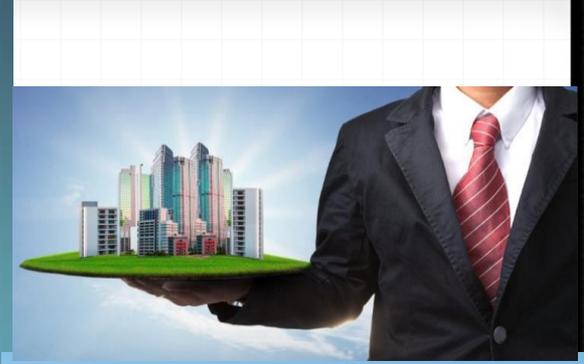


EFM 1231

ความรู้พื้นฐานทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
Introduction to Real Estate Business

อาจารย์ ดร.รัชชัย ทองมา (Ph.D.)





EFM 1231

Introduction to Real Estate Business

1.

แนะนำรายวิชา

เนื้อหาในรายวิชา

จุดมุ่งหมายของรายวิชา

เพื่อเป็นพื้นฐานในการสร้างความรู้ความเข้าใจ เกี่ยวกับความรู้พื้นฐานในงาน อสังหาริมทรัพย์ ขั้นตอนกระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เริ่มตั้งแต่การวางรูปแบบ โครงการ การศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น การก่อสร้าง จนถึงกระบวนการส่งมอบโครงการ และยังเกี่ยวข้องกับ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ อาชีพและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- ความรู้พื้นฐานในงานอสังหาริมทรัพย์
- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์และ ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์งาน บริการซ่อมแซมทั่วไป
- วัฏจักรและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยงานด้านสิ่งแวดลอมอาคาร
- กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และกฎหมายผังเมืองและการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ขั้นตอนกระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และกระบวนการเลือก ที่ตั้ง/ทรัพย์สินที่เหมาะสม
- การวางรูปแบบโครงการ และการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น
- การก่อสร้าง และกระบวนการส่งมอบโครงการ
- อาชีพและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- นวัตกรรมทางการตลาด การขาย และการจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์
- บทบาทของ FM ในการบริหารทรัพย์สิน

การบรรยายภาพรวมของความรู้พื้นฐานทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Introduction to Real Estate Business



อสังหาริมทรัพย์คืออะไร



- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง
- เป็นหนึ่งในภาคส่วนสำคัญที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะ
เป็นโครงการที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ หรือพื้นที่
อุตสาหกรรม
- การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มักหมายถึงเม็ดเงินจำนวน
มหาศาลและความคาดหวังผลตอบแทนที่สูง
- ดังนั้น **การบริหารจัดการทรัพย์สิน** เหล่านี้ให้มี
ประสิทธิภาพจึงเป็น**หัวใจ**สำคัญสู่ความสำเร็จและความ
ยั่งยืนในระยะยาว

การบริหารทรัพยากรอาคาร หรือ Facility Management (FM) เป็นอีกหนึ่งศาสตร์สำคัญที่เข้ามามีบทบาทอย่างมากในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ เพราะไม่ใช่แค่การดูแลบำรุงรักษาอาคารและระบบต่าง ๆ ให้ทำงานได้ปกติเท่านั้น แต่ยังรวมถึงการเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ การลดต้นทุนในการดำเนินงาน และการสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้บริการ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความพึงพอใจและผลกำไรของธุรกิจ

- ในปัจจุบันที่การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทวีความรุนแรงขึ้น
- การบริหารทรัพยากรอาคารที่มีประสิทธิภาพจึงกลายเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน
- ไม่ว่าจะเป็นการใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการบริหารจัดการ
- การวางแผนเชิงกลยุทธ์เพื่อยืดอายุการใช้งานของทรัพย์สิน
- การบริหารจัดการพลังงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด

สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถเติบโตได้อย่างแข็งแกร่งและยั่งยืน

บทเรียนที่เรากำลังจะศึกษาต่อไปนี้

- จะเจาะลึกถึงหลักการและแนวทางปฏิบัติในการบริหารทรัพยากรอาคาร
- เพื่อให้ผู้ประกอบการ นักลงทุน หรือผู้ที่สนใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าใจถึงความสำคัญวิธีการนำไปประยุกต์ใช้
- เพื่อยกระดับการบริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประโยชน์สูงสุด และพร้อมรับมือกับความท้าทายต่าง ๆ ในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์

