



สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การพัฒนา อสังหาริมทรัพย์

ดร.ก้องกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ (ผู้รวบรวม)

คณะผู้เขียน

รศ.ดร.ทีโอ ฟาน เดอ พอร์ท

ผศ.ดร.ดำรงศักดิ์ รินชุมภู

อาจารย์ ดร.คุณธรรม สันติธรรม

อาจารย์ธรรม์ เด่นดวง

ผศ.ดร.ก้องกฤษณ์ โตชัยวัฒน์

ผศ.ดร.ชัยวัฒน์ วิรัตน์พงษ์

ดร.สิทธิชัย นาคสุขสกุล

อาจารย์ณัฐศักดิ์ สุขศรี

ผศ.ดร.สุกฤษณ์ คุ่มไพศาล

อาจารย์ ดร.วรากร ลิขิตอนุภาค

อาจารย์กิริติ ศตะสุข

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ถ่ายเอกสารแทนการใช้หนังสือ
คือการทำลายภูมิปัญญาสร้างสรรค์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะผู้เขียน

รองศาสตราจารย์ ดร.ทีโอ ฟาน เดอ พอร์ท
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ดำรงศักดิ์ รินชุมภู
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชัยวัฒน์ ธีรตันพวงษ์

อาจารย์ ดร.วรากร ลิขิตอนุภาค

อาจารย์ ดร.คุณธรรม สันติธรรม

ดร.สิทธิชัย นาคสุขสกุล

อาจารย์กิริติ ศตะสุข

อาจารย์ธรรม์ เต๋นดวง

อาจารย์ณัฐศักดิ์ สุขศรี

ผู้รวบรวม

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์

สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

2563

การพัฒนาสังหาธรรมวิธี / คณะจารย์สาขานวัตกรรมกรพัฒนอสังหาธรรมวิธี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์;

รวบรวมโดย กองทุน โดชัยวัฒน์.

1. การจัดการอสังหาธรรมวิธี.

HD1394

ISBN 978-616-314-511-6

ISBN (E-BOOK) 978-616-314-567-3

ลิขสิทธิ์ของผู้อวยศตรจารย์ ดร.กองทุน โดชัยวัฒน์

สงวนลิขสิทธิ์

ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนมกราคม 2563

จำนวน 100 เล่ม (ฉบับพิมพ์เพิ่ม)

ฉบับอิเล็กทรอนิกส์ (e-book) เมษายน 2563

จัดพิมพ์และจัดจำหน่ายโดยสำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ท่าพระจันทร์: อาคารธรรมศาสตร์ 60 ปี ชั้น U1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ถนนพระจันทร์ กรุงเทพฯ 10200 โทร. 0-2223-9232

ศูนย์รังสิต: อาคารโดมบริหาร ชั้น 3 ห้อง 317 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121

โทร. 0-2564-2859-60 โทรสาร 0-2564-2860

<http://www.thammasatpress.tu.ac.th>, e-mail: unipress@tu.ac.th

พิมพ์ที่โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนกันยายน 2562 จำนวน 100 เล่ม

พิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนมกราคม 2563 จำนวน 100 เล่ม (ฉบับพิมพ์เพิ่ม)

ราคาเล่มละ 200.- บาท

สารบัญ

สารบัญรูป	(12)
สารบัญตาราง	(15)
คำนำ	(17)

ตอนที่ 1

การวางแผนการพัฒนาโครงการและการกำหนดรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 1	ภาพรวมของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Overview of Real Estate Development)	3
	ขั้นตอนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	7
	กระบวนการพื้นฐานในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	8
	เอกสารอ้างอิง	13

