ថ្លៃមិនបាន។ ប្រទេសកម្ពុជា ជាប្រទេសមួយដែលកំពុងតែមានការរីកចម្រើនខ្លាំងស្ទើរតែគ្រប់វិស័យ ប៉ុន្តែដោយសារមានជម្ងឺកូវីដ១៩បានកើតឡើងនៅចុងឆ្នាំ២០១៩ ចាប់ផ្តើមរីករាលដាលឆ្លងយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដែលធ្វើអោយប៉ះពាល់ដល់សេដ្ឋកិច្ច ជាពិសេសនោះវិស័យអចលនទ្រព្យ។

ជំងឺរាតត្បាតកូវីដ១៩ បានជះឥទ្ធិពលដល់វិស័យអចលទ្រព្យទូទាំងពិភពលោក ហើយការកើនឡើងនៃវិបត្តិអចលនទ្រព្យនេះបានប៉ះពាល់ដល់ប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍន៍ មិនត្រឹមតែទៅលើភាពអាសន្នផ្នែកសុខភាពប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងបានបំផ្លាញដល់ការអភិវឌ្ឍសង្គម និងសេដ្ឋកិច្ចដល់ប្រទេសយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរផងដែរ។ នៅដំណាក់ការដំបូងនៃការប្រយុទ្ធនឹងកូវីដ១៩ ប្រទេសជាច្រើនបានសម្រេចជ្រើសរើសនូវវិធានការរឹតត្បិតការធ្វើដំណើរព្រមទាំងដាក់ចេញនូវវិធានការសុខាភិបាល និងវិធានការរដ្ឋបាលផ្សេងទៀតរួមទាំងការបិទប្រទេសដោយផ្នែកៗឬទាំងស្រុងជាច្រើនលើកច្រើនសារ ដើម្បីគ្រប់គ្រងការឆ្លងរាលដាល កាត់បន្ថយការប៉ះពាល់ និងការពារអាយុជីវិតរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។ ជាការពិតណាស់ ការអនុវត្តវិធានការបានបង្កផលប៉ះពាល់ជាអវិជ្ជមានទៅលើខ្សែចង្វាក់ផ្គត់ផ្គង់ ផលិតកម្ម ការធ្វើដំណើរ និងទេសចរណ៍ តម្រូវការការងារ តម្រូវការប្រើប្រាស់ ជីវភាពរស់នៅប្រជាជនទូទៅ និងជារួមបានរុញច្រានសង្គមសេដ្ឋកិច្ចសកលធ្លាក់ក្នុងវិបត្តិដែលមិនធ្លាប់មានពីមុនមក ជាហេតុនាំមកនូវការរំខានហើយប៉ះពាល់ទៅលើគ្រប់វិស័យនៃសកម្មភាពអចលនទ្រព្យទូទាំងពិភពលោក និងនៅក្នុងបណ្តាប្រទេសអាស៊ានក្នុងនោះរួមទាំងមានប្រទេសកម្ពុជាយើងផងដែរ។

វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា នៅក្រោយពីការកើតឡើងនូវជំងឺរាតត្បាតកូវីដ១៩បានបង្ហាញពីបញ្ហាប្រឈមយ៉ាងខ្លាំងដែលធ្វើឱ្យម្ចាស់អចលនទ្រព្យមួយចំនួនត្រូវបង្ខំចិត្តលក់ផ្ទះ លក់ភោជនីយដ្ឋាន បិទកន្លែងកម្សាន្តឬសណ្ឋាគារ ព្រោះត្រូវដោះស្រាយវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុដែលប៉ះពាល់ដល់អាជីវកម្មជាខ្លាំង ជំងឺកូវីដ១៩បានធ្វើឱ្យមានភាពគ្រោះថ្នាក់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យទូទាំងពិភពលោក។ ដោយហេតុដូចបានជម្រាបខាងលើ តើវិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅក្រោយកូវីដ១៩មានផលប៉ះពាល់យ៉ាងណាខ្លះ?

១.២ ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

យើងបានដឹងរួចមកហើយថា វិស័យអចលនទ្រព្យមានសារៈសំខាន់យ៉ាងខ្លាំងចំពោះសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយការរាតត្បាតនៃជំងឺកូវីដ១៩ បាននាំមកនូវផលប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់វិស័យមួយនេះ។ ដើម្បីស្វែងយល់ពីស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ន និងអនាគតនៃវិស័យអចលនទ្រព្យក្រោយការរាតត្បាត យើងត្រូវតែធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវយ៉ាងហ្មត់ចត់ នូវចំណោទសំខាន់ៗដែលត្រូវស្វែងយល់៖

១. តើវិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩មានផលប៉ះពាល់អ្វីខ្លះដល់ក្រុមហ៊ុន អ្នកវិនិយោគ និងសេដ្ឋកិច្ចជាតិ?

២. តើរដ្ឋាភិបាលមានវិធីសាស្ត្របែបណា ដើម្បីស្តារសេដ្ឋកិច្ចជាតិឡើងវិញនៅពេលមានវិបត្តិអចលនទ្រព្យក្រោយកូវីដ១៩?

១.៣ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវប្រធានបទស្តីពី វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩ គឺក្នុងគោលបំណងចង់បង្ហាញអំពី ៖

- ដើម្បីយល់ដឹងអំពី វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា
- ដើម្បីយល់ដឹងអំពី ផលប៉ះពាល់វិបត្តិអចលនទ្រព្យ
- ដើម្បីយល់ដឹងអំពី នីតិវិធី និងដោះស្រាយវិបត្តិអចលនទ្រព្យ។

១.៤ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ និងលទ្ធផលដែលរំពឹងទុក

១.៤.១ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវប្រធាននេះគឺ ផ្តោតទៅលើស្ថានភាពប្រទេសកម្ពុជានៅក្រោយកើតកូវីដ១៩ ជាពិសេសផ្តោតសំខាន់ទៅលើ ផ្នែកអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា និងមានផ្នែកដែលពាក់ព័ន្ធជាច្រើន។

១.៤.២ លទ្ធផលដែលរំពឹងទុក

ការស្រាវជ្រាវប្រធាននេះ គឺបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវក្នុងអំឡុងពេលក្រោយកូវីដ១៩ មានការធូរស្រាលនៅក្នុងឆ្នាំ២០២៣ រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ន។

១.៥ វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវនេះ គឺប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រប្រមូលទិន្នន័យតាមបែបគុណវិស័យ ដែលជាវិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវក្នុងការប្រមូលឯកសារ និងទិន្នន័យ ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងសំណួរស្រាវជ្រាវ តាមរយៈគេហទំព័រដូចជា អង្គការទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍ និងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សារបស់រៀមច្បងនៅក្នុងបណ្ណាល័យរបស់សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា។

សម្រាប់សំណួរទី១ គឺប្រមូលទិន្នន័យតាមបែបគុណវិស័យ ការស្រាវជ្រាវនេះធ្វើឡើងតាមរយៈការប្រមូលដកស្រង់ចេញពីទិន្នន័យតាមរយៈគេហទំព័រដូចជា អង្គការទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍ និងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សារបស់រៀមច្បងនៅក្នុងបណ្ណាល័យរបស់សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា ដើម្បីធ្វើការសរសេរចងក្រងឡើងវិញសម្រាប់ក្នុងការយល់ដឹងអំពីវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា និងផលប៉ះពាល់នៃវិបត្តិអចលនទ្រព្យ។

សម្រាប់សំណួរទី២ គឺប្រមូលទិន្នន័យតាមបែបគុណវិស័យ ការស្រាវជ្រាវនេះធ្វើឡើងតាមរយៈការដកស្រង់ចេញពីទិន្នន័យតាមរយៈគេហទំព័រដូចជា អង្គការទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍ និងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សារបស់រៀមច្បងនៅក្នុងបណ្ណាល័យរបស់សាកលវិទ្យាល័យវ៉ាន់ដា សម្រាប់ជាផលប្រយោជន៍ក្នុងការយល់ដឹងអំពីនីតិវិធី និងដំណោះស្រាយវិបត្តិអចលនទ្រព្យ។

១.៦ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ

តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺជាការនាំមកនូវភាពរីកចម្រើនដល់និស្សិតជាច្រើនក្នុងការផ្លាស់ប្តូរពួកគេឱ្យយល់ដឹងអំពីសកម្មភាពនៅក្នុងសង្គមការទំនាក់ទំនងព និងប្រតិបត្តិការមួយចំនួននៅក្នុងពេល

បច្ចុប្បន្ននេះ។ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺក៏បានឆ្លុះបញ្ចាំងអំពីសារៈសំខាន់ និងអត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនហើយ នាងខ្ញុំសូមលើកយកនូវសារៈសំខាន់ និងអត្ថប្រយោជន៍ខ្លះៗមួយចំនួនមកបង្ហាញជូនដូចខាងក្រោម៖

➢**សម្រាប់សង្គមជាតិ**

- វិភាគផលប៉ះពាល់នៃវិបត្តិកូវីដ១៩ ទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងប្រទេសកម្ពុជា
- ព្យាករណ៍ពីអនាគតនៃវិស័យអចលនទ្រព្យកម្ពុជា ផ្តល់នូវអនុសាសន៍សម្រាប់អ្នកវិនិយោគ និងអ្នកអភិវឌ្ឍន៍។

➢**សម្រាប់ស្ថាប័ន**

- ស្វែងយល់ពីយុទ្ធសាស្ត្រដែលក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍អចលនទ្រព្យ និងរាជរដ្ឋាភិបាលបានអនុវត្ត
- ធ្វើឱ្យអ្នកស្រាវជ្រាវចេះធ្វើការងារដោយឯករាជ្យ។

➢**សម្រាប់អ្នកស្រាវជ្រាវ**

- ធ្វើឱ្យអ្នកស្រាវជ្រាវចេះធ្វើការងារដោយឯករាជ្យ
- អាចរក្សាទុកជាឯកសារដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយសិក្សាបន្ត
- អាចធ្វើឱ្យយើងចេះទទួលយក និងដោះស្រាយបញ្ហាដែលអាចកើតមានឡើងប្រកបដោយបញ្ញា និងភាពច្នៃប្រឌិតធ្វើឱ្យយើងចេះច្នៃបញ្ហាឱ្យក្លាយជាឱកាស
- អាចពង្រឹងនូវចំណេះដឹងឱ្យកាន់តែទូលំទូលាយ និងទទួលបានបទពិសោធន៍ថ្មីៗផងដែរ។

លទ្ធផលនៃការស្រាវជ្រាវនេះនឹងផ្តល់នូវព័ត៌មានដែលមានប្រយោជន៍សម្រាប់អ្នកដែលចាប់អារម្មណ៍លើវិស័យអចលនទ្រព្យ រួមទាំងអ្នកវិនិយោគ អ្នកអភិវឌ្ឍន៍ រាជរដ្ឋាភិបាល និងសាធារណៈជនទូទៅ។ លទ្ធផលនេះក៏បានជួយដល់ការបង្កើត យុទ្ធសាស្ត្រក្នុងការអភិវឌ្ឍវិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងពេលអនាគតឱ្យបានកាន់តែប្រសើរឡើងផងដែរ។

១.៧ រចនាសម្ព័ន្ធនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ

ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងបញ្ហាខាងលើនាងខ្ញុំបានបង្ហាញនូវរចនាសម្ព័ន្ធនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ មាន ៥ ជំពូកដូចខាងក្រោម៖

ជំពូកទី១៖ សេចក្តីផ្តើម

ជំពូកទី២៖ រំលឹកទ្រឹស្តី

ជំពូកទី៣៖ លទ្ធផលនៃការស្រាវជ្រាវ

ជំពូកទី៤៖ ធ្វើការវិភាគទៅលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

ជំពូកទី៥៖ ធ្វើសេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍ទៅលើចំណុចខ្សោយ។

ជំពូកទី២
វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩

២.១ លក្ខណៈទូទៅនៃអចលនទ្រព្យ

២.១.១ និយមន័យអចលនទ្រព្យ

អចលនទ្រព្យគឺជាផ្នែកសំខាន់នៃការរីកចម្រើនសង្គមមនុស្ស ហើយវាមានប្រវត្តិអស់រយៈពេលយូរលង់។ ដូចជាដី ផ្ទះ អាគារ និងសំណង់ផ្សេងទៀតដែលអាចប្រើប្រាស់សម្រាប់ការរស់នៅ កសិកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម និងសកម្មភាពប្រើប្រាស់ជាប្រយោជន៍សម្រាប់សេដ្ឋកិច្ចផ្សេងៗទៀត។

អចលនទ្រព្យ មានចែងក្នុង មាត្រា១៣ នៃច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុ ឆ្នាំ២០១០ ដែលសំដៅលើ ដី ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗដែលភ្ជាប់ទៅនិងដីនោះ។

អចលនទ្រព្យ ជាទ្រព្យទាំងឡាយណាដែលមានរូបតែគ្មានវិញ្ញាណឬទ្រព្យសម្បត្តិមិនមានចលនា អចលនទ្រព្យទាំងឡាយនោះរួមមានដូចជា ដី ផ្ទះ អគារ រថយន្ត ឧបករណ៍ប្រើប្រាស់ផ្សេងៗទៀត បូករួមបញ្ចូលទាំងទ្រព្យសម្បត្តិធម្មជាតិ ដែលមាននៅលើផែនដី និងក្នុងដី។

អចលនទ្រព្យ នៅក្នុងផ្លូវច្បាប់គឺជាដីឬទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងទៀតដែលនៅជាប់ជាមួយដីដែលមានលក្ខណៈស្ថិតស្ថេរ មាំមួន ដូចជាអគារ លំនៅឋាន ខុនដូ អាគារ ពាណិជ្ជកម្ម បន្ទប់ស្នាក់នៅ និងសិទ្ធទាំងឡាយណាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធដីរួមទាំងប្លង់ដីហើយវាក៏មានរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធនៅក្នុងលំហអាកាសខាងលើ និងខាងក្រោមដីរៀងៗខ្លួន។

អចលនទ្រព្យ គឺជាទ្រព្យសកម្មដែលមិនអាចបត់បែនឬផ្លាស់ទីបាន ដូចជាផ្ទះដី អគារ និងដីដែលគ្មានការផ្លាស់ប្តូរឬគ្រប់គ្រងដោយផ្ទាល់។ វាបង្កើតឡើងពីធនធានធម្មជាតិក្នុងតំបន់ឬប្រទេសដែលអាចប្រើប្រាស់សម្រាប់ការរស់នៅឬសកម្មភាពអាជីវកម្មផ្សេងៗ។

អចលនទ្រព្យ ជាលក្ខណៈនៃគំរូ នៃបញ្ហា ដែលត្រូវបានជួសជុលដោយរដ្ឋរបស់វា។

ក្នុងគីមីសាស្ត្រអចលនទ្រព្យ គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់សារជាតុមួយដែលឯករាជ្យនៃបរិមាណសារជាតុ អចលនទ្រព្យ ជានិយមន័យច្បាប់រ៉ូមមានគំនិតទំនើបដូចជា សេរភាពនេះដែលត្រូវបានដាក់កម្រិតសិទ្ធិ ក្នុងការប្រើប្រាស់ទ្រព្យជាអចលនវត្ថុ និងការប្រាក់កម្ចីទិញផ្ទះដែលបានសន្យានៃទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មសិទ្ធិ រួចទៅហើយដោយគ្មានការផ្លាស់ប្តូរនៃភាពជាម្ចាស់។ អចលនទ្រព្យនៅក្នុងផ្លូវច្បាប់ គឺជាដីឬទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងទៀតដែលនៅជាប់ជាមួយដី ដែលមានលក្ខណៈ ស្ថិតស្ថេរ មាំមួនដូចជា អគារ លំនៅឋាន ខុនដូ អគារពាណិជ្ជកម្ម បន្ទប់ស្នាក់នៅនឹងសិទ្ធទាំងឡាយណាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធដី រួមទាំងប្លង់ដី ហើយវាក៏មានរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធនៅក្នុងលំហអាកាស ខាងលើនឹងខាងក្រោមដីរៀងៗខ្លួន[1]។

២.១.២ ប្រវត្តិនៃនិយមន័យអចលនទ្រព្យ

1. អចលនទ្រព្យនៅសម័យបុរាណ

---

[1] រៀបរៀងដោយនិស្សិតឈ្មោះ ស៊ន់ សារាយ, សុន ស្រីនាថ, មាស លីនដា, ជុំ សុភារី, សឹក ចិន្តា. (២០២៣). ប្រធានបទ៖ *សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា.* សាណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាញហិរញ្ញវត្ថុ និងធនាគារ នៃវិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា ទំព័រទី៤. ភ្នំពេញ។

នៅសម័យបុរាណ មនុស្សបានសាងសង់លំនៅឋានសាមញ្ញ ដូចជាគ្រឿងសំណង់ពីថ្មឬឥដ្ឋ។ នៅអេហ្ស៊ីប អាស៊ី និងអាមេរិកបុរាណ ពួកគេបានបង្កើតប្រាសាទ និងអាគារធំៗដើម្បីកាន់កាប់ដី និងបញ្ជាក់អំពីសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ។

នៅចិន និងអឺរ៉ុប អភិបាលក្សត្របានគ្រប់គ្រងដីភាគច្រើន ហើយប្រជាជនត្រូវបង់ពន្ធដីឬផ្តល់សេវាកម្មជំនួស។ នៅសម័យចិនបុរាណ ការបែងចែកដីត្រូវបានគ្រប់គ្រងតាមប្រព័ន្ធ "ច្បាប់ស្ថាបនាដី" ដែលអ្នកមានអំណាចមានសិទ្ធិលើដី។

2. អចលនទ្រព្យនៅសម័យមជ្ឈិមយុគ

ក្នុងអឺរ៉ុបសម័យមជ្ឈិមយុគ ប្រព័ន្ធសេរីកម្ម (Feudalism) បានកើតឡើង ដែលដីជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភូមិភាគក្សត្រឬអ្នកមាន និងប្រជាជនធម្មតាប្រើប្រាស់ដីជាជំនួសនឹងការបម្រើសេវាកម្មឬការបង់ពន្ធ។

នៅអាស៊ី និងអាស៊ីអាគ្នេយ៍ អចលនទ្រព្យត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយព្រះមហាក្សត្រ និងរដ្ឋាភិបាល។ ដីភាគច្រើនត្រូវបានប្រើសម្រាប់កសិកម្ម ហើយអ្នកស្រែជាអ្នកចិញ្ចឹមដីជាអំពើឧបត្ថម្ភទៅសេដ្ឋកិច្ចមូលដ្ឋាន។

3. អចលនទ្រព្យនៅសម័យបដិវត្តន៍ឧស្សាហកម្ម

នៅសតវត្សទី១៨-១៩ ការរីកចម្រើនឧស្សាហកម្មបានបំផុសអោយមានការប្រែប្រួលយ៉ាងខ្លាំង។ ប្រជាជនច្រើនបានផ្លាស់ទីទៅទីក្រុង ហើយមានការលក់អចលនទ្រព្យ និងអគារប្រកបអាជីវកម្ម។

ក្នុងអឺរ៉ុប និងអាមេរិក ការកំណើតច្បាប់អចលនទ្រព្យ និងកម្មសិទ្ធិជាផ្លូវការបានបង្កើតក្របខណ្ឌផ្លូវច្បាប់សម្រាប់ប្រជាជនទិញ និងលក់ដីបានដោយសេរី។

4. អចលនទ្រព្យសម័យទំនើប

នៅសតវត្សទី២០ និង២១ អចលនទ្រព្យបានក្លាយជាវិស័យសំខាន់ក្នុងសេដ្ឋកិច្ចពិភពលោក។ បណ្តាប្រទេសអភិវឌ្ឍន៍បានបង្កើតទីក្រុងធំៗ មានអគារកំពស់ និងប្រព័ន្ធផ្លូវដឹកជញ្ជូនអភិវឌ្ឍខ្លាំង។

បច្ចុប្បន្ននេះ ទីផ្សារអចលនទ្រព្យពឹងផ្អែកលើបច្ចេកវិទ្យា ដូចជា E-commerce, Smart Homes, AI និង Blockchain ក្នុងការចែកចាយព័ត៌មាន និងគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ។