หมายถึง ที่ดิน และ ทรัพย์สินอื่นที่ติดอยู่กับที่ดิน อย่างถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น

ตัวอย่าง ของอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ที่ดินเปล่าบ้าน คอนโดมิเนียม อาคารโรงงาน ที่ดินเกษตรกรรม ทรัพย์สินทางธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ บึง แร่ กรวด ทราย ที่อยู่ในอาณาบริเวณที่ดินนั้น สิทธิที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น สิทธิครอบครองที่ดิน สิทธิในการอยู่อาศัย

ประเภท ของอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกได้ดังนี้

- อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย เช่น บ้าน คอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีก
- อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เช่น โรงงาน คลังสินค้า
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตรกรรม เช่น ที่ดินไร่ ที่ดินสวน

การลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ เป็นที่นิยม เพราะเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา และสามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าหรือผลตอบแทนจากการเก็งกำไร

อย่างไรก็ตาม การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ก็มีความเสี่ยงอยู่ด้วย เช่น ราคาอสังหาริมทรัพย์อาจผันผวน

ก่อนตัดสินใจลงทุน ควรศึกษาข้อมูลให้ละเอียด พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเล ราคา สภาพเศรษฐกิจ กฎหมาย และความเสี่ยงต่าง ๆ

คำศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

- **กรรมสิทธิ์** หมายถึง สิทธิขาดเต็มที่ในทรัพย์สิน
- **โฉนดที่ดิน** หมายถึง หลักฐานที่แสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
- **สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์** หมายถึง เอกสารที่ใช้ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- **ภาษีอสังหาริมทรัพย์** หมายถึง ภาษีที่ต้องจ่ายสำหรับการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ แตกต่างจากสังหาริมทรัพย์อย่างไร

สังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ ไม่ติดอยู่กับพื้นดิน สามารถนำติดตัวไปไหนมาไหนได้ ไม่ว่าจะเป็น รถยนต์ เครื่องใช้ในครัวเรือน เสื้อผ้า เครื่องประดับ คอมพิวเตอร์ มือถือ เครื่องใช้ไฟฟ้า หรือเรียกง่าย ๆ ว่าทรัพย์สินใดที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น นอกจากนี้สิทธิในสังหาริมทรัพย์ เช่น สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ ก็จัดว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน

ตัวอย่าง ความแตกต่างที่เห็นได้ชัดเจนของ สังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ คือ มูลค่าของรถยนต์ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์นั้น จะลดลงเรื่อย ๆ เนื่องจากมีค่าความเสื่อมเกิดขึ้นทุกปีและมีอายุขัยที่สั้น ในขณะที่มูลค่าของบ้านซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นมีแต่จะเพิ่มสูงขึ้นจนค่าความเสื่อมแทบจะไม่มี ความหมายใด ๆ เนื่องจากจำนวนมูลค่าที่เพิ่มขึ้นนั้นมีมากกว่าจำนวนค่าความเสื่อมที่เกิดขึ้นในแต่ละปี

ลักษณะ

- อสังหาริมทรัพย์: เป็นสิ่งที่ เคลื่อนย้ายไม่ได้ ติดอยู่กับพื้นดินถาวร เช่น ที่ดิน บ้าน อาคาร
- สงหาริมทรัพย์: เป็นสิ่งที่ เคลื่อนย้ายได้ นำติดตัวไปไหนมาไหนได้ เช่น รถยนต์ เครื่องใช้ในครัวเรือน เสื้อผ้า เครื่องประดับ คอมพิวเตอร์ มือถือ เครื่องใช้ไฟฟ้า

การครอบครอง

- อสังหาริมทรัพย์: ต้องมี ชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ เสมอ
- สงหาริมทรัพย์: อาจจะไม่มีเจ้าของ ก็ได้

การโอนกรรมสิทธิ์

- อสังหาริมทรัพย์: ต้อง โอนย้ายทำนิติกรรมต่อเจ้าหน้าที่พนักงาน เสมอ
- สงหาริมทรัพย์: ไม่ต้องทำพิธีกรรม

ระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์

- อสังหาริมทรัพย์: ต้องครอบครองปรปักษ์ 10 ปี ขึ้นไป
- สงหาริมทรัพย์: ไม่กำหนดระยะเวลา

มูลค่า

- อสังหาริมทรัพย์: มูลค่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ตามกาลเวลา
- สงหาริมทรัพย์: มูลค่ามีแนวโน้มลดลง ตามกาลเวลา

อสังหาริมทรัพย์

- ทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้

- ติดอยู่กับพื้นดิน หรืออยู่ในอาณาบริเวณที่ดิน

- เช่น ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง อาคาร บ้านเรือน สำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม ไม้ยืนต้น รวมถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

สังหาริมทรัพย์

- ทรัพย์สินที่สามารถเคลื่อนย้ายได้

- ไม่ติดอยู่กับพื้นดิน สามารถนำติดตัวไปไหนมาไหนได้

- เช่น รถยนต์ เครื่องใช้ในครัวเรือน เสื้อผ้า เครื่องประดับ คอมพิวเตอร์ มือถือ เครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงสิทธิบัตร ลิขสิทธิ์

ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์คืออะไรบ้าง

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้น ไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวทรัพย์สิน หากเศรษฐกิจตกต่ำราคาของอสังหาริมทรัพย์ก็จะตกต่ำลงไปด้วย ช่วงนี้ถือเป็นช่วงเวลาทองของนักเก็งกำไรในการซื้อ และนำไปขายต่อในภายหลังเมื่อราคาเพิ่มสูงขึ้นมา จึงสามารถพูดได้ว่าตัวแปรสำคัญต่อราคาของอสังหาริมทรัพย์ คือ เศรษฐกิจ

อสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีการเปลี่ยนแปลงเป็นเงินค่อนข้างช้า ส่งผลให้การถือครองมีความเสี่ยงกว่าการถือครองเงินสด แต่สามารถลดความเสี่ยงได้ด้วยการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์เพื่อสร้างกระแสเงินสดเข้ามา เช่น ปลออยให้เช่า หรือประกอบธุรกิจส่วนตัวบนอสังหาริมทรัพย์ที่มี เป็นต้น

ราคาอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยปกติจะมีแต่เพิ่มขึ้นไม่มีลดลง จึงเหมาะกับการถือครองเอาไว้ในระยะยาว เพราะในระยะสั้นราคาอาจจะแกว่งและปรับขึ้นลงได้ตามสภาวะเศรษฐกิจ รวมไปถึงทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมในขณะนั้นด้วย การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงเหมาะกับนักลงทุนที่มีเงินทุนหนาพอสมควร

ลักษณะเด่นสำคัญอีกอย่างของอสังหาริมทรัพย์ คือ เป็นทรัพย์สินที่มีอายุขัยที่ยืนยาวมาก โดยในทางเศรษฐกิจทั่วไปจะกำหนดอายุขัยเอาไว้ที่ประมาณ 50 ปี แต่ทางกายภาพของอาคาร บ้านเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นมีอายุขัยจริง ๆ อยู่ที่ประมาณ 100 ปีเลยทีเดียว ดังนั้น ผู้ที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์อยู่ หากนำไปใช้ในการสร้างรายได้จะยิ่งคุ้มค่ามากขึ้นไปอีกในระยะยาว

ประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภทของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะแบ่งตามลักษณะการใช้สอยออกเป็น 5 กลุ่มหลัก ซึ่งประกอบไปด้วย

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร เช่น ที่นา ไร่ สวน หรือที่ดินที่จัดให้เป็นพื้นที่สำหรับทำเกษตรกรรมโดยเฉพาะ
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เช่น บ้าน คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ แฟลต อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ตลาดสด ศูนย์ประชุม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น โรงงาน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม
5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน เช่น รีสอร์ท โรงแรมตากอากาศ เป็นต้น

คู่มือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ได้ที่เว็บไซต์สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
[https://www.dol.go.th/registry/Pages/A%20\(2\).aspx?utm_source=ddproperty.com](https://www.dol.go.th/registry/Pages/A%20(2).aspx?utm_source=ddproperty.com)

ประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภทของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะแบ่งตามลักษณะการใช้สอยออกเป็น 5 กลุ่มหลัก ซึ่งประกอบไปด้วย