บทที่ 2	นวัตกรรมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (Real Estate Development Innovations in Thailand)	14
	นวัตกรรม (Innovation)	15
	นวัตกรรมกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Innovation in Real Estate Development)	16
	กลุ่มที่ 1 นวัตกรรมเชิงเทคโนโลยี	16
	1. อาคารเขียว (Green Building)	16
	2. การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล (Universal Design)	17
	3. อาคารอัจฉริยะ (Intelligence Building) และอินเทอร์เน็ตของสรรพสิ่ง (Internet of Things: IoT)	18
	4. อาคารสูงพิเศษ (Supertall Skyscraper)	19
	5. สำนักงานเสมือน (Virtual Office)	20
	6. พื้นที่ทำงานร่วมกัน (Coworking Space)	20
	กลุ่มที่ 2 นวัตกรรมเชิงการจัดการ	21
	7. แบบจำลองสารสนเทศอาคาร (Building Information Modeling: BIM) และเทคโนโลยีเสมือนจริง (Virtual Reality)	21

8. ระบบการก่อสร้างแบบอุตสาหกรรม	22
(Industrialized Building System: IBS)	
9. การใช้ระบบสารสนเทศในการบริหารโครงการ	23
(IT-based Project Management) และการวิเคราะห์ข้อมูลขนาดใหญ่	
(Big Data Analytics)	
10. การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์	24
(Online Customer Relationship Management)	
เอกสารอ้างอิง	25

unที่ 3

การออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยหลักการคุณค่า	27
(Real Estate Design by Value)	
ยุคสมัยของหัวใจทางธุรกิจ	28
1. คุณสมบัติของสินค้า (Product Qualifications)	29
2. ราคาของสินค้า (Price)	30
3. ช่องทางการจัดจำหน่าย (Channel of Distribution)	30
4. การสนับสนุนการขายและกิจกรรมการส่งเสริมการตลาด	30
(Marketing Activities and Peomotion)	
การเข้าใจคุณค่าของสินค้า	37
1. คุณค่าในการใช้สอยสินค้า (Functional Value หรือ Use Value)	37
2. คุณค่าทางเศรษฐศาสตร์ (Economic Value)	38
3. คุณค่าทางสังคม (Social Value)	38
4. คุณค่าทางจิตวิทยา (Psychological Value)	38
การเลือกใช้และผสมผสานคุณค่าในการออกแบบสินค้าอสังหาริมทรัพย์	40
1. เป็นสินค้าในปัจจุบัน 4	41
(นำไปสู่การตัดสินใจที่พิเศษ-นำไปสู่แนวคิดที่ว่าสินค้าขายตัวเอง)	
2. การเคลื่อนย้ายไม่ได้	41
(นำไปสู่ข้อจำกัดในช่องทางการจัดจำหน่าย-นำไปสู่การออกแบบคือการเลือกซื้อ)	
3. ระยะเวลาการผลิตที่ยาวนาน	42
(นำไปสู่ความต้องการล่วงหน้า-นำไปสู่คุณค่าในอนาคต)	
แนวทางและเทคนิคในการออกแบบคุณค่าของสินค้าอสังหาริมทรัพย์	43
1. การเลือกซื้อที่ดิน	43
2. การออกแบบลักษณะหรือประเภทของโครงการ	43

	3. การออกแบบสถาปัตยกรรมอาคารและวิศวกรรมโครงการ	44
	4. การออกแบบขนาดพื้นที่	45
	5. การตกแต่งภายนอกและภายในอาคาร	45
	เอกสารอ้างอิง	47
unt 4	การออกแบบพื้นที่จัดการน้ำสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Water Sensitive Design for Real Estate Development)	48
	น้ำฝนไหลนอง (Stromwater)	49
	1. ปริมาณน้ำไหลนอง (Runoff Water)	50
	2. การซึมลงดิน (Infiltration)	51
	ภูมิสถาปัตยกรรมกับการบริหารจัดการน้ำในพื้นที่ (Landscape Architecture and Water Sensitive Management)	52
	การออกแบบพื้นที่เพื่อการจัดการน้ำในเขตเมือง	53
	1. พื้นที่พืชพรรณรับน้ำฝน (Rain Gardens)	54
	2. สวนหลังคา (Green Roofs)	55
	3. พื้นผิวพรุนน้ำ (Pervious Pavements)	56
	4. ระบบกักเก็บน้ำชีวภาพ (Bioretention Systems)	57
	5. ร่องชะลอน้ำ (Swales)	58
	6. พื้นที่ชุ่มน้ำ (Wetlands)	58
	สรุป	59
	เอกสารอ้างอิง	61
unt 5	ปัจจัยทางเศรษฐศาสตร์ที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเขียว (Economic Factors Affecting Green Office Building Development)	63
	ความสำคัญของอาคารเขียว	63
	ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารเขียว	67
	คุณประโยชน์ทางเศรษฐศาสตร์ของอาคารเขียว	69
	สรุป	75
	เอกสารอ้างอิง	76