អចលនទ្រព្យមានប្រវត្តិនៅវៀងរហូត ពីសម័យបុរាណ មកដល់សម័យទំនើប វាបានប៉ះពាល់ដល់សង្គម កសិកម្ម និងសេដ្ឋកិច្ច។ នៅថ្ងៃនេះ អចលនទ្រព្យក្លាយជាវិស័យសំខាន់មួយដែលបន្តរីកចម្រើន និងផ្លាស់ប្តូរតាមបច្ចេកវិទ្យានិងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច។

២.១.៣ ប្រភេទអចលនទ្រព្យ

អចលនទ្រព្យអាចបែងចែកជា ប្រភេទផ្សេងៗ ដោយផ្អែកលើការប្រើប្រាស់ និងលក្ខណៈសម្បត្តិរបស់វា។

អ្នកជំនាញខាងវិស័យអចលទ្រព្យបានលើកឡើងថា អចលនទ្រព្យ៤ប្រភេទដែរកំពុងពេញនិយមសម្រាប់ការវិនិយោគនៅប្រទេសកម្ពុជា អចលនទ្រព្យទាំងនោះរួមមាន ៖

- អចលនទ្រព្យជាដី រួមមាន ដីស្រែ ដីកសិកម្មសម្រាប់ដាំដំណាំ និងចិញ្ចឹមសត្វជាដើម។
- អចលនទ្រព្យពាណិជ្ជកម្ម រួមមាន ផ្សារទំនើប អគារការិយាល័យ សណ្ឋាគារ និងគ្រឹះស្ថានអប់រំ។
- អចលនទ្រព្យឧស្សាហកម្ម សំដៅលើរោងចក្រឧស្សាហកម្ម និងឃ្លាំងស្តុកទំនិញជាដើម។

•អចលនទ្រព្យលំនៅឋាន ជាប្រភេទអចលនទ្រព្យដែលគេប្រើប្រាស់សម្រាប់ការរស់នៅមានដូចជា ផ្ទះ ខុនដូ វីឡា និងអផាតមិនជាដើម។

នេះហើយគឺជាប្រភេទអចលនទ្រព្យសំខាន់ៗជាច្រើន ដែលមាននៅទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា៖

•ខុនដូ

ខុនដូសំដៅទៅលើអគារ ឬបណ្តុំអគារដែលមានយូនីតលំនៅដ្ឋានសម្រាប់កម្មសិទ្ធិឯកជន។ ពាក្យនេះជាទូទៅសំដៅទៅលើការអភិវឌ្ឍដែលត្រូវបានសាងសង់បន្ទាប់ពីការអនុវត្តច្បាប់ឆ្នាំ២០១០ ស្តីពីការផ្តល់ឱ្យជនបរទេសនូវសិទ្ធិជាម្ចាស់នៅក្នុងអាផាតមិនឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលជាច្បាប់ចម្បងអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានកម្មសិទ្ធិ (យូនីតខុនដូ) ជាប្លង់កម្មសិទ្ធិរួម ដែលអនុលោមទៅតាមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួននៃច្បាប់។

នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា អាផាតមិនជាទូទៅខុសគ្នាពីខុនដូដោយកត្តាមួយចំនួន អាផាតមិនជាទូទៅត្រូវបានគេរកឃើញនៅក្នុងអគារដែលត្រូវបានសាងសង់មុនឆ្នាំ២០១០ ហើយមិនមានសិទ្ធិទទួលប្លង់កម្មសិទ្ធិរួមទេ។ អាផាតមិនជាទូទៅមិនខ្ពស់ដូចខុនដូទំនើប និងការអភិវឌ្ឍចម្រុះទេ លើសពីនេះទៀតអាផាតមិនជាទូទៅមិនផ្តល់សេវាកម្មបន្ថែមជូនទេ។ ម៉្យាងវិញទៀត ខុនដូជាធម្មតានឹងមានបំពាក់សេវាកម្មប្រើប្រាស់ទូទៅដូចជាអាងហែលទឹក និងកន្លែងហាត់ប្រាណ ទោះយ៉ាងណាពាក្យទាំងពីរនេះច្រើនតែមានលក្ខណៈដូចគ្នា ហើយត្រូវបានប្រើប្រាស់ដូចគ្នានៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

•វីឡា

ផ្ទះដាច់តែឯងត្រូវបានគេហៅថា ផ្ទះវីឡា ហើយជាទូទៅមានសួនច្បារឬតំបន់ក្រៅ វីឡាមាននៅទូទាំងប្រទេស ហើយត្រូវបានប្រើសម្រាប់ដាក់ទាំងអាជីវកម្ម រស់នៅលក្ខណៈគ្រួសារ និងជួលឱ្យបរទេស។ នៅតំបន់កណ្តាលក្រុងភ្នំពេញ ផ្ទះវីឡាដែលមានការថែរក្សាល្អ មានតម្រូវការខ្ពស់ មានទាំងវីឡាដែលទើបសាងសង់ថ្មី និងវីឡាសម័យអាណានិគមដែលបានសាងសង់ឡើងវិញ។

ជាប្រពៃណីវីឡា នៅក្នុងទីក្រុងត្រូវបានប្រើសម្រាប់គោលបំណងទាំងអស់ ដូចជា ហាងទំនិញ ការិយាល័យ និងលំនៅដ្ឋានសម្រាប់រស់នៅ។ ទោះយ៉ាងណា ជាមួយនឹងការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យយ៉ាងខ្លាំងនៅតាមបណ្តាខណ្ឌសំខាន់ៗក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ សៀមរាប និងក្រុងព្រះសីហនុ ផ្ទះវីឡាជាច្រើនកំពុងត្រូវបានគេកម្ទេចចោល ដើម្បីសាងសង់អគារថ្មី និងការផ្គត់ផ្គង់វីឡាដែលមានទីធ្លាទំនេរ (ក្រៅពីការអភិវឌ្ឍបុរី) ចាប់តាំងពីពេលនោះមកបានធ្លាក់ចុះគួរឱ្យកត់សម្គាល់។

ផ្ទះវីឡាក៏ជាប្រភេទអចលនទ្រព្យឈានមុខគេក្នុងការអភិវឌ្ឍបុរីដែរ អ្នកអភិវឌ្ឍន៍បុរី តែងតែសាងសង់វីឡា វីឡាភ្លោះ និងប្រភេទផ្សេងៗទៀតនៅក្នុងគម្រោងរបស់ពួកគេ អចលនទ្រព្យទាំងនេះជាទូទៅមានតម្លៃខ្ពស់បំផុត។ វីឡាគឺជាប្រភេទអចលនទ្រព្យ ដែលពេញនិយមសម្រាប់គ្រួសារអ្នកមាននៅប្រទេសកម្ពុជា ដោយចាប់ផ្តើមវិនិយោគលើដីមានទីធ្លាធំ សម្រាប់គ្រួសារសត្វចិញ្ចឹម និងយានជំនិះ។

•ផ្ទះខ្មែរបុរាណ

ផ្ទះបុរាណខ្មែរត្រូវបានធ្វើឡើងពីដើមឈើ និងសាងសង់លើសសរដើម្បីការពារពីទឹកជំនន់។ ទីធ្លានៅក្រោមផ្ទះត្រូវបានប្រើជាកន្លែងកម្សាន្ត និងអង្គុយលេងជាមួយគ្រួសារឬសម្រាប់ថែរក្សាបសុសត្វរបស់គ្រួសារឱ្យមានសុវត្ថិភាពនៅពេលយប់។

ដោយសារតែការរីកចម្រើនឥតឈប់ឈរនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ ផ្ទះឈើភាគច្រើននៅតំបន់ក្រុងត្រូវបានកែលម្អ ហើយទីធ្លាដែលនៅពីក្រោមត្រូវបានប្រែក្លាយទៅជាបេតុង ភាគច្រើនត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរទៅជាភោជនីយដ្ឋានឬប្រតិបត្តិការក្រុមហ៊ុនទេសចរណ៍។

ទោះយ៉ាងណានៅខាងក្រៅតំបន់កណ្តាលទីក្រុង ផ្ទះបុរាណទាំងនេះនៅតែមានជាទូទៅជាពិសេសនៅតាមស្រុកនានា ដែលងាយនឹងទទួលបានរងទឹកជំនន់។

•ផ្ទះអាជីវកម្ម និងផ្ទះអាជីវកម្មដែលកែលម្អឡើងវិញ

ផ្ទះអាជីវកម្មបែបខ្មែរនៅតែជាប្រភេទអចលនទ្រព្យលេចធ្លោ ដែលមាននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ផ្ទះនេះជាទូទៅមានទំហំស្តង់ដារ ៤ ម៉ែត្រគុណ ១៦ ម៉ែត្រ (១៣ ហ្វីត គុណនឹង ៥២ ហ្វីត) ជាផ្ទះអាជីវកម្មមានកម្ពស់ខ្ពស់ ២ ទៅ ៣ ឬ ៤ ដែលមានប្លង់វែង និងតូច ហើយហាងលក់ទំនិញសាងសង់ឡើងជាជួរហើយមានជញ្ជាំងរួមគ្នាជាមួយផ្ទះជិតខាង។

ផ្ទះអាជីវកម្មត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យមាននៅតាមដងផ្លូវនៅក្នុងផ្ទះជាប់ដី មានន័យថាគ្រួសារអាចបើកហាងតូចៗនៅក្នុងផ្ទះរបស់ពួកគេបាន។ រចនាបទផ្ទះនេះពេញនិយមសម្រាប់គ្រួសារកម្ពុជា ដោយសារហេតុផល ដែលអនុញ្ញាតឱ្យអាចរកប្រាក់ចំណូលបន្ថែមបាន ដោយហេតុថាផ្ទះនេះមានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងតំបន់ដែលមានមនុស្សច្រើន។ នៅក្នុងទីក្រុងនៅកម្ពុជា និងនៅតាមផ្លូវពាណិជ្ជកម្មសំខាន់ៗ ជាទូទៅម្ចាស់ផ្ទះអាច

ប្រើជាន់ផ្ទាល់ដីជាកន្លែងលក់ទំនិញ និងស្នាក់នៅជាន់ខាងលើ ប្រសិនបើពួកគេចង់រស់នៅទីនោះ ហើយហាងលក់ឥវ៉ាន់ត្រូវបានជួលជាយូនីតនីមួយៗឬផ្ទះទាំងមូល។

ទាក់ទងនឹងគ្រឿងសង្ហារិមនៅក្នុងផ្ទះបាយ និងបន្ទប់ទឹក ផ្ទះអាជីវកម្មមានលក្ខណៈសាមញ្ញបំផុត។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយផ្ទះអាជីវកម្ម ដែលបានជួសជុលបានក្លាយជាការពេញនិយមកាន់តែខ្លាំងឡើង។ យូនីតថ្មីដែលបានកែលម្អរួចមានទំហំដូចគ្នានឹងផ្ទះអាជីវកម្មបែបប្រពៃណី ប៉ុន្តែវាបានរួមបញ្ចូលទាំងរចនាបថបែបលោកខាងលិចតាមរយៈការដាក់បញ្ចូលគ្រឿងបរិក្ខារទំនើបៗ និងការរចនាផ្ទៃខាងក្នុង ហើយផ្ទះអាជីវកម្មជាទូទៅមានជាន់ឡៅតឿ ដែលអាចធ្វើជាបន្ទប់គេងបន្ថែម។

•សេវាកម្ម អាផាតមិន

អាផាតមិនមានសេវាកម្មខុសគ្នាពាក់ព័ន្ធនឹងទំហំ រចនាបថ និងតម្លៃ ដោយអាស្រ័យលើទីតាំង និងគុណភាពនៃអគារអាផាតមិន។ សេវាកម្ម ដែលមាននៅក្នុងអាផាតមិនបែបលោកខាងលិចមានលក្ខណៈទូលំទូលាយជាងប្រភេទអចលនទ្រព្យផ្សេងទៀត ហើយត្រូវបានរចនាឡើងសម្រាប់អ្នកជួលជាជាងអ្នកទិញក្នុងករណីភាគច្រើន។ សេវាកម្មរួមមានផ្ទះបាយ ដែលមានរចនាបថបែបលោកខាងលិច ម៉ាស៊ីនត្រជាក់ និងអាងហែលទឹក។ អាផាតមិន ដែលមានសេវាកម្មច្រើនដែលរួមបញ្ចូលដូចជា៖

- អាងហែលទឹក
- កន្លែងហាត់ប្រាណ
- កន្លែងបោកគក់
- ការសំអាត
- សន្តិសុខ ២៤ ម៉ោង។

ជាមួយនឹងខុនដូជំនាន់ថ្មីនៅតាមតំបន់សំខាន់ៗដូចជាទីក្រុងភ្នំពេញ និងក្រុងព្រះសីហនុ ការផ្គត់ផ្គង់អាផាតមិនកំពុងកើនឡើងនៅពេលអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ និងវិនិយោគិនស្វែងរកការជួលត្រឡប់មកវិញសម្រាប់គម្រោងដែលបានបញ្ចប់។ ការផ្គត់ផ្គង់កើនឡើងកំពុងជំរុញឱ្យអត្រាជួលសម្រាប់យូនីតទាំងនេះធ្លាក់ចុះ។

ទោះយ៉ាងណា នៅពេលមានពលករបរទេសកាន់តែច្រើនចូលមកក្នុងប្រទេសកម្ពុជា តម្រូវការក៏នឹងនៅតែបន្តកើនឡើងសម្រាប់សេវាកម្មអាផាតមិន។ ទន្ទឹមនឹងនេះ កម្រិតនៃការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យវិជ្ជាជីវៈ

កំពុងកើនឡើងនៅក្នុងទីផ្សារទាំងមូល ជាពិសេសនៅរាជធានីភ្នំពេញ ដោយផ្តល់ជូនសេវាល្អប្រសើរជាងមុនដល់អ្នកជួល។

•បុរី

ការអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវបានគេស្គាល់ថាជាគម្រោងលំនៅដ្ឋានបែបសហគមន៍ ទីនេះមានការបញ្ចូលគ្នានូវវីឡា វីឡាទោល វីឡាភ្លោះ វីឡាកូនកាត់ ផ្ទះអាជីវកម្ម និងហាងលក់រាយ។ ការអភិវឌ្ឍបុរីមានច្រើនប្រភេទ និងមានតំបន់សហគមន៍ជាផ្សារលក់ទំនិញ កន្លែងបរិភោគអាហារ កន្លែងកម្សាន្ត និងកន្លែងលេងកីឡា។ ការអភិវឌ្ឍទាំងនេះមានទំនោរទៅតំបន់ជាយក្រុង ព្រោះអ្នកអភិវឌ្ឍន៍មានការប្រយ័ត្នប្រយែងចំពោះតម្លៃដីធ្លីដោយសារតែអំណាចចំណាយមានកំណត់សម្រាប់អតិថិជនទីផ្សារគោលដៅរបស់ពួកគេ។ នៅកម្ពុជា បុរីមានផ្តល់ជូនជម្រើសយ៉ាងទូលំទូលាយ ជាមួយនឹងការផ្តល់ជូនគុណភាពសំណង់ និងការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យផ្សេងៗគ្នា។

ផ្ទះបុរីគឺជាជម្រើសលំនៅដ្ឋានដ៏ប្រសើរបំផុតសម្រាប់គ្រួសារខ្មែរភាគច្រើន ដែលកំពុងស្វែងរកការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យថ្មីព្រោះវាផ្តល់នូវហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធពេញលេញនៅក្នុងបរិវេណ និងជាកន្លែងមានសុវត្ថិភាពសម្រាប់ការរស់នៅសម្រាប់គ្រួសារ។

មានបរទេសកាន់តែច្រើនឡើងដែលស្វែងរកផ្ទះនៅខាងក្រៅក្រុង និងបានជួលផ្ទះក្នុងបុរី ជាពិសេសអ្នកដែលមានសត្វចិញ្ចឹមឬរស់នៅជាគ្រួសារ។ ទោះជាយ៉ាងណា តាមផ្លូវច្បាប់ជនបរទេសមិនអាចទិញផ្ទះនៅក្នុងគម្រោងបុរី ដោយសារបុរីជាអចលនទ្រព្យដែលតាំងជាប់ដី[2]។

២.១.៤ និន្នាការទូទៅនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ

➢ វិនិយោគិនអចលនទ្រព្យ

អចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា មានការរីកចម្រើនខ្លាំងក្នុងរយៈពេល១០ឆ្នាំចុងក្រោយនេះទន្ទឹមនឹងការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ កំណើនសេដ្ឋកិច្ចទាំងមូលរបស់ប្រទេស ការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យដែលមានប្រសិទ្ធិភាពខ្ពស់ដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ ក្នុងការពង្រីករបៀបរស់នៅឱ្យបានច្រើនបំផុតនឹងសោភ័ណភាពជុំវិញអាគារ។

ការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យដែលទាក់ទងនឹងការសំអាត សន្តិសុខ ការជានារ៉ាប់រង និងគណនេយ្យសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិឬការអភិវឌ្ឍកំពុងមានសារៈសំខាន់កាន់តែខ្លាំងឡើង សម្រាប់វិស័យអចលនទ្រព្យដែលកំពុងរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័សរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ជាពិសេសវិស័យអាផាតមិន និងខុនដូ។

ទីផ្សារត្រូវបានគ្រប់គ្រងតាមបែបប្រពៃណី ដោយម្ចាស់មិនគិតពីគុណវុឌ្ឍិឬជំនាញដាក់លាក់ទេ មានន័យថា បទពិសោធន៍ ការគ្រប់គ្រង ទ្រព្យសម្បត្តិមានលក្ខណៈចម្រុះ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ក្របខ័ណ្ឌបទប្បញ្ញត្តិនៅតែមិនច្បាស់លាស់ មានន័យថា អ្នកទិញត្រូវដាក់ការទុកចិត្តបន្ថែមទៀតលើអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ពិសេសឬអ្នកគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យដែលពួកគេសម្រេចចិត្តវិនិយោគជាមួយ។

អនុក្រឹត្យឆ្នាំ២០០៩ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនឹងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិចែងថា ដើម្បីគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវបង្កើតឡើង ដោយក្រុមប្រឹក្សាភិបាលឬគណៈកម្មាធិការប្រតិបត្តិដូចដែលបានព្រម ព្រៀងគ្នាដោយ អនុលោមតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងដែលបានកំណត់។

[2] Real-estate. (២០២១). *និន្នាការទូទៅនៃវិស័យអចលនទ្រព្យកម្ពុជា.* Retrieved from https://www.realestate.com.kh/km/investment-guide/property-types-market-trends/

លិខិតនោះក៏បានចែងផងដែលថាសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមានសមាសភាពម្ចាស់យ៉ាងតិចគួរតែមានអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិតាមរយៈ ការបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាលឬគណៈកម្មការជិកាប្រតិបត្តិទទួលបន្ទុកអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ម្ចាស់អង្គភាពអាចសម្រេចចិត្តទទួលយកមុខងារគ្រប់គ្រងដោយខ្លួនឯងឬតែងតាំងអ្នកគ្រប់គ្រង ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ភាគីទីបីដែល និងគ្រប់គ្រងជំនួសពួកគេ។ ទោះយ៉ាងណា អនុក្រឹត្យមិនមានព័ត៌មានលម្អិតច្រើនទាក់ទងទៅនឹងរបៀបបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាលសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងតួនាទីរៀងៗខ្លួនសម្រាប់គណៈគ្រប់គ្រងនេះទេ។

ក្នុងករណីណាក៏ដោយ វិនិយោគិនអាចកំណត់ហានិភ័យដោយពិនិត្យមើលកេរ្តិ៍ឈ្មោះរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍន៍ កេរ្តិ៍ឈ្មោះភ្នាក់ងារគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិថវិកា ការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ បទបញ្ជាអគារបទប្បញ្ញត្តិផ្ទៃក្នុងការគិតថ្លៃសេវាកម្ម ការចុះឈ្មោះ រចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ និងមូលនិធិ។