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร เช่น ที่นา ไร่ สวน หรือที่ดินที่จัดให้เป็นพื้นที่สำหรับทำเกษตรกรรมโดยเฉพาะ
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เช่น บ้าน คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ แพลต อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรม ตลาดสด ศูนย์ประชุม อาคารพาณิชย์ เป็นต้น
4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น โรงงาน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม
5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน เช่น รีสอร์ท โรงแรมตากอากาศ เป็นต้น

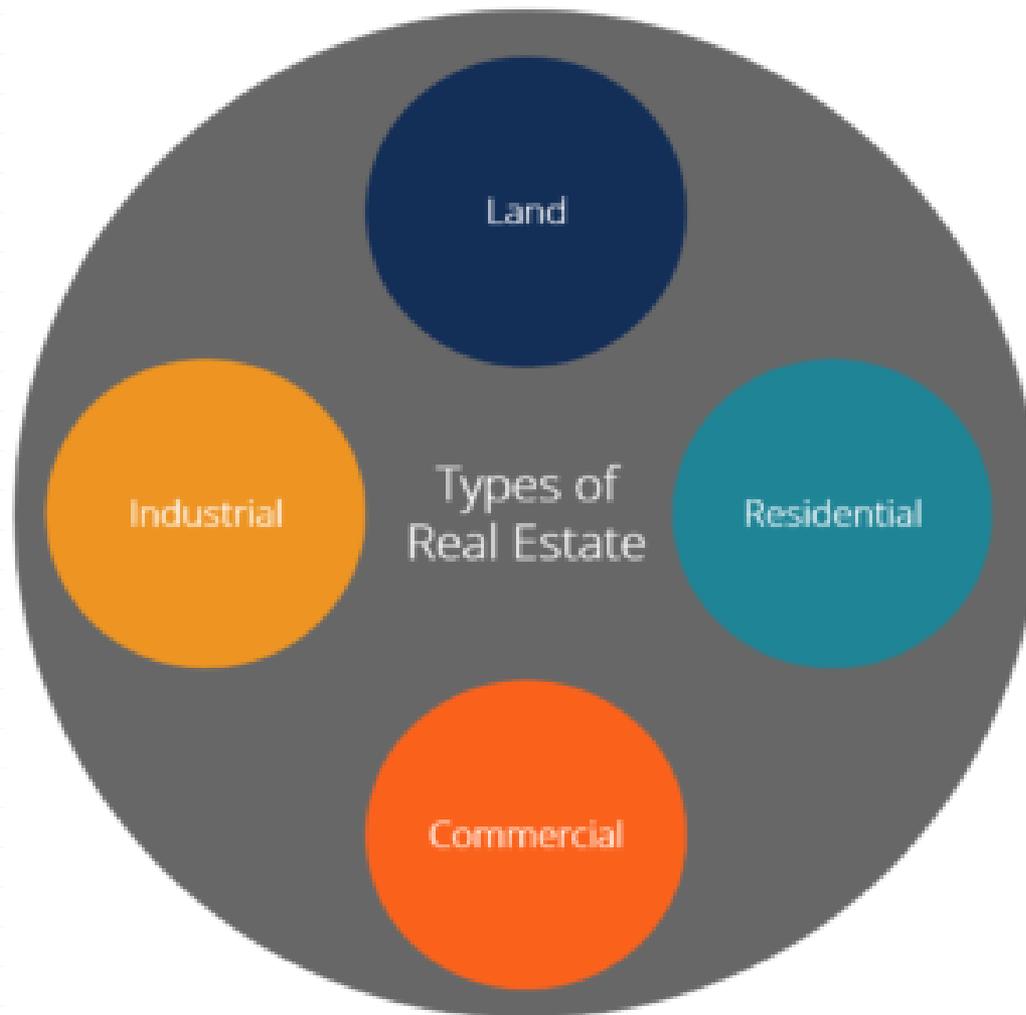
คู่มือการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ได้ที่เว็บไซต์สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
[https://www.dol.go.th/registry/Pages/A%20\(2\).aspx?utm_source=ddproperty.com](https://www.dol.go.th/registry/Pages/A%20(2).aspx?utm_source=ddproperty.com)