ตอนที่ 2

การพัฒนาทางกายภาพและการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 6	การบริหารงานก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร (Construction Management of Subdivisional Housing Project)	81
	การบริหารงานก่อสร้าง (Construction Management)	82
	การบริหารงานก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร	82
	1. การมีข้อจำกัด (Constratint) เพิ่มเติมเรื่องความพึงพอใจของลูกค้า	83
	2. การมีลักษณะโครงการเป็นก่อสร้างแบบซ้ำ (Repetitive Works)	85
	3. การถูกควบคุมโดยกฎหมายพิเศษที่เกี่ยวข้อง	87
	สรุป	88
	เอกสารอ้างอิง	89
บทที่ 7	การเปรียบเทียบเทคนิคการบริหารงานก่อสร้างแบบซ้ำ (A Comparison of Management Techniques for Repetitive Project)	90
	บทคัดย่อ	90
	บทนำ	91
	วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	92
	วิธีการศึกษา	93
	วิเคราะห์และอภิปรายผล	94
	1. การวางแผนงานแบบสายงานวิฤติรูปแบบกิจกรรมบนลูกศร (Activity-on-Arrow: AOA)	95
	2. การวางแผนงานแบบสายงานวิฤติรูปแบบกิจกรรมบนจุดเชื่อมต่อ (Activity-on-Node: AON)	96
	3. การวางแผนงานแบบแผนภูมิแกนต์ (Gantt Chart)	97
	4. การวางแผนงานด้วยเส้นดุลยภาพ (Lind of Balance: LOB)	98
	สรุปผลการศึกษา	104
	เอกสารอ้างอิง	106

บทที่ 8	เทคนิคการวิเคราะห์แผนงานเพื่อระบุความล่าช้าในงานก่อสร้าง (Schedule Analysis Techniques to Determine Construction Delay)	107
	ความล่าช้าในงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์	107
	การวิเคราะห์ความล่าช้าด้วยวิธีการวิเคราะห์ผลกระทบต่อแผนงานเริ่มโครงการ (Impacted As-planned Analysis)	109
	การวิเคราะห์ความล่าช้าด้วยวิธีการวิเคราะห์โดยลดเวลาของแผนงานที่ก่อสร้างจริง (Collapsed As-built Analysis)	110
	ตัวอย่างการวิเคราะห์ความล่าช้าในงานก่อสร้าง	111
	การวิเคราะห์ความล่าช้าในงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	118
	สรุป	119
	เอกสารอ้างอิง	120
บทที่ 9	การวัดผลการทำงานของอาคารราชการ: กรณีศึกษาอาคารศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ (Public Real Estate Performance Measurement: A Case Study of a Bangkok Government Complex)	121
	การบริหารอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรภาครัฐ	121
	ความจำเป็นในการวัดผลการทำงาน	122
	กรณีศึกษา: บริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์	129
	ระเบียบวิธีวิจัยและผลการศึกษา	131
	1. ระบบการวัดผลการทำงาน (Performance Measurement System)	131
	2. แนวทางการประเมินผลการทำงาน	134
	3. ดัชนีชี้วัดและข้อมูลผลการดำเนินงาน	135
	4. ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์	137
	อภิปรายผลการศึกษา	138
	สรุปผลและข้อเสนอแนะ	140
	เอกสารอ้างอิง	141