ការស្នើសុំផែនការហិរញ្ញវត្ថុក្នុងការអភិវឌ្ឍបានបង្ហាញ ដល់វិនិយោគិននូវការពិចារណារយៈពេលវែងសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ។ វិនិយោគិនត្រូវពិចារណាលើផែនការចាកចេញរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍន៍ និងការពិចារណាលើការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ តែប្រសិនបើអ្នកអភិវឌ្ឍន៍មិនអាចបង្ហាញសំណើទាំងនេះបានទេពួកគេនៅតែមិនទាន់ពិចារណាលើវានៅឡើយ នេះគួរតែលើកឡើងនូវសំណួរដែលតែងសួរជាញឹកញាប់សម្រាប់អ្នកទិញសក្តានុពល[3]។

២.២ វិបត្តិអចលនទ្រព្យក្រោយកូវីដ១៩

២.២.១ និយមន័យវិបត្តិ

វិបត្តិមានន័យថា សេចក្តីប្រែប្រួល ដំណើរវង្វេះធ្លាក់ សេចក្តីវិនាស អន្តរាយ ដំណើរទទួលគ្រោះថ្នាក់ ការរងទុក្ខលំបាក ដំណើរដុនដាប ទន់ទាប ការភ្លាត់ខុស ការខុសទំនង ដំណើរហិនហោច លិចលង់ ធ្លាក់ខ្លួន សេចក្តីស្លាប់[4]។

វិបត្តិជាឋានៈឬស្ថានភាពដែលមានការរំខានយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ និងអាចនាំឱ្យមានផលប៉ះពាល់ខ្លាំងដល់មនុស្សសង្គម សេដ្ឋកិច្ចឬបរិស្ថាន។ វិបត្តិអាចកើតមានដោយសារកត្តាធម្មជាតិឬមនុស្សបង្កឡើង ហើយភាគច្រើនជាស្ថានភាពដែលបណ្តាលឱ្យមានការរងគ្រោះខ្លាំង និងការបាត់បង់ធនធាន។

យើងអាចបែងចែកវិបត្តិចេញជាច្រើនប្រភេទមានដូចជា៖

• វិបត្តិធម្មជាតិ៖ កើតឡើងដោយសារកត្តាធម្មជាតិដូចជា បាតុភូតធម្មជាតិ (រញ្ជួយដី ផ្ទុះភ្នំភ្លើង ទឹកជំនន់)។

• វិបត្តិសេដ្ឋកិច្ច៖ បណ្តាលមកពីការធ្លាក់ចុះនៃសេដ្ឋកិច្ចដូចជា អតិផរណា ការខាតបង់ទីផ្សារឬការដួលរលំនៃស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ។

• វិបត្តិសង្គម និងនយោបាយ៖ អាចរួមបញ្ចូលការក្លាយជាសង្គ្រាម ការប៉ុនប៉ងផ្លាស់ប្តូរអំណាចឬវិបត្តិច្បាប់។

• វិបត្តិសុខភាព៖ ដូចជា ការរាតត្បាតនៃ ឆ្លង និងការខ្វះសេវាសុខាភិបាល។

---

[3] រៀបរៀងដោយនិស្សិតឈ្មោះ ស៊ន់ សារាយ, សុន ស្រីនាថ, មាស លីនដា, ជុំ សុភារី, សឹក ចិន្តា. (២០២៣). ប្រធានបទ៖ *សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា.* សាណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាញហិរញ្ញវត្ថុ និងធនាគារ នៃវិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា ទំព័រទី៥. ភ្នំពេញ។

[4] Buy Khmer book. (2022, August 08). *តើពាក្យ«វិបត្តិ» មានន័យដូចម្តេច?* Retrieved from https://buykhmerbook.com/archives/134881

• វិបត្តិបរិស្ថាន៖ បណ្តាលមកពីការខូចខាតធនធានធម្មជាតិដូចជា ការកាប់បំផ្លាញព្រៃឈើឬការបំពុលបរិស្ថាន។

២.២.២ និយមន័យនៃកូវីដ១៩

ជំងឺកូវីដ១៩(COVID-19) គឺជាជំងឺឆ្លងតាមផ្លូវដកដង្ហើមប៉ះពាល់សួតធ្ងន់ធ្ងរបង្កឡើងដោយវីរុសកូរ៉ូណា(Coronavirus)។ វីរុសកូរ៉ូណា ជាក្រុមគ្រួសារនៃវីរុសដ៏ធំមួយដែលបណ្តាលឱ្យមានជំងឺផ្តាសសាយធម្មតា និងជំងឺសួតធ្ងន់ធ្ងរជាច្រើនដូចជា ជំងឺផ្លូវដង្ហើមមជ្ឈិមបូព៌ា និងជំងឺសាជាដើម។ អង្គការសុខភាពពិភពលោក(WHO) បានដាក់ឈ្មោះជំងឺបណ្តាលមកពីវីរុសកូរ៉ូណាប្រភេទថ្មី(2019-nCoV) ជាផ្លូវការថា ជំងឺកូវីដ១៩(COVID-19) ដែលមកពីពាក្យកាត់ " CO " តំណាងឱ្យពាក្យ Corona (កូរ៉ូណា) VI តំណាងឱ្យពាក្យ Virus (វីរុស) "D" តំណាងឱ្យពាក្យ Disease (ជំងឺ) និងលេខ១៩ តំណាងឱ្យឆ្នាំ២០១៩ ហើយបានកំណត់ថាជាជំងឺរាតត្បាតសកល ចាប់ពីថ្ងៃទី១១ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០។

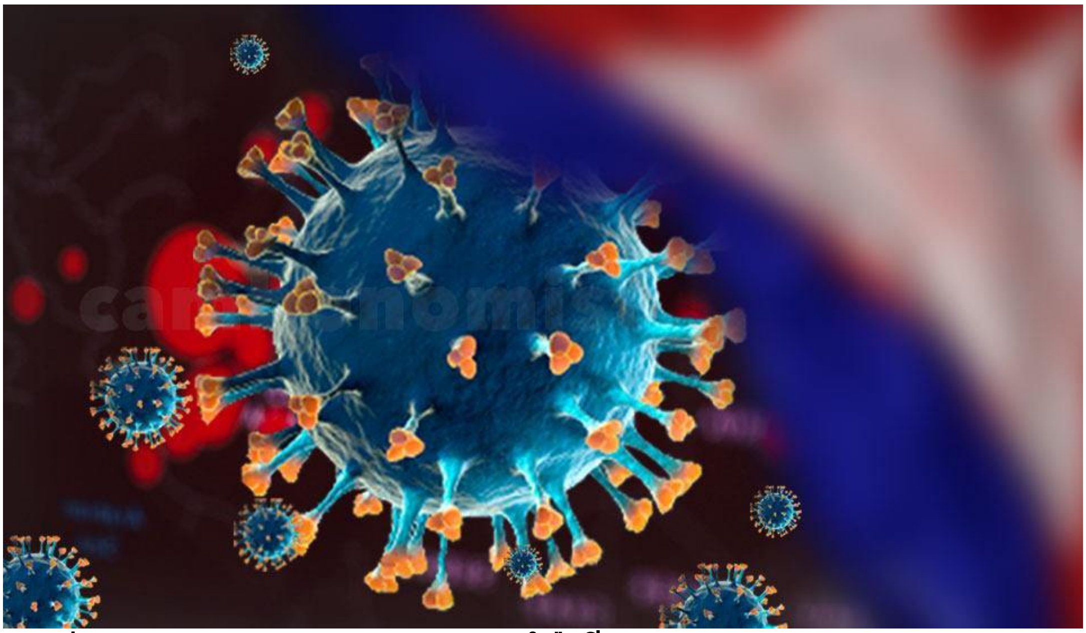
•ស្ថានភាពទូទៅនៃជំងឺកូវីដ១៩

កម្ពុជាបានរកឃើញករណីដំបូងនៃកូវីដ១៩ កាលពីថ្ងៃទី២៧ ខែមករា ឆ្នាំ២០២០ លើបុរសជនជាតិចិន មួយរូបវ័យ៦០ឆ្នាំដោយបានធ្វើដំណើរពីទីក្រុងវូហាន(Wuhan)ប្រទេសចិន ដែលជាកន្លែងផ្ទុះនៃជំងឺកូវីដ១៩ដំបូងគេ។ រយៈពេលជាង១០ថ្ងៃក្រោយមក កម្ពុជាក៏បានរកឃើញករណីទី២ ហើយក៏ជាជនជាតិខ្មែរដំបូង បានកើតកូវីដ១៩ ដែលជាបុរសម្នាក់អាយុ៣៨ឆ្នាំនៅខេត្តសៀមរាប។ ពីពេលនោះមក កម្ពុជាក៏បានរកឃើញ ករណីជាបន្តបន្ទាប់នៅតាមខេត្តនានា និងរាជធានីភ្នំពេញដែលភាគច្រើនជាករណីនាំចូល។ បន្ទាប់ពីប្រកាស ពីពលរដ្ឋខ្មែរម្នាក់មានវីរុសកូវីដ១៩ប្រមុខរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាសម្តេច ហ៊ុនសែន ក៏បានប្រកាសបិទសាលារៀន គ្រប់កម្រិត នៅទីរួមខេត្តសៀមរាប និងរំសាយការរៀបចំកម្មវិធីអង្គរសង្ក្រាន្តអបអរបុណ្យចូលឆ្នាំ២០២០ ដើម្បី ទប់ស្កាត់ការរាលដាលជំងឺកូវីដ១៩ និងដើម្បីចៀសវាងការប្រមូលផ្តុំមនុស្សច្រើន។

ព្រឹត្តិការណ៍០៣ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២០ ជាព្រឹត្តិការណ៍មួយដែលជាប់ទាក់ទងនឹងដំណើរទស្សនកិច្ចរបស់រដ្ឋ មន្ត្រីការបរទេស ហុងគ្រី ដែលរកឃើញមានផ្ទុកវីរុសកូវីដ១៩ក្រោយបញ្ចប់ដំណើរទស្សនកិច្ចនៅកម្ពុជាទៅដល់ប្រទេសថៃ។ នៅក្នុងព្រឹត្តិការណ៍នោះ គឺមានមន្ត្រីរដ្ឋាភិបាលជួរមុខជាច្រើនរូបរួមទាំងប្រមុខរដ្ឋាភិបាល សម្តេច ហ៊ុនសែន បានជាប់សង្ស័យពាក់ព័ន្ធដោយបានធ្វើតេស្ត និងធ្វើចត្តាឡីស័ករយៈពេល១៤ថ្ងៃ តាមការកំណត់ របស់ក្រសួងសុខាភិបាល។ នៅថ្ងៃទី១៨ វិច្ឆិកា សម្តេច ហ៊ុនសែន ប្រកាសបិទបញ្ចប់ព្រឹត្តិការណ៍០៣ វិច្ឆិកា ក្រោយពីលទ្ធផលតេស្តលើកទី០៤ របស់សម្តេច និងមន្ត្រីជាច្រើនទៀតអវិជ្ជមាន។ ព្រឹត្តិការណ៍នេះមានអ្នកឆ្លងត្រឹមតែ០៤នាក់ប៉ុណ្ណោះ ដែលជាហេតុនាំឱ្យកម្ពុជាអាចឆាប់បិទបញ្ចប់ព្រឹត្តិការណ៍នេះបាន។ ការបិទបញ្ចប់ព្រឹត្តិការណ៍ដំបូងនេះ គឺថ្ងៃទី១៩ វិច្ឆិកា បិទបញ្ចប់សម្រាប់រាជធានីភ្នំពេញ និងខេត្តកណ្តាល ពោធិ៍សាត់ ព្រៃវែង និងខេត្តកំពង់ធំ។ ថ្ងៃទី២១ វិច្ឆិកា បិទបញ្ចប់ព្រឹត្តិការណ៍០៣ វិច្ឆិកា ខេត្តកំពង់ឆ្នាំងនៅថ្ងៃទី២៣វិច្ឆិកា នៅខេត្តកំពត ព្រះសីហនុ និងកំពង់ចាម ចុងក្រោយនៅថ្ងៃទី២៥ វិច្ឆិកា នៅខេត្តព្រះវិហារ និងខេត្តរតនគិរី។

ក្រោយព្រឹត្តិការណ៍០៣ វិច្ឆិកា ត្រូវបានបិទបញ្ចប់មិនបានប៉ុន្មានថ្ងៃផង កម្ពុជាមានព្រឹត្តិការណ៍ឆ្លងចូល ជាសហគមន៍លើកដំបូងនៅថ្ងៃទី២៨ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២០តាមរយៈភរិយារបស់អគ្គនាយកពន្ធធនាគារ ដែលបាន ទៅកាន់ទីតាំងមួយចំនួន នៅផ្សារទំនើបអ៊ីអន១។ ព្រឹត្តិការណ៍២៨ វិច្ឆិកានេះមន្ត្រីជាច្រើន បានជាប់ពាក់ព័ន្ធ ហើយបានឆ្លងរាលដាល ប៉ះពាល់កន្លែងជាច្រើនក្នុងរាជធានីភ្នំពេញនិងនៅតាមបណ្តាលខេត្ត

មួយចំនួនទៀតផង។ នៅថ្ងៃទី២៩ ខែធ្នូ សម្តេច ហ៊ុន សែន បានប្រកាសបិទបញ្ចប់នូវព្រឹត្តិការណ៍សហគមន៍ថ្ងៃ ២៨ វិច្ឆិកា ក្រោយស្ថានការណ៍ឆ្លងរាលដាលនៃជំងឺកូវីដ១៩ អាចគ្រប់គ្រងបានហើយ ដោយមិនបានរកឃើញអ្នកឆ្លងថ្មី ក្នុងរយៈពេល១៤ថ្ងៃជាប់ៗគ្នា និងរកមិនឃើញអ្នកសង្ស័យទៀតឡើយ។ ជាមួយគ្នានេះដែរ កម្ពុជាក៏គ្រប់គ្រងលើ ពលករខ្មែរមកពីប្រទេសថៃ ដោយមិនរកឃើញពលករខ្មែរណាបានឆ្លងជំងឺកូវីដ១៩នោះទេ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត កម្ពុជាបានព្យាបាលអ្នកជំងឺពីព្រឹត្តិការណ៍សហគមន៍ ថ្ងៃ២៨ ខែវិច្ឆិកា ជាសះស្បើយ ជាច្រើនបន្តបន្ទាប់។ ទន្ទឹមនឹងនេះដែរ កម្ពុជាបានចាប់ផ្តើមចាក់វ៉ាក់សាំងការពារកូវីដ១៩ ជាលើកដំបូងទៅលើក្រុមអាទិភាពនៅថ្ងៃទី១០ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០២១ ដោយផ្តើមពីការប្រើប្រាស់វ៉ាក់សាំងចិន Sinopharm ដើម្បីទប់ស្កាត់ការឆ្លងនៃជំងឺកូវីដ១៩។



សម្រង់សង្ខេបនៃរបាយការណ៍អំពីស្ថានភាពជំងឺកូវីដ១៩ពេលបច្ចុប្បន្ន

•ត្រឹមថ្ងៃទី០៦ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ ២០២០នេះ មានករណីវិជ្ជមានវីរុសកូវីដ១៩ សរុបចំនួន ២៧៤ ករណី ដែលត្រូវបានរាយការណ៍មកអង្គការសុខភាពពិភពលោក។ នៅក្នុងចំណោមនោះ មាន២៧២ករណីបានជាសះស្បើយ។ ចំនួន២៣៦ករណី ត្រូវបាននាំចូលមកពី ១១ប្រទេស ផ្សេងគ្នា និងនាំចូលដោយប្រជាជនកម្ពុជាវិលមកពីក្រៅប្រទេសផងដែរ ហើយក្រៅពីនោះបានឆ្លងបន្តពីអ្នកដែលនាំចូលពីក្រៅប្រទេស។ អ្នកជំងឺកូវីដ១៩ ចំនួន០១នាក់ កំពុងសម្រាកព្យាបាលនៅមណ្ឌលសុខភាពចាក់អង្រែរាជធានីភ្នំពេញ និង០១នាក់ទៀតកំពុងសម្រាកព្យាបាលនៅមន្ទីរពេទ្យមិត្តភាពខ្មែរសូវៀតរាជធានីភ្នំពេញ។

•អ្នកប៉ះពាល់នឹងអ្នកជំងឺកូវីដ១៩ចំនួន៨១នាក់ ត្រូវបានដាក់ឱ្យធ្វើចត្តាឡីស័កចំនួន១៤ថ្ងៃ នៅមណ្ឌលចត្តាឡីស័កនៅភ្នំពេញឬក៏នៅតាមខេត្តរៀងខ្លួន និងត្រូវតាមដានជារៀងរាល់ថ្ងៃអំពីការវិវត្តន៍នៃរោគសញ្ញាណាមួយ។

•ផែនការមេថ្នាក់ជាតិស្តីអំពីជំងឺកូវីដ១៩ មានដាក់បញ្ចូលនូវការបង្កើតគណៈកម្មាធិការពហុវិស័យថ្នាក់រាជធានី-ខេត្តនានា ដែលដឹកនាំដោយអភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី-ខេត្ត។ ផែនការនានា ត្រូវបាននឹងកំពុងបង្កើតឡើងដោយមានការគាំទ្រពីអង្គការសុខភាពពិភពលោក ដើម្បីពង្រឹងសមត្ថភាពថ្នាក់ស្រុក និងខេត្តជុំវិញសកម្មភាពអាទិភាពសំខាន់ៗមួយចំនួន។

•ការផ្តោតលើការពង្រឹងសមត្ថភាពនិងការត្រៀមខ្លួននៃប្រព័ន្ធសុខាភិបាលនៅតែបន្ត។ ឧបករណ៍វាស់ជីពចរ អុកស៊ីសែន (oxygen pulse oximeters) ចំនួន១៤០គ្រឿង និងប្រអប់សុវត្ថិភាពសម្រាប់ដឹកជញ្ជូនសំណាកចំនួន១៩៦ សម្ភារការពារខ្លួនចំនួនជាង៥០ម៉ឺន និងម៉ាស៊ីនចម្រោះអុកស៊ីសែនចំនួន៣០០ ត្រូវបានដឹកជញ្ជូនមកដល់កម្ពុជាហើយ។

•កាលពីថ្ងៃទី២៥ ខែសីហា ក្រសួងអប់រំយុវជននិងកីឡា បានចេញផ្សាយគោលការណ៍ណែនាំសម្រាប់ដំណាក់កាលទីពីរនៃផែនការបើកសាលារៀនឡើងវិញ។ សាលារៀនមត្តេយ្យសិក្សាបឋម និងមធ្យមសិក្សានឹងត្រូវអនុញ្ញាតឱ្យដំណើរការឡើងវិញនៅខែកញ្ញា បើសិនសាលាទាំងនោះអាចប្រកាន់ខ្ជាប់ខ្លួននូវស្តង់ដារសុវត្ថិភាពសុខភាពបានត្រឹមត្រូវ។

ព្រឹត្តិការណ៍ និងអាទិភាពដែលមកដល់

•ក្រុមឆ្លើយតបបន្ទាន់នៅថ្នាក់ខេត្តនឹងទទួលបានការបណ្តុះបណ្តាលដើម្បីពង្រឹងសម្ថភាពក្នុងការតាមរកអ្នកប៉ះពាល់ និងតាមដានជំងឺ។ នាយកដ្ឋានប្រយុទ្ធជំងឺឆ្លងនៃក្រសួងសុខាភិបាលនឹងដឹកនាំវគ្គបណ្តុះបណ្តាលគ្រូបង្គោលដោយមានការគាំទ្រផ្នែកបច្ចេកទេសពីអង្គការដៃគូដែលរួមមាន អង្គការសុខភាពពិភពលោក។ ការបណ្តុះបណ្តាលនេះនឹងត្រូវរៀបចំក្រុមឆ្លើយតបបន្ទាន់នៅថ្នាក់ស្រុក និងតាមមណ្ឌលសុខភាព។

•ក្រសួងសុខាភិបាលបានចាប់ផ្តើមធ្វើការវាយតម្លៃដំណាក់កាលចម្លងប្រចាំសប្តាហ៍ថ្នាក់ជាតិ ជាមួយនឹងការតាមដានជំងឺដោយប្រើពហុប្រភពព័ត៌មាន ហើយកាលជួបប្រជុំពិភាក្សានឹងចាប់ផ្តើមជាមួយបណ្តាខេត្តមួយចំនួន ដើម្បីគាំទ្រដល់ការវាយតម្លៃនៅថ្នាក់ខេត្ត។

•ក្រសួងសុខាភិបាលចាប់សហកម្មភាពពង្រីកប្រព័ន្ធតាមដានជំងឺស្រដៀងផ្តាសាយ ដោយបញ្ចូលទីតាំងតាមដានចំនួនប្រាំពីរថ្មីថែមទៀតនៅទូទាំងប្រទេស ដើម្បីពង្រឹងសមត្ថភាពតាមដានជំងឺ និងរកឃើញជំងឺកូវីដ១៩បានឆាប់។

•អង្គការសុខភាពពិភពលោក កំពុងជួយក្រសួងសុខាភិបាលបង្កើតយុទ្ធសាស្ត្រទប់ស្កាត់ជំងឺកូវីដ១៩រហ័សមួយដើម្បីដាក់ផែនការតាមដានរក និងធ្វើការឆ្លើយតបនៅក្នុងករណីមានការឆ្លងជំងឺកូវីដ១៩ទៅក្នុងសហគមន៍។

•ក្រសួងសុខាភិបាល កំពុងដំណើរការផែនការពង្រឹងសមត្ថភាព និងផ្ទេររំលែកការងារធ្វើតេស្តពិសោធន៍រកករណីកូវីដ១៩ ទៅដល់មន្ទីរពិសោធន៍ក្នុងខេត្តចំនួនបី គឺខេត្តសៀមរាប ខេត្តព្រះសីហនុ និងខេត្តបាត់ដំបង។ គម្រោងស្នើសុំមូលនិធិលម្អិតសម្រាប់ការពង្រីកសមត្ថភាពធ្វើរោគវិនិច្ឆ័យម៉ូលេគុលប្រកបដោយនិរន្តរភាពនៅកម្ពុជា ត្រូវបានរៀបចំរួចហើយ។ ការធ្វើតេស្តនៅមន្ទីពិសោធន៍ថ្មីក្នុងខេត្តសៀមរាបនេះបានចាប់ផ្តើមកាលពីសប្តាហ៍មុន។

•នាយកដ្ឋានមន្ទីរពេទ្យនៃក្រសួងសុខាភិបាល កំពុងបញ្ចប់កំណែលើកទី៣នៃគោលការណែនាំគ្លីនិក។ គោលការណ៍ណែនាំនេះ មានរួមបញ្ចូល មាតិកាស្តីពីការគ្រប់គ្រងករណីជំងឺធ្ងន់ធ្ងរ ឧបករណ៍ចម្រោះអុកស៊ីសែន និងនីតិវិធីសម្រាប់តាមដានវីរុសកូវីដ១៩ (SARS-CoV-2) លក្ខណៈវិច្ឆ័យ សម្រាប់ការអនុញ្ញាតឱ្យចេញពីមន្ទីរពេទ្យ ការប្រើប្រាស់ឱសថ និងការគ្រប់គ្រងក្រោយពេលចេញពីមន្ទីរពេទ្យ។ សេចក្តីសង្ខេបបច្ចេកទេស

មួយស្តីពីសេចក្តីសង្ខេបបច្ចេកទេសមួយស្តីពីជំងឺកូវីដ១៩ សុខភាពបន្តពូជ មាតាបិតា ទារក ដែលមជ្ឈមណ្ឌលសុខភាពមាតាបិតា និងទារកដឹកនាំរៀបចំត្រូវធ្វើរួចរាល់ ដើម្បីបំពេញបន្ថែមឱ្យគោលការណ៍ណែនាំគ្លីនិក។

•កម្មវិធីជាតិផ្តល់ថ្នាំបង្ការកំពុងរៀបចំផែនការជាតិដាក់ពង្រាយ និងផ្តល់ថ្នាំបង្ការសម្រាប់ជំងឺកូវីដ១៩ (COVID-19 National Deployment and Vaccination Plan, NDVP)។

•រាជរដ្ឋាភិបាលកំពុងបន្តវាយតម្លៃពីការកែតម្រូវអន្តរាគមន៍សុខភាពសាធារណៈមិនមែនវេជ្ជសាស្ត្រ (Non-Pharmaceutical Intervention) ប្រើវិធីសាស្ត្រជាជំហានៗ និងពិនិត្យទៅលើប្រសិទ្ធភាព ផលប៉ះពាល់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច និងផ្នែកសង្គមក៏ដូចជាពិនិត្យទៅលើថាតើសធារណៈជនទទួលយកបាននូវវិធានការណ៍នីមួយៗដែលបានដាក់ចេញដែរឬទេ។ រាជរដ្ឋាភិបាលនឹងបន្តពង្រឹងការតាមដានជំងឺដើម្បីធ្វើការសម្រេចចិត្តឱ្យបានត្រឹមត្រូវ[5]។

២.៣ រដ្ឋាភិបាលមានវិធីសាស្ត្រ ដើម្បីស្តារសេដ្ឋកិច្ចជាតិឡើងវិញ

២.៣.១ និយមន័យរដ្ឋាភិបាល

បើតាមន័យទូលាយ រដ្ឋាភិបាលសំដៅលើស្ថាប័នទាំងបីរបស់រដ្ឋ គឺស្ថាប័ននីតិប្បញ្ញត្តិ នីតិប្រតិបត្តិ និងតុលាការ។

បើតាមន័យចង្អៀត រដ្ឋាភិបាលសំដៅលើស្ថាប័ននីតិប្រតិបត្តិដែលជាអ្នកអនុវត្តច្បាប់ និងធ្វើឱ្យប្រជាជនមានសុវត្ថិភាពនិងជាអ្នកផ្តល់សេវានានាជូនសង្គម។

➢គេចែករដ្ឋាភិបាលជាពីរគឺ៖

•រដ្ឋាភិបាលកណ្តាល

•រដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋានឬថ្នាក់ក្រោមជាតិ។

➢តើភារកិច្ចរបស់រដ្ឋាភិបាលមានអ្វីខ្លះ?

•ភារកិច្ចរបស់រដ្ឋាភិបាលមាន ៤ ចំណុចគឺ:

១.ធានាឱ្យមានសេវាសាធារណៈឱ្យបានគ្រប់គ្រាន់ និងមានគុណភាព

២.ធានាអោយមានសន្តិសុខសង្គម

៣.ធានាអោយមានការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច

៤.ធានាអោយមានការគោរពច្បាប់។

➢តើគោលបំណងនៃការបង្កើតរដ្ឋបាលមានអ្វីខ្លះ?

•គោលបំណងនៃការបង្កើតរដ្ឋបាលគឺ៖

- ដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍ប្រជាជនទូទៅ
- ការពារអាយុជីវិត កិត្តិយស សេចក្តីថ្លៃថ្នូរបស់ប្រជាពលរដ្ឋឱ្យរួចផុតពីការធ្វើទុក្ខទោសពីអ្នកដទៃ
- ដើម្បីការពារសណ្តាប់ធ្នាប់សង្គម
- ការពារផលប្រយោជន៍របស់ប្រជាជនដោយអនុវត្តច្បាប់ឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព

---

[5] World Health Organization. Western Pacific Region. (2020, September 07). *របាយការណ៍ស្តីពីស្ថានភាពជំងឺកូវីដ១៩ លេខ#១០.* Retrieved from https://www.who.int/docs/default-source/wpro---documents/countries/cambodia/covid-19/covid-19-joint-who-moh-sitrep-kh-10.pdf?sfvrsn=924df125_2

- ដើម្បីជួយណែនាំប្រជាជនឱ្យធ្វើអំពើល្អដើម្បីឱ្យសង្គមមានការអភិវឌ្ឍ។

លើកស្ទួយសុខមាលភាពប្រជាជនដោយការពារ និងផ្តល់សេវាកម្មដល់ប្រជាជនដូចជាការអប់រំ ការថែរក្សាសុខភាព។ ដើម្បីថែរក្សាទំនៀមទម្លាប់ប្រពៃណីវប្បធម៌ និងអត្តសញ្ញាណជាតិ ដោយចូលរួមថែរក្សាការពារមរតកវប្បធម៌ជាតិឱ្យគង់វង្ស តាមរយៈការផ្សព្វផ្សាយឱ្យពិភពលោកបានស្គាល់។

➢ចូរបកស្រាយអំពីការធ្វើកំណែទម្រង់រដ្ឋបាល

កំណែទម្រង់រដ្ឋបាលចាប់ផ្តើមកើតមាននៅចុងសតវត្សទី២០ ដើម្បីកែប្រែពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលសាធារណៈ តាមបែបប្រពៃណីទៅជាការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលសាធារណៈ តាមបែបថ្មីដែលបែបបទខុសៗគ្នា ផ្អែកទៅតាមបរិបទនៃប្រទេសនីមួយៗ។

តែមានគំនិតមួយចំនួនមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នាដូចជាឯកជនភាវូបនីយកម្មសេវាកម្មរបស់រដ្ឋ ការយកចិត្តទុកដាក់លើក្រមសីលធម៌ របស់មន្ត្រីសាធារណៈការប្រឆាំងអំពើពុករលួយ ការបង្កើនការទទួលខុសត្រូវ និងអភិបាលកិច្ចល្អនៅគ្រប់លំដាប់ថ្នាក់។

រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា បានចាត់ទុកកំណែទម្រង់រដ្ឋបាលសាធារណៈ ជាអាទិភាពចម្បងបំផុតដើម្បីប្រែក្លាយរដ្ឋបាលសាធារណៈឱ្យទៅជាដៃគូរដ៏មានប្រសិទ្ធភាព ជាមួយផ្នែកឯកជនសម្រាប់អភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចជាតិ និងផ្តល់សេវាដ៏មានប្រសិទ្ធភាពជូនប្រជាពលរដ្ឋក្រោមពាក្យស្លោក ប្រែក្លាយរដ្ឋបាលសាធារណៈពីភាពជាអ្នកគ្រប់គ្រងឱ្យទៅជាអ្នកបម្រើប្រជាពលរដ្ឋទៅវិញ។

➢ហេតុអ្វីបានជាគេធ្វើកំណែទម្រង់រដ្ឋបាល?

ការធ្វើកំណែទម្រង់រដ្ឋបាលសង្ឃឹមថានឹងទទួលផលប្រយោជន៍ដូចជា៖ ប្រជាពលរដ្ឋមានលទ្ធភាពចូលរួមយ៉ាងសកម្មក្នុងការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្តនៅមូលដ្ឋានដែលជាការពង្រឹងនិងពង្រីកនូវការចូលរួមជាសាធារណៈក្នុងការអភិវឌ្ឍប្រទេស ការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួងស្ថាប័ននៅថ្នាក់ជាតិកាន់តែរហ័ស និងមានប្រសិទ្ធភាព ព្រោះតែអ្នកទទួលខុសត្រូវទាំងនោះត្រូវបានផ្ទេរអំណាចទៅជិតប្រជាពលរដ្ឋ។ បង្កើននូវលទ្ធភាពនៃការរកប្រភពធនធាននៅមូលដ្ឋានសម្រាប់ផ្តល់សេវា និងការអភិវឌ្ឍបន្ថែមទៀត។

រដ្ឋបាលឯកភាព គឺជាការរៀបចំឱ្យមានក្រុមប្រឹក្សានៅរដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រោមជាតិដែលអាចម្ចាស់ការក្នុងការគ្រប់គ្រងចាត់ចែងមុខងារ និងធនធានរាប់ទាំងហិរញ្ញវត្ថុ ទ្រព្យសម្បត្តិក្នុងមូលដ្ឋាន។

➢តើរដ្ឋបាលកណ្តាលមានប៉ុន្មានលំដាប់ថ្នាក់? អ្វីខ្លះ?

•រដ្ឋបាលកណ្តាលមានពីរលំដាប់គឺ៖

ថ្នាក់រដ្ឋាភិបាល មានទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រីដែលជាទីតាំងការិយាល័យរដ្ឋបាលរបស់រដ្ឋ ដែលមាននាយករដ្ឋមន្ត្រីជាអ្នកដឹកនាំការងាររបស់ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី។

រដ្ឋមន្ត្រីជាអ្នកដឹកនាំការងាររបស់ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ទទួលបន្ទុកទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី មានអំណាចធ្វើសេចក្តីសម្រេចក្នុងគ្រប់វិស័យទាំងអស់របស់ក្រសួង និងក្នុងសកម្មភាព វិនិយោគទុន ពាណិជ្ជកម្ម ធនាគារការធានារ៉ាប់រង និងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច។ ថ្នាក់ក្រសួង និងរដ្ឋលេខាធិការដ្ឋាន មានរដ្ឋមន្ត្រីឬរដ្ឋលេខាធិការ ជាប្រធានស្ថាប័នជាអ្នកគ្រប់គ្រងមន្ត្រីភ្នាក់ងាររាជការដែលនៅក្រោមឱវាទ។

•ក្រសួងនីមួយៗចែកជា៖

១.ខុទ្ទកាល័យ ជាលេខាធិការដ្ឋានផ្ទាល់ឬជាសេនាធិការដ្ឋានផ្ទាល់របស់រដ្ឋមន្រ្តីឬរដ្ឋលេខាធិការ។

២.ផ្នែករដ្ឋបាល ចែកចេញជានាយកដ្ឋានឬការិយាល័យក្រុមនេះ ជាអ្នកបច្ចេកទេសឬឯកទេសសម្រាប់រៀបចំផែនការ គម្រោងការរបស់ក្រសួង និងជាសសរទ្រូងរបស់ក្រសួងឬរដ្ឋលេខាធិការដ្ឋាន។

៣.ក្រុមអធិការកិច្ច មាននាទីជាអ្នកតាមដានត្រួតពិនិត្យលើការងារបច្ចេកទេស ការងារថវិការបស់មន្រ្តីទាំងអស់នៅក្នុងក្រសួង។

៤.ផ្នែកទីប្រឹក្សា ជាអ្នកផ្តល់យោបល់លើគម្រោងការផ្សេងៗ មុននឹងប្រធានស្ថាប័នធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត។

➢តើរដ្ឋាភិបាលថ្នាក់កណ្តាលមានគុណសម្បត្តិ និងគុណវិបត្តិដូចម្តេចខ្លះ?

•គុណសម្បត្តិ

មានភាពខ្លាំងធ្វើឱ្យមានការឯកភាពគ្នាក្នុងការអនុវត្តការងារដូចៗគ្នា ដោយគ្មានករណីពិសេសឬដោយឡែកសម្រាប់មូលដ្ឋានណាមួយឡើយ។ ប្រជាជនទូទាំងប្រទេសមានភាពស្មើគ្នាក្នុងការរួមវិភាគទានធ្វើការអនុវត្តការងារដែលតម្រូវឱ្យធ្វើ។

•គុណវិបត្តិ

-ការប្រមូលផ្តុំអំណាចនៅតែមួយកន្លែងនឹងធ្វើឱ្យដំណើរការរដ្ឋបាលកណ្តាលមានបន្ទុកធ្ងន់ធ្ងរ។

-ប្រធានរដ្ឋបាលកណ្តាលមកការរវល់ខ្លាំង ហើយពេលខ្លះមិនក្រសោបការងារឱ្យល្អបានទេ។

-ការរៀបចំផែនការ គឺរដ្ឋបាលកណ្តាលរៀបចំតែម្នាក់ឯងធ្វើឱ្យមានការលំបាកក្នុងការអនុវត្តនៅថ្នាក់ក្រោម ព្រោះថ្នាក់ក្រោមមិនបានយល់ដែលនាំឱ្យផែនការបរាជ័យ។

-ស្ថាប័ននីតិប្រតិបត្តិ គឺជារាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលមានតួនាទីប្រតិបត្តិច្បាប់ទាំងឡាយណាដែលរដ្ឋសភា និងព្រឹទ្ធសភាបានអនុម័តរួចហើយ។

➢អំណាច នីតិបញ្ញត្តិ នីតិប្រតិបត្តិ និងតុលាការ ខុសគ្នាដូចម្តេច?

ក. អំណាចនីតិបញ្ញត្តិ (Legislative Power)

ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយឈរលើគោលការណ៍នៃច្បាប់មួយចំនួននៃច្បាប់រដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងស្ថាប័នកំពូលរបស់រដ្ឋ (ក្នុងសភានិយម) ដែលបង្កើតឡើងដោយការបោះឆ្នោតជាសកល។ អំណាចនីតិបញ្ញត្តិមានសិទ្ធកំណត់នូវគោលនយោបាយក្នុង និងក្រៅប្រទេសរបស់ជាតិ។ ទីតាំងរបស់ស្ថាប័ននីតិបញ្ញត្តិ គឺរដ្ឋសភាជាអំណាចកំពូល ដែលស្តែងឡើងដោយឆន្ទៈរួមរស់របស់ប្រជាជនទាំងមូលនៅក្នុងរដ្ឋ។ អំណាចនេះជាអ្នកបង្កើតដោយរដ្ឋធម្មនុញ្ញតាមឆន្ទៈរួម សំរាប់ឱ្យអង្គការនីតិប្រតិបត្តិ និងវិនិច្ឆ័យយកទៅប្រើប្រាស់។ រដ្ឋសភាមិនត្រឹមតែបង្កើតច្បាប់ប៉ុណ្ណោះទេ តែថែមទាំងត្រួតពិនិត្យទៅលើសកម្មភាពរបស់អំណាចនីតិប្រតិបត្តិទៀតផង។ អំណាចនេះមានសិទ្ធលុបឬកែប្រែច្បាប់ ប្រកាសសង្គ្រាម អនុម័តច្បាប់ថវិកាជាតិ។ ក្នុងករណីមានការបំពានច្បាប់សភាមានសិទ្ធកោះហៅអ្នកប្រតិបត្តិឱ្យបំភ្លឺនៅចំពោះមុខច្បាប់។ នៅក្នុងប្រទេសខ្លះ សភាដើរតួជាតុលាការវិនិច្ឆ័យទោសទៅលើប្រធានាធិបតី អនុប្រធានាធិបតី និងចៅក្រមទៀតផង។

ខ. អំណាចនីតិប្រតិបត្តិ (Executive Power)

បើធ្វើការប្រៀបធៀបទៅនឹងអំណាចនីតិបញ្ញត្តិ អំណាចនីតិប្រតិបត្តិ ខុសគ្នាត្រង់ សកម្មភាពការងារនៅក្នុងសង្គម។ អំណាចនីតិប្រតិបត្តិ មានរដ្ឋាភិបាលជាអ្នកដោះស្រាយនូវបញ្ហាជាច្រើន ដែលនៅក្នុងនោះមាន

ការទទួលខុសត្រូវលើវិស័យសេដ្ឋកិច្ច ផែនការកម្ម វប្បធម៌ សិក្សាធិការ ហិរញ្ញវត្ថុ ឧបត្ថម្ភដល់ការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ និងសេចក្តីត្រូវការរបស់ប្រជាជន។ល។

អំណាចនីតិប្រតិបត្តិជាអំណាចដែលត្រូវបានកំណត់សំរាប់ប្រតិបត្តិតាមច្បាប់រដ្ឋធម្មនុញ្ញ អំណាចនេះត្រូវឋិតនៅក្រោមការចាត់ចែងរបស់ព្រះមហាក្សត្រឬប្រធានាធិបតីឬនាយករដ្ឋមន្ត្រី។ ក្នុងអតីតកាល អំណាចនេះជាអំណាចផ្តាច់ការដែលតែងតែរំលោភទៅលើសង្គម ដោយមិនលំដាប់តាមច្បាប់។ តែនៅក្នុងគោលការណ៍នៃការបែងចែកអំណាចនីតិប្រតិបត្តិនេះ លែងមានតួនាទីដូចមុនទៀតហើយ។ រាល់សកម្មភាពរបស់ពួកគេ ត្រូវលំដាប់តាមច្បាប់ដែលឆ្លើយតបទៅនឹងឆន្ទៈសង្គម។

នៅក្នុងស្ថានភាពដែលអវត្តមានប្រព័ន្ធ Checks and Balances (ផ្តល់មតិ) អំណាចនីតិប្រតិបត្តិ ដោយមិនជៀសរួច និងដើរតួជំនួសនីតិបញ្ញត្តិ និងតុលាការ។ ដើម្បីកុំឱ្យព្រឹត្តិការណ៍នេះកើតឡើង គេមានវិធានការជាពិសេស។ សកម្មភាពរបស់អំណាចនីតិប្រតិបត្តិ ត្រូវតែប្រព្រឹត្តទៅអនុលោមតាមច្បាប់ និងនៅក្នុងរង្វង់ច្បាប់។ ស្ថាប័ននេះគ្មានសិទ្ធិកំណត់អភ័យឯកសិទ្ធិរបស់ខ្លួន និងទាមទារឱ្យប្រជាពលរដ្ឋបំពេញនូវកាតព្វកិច្ចណាមួយដែលមិនបានពិនិត្យ និងអនុម័តដោយច្បាប់ទេ។ ស្ថាប័នមានតួនាទីសម្របសម្រួល និងទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខតំណាងប្រជាជនឬប្រធានាធិបតី អាស្រ័យទៅតាមប្រព័ន្ធនយោបាយរបស់រដ្ឋាភិបាល ដែលមានសិទ្ធគ្រប់គ្រងលើសកម្មភាពអំណាចនីតិប្រតិបត្តិ។

គ.អំណាចតុលាការ (Judicial Power)

ទំនាក់ទំនងស្ថាប័នតុលាការនៅក្នុងសង្គម មានទិសដៅលើរាល់សកម្មភាពទាំងឡាយ ដូចជា វិស័យសេដ្ឋកិច្ច វប្បធម៌ នយោបាយ ដោយជួយឧបត្ថម្ភ និងជួយការពារសិទ្ធនិងសេរីភាពរបស់គេ។ តុលាការ គឺជាអំណាចដែលត្រូវបានកំណត់ឡើងសំរាប់វិនិច្ឆ័យស្វែងរកយុត្តិធម៌ ក្នុងទំនាស់រវាងបុគ្គល និងបុគ្គលរវាងរដ្ឋ។ អំណាចតុលាការ ជាអាជ្ញាកណ្តាលនៅពេលដែលអំណាចនីតិបញ្ញត្តិ និងអំណាចនីតិប្រតិបត្តិមានទំនាស់នឹងគ្នា។

អំណាចតុលាការជាអំណាចឯករាជ្យ (មាត្រា១២៨ថ្មី នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ) បំពេញមុខងារក្នុងអំណាចតុលាការនេះបានត្រឹមត្រូវគឺមានន័យថា សង្គមផ្គត់ផ្គង់បាននូវសន្តិសុខ យុត្តិធម៌ សមភាព និងសេរីភាពពលរដ្ឋ។ កិច្ចការរបស់តុលាការ គឺកាត់ក្តីឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ដែលបានអនុម័ត។ តុលាការមិនមែនជាស្ថាប័នចាប់ចងទេ ជាស្ថាប័នការពារសិទ្ធិនៅពេលដែលកើតឡើងនូវការរំលោភសិទ្ធ។

➢តើរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាកើតឡើងដោយរបៀបណា?

ប្រទេសកម្ពុជា ជាប្រទេសមួយដែលប្រកាន់យកនយោបាយប្រជាធិបតេយ្យសេរីពហុបក្ស។ ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរជាម្ចាស់វាសនានៃប្រទេសជាតិរបស់ខ្លួន ពោលគឺប្រជាពលរដ្ឋជាអ្នកជ្រើសរើសអ្នកដឹកនាំរបស់ខ្លួន តាមរយៈការបោះឆ្នោតជាសកលគឺការបោះឆ្នោតជ្រើសរើសសភាតំណាងរាស្ត្រ។

ក្រោយការបោះឆ្នោតជ្រើសរើសសភាតំណាងរាស្ត្រ យើងសង្កេតឃើញរដ្ឋាភិបាលមួយកើតឡើងតាមការទទួលសេចក្តីទុកចិត្តពីសភាតំណាងរាស្ត្រ(រដ្ឋសភា)។ មាត្រា១១៩ថ្មីនៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញបានចែងថា តាមសេចក្តីស្នើសុំពីប្រធានដោយមានមតិឯកភាពពីអនុប្រធានទាំងពីរ នៃរដ្ឋសភាព្រះមហាក្សត្រទ្រង់ចាត់តាំងវីរជនមួយរូបក្នុងចំណោមតំណាងរាស្ត្រនៃគណបក្សដែលឈ្នះឆ្នោតឱ្យបង្កើតរាជរដ្ឋាភិបាល។

រីជេនដែលត្រូវបានចាត់តាំងនោះ នាំសហការីដែលជាតំណាងរាស្ត្រឬជាសមាជិកគណបក្សតំណាងនៅក្នុងរដ្ឋសភាដែលផ្គូផ្គងឱ្យកាន់តំណែងផ្សេងៗនៅក្នុងរាជរដ្ឋាភិបាលទៅសុំសេចក្ដីទុកចិត្តពីរដ្ឋសភា។ កាលបើរដ្ឋសភាបានបោះឆ្នោតទុកចិត្តហើយនោះ ព្រះមហាក្សត្រចេញព្រះរាជក្រឹត្យតែងតាំងគណៈរដ្ឋមន្ត្រីទាំងមូល។

➢ចូររៀបរាប់ពីសមាសភាពរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ព្រមទាំងពន្យល់ពីមុខតំណែងនីមួយៗ សមាសភាពសមាជិករាជរដ្ឋាភិបាល និងមុខតំណែង។

នាយករដ្ឋមន្ត្រី ជាសមាជិករដ្ឋសភានិងជាអ្នកដឹកនាំការងារគណៈរដ្ឋមន្ត្រី និងចាត់ចែងបញ្ជារាល់សកម្មភាពរបស់រដ្ឋាភិបាលលើគ្រប់វិស័យ។

ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី ជាសមាជិករដ្ឋាភិបាលដែលមានអាសនានុក្រមលើសមាជិករដ្ឋាភិបាលដទៃទៀត។ ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី ជួយការងារនាយករដ្ឋមន្ត្រីតាមការប្រគល់សិទ្ធិចំពោះមុខពីនាយករដ្ឋមន្ត្រី។ កិច្ចការដែលទាក់ទងនឹងការដឹកនាំរួមរបស់រដ្ឋាភិបាលបើគ្មានការយល់ព្រមពីនាយករដ្ឋមន្ត្រី ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រីគ្មានសិទ្ធិសម្រេចអ្វីទាំងអស់។

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី សំដៅលើរដ្ឋមន្ត្រីដែលមានអតីតភាពយូរ។ អ្នកដែលមានតំណែងជាទេសរដ្ឋមន្ត្រី មិនបានកាន់កាប់ក្រសួងណាទេស តែបើជាទេសរដ្ឋមន្ត្រីផង រដ្ឋមន្ត្រីផង ទើបមានតំណែងជាប្រធានស្ថាប័នពិតប្រាកដ។ ទេសរដ្ឋមន្ត្រីដែលមិនដឹកនាំក្រសួង អាចទទួលភារកិច្ចតាមការកំណត់របស់នាយករដ្ឋមន្ត្រី។

រដ្ឋមន្ត្រី ជាប្រធានស្ថាប័នក្នុងករណីដែលមានរដ្ឋលេខាធិការជាអនុប្រធានស្ថាប័ន។ រដ្ឋមន្ត្រី មានភារកិច្ចដឹកនាំគ្រប់គ្រងស្ថាប័ន និងអង្គភាពចំណុះក្នុងក្របខ័ណ្ឌសមត្ថកិច្ចដែលកំណត់ក្នុងច្បាប់។

រដ្ឋលេខាធិការ ជាប្រធានស្ថាប័នរដ្ឋលេខាធិការដ្ឋានស្វយ័ត រដ្ឋលេខាធិការដ្ឋានអាកាសចរណ៍ស៊ីវិល និងរដ្ឋលេខាធិការដ្ឋានមុខងារសាធារណៈ ដែលចំណុះឱ្យទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី។

អនុរដ្ឋលេខាធិការ មិនមែនជាសមាជិកនៃរាជរដ្ឋាភិបាលទេ ជាជំនួយការក្នុងករណីដែលក្រសួងមានរដ្ឋមន្ត្រីឬរដ្ឋលេខាធិការជាប្រធាន និងអនុប្រធានស្ថាប័ន[6]។

២.៣.២ ប្រវត្តិ

ប្រទេសកម្ពុជាបានទទួលមរតកនៃប្រព័ន្ធច្បាប់ នយោបាយ និងរដ្ឋបាលសាធារណៈ ពីប្រទេសបារាំង។ ព្រះរាជាណាចក្រមួយនេះ ស្ថិតនៅក្រោយអាណាព្យាបាលបារាំងនៅឆ្នាំ១៨៦៣ និងត្រូវដាក់ឱ្យស្ថិតនៅក្រោមអាណានិគមនិយមបារាំងនៅឆ្នាំ១៨៨៤។ នៅថ្ងៃទី៩ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ១៩៥៣ ប្រទេសនេះទទួលបានឯករាជ្យពីប្រទេសបារាំង។ បច្ចុប្បន្នប្រទេសកម្ពុជា បានប្រកាន់យកប្រព័ន្ធច្បាប់ស៊ីវិល (មើលច្បាប់ និងតុលាការ) និងប្រព័ន្ធរដ្ឋបាល តាមបែបបារាំង។ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា គឺជារដ្ឋមិនអាចបំបែកបាន ដោយយោងទៅតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញ គោលការណ៍រាជានិយមអាស្រ័យរដ្ឋធម្មនុញ និងប្រជាធិបតេយ្យសេរីពហុបក្ស កំណត់ឱ្យប្រព័ន្ធរដ្ឋាភិបាលនៃប្រទេសកម្ពុជា។ខណៈដែលព្រះមហាក្សត្រទ្រង់គ្រងរាជសម្បត្តិ ប៉ុន្តែមិនកាន់អំណាច សិទ្ធិ និងសេរីភាពជាមូលដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរត្រូវបានទទួលស្គាល់ និងការពារហើយគណបក្សនយោបាយត្រូវបានជម្រុញឱ្យចូលរួមនៅក្នុងការបោះឆ្នោតកាន់តែច្រើន។

---

[6] Facebook page. ឈួ សីហា.Chhuo Siha . (2020, July 01). *រដ្ឋាភិបាល*. Retrieved May, 14 2025 from https://www.facebook.com/s0967178840/posts/%E1%9E%9A%E1%9E%8A%E1%9F%92%E1%9E%8B%E1%9E%94%E1%9E%B6%E1%9E%9B%E1%9E%85%E1%9E%BC%E1%9E%9A%E1%9E%B1%E1%9F%92%E1%9E%99%E1%9E%93%E1%9

អំណាចគ្រប់គ្រងរដ្ឋ ត្រូវបានបែងចែកដាច់ពីគ្នាជាអំណាចនីតិប្បញ្ញត្តិ អំណាចនីតិប្រតិបត្តិ និងអំណាចតុលាការ យោងទៅតាមមាត្រា៥១ថ្មីនៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ រាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដែលជាអង្គនីតិប្រតិបត្តិ និងនាយករដ្ឋមន្ត្រី ត្រូវបានហាមឃាត់មិនឱ្យអន្តរាគមន៍ចូលក្នុងកិច្ចការរបស់តុលាការ។ យ៉ាងណាមិញ មិនមានការបែងចែកមុខងារដាច់ស្រឡះ រវាងសមាជិកនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី និងសមាជិកនៃរដ្ឋសភាទេ ក្នុងន័យនេះសមាជិកនៃរដ្ឋសភាក៏អាចជាសមាជិកនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ដែលជាស្ថាប័នមានអំណាចបំផុតនៃអង្គនីតិប្រតិបត្តិផងដែរ។ អំណាចទាំងអស់ជារបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ ប៉ុន្តែពួកគេអនុវត្តអំណាចទាំងនេះ តាមរយៈរដ្ឋសភាព្រឹទ្ធសភា រាជរដ្ឋាភិបាល និងសាលាជម្រះក្តី។ ប្រជាពលរដ្ឋបោះឆ្នោតជ្រើសតាំងតំណាងរាស្ត្រដោយផ្ទាល់ នៅរៀងរាល់៥ឆ្នាំ និងសមាជិកព្រឹទ្ធសភាដោយប្រយោលនៅរៀងរាល់៦ឆ្នាំ ចំណែកឯគណៈរដ្ឋមន្ត្រីត្រូវទទួលការគាំទ្រពីរដ្ឋសភាតាមរយៈការបោះឆ្នោតទុកចិត្ត។ តាមរយៈសំណើរបស់ឧត្តមក្រុមប្រឹក្សានៃអង្គចៅក្រម ចៅក្រម និងព្រះរាជអាជ្ញាត្រូវបានតែងតាំង ព្យួរ និងបញ្ឈប់មុខងារដោយព្រះមហាក្សត្រ។
នៅរៀងរាល់ប្រាំឆ្នាំម្តង ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរនឹងបោះឆ្នោតជ្រើសតាំងតំណាងរបស់ពួកគេដោយផ្ទាល់ឬមិនផ្ទាល់សម្រាប់រដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋាន។ អាស្រ័យទៅតាមការគ្រប់គ្រងតាមបែបវិមជ្ឈការឬវិសហមជ្ឈការរដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋានមានស្វ័យភាពខាងរដ្ឋបាលក្នុងកម្រិតមួយពីរដ្ឋាភិបាលជាតិ ប៉ុន្តែរដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋាននៅតែពឹងផ្អែកលើរដ្ឋាភិបាលជាតិនៅក្រោមក្របខណ្ឌនៃបណ្តាញ និងធនធានហិរញ្ញវត្ថុ។

រដ្ឋាភិបាលជាតិ ត្រួតពិនិត្យរដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋានតាមរយៈក្របខណ្ឌច្បាប់ និងស្ថាប័ន បទប្បញ្ញត្តិណាដែលចេញដោយរាជរដ្ឋាភិបាលក្រសួង និងស្ថាប័នជាតិមានឋានានុក្រមខ្ពស់ជាងបទប្បញ្ញត្តិចេញដោយរដ្ឋបាលដែនដី។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្រសួង និងស្ថាប័នជាតិមានរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងបន្ថែមនៅរដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រោមជាតិក្រោមរូបភាពជាមន្ទីរ សាខានៅរាជធានីតាមបណ្តាខេត្ត ស្រុក និងខណ្ឌ។

២.៣.៣ និយមន័យស្តារ

ការស្តារ គឺជាសកម្មភាពនៃការត្រឡប់មកវិញនៃអ្វីៗដែលជាលក្ខខណ្ឌដើម ហើយពុំមែនជាការកែប្រែថ្មី ដែលផ្លាស់ប្តូរអ្វីៗដែលមានដើម្បីបង្កើតអ្វីមួយថ្មីឡើយ។
ឧទាហរណ៍៖

- ស្តារសេដ្ឋកិច្ច៖ ការចងក្រងយុទ្ធសាស្ត្រសម្រាប់បណ្តុះសេដ្ឋកិច្ចឡើងវិញ។
- ស្តារសុខភាព៖ ការចងក្រងវិធីសាស្ត្រដើម្បីឱ្យសុខភាពប្រជាជនប្រសើរឡើងវិញ។
- ស្តារចំណងមិត្តភាព៖ ការទំនាក់ទំនងវិញបន្ទាប់ពីមានការខូចខាត។

២.៣.៤ និយមន័យសេដ្ឋកិច្ច

សេដ្ឋកិច្ច សិក្សាអំពីមនុស្សជាតិនៅក្នុងការងារជំនួញធម្មតានៃជីវិតរស់នៅ។ តាមទ្រឹស្តីសេដ្ឋវិទូ បានអោយនិយមន័យសេដ្ឋកិច្ចខុសៗគ្នាជាច្រើន ប៉ុន្តែន័យសុក្រឹតមួយគឺសេដ្ឋកិច្ចសិក្សាអំពីការប្រើប្រាស់ បណ្តាធនធានដ៏កំម្រដើម្បីបំពេញសេចក្តីត្រូវការរបស់មនុស្សដែលគ្មានព្រំដែន។ មានទ្រឹស្តីមួយទៀតបាននិយាយថាសេដ្ឋកិច្ចជាការសិក្សាអំពីយុទ្ធសាស្ត្ររបៀបប្រើប្រាស់ធនធាន ដើម្បីបំពេញបំណងគ្មានព្រំដែនរបស់មនុស្ស

ដែលមានប្រព័ន្ធទាក់ទិននឹងប្រព័ន្ធផលិតកម្ម (ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចល និងឧស្សាហកម្ម) ប្រព័ន្ធបែងចែក (ផ្នែកពាណិជ្ជកម្ម) និងប្រព័ន្ធប្រើប្រាស់ទំនិញសេដ្ឋកិច្ច (ផ្នែកអតិថិជន ផ្នែកគមនាគមន៍ និងដឹកជញ្ជូន)[7]។

សេដ្ឋកិច្ច (Economy) ជាប្រព័ន្ធផលិត ការចែកចាយ ការប្រើប្រាស់ធនធានឬទំនិញ និងសេវាកម្មក្នុងសង្គមមួយ ស្ថិតនៅលើអង្គការនៃសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ចដូចជា កសិកម្ម ឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម និងហិរញ្ញវត្ថុ។ សេដ្ឋកិច្ចអាចបែងចែកជា៖

- សេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ៖ អាជីវកម្ម និងតម្លៃកំណត់ដោយអតិថិជន និងអ្នកផ្គត់ផ្គង់។
- សេដ្ឋកិច្ចផ្ដាច់ការ៖ រដ្ឋាភិបាលគ្រប់គ្រងការផលិត និងការចែកចាយធនធាន។
- សេដ្ឋកិច្ចចម្រុះ៖ បញ្ចូលរវាងទីផ្សារ និងការគ្រប់គ្រងរដ្ឋ។

[7] KHsearch. ចំណេះដឹងទូទៅ. (2019, September 01). *តើសេដ្ឋកិច្ចជាអ្វី?* Retrieved from https://www.khsearch.com/qna/13654

ជំពូកទី៣
វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩

៣.១ ស្ថានភាពទូទៅរបស់វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា

វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា នាពេលបច្ចុប្បន្នបន្តស្ថិតក្រោមសម្ពាធហើយនឹងមិនងាយងើបឡើងមកមានកំណើនខ្ពស់ដូចពីមុនវិបត្តិជំងឺកូវីដ១៩បាននោះទេ។ វិស័យនេះទំនងបន្តដើរអួសជើងក្នុងរយៈពេលយូរជាងការរំពឹងទុក ព្រោះតែកម្ពុជាត្រូវប្រឈមនឹងវិបត្តិសកលនានា។

វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា នាពេលបច្ចុប្បន្ន បន្តស្ថិតក្រោមសម្ពាធ ហើយទំនងមិនអាចងើបមកមានកំណើនខ្ពស់ដូចពីមុនវិបត្តិជំងឺកូវីដ១៩បាននោះទេ។ វិស័យនេះទំនងបន្តមានកំណើនយឺតយ៉ាវ ក្នុងរយៈពេលយូរជាងការរំពឹងទុក។

ផ្អែកតាមមន្ត្រីជាន់ខ្ពស់របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុដែលបានលើកឡើងនៅវេទិកាសាធារណៈស្តីពីការគ្រប់គ្រងម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច និងច្បាប់ថវិកាជាតិឆ្នាំ២០២៣ កាលពីចុងខែមករាឆ្នាំនេះ វិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យត្រូវគេព្យាករណ៍ថា ងើបឡើងយឺតក្នុងឆ្នាំ២០២៣។ វិស័យនេះរួមចំណែកក្នុងកំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាក្នុងអត្រាប្រមាណ ១០ភាគរយក្នុងមួយឆ្នាំ។ នៅក្នុងឆ្នាំ២០២៣ វិស័យសំណង់ និងវិស័យអចលនទ្រព្យ មានកំណើនត្រឹមតែនៅរង្វង់ ១,១ភាគរយឬ១,២ភាគរយប៉ុណ្ណោះ។