ตอนที่ 3

การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 10	การจัดการนวัตกรรม: กระบวนการสู่ความสำเร็จที่ยั่งยืน ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Innovation Management: The Process to Sustainable Real Estate Development)	145
	นวัตกรรมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	145
	การจัดการนวัตกรรม	146
	1. การค้นหา	147
	2. การเลือก	147
	3. การลงมือปฏิบัติ	148
	กรณีศึกษา: การจัดการนวัตกรรมของ บมจ. พญา เรียลเอสเตท	152
	กรณีศึกษา: การจัดการนวัตกรรมของ บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์	153
	สรุป	156
	เอกสารอ้างอิง	157
บทที่ 11	อสังหาริมทรัพย์กับแนวคิดการลงทุนแบบยั่งยืน และมีความรับผิดชอบต่อสังคม (Real Estate with Sustainable and Social Responsible Investment Concept)	158
	จุดเริ่มต้น	158
	วัฏจักรของการโทษซึ่งกันและกัน (The Vicious Circle of Blame)	159
	แนวคิดการตัดสินใจในการลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบต่อ	161
	งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน	163
	สรุป	165
	เอกสารอ้างอิง	166

บทที่ 12	แนวทางการประมาณราคาขายห้องพักของโรงแรมในประเทศไทย	168
	(Guideline for Room Price Estimate of Hotel Business in Thailand)	
	บทนำ	169
	การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาห้องพักในต่างประเทศ	170
	การสร้างแบบจำลองในการกำหนดราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (ADR)	172
	1. จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	172
	2. การเก็บรวบรวมข้อมูล	173
	แบบจำลองในการประมาณราคาขายห้องพักของโรงแรมในประเทศไทย	175
	1. โรงแรมในกรุงเทพมหานคร	175
	2. โรงแรมในเมืองต่างจังหวัด	177
	3. รีสอร์ทบริเวณแหล่งท่องเที่ยวริมทะเล	180
	4. รีสอร์ทบริเวณแหล่งท่องเที่ยวภูเขาหรือแม่น้ำ	182
	สรุปและอภิปรายผลการวิจัย	184
	เอกสารอ้างอิง	186
บทที่ 13	ผลกระทบของบทวิจารณ์ในสื่อออนไลน์ต่อธุรกิจโรงแรม	188
	(The Impact of Online Reviews on Hotel Business)	
	บทนำ	189
	งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับบทวิจารณ์ออนไลน์ในธุรกิจโรงแรม	190
	1. The Impact of Online User Reviews on Hotel Room Sales	190
	2. The Impact of Social Media on Lodging Performance	191
	3. The Business Value of Online Consumer Reviews and Management Response to Hotel Performance	194
	สรุป	198
	เอกสารอ้างอิง	199
	ภาคผนวก: การเรียนในสาขาวิชาบัณฑิตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	201
	ประวัติผู้เขียน	205