ជាតម្លៃបន្ថែម វិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យមានទំហំ១៥%នៃទំហំសេដ្ឋកិច្ចជាតិ។ យោងតាមក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រដ្ឋាភិបាល និងភាគីពាក់ពន្ធ័នឹងពិភាក្សារិះរកវិធានការដាជំណោះស្រាយយ៉ាងណាកុំអោយវិស័យនេះដួលរលំដោយសារខ្វះឥណទាន។ ភាគីពាក់ពន្ធ័ទាំងនោះមានដូចជា ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ អាជ្ញាធរអចលនទ្រព្យ សមាគមអ្នកអភិវឌ្ឍន៍លំនៅដ្ឋាន និងនិយ័តករអចលនទ្រព្យ។

៣.២ វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩មានផលប៉ះពាល់ដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ

វិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់តែងតែត្រូវបានចាត់ទុកថា ជាវិស័យសំខាន់មួយក្នុងការបង្កើតការងារ ការវិនិយោគ និងការចូលរួមក្នុងផលិតផលក្នុងស្រុកសរុប (GDP) របស់កម្ពុជា។ ទោះជាយ៉ាងណាវិបត្តិជំងឺកូវីដ១៩ (COVID-19) បានបង្កឲ្យមានការកាន់តែចុះខ្សោយយ៉ាងខ្លាំងលើវិស័យនេះ។ ការលក់ និងតម្លៃអចលនទ្រព្យធ្លាក់ចុះ ការបាត់បង់ការវិនិយោគពីក្រៅប្រទេស ការរអាក់រអួលក្នុងវិស័យទេសចរណ៍ និងការកើនឡើងនៃភាពក្រីក្រ បានបង្ហាញពីអត្ថិពលផ្ទាល់ និងអត្ថិពលប្រព័ន្ធរបស់វិបត្តិ។ អត្ថបទនេះនឹងពិភាក្សាអំពីផលប៉ះពាល់ទាំង មីក្រូ (លើក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យផ្ទាល់) និង ម៉ាក្រូ (លើសេដ្ឋកិច្ចជាតិទាំងមូល)។

៣.២.១ ផលប៉ះពាល់លើក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យ

១. ការធ្លាក់ចុះនៃតម្លៃ និងការលក់៖

តម្លៃអចលនទ្រព្យនៅទីក្រុងភ្នំពេញ និងខេត្តទេសចរណ៍ធ្លាក់ចុះយ៉ាងច្រើន។ តាម Global Property Guide (2024) តម្លៃខុនដូធ្លាក់ 6.2% ក្នុងឆ្នាំ 2020 បន្តធ្លាក់ 8.1% ក្នុង 2021 និង 5% ក្នុង 2022។ ទោះបីឆ្នាំ 2023 មានសញ្ញាកែលម្អបន្តិច ប៉ុន្តែឆ្នាំ 2024 បានថយចុះវិញ 2.2%។ នៅទីតាំងទាក់ទាញខ្លះ ការថយចុះអាចដល់ទៅ 30-40% ហើយនៅទីកន្លែងមួយចំនួនដល់ទៅ 60-70%។ ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យជាច្រើនបានរាយការណ៍ថា ការលក់អាចធ្លាក់ពី 20-30 យូនីតក្នុងមួយថ្ងៃ មុន COVID-19 ចុះមកត្រឹម 10 យូនីតក្នុងមួយខែ ប៉ុណ្ណោះក្នុងឆ្នាំ 2023-2024។ វាធ្វើឲ្យក្រុមហ៊ុនប្រឈមមុខនឹងបញ្ហាការបាត់បង់ប្រាក់ចំណូល ការបង់ប្រាក់កម្ចី និងស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុមិនប្រក្រតី។

២. ការឈប់សកម្មភាពលក់ និងការទទួលខុសត្រូវ៖

ក្នុងខែមេសា 2020 សកម្មភាពទិញលក់អចលនទ្រព្យត្រូវបានព្យួរជិតសូន្យ។ ពេលនោះ ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យជាច្រើនបានបិទការិយាល័យបណ្ដោះអាសន្ន និងបញ្ឈប់ការផ្សព្វផ្សាយ។

៣. ផលប៉ះពាល់ពីវិស័យទេសចរណ៍ និងសំណង់៖

ខេត្តសៀមរាប និងតំបន់ទេសចរណ៍ដទៃទៀត មានការថយចុះសកម្មភាពទិញលក់ដល់កម្រិតស្ទើរមិនមានអ្នកទិញ។ អ្នកវិនិយោគបរទេសដែលធ្លាប់ចូលមកក្នុងអចលនទ្រព្យទេសចរណ៍ បានបញ្ឈប់ ឬពន្យាពេលគម្រោងថ្មីៗ។

៤. បញ្ហាឥណទាន និងវិនិយោគ៖

តាមរបាយការណ៍ World bank (2023) កម្ពុជាពឹងផ្អែកយ៉ាងខ្លាំងលើការវិនិយោគពីប្រទេសចិនក្នុងវិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យ។ ការធ្លាក់ចុះនៃសេដ្ឋកិច្ចចិន ក្រោយ COVID-19 បានប៉ះពាល់ជាដើមឯកឲ្យមានការថយចុះវិនិយោគ។

៥. ការផ្ទេរសិទ្ធិ និងពន្ធ៖

នៅក្នុងស្ថានភាពទីផ្សារលក់យឺត ការបាត់បង់ជំនឿបានធ្វើឲ្យអ្នកទិញចៀសវាងពីការទិញទ្រព្យ។ វាធ្វើឲ្យមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ និងការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា។

៣.២.២ ផលប៉ះពាល់ដល់អ្នកវិនិយោគ

ក្រោយការរីករាលដាលជំងឺកូវីដ១៩ វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា បានប្រឈមនឹងការធ្លាក់ចុះយ៉ាងច្រើន។ គម្រោងសាងសង់ជាច្រើន ត្រូវបានពន្យារពេល ឬឈប់សាងសង់ទាំងស្រុង។ បញ្ហានេះបានប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងដល់អ្នកវិនិយោគដែលបានចូលរួមទិញផ្ទះបូរី និងកុងដូ ព្រោះតម្លៃអចលនទ្រព្យធ្លាក់ចុះ និងប្រាក់ចំណេញក៏កាន់តែមាន

ហានិភ័យ។ តាមរបាយការណ៍របស់ RFA (2024) គម្រោងបុរីជាច្រើនបានទាមទារប្រាក់បង់ពេញទោះបីសំណង់មិនទាន់រួច ហើយឥណទានមិនប្រតិបត្តិ (NPLs) ក៏កើនដល់ ៣.១% នៅចុងឆ្នាំ ២០២២ បង្ហាញពីស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុធ្ងន់ធ្ងរ។

ក្រៅពីនេះ តម្លៃអចលនទ្រព្យក៏មានការធ្លាក់ចុះជាបន្តបន្ទាប់។ យោងតាម **Global Property Guide** តម្លៃកុងដូក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ បានធ្លាក់ចុះ ៦.២% នៅឆ្នាំ ២០២០, ៨.១% នៅឆ្នាំ ២០២១, ៥% នៅឆ្នាំ ២០២២ និង ២.២% នៅឆ្នាំ ២០២៤។ ការធ្លាក់ចុះជាបន្តបន្ទាប់នេះ បង្ហាញថាអ្នកវិនិយោគដែលបានទិញអចលនទ្រព្យសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ពាណិជ្ជកម្ម ឬលក់ចំណេញ បានប្រឈមនឹងការបាត់បង់ប្រាក់។

នៅពេលដូចគ្នា វិស័យសំណង់ក៏មានការថយចុះយ៉ាងច្បាស់។ **Ecovis Global (2021)** បានរាយការណ៍ថា ការបិទប្រទេស និងវិបត្តិជំងឺកូវីដ បានធ្វើឲ្យបណ្ដាសហគ្រាសសំណង់ជាច្រើន បាត់បង់ប្រាក់ចំណូល និងពន្យារគម្រោង។ World Bank ក៏បានបញ្ជាក់ថា វិបត្តិនេះបានផ្តាច់ "ប៊ុម" អចលនទ្រព្យ និងសំណង់នៅកម្ពុជា ដែលអាស្រ័យខ្លាំងលើវិនិយោគបរទេស។

បន្ថែមពីនេះ ផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ និងឥណទានក៏ទទួលរងផលប៉ះពាល់។ តាមរបាយការណ៍របស់ **Krungsri Bank (2024)** ឥណទានមិនប្រតិបត្តិបានកើនពីប្រមាណ ៣% ក្នុងឆ្នាំ ២០២២ ទៅដល់ ៦.៨% នៅពាក់កណ្ដាលឆ្នាំ ២០២៤។ នេះបង្ហាញថា មិនត្រឹមតែអ្នកវិនិយោគទេ ទាំងប្រព័ន្ធធនាគារក៏កំពុងរងហានិភ័យ។

ទោះជាយ៉ាងណា នៅឆ្នាំ ២០២៥ វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក៏កំពុងព្យាយាមស្តារឡើងវិញ។ **Cambodia Investment Review (2025)** បានបង្ហាញថា ការលក់កុងដូក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ ២០២៥ មានភាពរីកចម្រើនខ្លាំងបំផុតចាប់តាំងពីវិបត្តិកូវីដ។ ទោះជាយ៉ាងណា ផ្នែកអាជីវកម្មដូចជាអាគារការិយាល័យ និងសណ្ឋាគារនៅតែប្រឈមនឹងបញ្ហាការទទួលភ្ញៀវ និងអតិថិជនតិច។

៣.២.៣ ផលប៉ះពាល់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចជាតិ

១. កំណើនសេដ្ឋកិច្ចធ្លាក់ចុះ៖

តម្លៃអចលនទ្រព្យនៅទីក្រុងធំៗដូចជា ភ្នំពេញ និងសៀមរាប បានធ្លាក់ចុះយ៉ាងខ្លាំង ដោយសារតែការពិព័រណ៍សកម្មភាពទីផ្សារក្រោយ COVID-19 និងការកើនឡើងនៃអត្រាភាគហ៊ុនល្មើស (mortgage default)។ ការធ្លាក់ចុះនេះមិនត្រឹមតែប៉ះពាល់តម្លៃផ្ទះក៏ប៉ុន្តែមានឥទ្ធិពលដល់ការប្រកួតប្រជែងក្នុងទីផ្សារ ហើយក្រុមហ៊ុនតូចៗជាច្រើនត្រូវបិទខ្លួនដោយសារតែការលក់កើនឡើងយឺត។

ក្នុងឆ្នាំ 2020 កម្ពុជាមានអត្រាកំណើនសេដ្ឋកិច្ចអវិជ្ជមាន -3.1% (World Bank, 2021) ដែលជាលើកដំបូងក្នុង 25 ឆ្នាំ។ បន្ទាប់មក GDP បានស្តារឡើងវិញតិចតួច 3.0% (2021), 5.2% (2022) និងប្រហែល 5.4% (2023) ប៉ុន្តែវានៅមិនទាន់ស្ថិតក្នុងកម្រិតដូចមុន COVID-19។

២. វិស័យទេសចរណ៍ និងការងារ៖

ការបិទព្រំដែនបានធ្វើឲ្យភ្ញៀវទេសចរណ៍ថយចុះ -65% ក្នុងឆ្នាំ 2020។ ជាងកន្លះសណ្ឋាគារនៅសៀមរាប និងព្រះសីហនុត្រូវបិទ ហើយបណ្តាលឲ្យបាត់បង់ការងារជាង 10,000 (VOA Khmer, 2024)។

៣. ការនាំចេញ និងវិនិយោគបរទេស៖

តាមរបាយការណ៍ World Bank (2023) ការនាំចេញរបស់កម្ពុជា ធ្លាក់ចុះ 14.2% ក្នុងពាក់កណ្តាលឆ្នាំ 2023។ ការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស (FDI) ក៏ថយចុះ -92.3% ត្រឹមតែ $156 លាន។

៤.ភាពក្រីក្រកើនឡើង៖

UNDP (2021) បានបង្ហាញថា ការបាត់បង់ការងារ និងប្រាក់ចំណូល បានធ្វើឲ្យគ្រួសារជាច្រើនចុះទៅក្នុងភាពក្រីក្រ។ នេះជាភាពអាក្រក់ដែលបន្តមានឥទ្ធិពលរហូតដល់ឆ្នាំ 2024។

វិបត្តិ COVID-19 បានធ្វើឲ្យក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យប្រឈមមុខនឹងការលក់យឺត និងការធ្លាក់ចុះនៃតម្លៃអចលនទ្រព្យ។ ការឈប់សកម្មភាពទិញលក់ និងការអាក់អួលក្នុងវិស័យទេសចរណ៍ បណ្តាលឲ្យក្រុមហ៊ុនចាញ់ប្រាក់ចំណូល និងប្រឈមមុខនឹងបញ្ហាឥណទាន។ ការផ្ទេរសិទ្ធិ និងការបង់ពន្ធក៏យឺតយ៉ាវ ព្រោះអ្នកទិញខ្លាចក្នុងទីផ្សារ។

៣.៣ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាមានវិធីសាស្រ្ត ដើម្បីស្តារសេដ្ឋកិច្ចជាតិឡើងវិញនៅពេលមានវិបត្តិអចលនទ្រព្យក្រោយកូវីដ១៩

នៅពេលជំងឺកូវីដ១៩ ផ្ទុះឡើងនៅឆ្នាំ២០១៩ ទំនាក់ទំនងលើវិស័យដឹកជញ្ជូនពិភពលោកត្រូវបានកាត់ផ្តាច់ ហើយប្រទេសមួយចំនួនធំបានប្រកាសបិទទ្វារ ដែលធ្វើអោយសេដ្ឋកិច្ចសកលលោកបានធ្លាក់ចុះ។ ជាមួយគ្នានេះសេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ក៏បានទទួលរងគ្រោះយ៉ាងដំណំ ជាពិសេសវិស័យទេសចរណ៍ និងការនាំចេញសម្លៀកបំពាក់។ សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ដែលធ្លាប់មានកំណើនក្នុងរង្វង់៧ភាគរយ ជាង២ទសវត្សរ៍មកហើយ បានធ្លាក់មកនៅក្រោមសូន្យនៅឆ្នាំ២០២០ ពេលគឺសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជានៅឆ្នាំនោះស្ថិតក្នុងកម្រិតអវិជ្ជមាន៣,១ភាគរយ។

- ❖ ដើម្បីស្តារឡើងវិញនូវសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ក្រោយរងការប៉ះពាល់ពីវិបត្តិកូវីដ១៩ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានដាក់ផែនការ ៣ចំណុចរួមមាន៖

១.ការបន្តអនុវត្តគោលនយោបាយចម្រុះ រវាងរូបិយវត្ថុ សារពើពន្ធ និងរចនាសម្ព័ន្ធក្នុងវិស័យម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច។

២.ការធ្វើកំណែទម្រង់រចនាសម្ព័ន្ធ និងពង្រីកសក្តានុពល ដើម្បីពង្រឹងការប្រកួតប្រជែងលើទីផ្សារ និងដោះស្រាយបញ្ហារាំងស្ទះនៅក្នុងការធ្វើពិពធកម្មសេដ្ឋកិច្ច។

៣.ការបង្កើនកំណើនវិនិយោគក្នុងស្រុកបន្ថែម តាមរយៈការប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធបច្ចេកវិទ្យាឌីជីថល។

បន្ទាប់មករដ្ឋាភិបាលបានដាក់ចេញ «ក្របខណ្ឌយុទ្ធសាស្រ្ត និងកម្មវិធីស្តារ និងជំរុញកំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាក្នុងការរស់នៅជាមួយកូវីដ១៩ តាមគន្លងប្រក្រតីភាពថ្មី សម្រាប់ឆ្នាំ ២០២១-២០២៣»។ ហើយបន្ទាប់ទៀតរដ្ឋាភិបាលបានជំរុញការអនុវត្តឱ្យបានល្អប្រសើរនូវ «ក្របខណ្ឌគោលនយោបាយសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមឌីជីថលកម្ពុជា ២០២១-២០៣៥» «គោលនយោបាយរដ្ឋាភិបាលឌីជីថលកម្ពុជា ២០២២-២០៣៥» ជាលទ្ធផលបានធ្វើអោយស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាងើបឡើងវិញ ដោយនៅឆ្នាំ២០២១ មានកម្រិត ៣ភាគរយ ឆ្នាំ២០២២ បានកើនឡើងដល់៥,១ភាគរយ ឆ្នាំ២០២៣កើនឡើងដល់៥,៦ភាគរយ ហើយឆ្នាំ២០២៤កន្លងទៅថ្មីៗនេះបានកើនឡើងដល់៦ភាគរយ។ កំណើនសេដ្ឋកិច្ចនេះ បានធ្វើអោយផលិតផលសរុបក្នុងស្រុកសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋម្នាក់ៗបានកើនឡើងពី១៦០០ ដុល្លារអាមេរិក កាលពីឆ្នាំ២០២០ ឡើងដល់ពី១៩១៧ ដុល្លារអាមេរិក កាលពីឆ្នាំ២០២៣ ហើយឆ្នាំ២០២៤ កន្លងនេះ បានកើនឡើងដល់២០៧១ ដុល្លារអាមេរិក។ យោងតាមសូចនាករម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ចដែលរៀបចំឡើងដោយ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុបានវាយតម្លៃ និងព្យាករណ៍កំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាឆ្នាំ២០២៥នេះថានឹងទទួលបានក្នុងរង្វង់ ៦,៣ភាគរយ។ ជាមួយគ្នានេះ ផលិតផលក្នុងស្រុក

សរុប សម្រាប់មនុស្សម្នាក់ៗនៅ ឆ្នាំ២០២៥នេះ ត្រូវបានរំពឹងថានឹងកើនឡើងដល់ ២៩២៤ ដុល្លារ ដែលជាការកើនឡើងជាង ៤០ ភាគរយ ធៀបនឹងតួលេខដែលបានព្យាករនៅឆ្នាំ២០២៤។

ការព្យាករណ៍កំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាឆ្នាំ២០២៥នេះ បានធ្វើឡើងយោង ទៅលើសកម្មភាពនៃការវិនិយោគលើសហគ្រាសធុនតូច មធ្យម ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធឌីជីថល និងបៃតង ជាមួយការចាប់ផ្តើម និងពន្លឿនការអនុវត្ត «យុទ្ធសាស្ត្របញ្ចកោណ ដំណាក់កាលទី១» ដែលនឹងចូលរួមចំណែកយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការជំរុញ និងបង្កើនតម្លៃបន្ថែមទៀតដល់សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា។

វិធានការបន្ថែមរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ដើម្បីស្តារសេដ្ឋកិច្ច (ឆ្នាំ២០២១) នៅថ្ងៃទី២៩ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានចេញសេចក្តីប្រកាសព័ត៌មានស្តីពីវិធានការបន្ថែម ដើម្បីបន្តគ្រប់គ្រងផលប៉ះពាល់លើសេដ្ឋកិច្ចក្នុងបរិបទនៃវិបត្តិ ការស្តារកំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាអំឡុង និងក្រោយវិបត្តិកូវីដ១៩។

ហេតុផលនៃការដាក់ចេញនូវវិធានការៈ

- ស្ថានភាពកូវីដ១៩ នៅតែបន្តវិវត្តន៍គួរឱ្យបារម្ភ តាមរយៈការបំប្លែងខ្លួនថ្មីនៃវីរុស។
- "ព្រឹត្តិការណ៍សហគមន៍ ២០ កុម្ភៈ ២០២១" បន្តអូសបន្លាយ និងពង្រីកវិសាលភាព។

-គោលបំណងនៃវិធានការបន្ថែមជុំទី៩៖

- កាត់បន្ថយផលប៉ះពាល់លើស្ថានភាពសង្គម-សេដ្ឋកិច្ច និងហានិភ័យនៃការឆ្លងរាលដាលកូវីដ១៩។
- បន្តសុពលភាពនៃវិធានការដែលបានដាក់ចេញកន្លងមក។
- បន្តដាក់ចេញ និងអនុវត្តវិធានការទ្រទ្រង់ និងស្តារសេដ្ឋកិច្ច។
- បន្តជួយទំនុកបម្រុងជីវភាពគ្រួសារក្រីក្រ និងងាយរងគ្រោះ តាមរយៈកម្មវិធីឧបត្ថម្ភសាច់ប្រាក់។

-វិធានការដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានដាក់ចេញ៖

- វិធានការបន្តជួយវិស័យកាត់ដេរ វាយនភណ្ឌ ស្បែកជើង ផលិតផលធ្វើដំណើរ កាបូប និងវិស័យទេសចរណ៍។
- វិធានការបន្តជួយវិស័យអាកាសចរណ៍។
- វិធានការជួយវិស័យដឹកជញ្ជូន និងឡជីស្ទីក។
- កម្មវិធីឧបត្ថម្ភសាច់ប្រាក់ជូនគ្រួសារក្រីក្រ និងងាយរងគ្រោះ។

៣.៣.១ ការស្តារសេដ្ឋកិច្ចជាតិឡើងវិញនៅពេលមានវិបត្តិអចលនទ្រព្យក្រោយកូវីដ១៩

ការស្ទុះងើបឡើងវិញនូវសេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រទេសកម្ពុជា បានរឹងមាំក្នុងឆ្នាំ២០២២ជាមួយនឹងកំណើនពិតប្រាកដកើនឡើងដល់៥.២ភាគរយ។ បន្ទាប់ពីផ្លាស់ប្តូរទៅ "រស់នៅជាមួយ COVID-19" នៅចុងឆ្នាំ២០២១ សេដ្ឋកិច្ចកំពុងស្ថិតនៅលើផ្លូវឆ្ពោះទៅរកការងើបឡើងវិញយ៉ាងរឹងមាំ ហើយនៅឥឡូវនេះបានត្រលប់ទៅគន្លងកំណើននៃមុនពេលការរាតត្បាត។ ដោយត្រូវបានដឹកនាំជាដំបូងដោយការអនុវត្តដ៏រឹងមាំនៃផលិតកម្ម ដែលផ្តោតលើការនាំចេញ កត្តាជំរុញកំណើនកំពុងបង្វិលទៅកាន់វិស័យសេវាកម្ម និងកសិកម្ម ដោយជំរុញដោយតម្រូវការអ្នកប្រើប្រាស់ ដែលកើនឡើងការរួមចំណែករួមនៃវិស័យសេវាកម្មចំពោះកំណើនសេដ្ឋកិច្ចកំពុងត្រឡប់ទៅកម្រិតឆ្នាំ២០១៩វិញ។ ក្រោមការគូសបញ្ជាក់ដោយការដកចេញទាំងស្រុងនៃការរឹតបន្តឹងការចល័តដែលទាក់ទងនឹងកូវីដ១៩ និងការបើកឡើងវិញនាពេលថ្មីៗនេះរបស់ប្រទេសចិន ការមកដល់អន្តរជាតិបានកើនឡើងដល់ ៨៣០,០០០នាក់ ក្នុងអំឡុងពេលពីរខែដំបូងនៃឆ្នាំ២០២៣ ដែលខិតជិតដល់កម្រិតមុនការរាតត្បាតនៃជំងឺ។

បន្ទាប់ពីវិបត្តិជំងឺកូវីដ១៩ ដែលបានប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរទៅលើប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចសង្គមទូទៅ កម្ពុជាបានឆ្លើយតបទៅនឹងវិបត្តិដោយអនុវត្តនូវវិធានការផ្សេងៗក្នុងការការពារសង្គ្រោះ និងស្តារសេដ្ឋកិច្ចឡើងវិញ។ ការចាប់ផ្តើមនៃការបើកថ្មី ការចូលរួមរបស់វិស័យឯកជន និងការគាំទ្រពីសហគមន៍អន្តរជាតិក៏បានជួយដល់ការខិតខំបង្កើនសមត្ថភាពសេដ្ឋកិច្ចជាតិវិញផងដែរ។ ក្នុងនោះមានវិស័យសំខាន់ៗមួយចំនួនដែលកំពុងរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័ស និងមានឥទ្ធិពលដល់ការរីកចម្រើនសេដ្ឋកិច្ចជារួមៈ

១. វិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យ

វិស័យសំណង់ គឺជាវិស័យមួយដែលបានរីកចម្រើនយ៉ាងលឿនបន្ទាប់ពីការបើកដំណើរការឡើងវិញ ជាពិសេសការវិនិយោគក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ ដូចជា អគារលំនៅឋាន ផ្ទះល្វែង អគារការិយាល័យ និងគម្រោងពាណិជ្ជកម្មនានា បានកើនឡើងជាបន្តបន្ទាប់។ ការមកវិនិយោគពីជនបរទេស និងជនជាតិខ្លួនឯងបានជម្រុញសកម្មភាពសំណង់ និងបង្កើតឱកាសការងារច្រើន។ បណ្តាញផ្លូវថ្នល់ កំណើនប្រជាជនក្នុងទីក្រុង និងតម្រូវការរស់នៅកាន់តែច្រើន គឺជាគន្លងបន្តឱ្យវិស័យនេះអភិវឌ្ឍន៍ខ្ពស់ជាងមុន។

២. វិស័យទេសចរណ៍

វិស័យទេសចរណ៍បានទទួលរងផលប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ក្នុងអំឡុងពេលកូវីដ ដោយសារបិទព្រំដែន និងការបន្តបញ្ហាជាច្រើន។ ប៉ុន្តែក្រោយការបើកព្រំដែនឡើងវិញ កម្ពុជាបានសង្កត់ធ្ងន់ការផ្សព្វផ្សាយទេសចរណ៍ និងអភិវឌ្ឍគោលនយោបាយទាក់ទាញភ្ញៀវ។ ចំនួនភ្ញៀវទេសចរណ៍បរទេសបានកើនឡើងជាបន្តបន្ទាប់ ខណៈពេលដែលភ្ញៀវក្នុងស្រុកក៏បានអនុវត្តវិធីសាស្ត្រទេសចរណ៍ក្នុងស្រុក(local tourism) ដើម្បីជួយសង្គ្រោះវិស័យ។ ការអភិវឌ្ឍគម្រោងសណ្ឋាគារ បេតិកភណ្ឌវប្បធម៌ និងទេសចរណ៍ជនបទ ក៏បានចូលរួមជំរុញការរីកចម្រើនរបស់វិស័យនេះ។

៣. វិស័យកសិកម្ម និងជលផល

ក្នុងនាមជាវិស័យមួយមានតួនាទីសំខាន់ចំពោះជីវភាពប្រជាជន កសិកម្មនិងជលផលបានបន្តផ្គត់ផ្គង់ទំនិញចាំបាច់ដល់ទីផ្សារក្នុងស្រុក និងអន្តរជាតិ។ កសិករជាច្រើនបានយកបច្ចេកវិទ្យាទំនើបមកអនុវត្ត ដើម្បីបង្កើនទិន្នផល និងគុណភាព។ អ្នកផលិតជលផលបានបន្តចិញ្ចឹមត្រី កង្កែប និងបង្កើតផលិតផលដែលអាចនាំចេញទៅប្រទេសជិតខាង ដូចជា វៀតណាម ថៃ និងចិន។ ការគាំទ្រពីអង្គការអភិវឌ្ឍ និងក្រសួងកសិកម្ម ដូចជា ការផ្តល់ប្រាក់កម្ចី អប់រំនិងបណ្តុះបណ្តាល គឺជាចំណុចសំខាន់ក្នុងការជំរុញវិស័យនេះឱ្យកាន់តែរឹងមាំ។

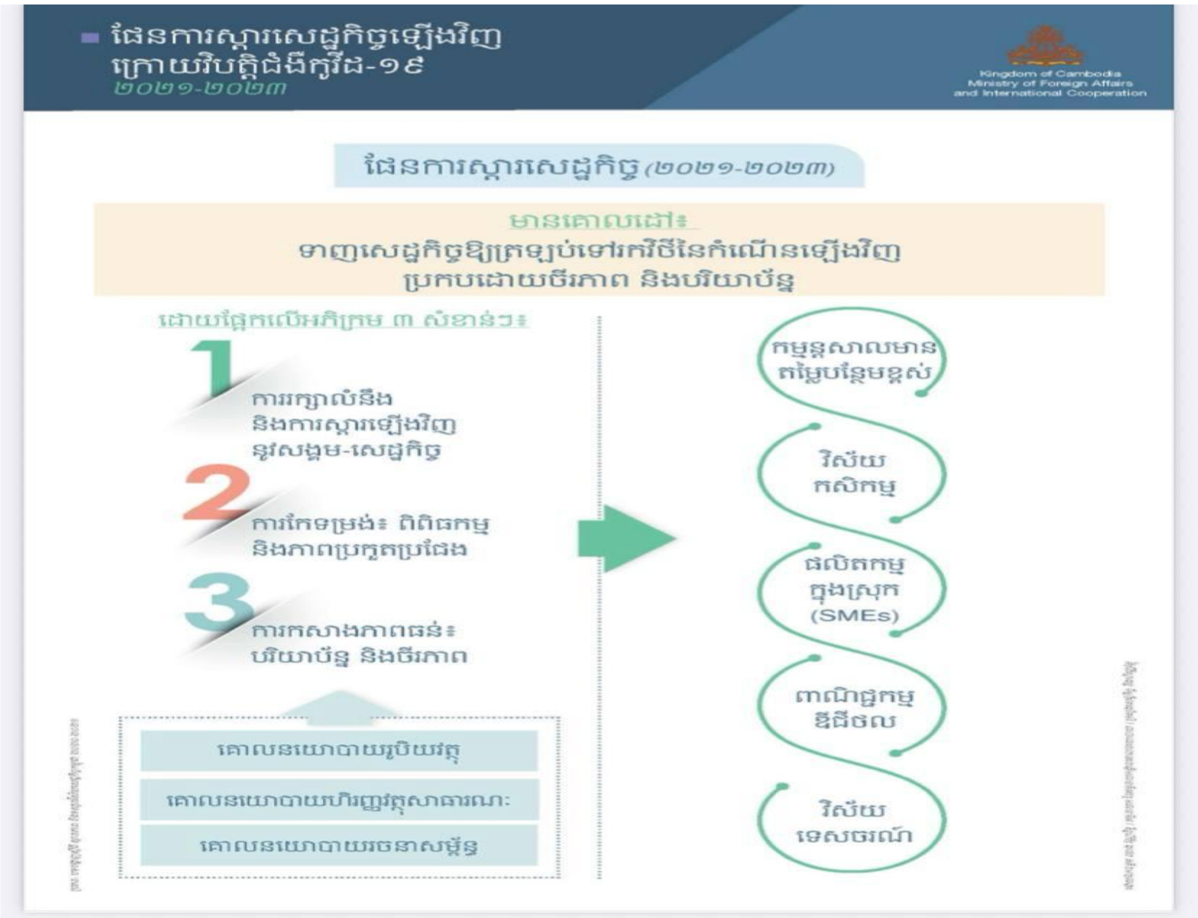
៤. វិស័យឧស្សាហកម្ម និងផលិតកម្ម

វិស័យឧស្សាហកម្ម ក៏ដូចជារោងចក្រផលិតសំលៀកបំពាក់ ឧបករណ៍អេឡិចត្រូនិក និងផលិតផលនាំចេញផ្សេងៗបានបន្តដំណើរការឡើងវិញ។ ការពង្រឹងទំនាក់ទំនងពាណិជ្ជកម្មជាមួយនឹងសហរដ្ឋអាមេរិក សហភាពអឺរ៉ុប និងប្រទេសក្នុងតំបន់ បានបង្កើនអត្រានាំចេញ និងការចូលមកវិនិយោគ។ វិស័យនេះមិនត្រឹមតែជួយបង្កើតការងារ និងចំណូលតែប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងជួយបណ្តុះជំនាញបច្ចេកទេស និងលើកកម្ពស់ជីវភាពរបស់កម្មករ។

៥. វិស័យសេវាកម្មឌីជីថល និងអេឡិចត្រូនិក

ការរីកចម្រើននៃបច្ចេកវិទ្យាឌីជីថល បានផ្លាស់ប្តូរទម្រង់ប្រើប្រាស់សេវាកម្មរបស់ប្រជាជនទៅលើការប្រើប្រាស់ទំនិញតាមអនឡាញ (E-commerce) ហិរញ្ញវត្ថុឌីជីថល (FinTech) ការអប់រំតាមអនឡាញ និង

សេវាកម្មបច្ចេកវិទ្យាដទៃទៀត បានកើនឡើងយ៉ាងច្រើន។ សហគ្រាសច្នៃប្រឌិត (Startups) ដោយយុវជនកម្ពុជាច្រើនក៏បានកើតឡើង ដោយផ្តោតទៅលើបច្ចេកវិទ្យា និងការបង្កើតឱកាសថ្មីៗសម្រាប់ទីផ្សារ។ វិស័យនេះក៏ជាផ្នែកមួយនៃការផ្លាស់ប្តូរសេដ្ឋកិច្ចឱ្យកាន់តែប្រកបដោយបច្ចេកវិទ្យា និងច្នៃប្រឌិត។



៣.៣.២ ការរីកចម្រើនក្រោយកូវីដ១៩

ក្រោយការប៉ះពាល់នៃជំងឺកូវីដ១៩ យ៉ាងខ្លាំងក្នុងឆ្នាំ២០២០ និងឆ្នាំ២០២១ ឧស្សាហកម្មអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាបានបញ្ជាក់ពីការកែលម្អ និងការរីកចម្រើនក្នុងវិស័យជាច្រើន៖

១. ការងើបឡើងវិញដ៏រឹងមាំនៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យ៖

- **កត្តាជំរុញកំណើននៅទីក្រុងភ្នំពេញ និងទួលគោក៖** តំបន់ទាំងពីរនេះនៅតែជាចំណុចកណ្តាលនៃការអភិវឌ្ឍ ដោយសារតែជាទីតាំងនៃអាជីវកម្ម ស្ថាប័នរដ្ឋាភិបាល អង្គការអន្តរជាតិ និងមានប្រជាជនរស់នៅប្រមូលផ្តុំ។ ការវិនិយោគលើហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដូចជា ផ្លូវថ្នល់ ស្ពាន និងប្រព័ន្ធលូ ក៏ជាកត្តាសំខាន់ដែលជួយជំរុញកំណើននេះផងដែរ។ លើសពីនេះ វត្តមាននៃសាលារៀនអន្តរជាតិ មន្ទីរពេទ្យទំនើប និងមជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្មបានធ្វើឱ្យតំបន់ទាំងនេះកាន់តែមានភាពទាក់ទាញសម្រាប់អ្នកទិញ និងអ្នកវិនិយោគ។
- **ការប្រកួតប្រជែង និងភាពចម្រុះនៃទីផ្សារលំនៅដ្ឋាន៖** ទីផ្សារលំនៅដ្ឋានកំពុងមានការប្រកួតប្រជែងកាន់តែខ្លាំងជាមួយនឹងការលេចចេញនូវគម្រោងខុនដូ ផ្ទះល្វែង និងវីឡាជាច្រើនប្រភេទ ដែលផ្តល់ជម្រើសកាន់តែច្រើនដល់អ្នកទិញដែលមានកម្រិតថវិកា និងចំណង់ចំណូលចិត្តខុសៗគ្នា។ អ្នកអភិវឌ្ឍន៍កំពុងផ្តោតលើការផ្តល់នូវគុណភាពសំណង់ ការរចនាប្រកបដោយភាពច្នៃប្រឌិត និងបរិក្ខារទំនើបៗដើម្បីទាក់ទាញអតិថិជន។
- **ការសាងសង់អចលនទ្រព្យបំពាក់បច្ចេកវិទ្យាទំនើប (Smart Buildings)៖** និន្នាការនេះ មិនត្រឹមតែផ្តោតលើការសន្សំសំចៃថាមពលប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងផ្តល់នូវប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងអគារឆ្លាតវៃ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាពទំនើប និងការតភ្ជាប់អ៊ីនធឺណេតល្បឿនលឿន ដែលធ្វើឱ្យជីវិតរស់នៅកាន់តែមានភាពងាយស្រួល និងមានប្រសិទ្ធភាព។

២. ភាពរស់រវើកនៃការទិញ និងការលក់អចលនទ្រព្យ៖

- **ឥទ្ធិពលនៃកំណើនសេដ្ឋកិច្ច និងអត្រាការប្រាក់៖** ការងើបឡើងវិញនៃសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាបន្ទាប់ពីវិបត្តិកូវីដ១៩ បានបង្កើនទំនុកចិត្តរបស់អ្នកប្រើប្រាស់ និងអ្នកវិនិយោគ។ អត្រាការប្រាក់ដែលនៅតែស្ថិតក្នុងកម្រិតទាបបានធ្វើឱ្យការខ្ចីប្រាក់សម្រាប់ទិញអចលនទ្រព្យកាន់តែមានភាពទាក់ទាញ។
- **ការវិនិយោគពីបរទេស៖** ទោះបីជាមានការរឹតបន្តឹងការធ្វើដំណើរក្នុងអំឡុងពេលរាតត្បាតក៏ដោយ ក៏លំហូរនៃការវិនិយោគពីបរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅតែបន្តមាន ដែលបង្ហាញពីសក្តានុពលនៃទីផ្សារកម្ពុជាក្នុងក្រសែភ្នែកអ្នកវិនិយោគអន្តរជាតិ។

- **ការប្រមូលបំណុលពាណិជ្ជកម្ម៖** ប្រសិទ្ធភាពនៃការប្រមូលបំណុលពាណិជ្ជកម្ម មិនត្រឹមតែជួយរក្សាលំនឹងនៃប្រព័ន្ធហិរញ្ញវត្ថុប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងបញ្ចេញលំហូរសាច់ប្រាក់ដែលអនុញ្ញាតឱ្យមានការវិនិយោគថ្មីៗនៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យផងដែរ។

៣. ការបោះជំហានទៅមុខនៃបច្ចេកវិទ្យា និងទីផ្សារអនឡាញ៖

- **ការផ្លាស់ប្តូរឥរិយាបថអ្នកប្រើប្រាស់៖** អ្នកទិញ និងអ្នកលក់អចលនទ្រព្យកាន់តែច្រើនកំពុងងាកទៅរកវេទិកាអនឡាញសម្រាប់ការស្វែងរកព័ត៌មាន ការប្រៀបធៀបជម្រើស និងការទាក់ទងភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ នេះបានជំរុញឱ្យភ្នាក់ងារ និងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍បង្កើនវត្តមានរបស់ពួកគេនៅលើអនឡាញ។
- **ឧបករណ៍ឌីជីថលទំនើប៖** ការប្រើប្រាស់រូបភាព វីដេអូ ដំណើរកម្សាន្តនិម្មិត (Virtual Tours) និងបច្ចេកវិទ្យា Augmented Reality (AR) កំពុងផ្លាស់ប្តូររបៀបដែលអចលនទ្រព្យត្រូវបានបង្ហាញ និងលក់។ ឧបករណ៍ទាំងនេះជួយឱ្យអ្នកទិញទទួលបានបទពិសោធន៍កាន់តែច្បាស់លាស់អំពីទ្រព្យសម្បត្តិដែលពួកគេចាប់អារម្មណ៍ ទោះបីជាពួកគេមិនទាន់បានទៅមើលទីតាំងផ្ទាល់ក៏ដោយ។
- **ទិន្នន័យធំ (Big Data) និងការវិភាគ៖** ការប្រើប្រាស់ទិន្នន័យធំៗ ឧបករណ៍វិភាគកំពុងជួយឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ និងភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យយល់កាន់តែច្បាស់អំពីនិន្នាការទីផ្សារ តម្រូវការអតិថិជន និងកំណត់តម្លៃអចលនទ្រព្យឱ្យបានត្រឹមត្រូវ។