สารบัญรูป

รูปที่ 1.1	รูปแบบขั้นตอนทั่วไปของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9
รูปที่ 1.2	ความสัมพันธ์ระหว่างวิชาชีพต่างๆ และขั้นตอนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	10
รูปที่ 3.1	ความสัมพันธ์ของหลักคิด 4Ps กับ 4Cs	35
รูปที่ 3.2	ปัจจัยที่ก่อให้เกิดคุณค่าของสินค้า (4Vs)	39
รูปที่ 4.1	การทดลองด้วยถังวัดการซึมแบบถังคู่	52
รูปที่ 4.2	ตัวอย่างพื้นที่พืชพรรณรับน้ำฝน (Rain Gardens)	55
รูปที่ 4.3	ตัวอย่างสวนหลังคา (Green Roofs)	56
รูปที่ 4.4	ตัวอย่างพื้นผิวพรมน้ำ (pervious pavements)	56
รูปที่ 4.5	ตัวอย่าง Bioretention Swale, Mawson Lakes, SA	57
รูปที่ 4.6	ตัวอย่าง Swale at Pine Lakes, City of Salisbury	58
รูปที่ 4.7	ตัวอย่าง Laratinga Wetlands, Mt Barker	59
รูปที่ 5.1	ระดับอุณหภูมิในเขตพื้นที่ต่างๆ ซึ่งก่อให้เกิดปรากฏการณ์เกาะแห่งความร้อน (Urban Heat Island)	64
รูปที่ 5.2	แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอาคารเขียวในประเทศไทยในช่วงปี ค.ศ. 2007-2013	65
รูปที่ 5.3	เกณฑ์การประเมินอาคารเขียวที่ได้รับความนิยมในระดับสากล ปี ค.ศ. 2015 และสัดส่วนร้อยละของจำนวนอาคารที่ได้รับการรับรอง	66
รูปที่ 5.4	ระดับการรับรองของประเมินของเกณฑ์ประเมิน LEED และช่วงของคะแนนเกณฑ์การประเมิน LEED v.22 และ LEED v.3	67
รูปที่ 5.5	เปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยของอาคารเขียวที่ได้รับการรับรองเกณฑ์ประเมิน LEED เทียบกับอาคารทั่วไป	68
รูปที่ 5.6	เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเขียว Park Ventures กับอาคารสำนักงานเกรด A ที่ไม่ใช่อาคารสำนักงานเขียว	69
รูปที่ 5.7	เปรียบเทียบอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ระหว่างอาคารสำนักงานเขียวที่ได้รับการรับรองเกณฑ์ประเมิน LEED และอาคารสำนักงานทั่วไปในระดับเดียวกัน ในช่วงปี ค.ศ. 2005-2008	73

รูปที่ 5.8	เปรียบเทียบอัตราค่าเช่า (Rental Rate) ระหว่างอาคารสำนักงานเขียวที่ได้รับการรับรองเกณฑ์เกณฑ์ประเมิน LEED และอาคารสำนักงานทั่วไปในระดับเดียวกัน ในช่วงปี ค.ศ. 2005-2008	73
รูปที่ 5.9	แผนภาพแสดงแนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนวัฏจักรชีวิตอาคาร	74
รูปที่ 5.10	แผนภาพแสดงผลการวิเคราะห์ต้นทุนวัฏจักรชีวิตเปรียบเทียบระหว่างอาคารทั่วไปและอาคารเขียว	75
รูปที่ 6.1	กระบวนการบริหารงานก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร	83
รูปที่ 6.2	แผนงานแบบเส้นสมมูล	85
รูปที่ 6.3	แผนงานแบบซ้ำ	86
รูปที่ 7.1	แผนงานก่อสร้างโครงการที่มีลักษณะเป็นการก่อสร้างแบบซ้ำด้วยเทคนิคการวางแผนงานแบบสายงานวิกฤติโดยใช้รูปแบบกิจกรรมบนลูกศร	95
รูปที่ 7.2	แผนงานก่อสร้างโครงการที่มีลักษณะเป็นการก่อสร้างแบบซ้ำด้วยเทคนิคการวางแผนงานแบบสายงานวิกฤติโดยใช้รูปแบบกิจกรรมบนจุดเชื่อมต่อ	96
รูปที่ 7.3	แผนงานก่อสร้างโครงการที่มีลักษณะเป็นการก่อสร้างแบบซ้ำด้วยเทคนิคแผนภูมิแกนต์	97
รูปที่ 7.4	แผนงานก่อสร้างโครงการที่มีลักษณะเป็นการก่อสร้างแบบซ้ำด้วยเทคนิคเส้นดุลยภาพ	99
รูปที่ 7.5	ความสัมพันธ์แบบลู่ออก (Divergence) ของกิจกรรม 2 กิจกรรมที่อยู่ติดกัน	101
รูปที่ 7.6	ความสัมพันธ์แบบขนาน (Parallel) ของกิจกรรม 2 กิจกรรมที่อยู่ติดกัน	102
รูปที่ 7.7	ความสัมพันธ์แบบลู่อเข้า (Convergence) ของกิจกรรม 2 กิจกรรมที่อยู่ติดกัน	103
รูปที่ 8.1	แผนงานเริ่มโครงการของโครงการตัวอย่างที่ 1	112
รูปที่ 8.2	แผนงานที่ก่อสร้างจริงของโครงการตัวอย่างที่ 1	112
รูปที่ 8.3	แผนงานเริ่มโครงการรวมผลกระทบของโครงการตัวอย่างที่ 1	113
รูปที่ 8.4	แผนงานที่ก่อสร้างจริงซึ่งถูกลดเวลาของโครงการตัวอย่างที่ 1	114
รูปที่ 8.5	แผนงานเริ่มโครงการของโครงการตัวอย่างที่ 2	115
รูปที่ 8.6	แผนงานที่ก่อสร้างจริงของโครงการตัวอย่างที่ 2	116
รูปที่ 8.7	แผนงานเริ่มโครงการรวมผลกระทบของโครงการตัวอย่างที่ 2	117
รูปที่ 8.8	แผนงานที่ก่อสร้างจริงซึ่งถูกลดเวลาของโครงการตัวอย่างที่ 2	118
รูปที่ 9.1	โครงสร้างของ The Balanced Scorecard	124
รูปที่ 9.2	กรอบแนวคิดในการวัดผลการทำงาน	126

รูปที่ 9.3	อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานของบริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ (ซ้าย) และศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ (ขวา)	130
รูปที่ 9.4	โถงภายในอาคารศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ (ซ้าย) และภายในบริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (ขวา)	130
รูปที่ 10.1	แบบจำลองอย่างง่ายของกระบวนการนวัตกรรม	147
รูปที่ 10.2	นวัตกรรมกระบวนการก่อสร้างบ้านจากเทคโนโลยีปริคาส์ของ บมจ.พฤษภาฯ	153
รูปที่ 10.3	ธุรกิจโซลาร์ฟาร์มและโซลาร์รูฟท็อปของบริษัทเสนา โซลาร์ เอเนอร์ยี จำกัด	154
รูปที่ 11.1	วัฏจักรของการโทษซึ่งกันและกัน	160

สารบัญตาราง

ตารางที่ 5.1	สรุปผลการศึกษาทั้งในและต่างประเทศแสดงถึงร้อยละของต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารเขียวสูงกว่าอาคารทั่วไปที่ระดับเดียวกัน	70
ตารางที่ 5.2	สรุปผลการศึกษาคูณประโยชน์อาคารเขียวด้านผลตอบแทนโครงการที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับอาคารทั่วไปที่ระดับเดียวกัน	71
ตารางที่ 5.3	สรุปผลการศึกษา ร้อยละต้นทุนวัฏจักรชีวิตอาคารของอาคารเขียวต่ำกว่าอาคารทั่วไปที่ระดับเดียวกัน	72
ตารางที่ 5.4	สรุปผลการศึกษาร้อยละต้นทุนวัฏจักรชีวิตอาคารของอาคารเขียวต่ำกว่าอาคารทั่วไปที่ระดับเดียวกัน (เรียงตามปีที่ศึกษา)	74
ตารางที่ 7.1	รายละเอียดตัวอย่างการก่อสร้างแบบซ้ำจำนวน 3 หน่วยงาน	94
ตารางที่ 7.2	อัตราการดำเนินงานของแต่ละกิจกรรมในตัวอย่างโครงการก่อสร้างแบบซ้ำ	100
ตารางที่ 7.3	การเปรียบเทียบเทคนิคการวางแผนงานสำหรับโครงการที่มีลักษณะการก่อสร้างแบบซ้ำ	104
ตารางที่ 8.1	รายละเอียดงานที่ต้องดำเนินการในโครงการตัวอย่างที่ 2	115
ตารางที่ 9.1	คำถามในการจัดลำดับความสำคัญของดัชนีชี้วัดผลการทำงานตามกรอบแนวคิดในการวัดผลการทำงาน	127
ตารางที่ 9.2	การเปรียบเทียบกับคู่แข่งเอกชนในพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า	133
ตารางที่ 9.3	การเปรียบเทียบกับคู่แข่งเอกชนในอาคารสำนักงานให้เช่า	134
ตารางที่ 9.4	ผลการดำเนินงานประจำปี 2552	135
ตารางที่ 9.5	ร้อยละความสำเร็จของการก่อสร้างโครงการบ้านธนารักษ์นนทบุรีตามแผนปี 2552	136
ตารางที่ 12.1	ตัวแปรที่มีผลต่อราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนจากงานวิจัยในอดีต	171
ตารางที่ 12.2	จำนวนกลุ่มตัวอย่างของโรงแรมแต่ละประเภท	173
ตารางที่ 12.3	ตัวอย่างการคำนวณรายได้ห้องพัก	174
ตารางที่ 12.4	รายละเอียดตัวแปรสำหรับโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ระดับ 3-5 ดาว	175
ตารางที่ 12.5	ตัวอย่างการคำนวณ ADR สำหรับโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ระดับ 3-5 ดาว	176