៣. ការជំរុញគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ទីក្រុងថ្មីៗ៖

- **គោលនយោបាយរបស់រដ្ឋាភិបាល៖** រាជរដ្ឋាភិបាលជាតិនៃកម្ពុជាបានដាក់ចេញនូវគោលនយោបាយ និងផែនការយុទ្ធសាស្រ្តសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍទីក្រុងប្រកបដោយចីរភាព ដែលរួមបញ្ចូលការបង្កើតទីក្រុងរណប និងការធ្វើឱ្យប្រសើរឡើងនូវហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៅតាមទីក្រុងនានា។
- **ការវិនិយោគលើហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធគន្លឹះ៖** គម្រោងសាងសង់ផ្លូវជាតិ ផ្លូវល្បឿនលឿន ព្រលានយន្តហោះ និងកំពង់ផែថ្មីៗ កំពុងបើកច្រកសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យនៅតំបន់ដែលពីមុនមកមិនសូវមានសក្តានុពល។
- **ការធ្វើពិពិធកម្មសេដ្ឋកិច្ច៖** ការអភិវឌ្ឍទីក្រុងថ្មីៗក៏មានគោលបំណងធ្វើពិពិធកម្មសេដ្ឋកិច្ច តាមរយៈការបង្កើតតំបន់ឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម ទេសចរណ៍ ដែលបង្កើតការងារទាក់ទាញប្រជាជនឱ្យមករស់នៅ និងធ្វើការ។

៤. ការរីកលូតលាស់នៃវិស័យសំណង់ និងគម្រោងធំៗ៖

- **ការឆ្លើយតបទៅនឹងកំណើនប្រជាជន និង Urbanization៖** ការកើនឡើងនៃចំនួនប្រជាជន និងលំហូរនៃប្រជាជនពីជនបទមករស់នៅទីក្រុង បានបង្កើតតម្រូវការកាន់តែខ្លាំងសម្រាប់លំនៅដ្ឋាន និងអគារពាណិជ្ជកម្ម។
- **ស្តង់ដារសំណង់ និងការគ្រប់គ្រងគុណភាព៖** មានការយកចិត្តទុកដាក់កាន់តែខ្លាំងលើការអនុវត្តតាមស្តង់ដារសំណង់អន្តរជាតិ និងការធានាគុណភាពនៃគម្រោងសាងសង់ ដើម្បីផ្តល់នូវអគារដែលប្រកបដោយសុវត្ថិភាព និងផាសុកភាព។
- **ការសាងសង់បៃតង (Green Building)៖** និន្នាការនៃការសាងសង់អគារដែលគិតគូរដល់បរិស្ថាន និងការប្រើប្រាស់ថាមពលប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាពកំពុងទទួលបានការចាប់អារម្មណ៍កាន់តែខ្លាំងពីអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ និងអ្នកទិញ។

ជំពូកទី៤
ការវិភាគលើចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយ

ក្រោយពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើវិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាក្រោយកូវីដ១៩រួចមក ក្រុមនាងខ្ញុំបានរកឃើញចំណុចខ្លាំង និងចំណុចខ្សោយមួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

៤.១ ការវិភាគចំណុចខ្លាំង

១. រាជរដ្ឋាភិបាលបានរៀបចំវិធានការ ដល់ប្រជាជនដែលមានជីវៈភាពខ្វះខាត ទៅតាមតំបន់ដាច់ស្រយាល តាមរយៈការឧបត្ថម្ភសាច់ប្រាក់ និងបន្តដាក់ចេញអនុវត្តវិធានការទ្រទ្រង់ ស្តារសេដ្ឋកិច្ចឡើងវិញ។

២. វិធានការបន្តជួយវិស័យកាត់ដេរវាយនភណ្ឌ ស្បែកជើង ផលិតផលធ្វើដំណើរ កាបូបវិស័យទេសចរណ៍ វិស័យដឹកជញ្ជូន និងឡដីស្ទីក។

៣.កម្ពុជាបានធ្វើសមាហរណកម្មសេដ្ឋកិច្ចរបស់ខ្លួនទៅក្នុងទីផ្សារសកល តំបន់ និងទ្វេភាគី ជាពិសេសការចូលរួមក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងពាណិជ្ជកម្មសេរីកម្ពុជា-ចិន និងកិច្ចព្រមព្រៀងពាណិជ្ជកម្មសេរីកម្ពុជា-កូរ៉េ ដែលបានអនុម័ត។

៤. ការវិនិយោគពីក្រៅប្រទេសមាន ប្រភពមកពីប្រទេសចិនហើយមានវិសាលភាព ស្ទើរគ្រប់វិស័យរួមទាំងការវិនិយោគវិស័យ សំណង់ ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ លំនៅឋាន វិស័យទេសចរណ៍ និងមួយផ្នែកតូចទៅលើវិស័យ ផលិតកម្ម និងកសិកម្មផងដែរ។

៥. អត្រាចាប់យកបច្ចេកវិទ្យាឌីជីថល ពាណិជ្ជកម្មតាមប្រព័ន្ធអេឡិចត្រូនិក និងបច្ចេកវិទ្យាហិរញ្ញវត្ថុក៏មានការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស។

៦. វិស័យកសិកម្មមានសក្តានុពលខ្ពស់ក្នុងការទ្រទ្រង់ សន្តិសុខស្បៀង ជាពិសេសការពារគាំទ្រនូវកំណើនប្រជាពលរដ្ឋ ដែលគ្មានការងារធ្វើ។

៧. ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលវិនិយោគទៅលើវិស័យអចលទ្រព្យក៏មានជីវភាពមធ្យមឡើងវិញ តាមរយៈការទិញលក់ដីធ្លី អគារ ផ្ទះល្វែងទៅតាមតម្លៃទីផ្សារជាក់ស្តែង។

៨ .ការអភិវឌ្ឍន៍ទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យ បានរួមចំណែកក្នុងការស្តារសេដ្ឋកិច្ចជាតិ និងការកាត់បន្ថយនូវចំណាក់ស្រុករបស់ប្រជាជនរដ្ឋយ៉ាងមានប្រសិទ្ធខ្ពស់បំផុត។

៤.២ ការវិភាគចំណុចខ្សោយ

ទន្ទឹមនឹងភាពវិជ្ជមានដែលកើតមានខាងលើ តាមរយៈការស្រាវជ្រាវក្រុមរបស់យើងខ្ញុំក៏បានមើលឃើញនូវផលអវិជ្ជមាន និងចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួនទៀតដូចខាងក្រោម៖

១. អាស្រ័យលើទីផ្សារបរទេសខ្លាំងពេក៖ ជាពិសេសនៅភ្នំពេញ និងតំបន់ទេសចរណ៍សំខាន់ៗ មានការអាស្រ័យខ្លាំងលើការវិនិយោគពីបរទេស ការថយចុះនៃវិនិយោគក្រៅប្រទេសបានធ្វើឱ្យគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ជាច្រើនឈប់ដំណើរការឬពន្យារពេល។

២. ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុ៖ បន្ទាប់ពីកូវីដ ប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើនបានបាត់បង់ចំណូលឬជួបការលំបាកនូវហិរញ្ញវត្ថុ ដោយនាំឱ្យការទិញផ្ទះ ផ្ទះល្វែងឬដីកាន់តែតិច។

៣. ការអភិវឌ្ឍមិនប្រកបដោយជោគជ័យ៖ គម្រោងជាច្រើនត្រូវបានអនុវត្តដោយគ្មានការសិក្សាអំពីតម្រូវការផ្លូវការដែលច្បាស់លាស់ និងគ្មានផែនការអភិវឌ្ឍរយៈពេលវែង មានគម្រោងទំនេរច្រើន ការជួលផ្ទះបន្ទប់ជួលលើសតម្រូវការបណ្តាលឱ្យមានផ្ទះទំនេរច្រើន និងតម្លៃធ្លាក់ចុះ។

៤.ខ្វះ ការគ្រប់គ្រង និងនយោបាយសាធារណៈ៖ គ្មាននីតិវិធីគ្រប់គ្រងលើការទិញ-លក់អចលនទ្រព្យប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព ការរៀបចំដីធ្លីនៅតំបន់ក្រុងថ្មី និងទីប្រជុំជនមិនមានស្មើរគ្នានឹងការអភិវឌ្ឍ។

៥.ការរំពឹងទុកខ្ពស់ និងការវាយតម្លៃខុសការពិត៖ ម្ចាស់គម្រោងជាច្រើនបានរំពឹងថាតម្លៃអចលនទ្រព្យនឹងបន្តឡើងតម្លៃខ្ពស់ដូចមុន វិធីសាស្រ្តវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យមិនស្តង់ដារ និងខុសពីភាពជាក់ស្តែង។

ជំពូកទី៥
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍

៥.១ សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ក្នុងរយៈពេលក្រោយការរីករាលដាលនៃជំងឺកូវីដ១៩ វិស័យសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជាបានរងការប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ហើយវិស័យអចលនទ្រព្យគឺជាវិស័យមួយក្នុងចំណោមវិស័យសំខាន់ៗ ដែលប្រឈមមុខនឹងបញ្ហាធ្ងន់ធ្ងរ ដោយមូលហេតុសំខាន់ៗទាំងនោះរួមមាន៖

១.ការកាត់បន្ថយសមត្ថភាពទិញរបស់ប្រជាជន ការធ្លាក់ចុះនៃការវិនិយោគពីបរទេស ការរឹតបន្តឹងការប្រើប្រាស់ឥណទាន និងការខ្វះជំនឿលើទីផ្សារ។

២.អាជីវកម្មជាច្រើនបានបញ្ឈប់ដំណើរការ ពីព្រោះមិនអាចរកបានអ្នកទិញអចលនទ្រព្យឬអតិថិជនជួលការសាងសង់គម្រោងថ្មីៗ ជាច្រើនត្រូវបានផ្អាកឬផ្អាកដោយសារគ្មានទុនគាំទ្រភាពលឿននៃការលក់។

៣.ពិសេសអ្នកអភិវឌ្ឍក្នុងស្រុករងសម្ពាធច្រើនជាងគេ ដោយសារខ្វះការចូលរួមទឹកប្រាក់ពីភាគីក្រៅប្រទេស។ យ៉ាងណាមិញ ក៏មានការចាប់ផ្តើមស្តារឡើងវិញដែរ ពីព្រោះរដ្ឋាភិបាលក៏បានដាក់ចេញនូវយុទ្ធសាស្ត្រស្តារសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ដោយផ្តោតសំខាន់លើការទាក់ទាញការវិនិយោគឡើងវិញ ការបើកវិស័យទេសចរណ៍ និងការកែលម្អប្រព័ន្ធច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនទ្រព្យ។

៥.២ ការផ្តល់អនុសាសន៍

ដោយយោងតាមសេចក្តីសន្និដ្ឋានទៅលើរួចមក ក្រុមរបស់ក្រុមរបស់យើងខ្ញុំបានយល់ឃើញថា ក្រោយការរីករាលដាលនៃជំងឺកូវីដ១៩ វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាមានផលប៉ះពាល់ដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ ពិតប្រាកដមែន។ ដើម្បីបង្កើនសមត្ថភាពនៃការស្តារសេដ្ឋកិច្ចជាតិ និងអភិវឌ្ឍន៍វិស័យអចលនទ្រព្យឱ្យវិលត្រឡប់មកជាស្ថេរភាពឡើងវិញនាពេលខាងមុខ ដូចនេះហើយក្រុមយើងខ្ញុំសូមធ្វើការបញ្ចេញមតិយោបល់ដូចខាងក្រោម ៖

- ពង្រឹងវិធានការរក្សាទុកវិស័យអចលនទ្រព្យ រដ្ឋាភិបាលគួរតែមានយុទ្ធសាស្ត្រថ្មីៗ ដើម្បីបង្រួបបង្រួមការរក្សាទុក និងជំរុញវិស័យអចលនទ្រព្យបន្ទាប់ពីទទួលរងផលប៉ះពាល់ធ្ងន់ធ្ងរពីជំងឺរាតត្បាតកូវីដ១៩។
- ការអភិវឌ្ឍវិស័យអចលនទ្រព្យឱ្យចេញពីភាពជាប់គាំង រដ្ឋាភិបាលគួរដាក់វិធានការចំពោះស្ថាប័នធនាគារក្នុងការបង្កើនសេវាហិរញ្ញវត្ថុ និងបន្ថយអត្រាការប្រាក់ឬពន្យារពេល ដើម្បីគាំទ្រចំពោះអ្នកវិនិយោគទាំងក្នុងឬក្រៅប្រទេស និងប្រជាពលរដ្ឋ ដើម្បីជំរុញការទិញលក់ និងសាងសង់បន្តជាចាំបាច់ត្រូវមានគោលនយោបាយជាក់លាក់ក្នុងការអភិវឌ្ឍទីប្រជុំជន និងបង្កើតសេវាកម្មឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព។
- ទាក់ទាញវិនិយោគិនពីបរទេសបន្ថែម ហើយត្រូវចងខ្សែទំនាក់ទំនងជាមួយប្រទេសជាសហភាគី និងជំរុញឱ្យមានការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសឱ្យបានច្រើនជាងនេះទៀត ដោយពង្រឹងច្បាប់ ការដាក់នូវវិធានការដើម្បីទប់ស្កាត់ពេលមានវិបត្តិកើតឡើង ក្នុងការធានាបាននូវសុវត្ថិភាពនៃការវិនិយោគ និងបន្ថែមអនុសាខាអភិវឌ្ឍន៍ថ្មីៗ។

ឯកសារយោង

១.រៀបរៀងដោយនិស្សិតឈ្មោះ ស៊ន់ សារាយ, សុន ស្រីនាថ, មាស លីនដា, ជុំ សុភារី, សឹក ចិន្តា. (២០២៣). ប្រធានបទ៖ *សារៈសំខាន់នៃការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជា*. សាណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាញហិរញ្ញវត្ថុ និងធនាគារ នៃវិទ្យាស្ថាន វ៉ាន់ដា ទំព័រទី៤-៥. ៣០ទំព័រ ភ្នំពេញ។

២. Real-estate. (2020). *ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃវិស័យអចលនទ្រព្យកម្ពុជា.* Retrieved from https://www.realestate.com.kh/km/investment-guide/property-types-market-trends/

៣. Buy Khmer book. (2022, August 08). តើពាក្យ«វិបត្តិ» មានន័យដូចម្ដេច? Retrieved from https://buykhmerbook.com/archives/134881

៤. World Health Organization. Western Pacific Region. (2020, September 07). របាយការណ៍ស្ដីពីស្ថានភាពជំងឺកូវីដ១៩ លេខ#១០. Retrieved from https://www.who.int/docs/default-source/wpro---documents/countries/cambodia/covid-19/covid-19-joint-who-moh-sitrep-kh-10.pdf?sfvrsn=924df125_2

៥. Facebook page. ឈួ ស៊ីហា. Chhuo Siha. (2020, July 01). វដ្ដាភិបាល. Retrieved May, 14 2025 from https://www.facebook.com/s0967178840/posts/%E1%9E%9A%E1%9E%8A%E1%9F%92%E1%9E%8B%E1%9E%94%E1%9E%B6%E1%9E%9B%E1%9E%85%E1%9E%BC%E1%9E%9A%E1%9E%B1%E1%9F%92%E1%9E%99%E1%9E%93%E1%9

៦. KHsearch. ចំណេះដឹងទូទៅ. (2019, September 01). *តើសេដ្ឋកិច្ចជាអ្វី?* Retrieved May, 14 2025 from https://www.khsearch.com/qna/13654

៧.អង្គភាពទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍ. (២៩ កញ្ញា ២០២០). *ផលប៉ះពាល់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមនៃជំងឺកូវីដ-១៩ មកលើប្រទេសកម្ពុជា.* Retrieved from https://opendevelopmentcambodia.net/km/profiles/socio-economic-impact-of-covid-19-on-cambodia//

៨. Global Property Guide. Lalaine C. Delmendo. (2025, March 24). Cambodia's Residential Real Estate Market Analysis. Retrieved from https://www.globalpropertyguide.com/asia/cambodia/price-history

៩. VOA Khmer. ធីតា វីន. (2024). *Cambodia's construction and real estate remains weak.* Retrieved from https://khmer.voanews.com/a/cambodia-s-construction-and-real-estate-remains-weak-say-industry-experts/7522773.html

១០. RFI Khmer. (2024). *វិបត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា.* Retrieved from https://www.rfi.fr/km

១១. World Bank Group. (2021–2023). *Cambodia Economic Update.* Retrieved from https://www.worldbank.org/en/country/cambodia/overview

១២. UNDP Cambodia. (2021). *Impact of COVID-19 on poverty and jobs.* Retrieved from https://www.undp.org/km/cambodia/news

១៣. Radio Free Asia. (2024). *Borey crisis and rising NPLs.* Retrieved from https://www.rfa.org/english/news/cambodia/borey-crisis-real-estate-development-08062024132945.html?utm_source=chatgpt.com

១៤. Global Property Guide (2024): *Cambodia property price history.* Retrieved from https://www.globalpropertyguide.com/asia/cambodia/price-history?utm_source=chatgpt.com

១៥. Ecovis Global. (2021): *Construction in Cambodia after COVID-19.* Retrieved from https://www.ecovis.com/globalx24/construction-in-cambodia-a-tense-situation-since-the-coronavirus-pandemic/?utm_source=chatgpt.com

១៦. World Bank (2021): *Economic update on Cambodia.* Retrieved from https://openknowledge.worldbank.org/entities/publication/1cbd982d-e0dc-4d35-bb13-9f848b62f7b5?utm_source=chatgpt.com

១៧. Krungsri Research (2024.*)Non-performing loans in Cambodia.* Retrieved from https://www.krungsri.com/en/research/research-intelligence/LA-HK-Issues-2025?utm_source=chatgpt.com

១៨.Cambodia Investment Review (2025): *Real estate resilience amid global headwinds*. Retrieved from https://cambodiainvestmentreview.com/2025/08/19/cambodias-real-estate-sector-demonstrates-resilience-amid-global-headwinds-but-the-outlook-for-h2-2025-worsens/?utm_source=chatgpt.com

ឧបសម្ព័ន្ធ

ផលប៉ះពាល់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមនៃជំងឺកូវីដ-១៩ មកលើប្រទេសកម្ពុជា

ថ្ងៃទី ២៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០២០ សេដ្ឋកិច្ច និងពាណិជ្ជកម្ម / ជំងឺរាតត្បាត / សុខភាពសាធារណៈ

ការផ្ទុះឡើងដំបូងនៃជំងឺកូវីដ-១៩ ត្រូវបានគេឃើញការណ៍ថាបានកើតឡើងនៅក្នុងប្រទេសចិននៅចុងឆ្នាំ ២០១៩ ហើយនៅថ្ងៃទី ៣០ ខែមករា ឆ្នាំ ២០២០ អង្គការសុខភាពពិភពលោក (WHO) បានប្រកាសថាវាជាការព្រួយបារម្ភជាអន្តរជាតិនូវភាពអាសន្នទៅលើផ្នែកសុខភាពសាធារណៈ(PHEIC)។[1] ជំងឺរាតត្បាតកូវីដ-១៩ បានជះឥទ្ធិពលដល់សេដ្ឋកិច្ចពិភពលោក ហើយការកើនឡើងនៃវិបត្តិនេះកំពុងប៉ះពាល់ដល់ប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍន៍មិនត្រឹមតែទៅលើភាពអាសន្នផ្នែកសុខភាពប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងបានបំផ្លាញដល់ការអភិវឌ្ឍសង្គម និងសេដ្ឋកិច្ចដល់ប្រទេសទាំងនោះយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរផងដែរ។[2] ដូចគ្នានេះដែរ បណ្តាប្រទេសសមាជិកអាស៊ានទាំងអស់កំពុងរងនូវផលប៉ះពាល់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមពីជំងឺកូវីដ-១៩។[3] ខណៈការផ្ទុះឡើងនៃជំងឺនេះជាសកល បាននាំឱ្យមានការរំខានដល់ខ្សែសង្វាក់ផ្គត់ផ្គង់ និងបង្កជាការរាំងស្ទះទៅដល់តម្រូវការ ព្រមទាំងលំហូរនៃការធ្វើដំណើរ ពាណិជ្ជកម្ម និងការវិនិយោគ ដែលជាហេតុបាននាំមកនូវការរំខានទៅលើគ្រប់វិស័យនៃសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ចនៅក្នុងបណ្តាប្រទេសអាស៊ាន ក្នុងនោះរួមទាំងប្រទេសកម្ពុជាផងដែរ។[4]

អង្គភាពទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍ. (២៩ កញ្ញា ២០២០). *ផលប៉ះពាល់ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមនៃជំងឺកូវីដ១៩ មកលើប្រទេសកម្ពុជា*: https://opendevelopmentcambodia.net/km/profiles/socio-economic-impact-of-covid-19-on-cambodia//