ตารางที่ 12.6	รายละเอียดตัวแปรสำหรับโรงแรมในเมืองต่างจังหวัด ระดับ 3 ดาว	177
ตารางที่ 12.7	ตัวอย่างการคำนวณ ADR สำหรับโรงแรมในเมืองต่างจังหวัด ระดับ 3 ดาว	178
ตารางที่ 12.8	รายละเอียดตัวแปรสำหรับโรงแรมในเมืองต่างจังหวัด ระดับ 4-5 ดาว	179
ตารางที่ 12.9	ตัวอย่างการคำนวณ ADR สำหรับโรงแรมในเมืองต่างจังหวัด ระดับ 4-5 ดาว	179
ตารางที่ 12.10	รายละเอียดตัวแปรสำหรับรีสอร์ทบริเวณแหล่งท่องเที่ยวริมทะเล ระดับ 3-5	180
ตารางที่ 12.11	ตัวอย่างการคำนวณ ADR สำหรับรีสอร์ทบริเวณแหล่งท่องเที่ยวริมทะเล ระดับ 3-5 ดาว	181
ตารางที่ 12.12	รายละเอียดตัวแปรสำหรับรีสอร์ทบริเวณแหล่งท่องเที่ยวภูเขาหรือแม่น้ำ ระดับ 3-5 ดาว	182
ตารางที่ 12.13	ตัวอย่างการคำนวณ ADR สำหรับรีสอร์ทบริเวณแหล่งท่องเที่ยวภูเขา หรือแม่น้ำ ระดับ 3-5 ดาว	183
ตารางที่ 13.1	รายละเอียดตัวแปรอิสระสำหรับงานวิจัยของ Ye, Law และ Gu (2009)	190
ตารางที่ 13.2	รายละเอียดตัวแปรอิสระสำหรับงานวิจัยของ Anderson (2012)	192
ตารางที่ 13.3	ผลการวิเคราะห์ราคาขายห้องพักที่เพิ่มขึ้นได้	193
ตารางที่ 13.4	ค่าตัวชี้วัดผลประโยชน์ประกอบการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น เมื่อโรงแรมมีค่าความน่าเชื่อถือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จากการวัดโดย GRI	194
ตารางที่ 13.5	ตัวอย่างการคำนวณ ADR, OR และ RevPAR ที่เพิ่มขึ้น	194
ตารางที่ 13.6	รายละเอียดตัวแปรอิสระสำหรับงานวิจัยของ Xie, Zhang และ Zhang (2014)	195
ตารางที่ 13.7	สรุปผลของแบบจำลองที่ 1	197

คำนำ

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นกระบวนการสำคัญในการสร้างความเจริญก้าวหน้าให้กับประเทศ เพราะเป็นกระบวนการที่มีมูลค่าสูง มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจและผู้คนเป็นจำนวนมาก การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องบูรณาการความรู้ในศาสตร์ต่างๆ ที่หลากหลาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ ดังนั้น ความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่งจึงมีความแตกต่างกันตามลักษณะทางกายภาพ กฎหมาย เศรษฐกิจ สภาพทางสังคม วัฒนธรรม และความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีของแต่ละพื้นที่ องค์ความรู้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริบทของประเทศไทยจึงเป็นสิ่งจำเป็นที่จะช่วยสร้างความเจริญก้าวหน้าให้กับประเทศไทยต่อไปภายภาคหน้า

หนังสือเล่มนี้ เป็นผลงานทางวิชาการซึ่งคณะผู้เขียนได้รวบรวมองค์ความรู้และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงการบริหารทรัพยากรทางกายภาพ มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่องค์ความรู้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในบริบทของประเทศไทย เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้นำไปใช้ในการทำธุรกิจและการศึกษาวิจัย โดยเนื้อหาของหนังสือประกอบด้วย

ตอนที่ 1 การวางแผนการพัฒนาโครงการและการกำหนดรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะกล่าวถึงความหมายของอสังหาริมทรัพย์ (บทที่ 1) เพื่ออธิบายความหมายของอสังหาริมทรัพย์ กระบวนการพัฒนาตั้งแต่เริ่มเตรียมโครงการจนถึงการส่งมอบโครงการซึ่งเป็นความรู้ที่จำเป็นสำหรับการวางแผนการพัฒนาโครงการ และนำเสนอหลักการที่สำคัญที่ช่วยประกอบการตัดสินใจกำหนดรูปแบบโครงการ ได้แก่ การนำนวัตกรรมมาใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (บทที่ 2) การออกแบบอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาถึงคุณค่าของโครงการ (บทที่ 3) และการนำหลักการเรื่องความยั่งยืนมาพิจารณาในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การออกแบบพื้นที่จัดการน้ำภายในโครงการ (บทที่ 4) และการพัฒนาอาคารสำนักงานเขียว (บทที่ 5)

ตอนที่ 2 การพัฒนาทางกายภาพและการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีเนื้อหาครอบคลุมถึงแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทางด้านกายภาพ ได้แก่ หลักการบริหารงานก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร (บทที่ 6) และการเปรียบเทียบเทคนิคการบริหารงานก่อสร้างแบบซ้ำ (บทที่ 7) ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะตัวของการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่แตกต่างจากโครงการประเภทอื่นๆ การวิเคราะห์ระยะความล่าช้าในงานก่อสร้างซึ่งเป็นปัญหาสำคัญที่พบในการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ (บทที่ 8) และแนวทางการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ในภายหลัง ได้แก่ การวัดผลการทำงานของอาคารราชการ (บทที่ 9)

ตอนที่ 3 การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอองค์ความรู้สำคัญที่ช่วยสร้างความสำเร็จในการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การจัดการนวัตกรรม (บทที่ 10) แนวคิดการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนและมีความรับผิดชอบต่อสังคม (บทที่ 11) รวมถึงแนวทางการบริหารธุรกิจโรงแรม ได้แก่ การประมาณราคาขายห้องพัก (บทที่ 12) และผลกระทบของบทวิจารณ์ในสื่อออนไลน์ (บทที่ 13)

นอกจากนี้ ในภาคผนวกท้ายเล่ม ยังได้กล่าวถึงสาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นต้นสังกัดหรือเป็นสถาบันที่สอนของคณะผู้เขียน เพื่อให้ผู้อ่านทราบแหล่งข้อมูลทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประโยชน์อีกแหล่งหนึ่ง

สุดท้ายนี้ ทางคณะผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าองค์ความรู้และข้อมูลต่างๆ ในหนังสือเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์แก่ผู้อ่านทุกท่าน ไม่ว่าจะเป็นความเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสาขาใดก็ตาม

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษฎณ์ โตชัยวัฒน์

ผู้รวบรวม



ตอนที่ 1

การวางแผนการพัฒนาโครงการ
และการกำหนดรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์