ตัวอย่าง

- อสังหาริมทรัพย์: ที่ดิน บ้าน คอนโดมิเนียม อาคาร โรงงาน ที่ดินเกษตรกรรม
- อสังหาริมทรัพย์: รถยนต์ เครื่องใช้ในครัวเรือน เสื้อผ้า เครื่องประดับ คอมพิวเตอร์ มือถือ เครื่องใช้ไฟฟ้า

สรุป

- อสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินถาวร เช่น บ้าน อาคาร ต้องมีชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์เสมอ มูลค่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา
- อสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายได้ เช่น รถยนต์ เครื่องใช้ในครัวเรือน อาจจะไม่มีการซื้อขายก็ได้ มูลค่ามีแนวโน้มลดลงตามกาลเวลา



<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/careers/jobs/real-estate/>

Real Estate Industry

Developers

Brokerages

Sales & Marketing

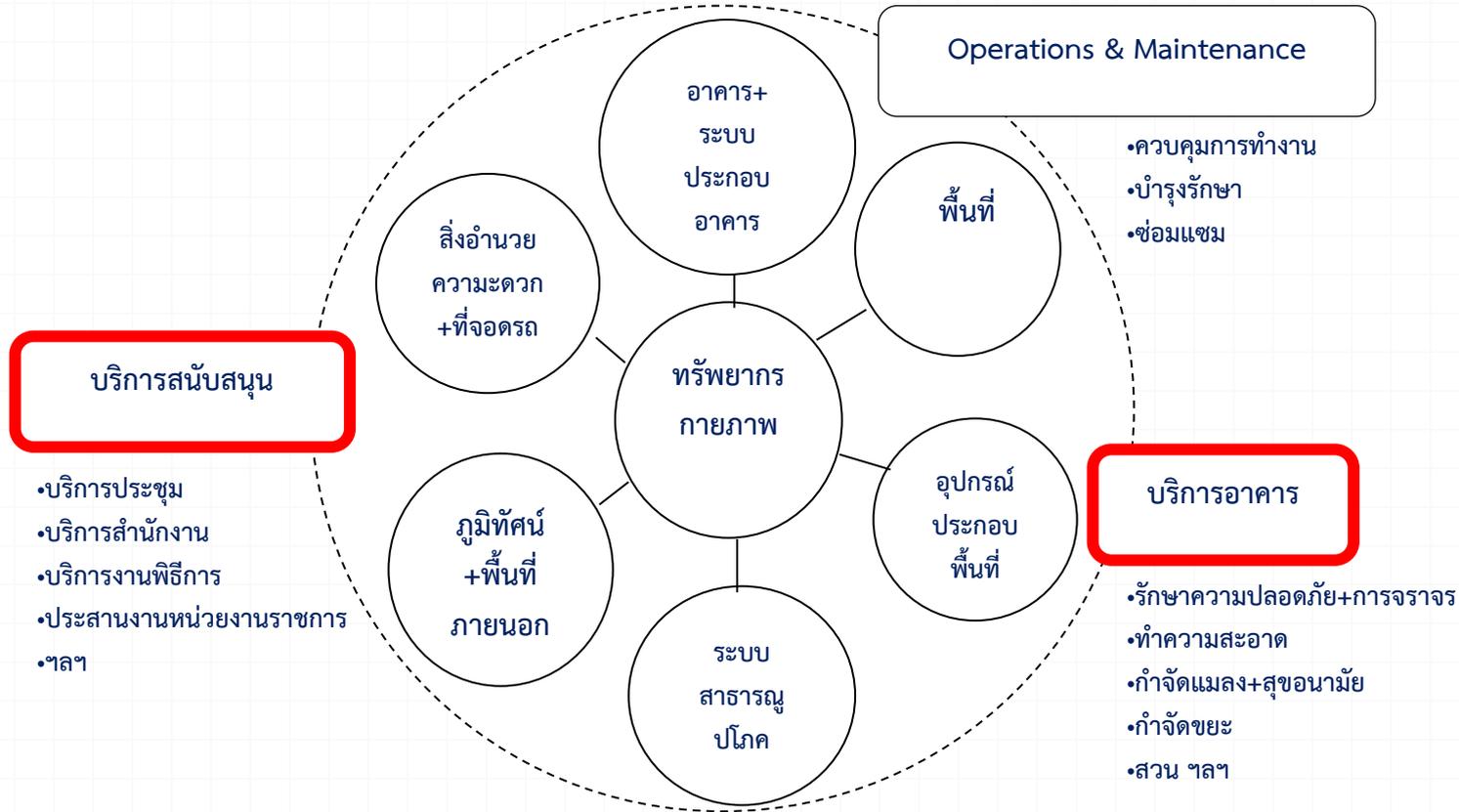
Lending

Property
Management

Professional Services

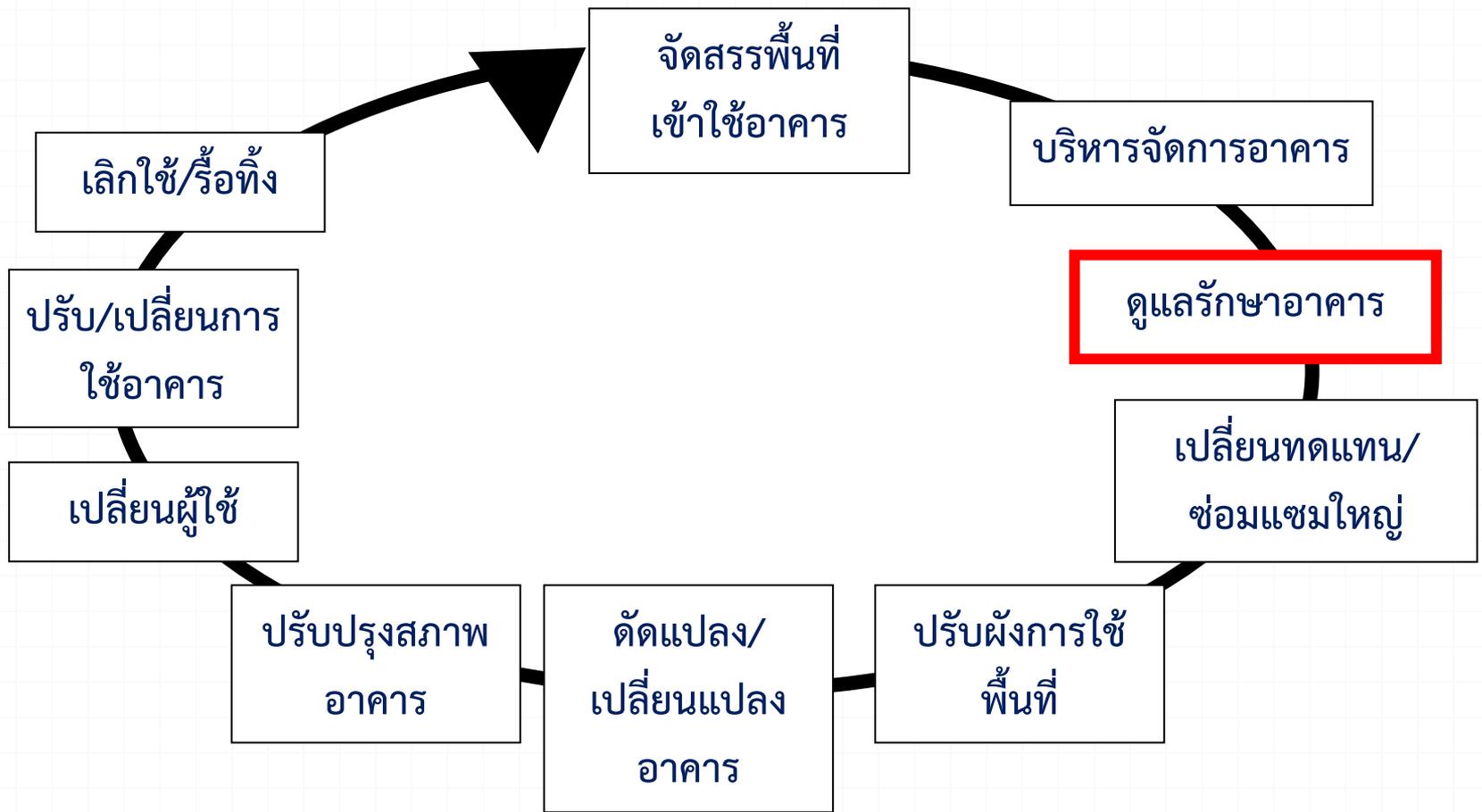
<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/careers/jobs/real-estate/>

ระบบกายภาพ (Facility) = ทรัพยากรกายภาพ + งานปฏิบัติการและบริการ



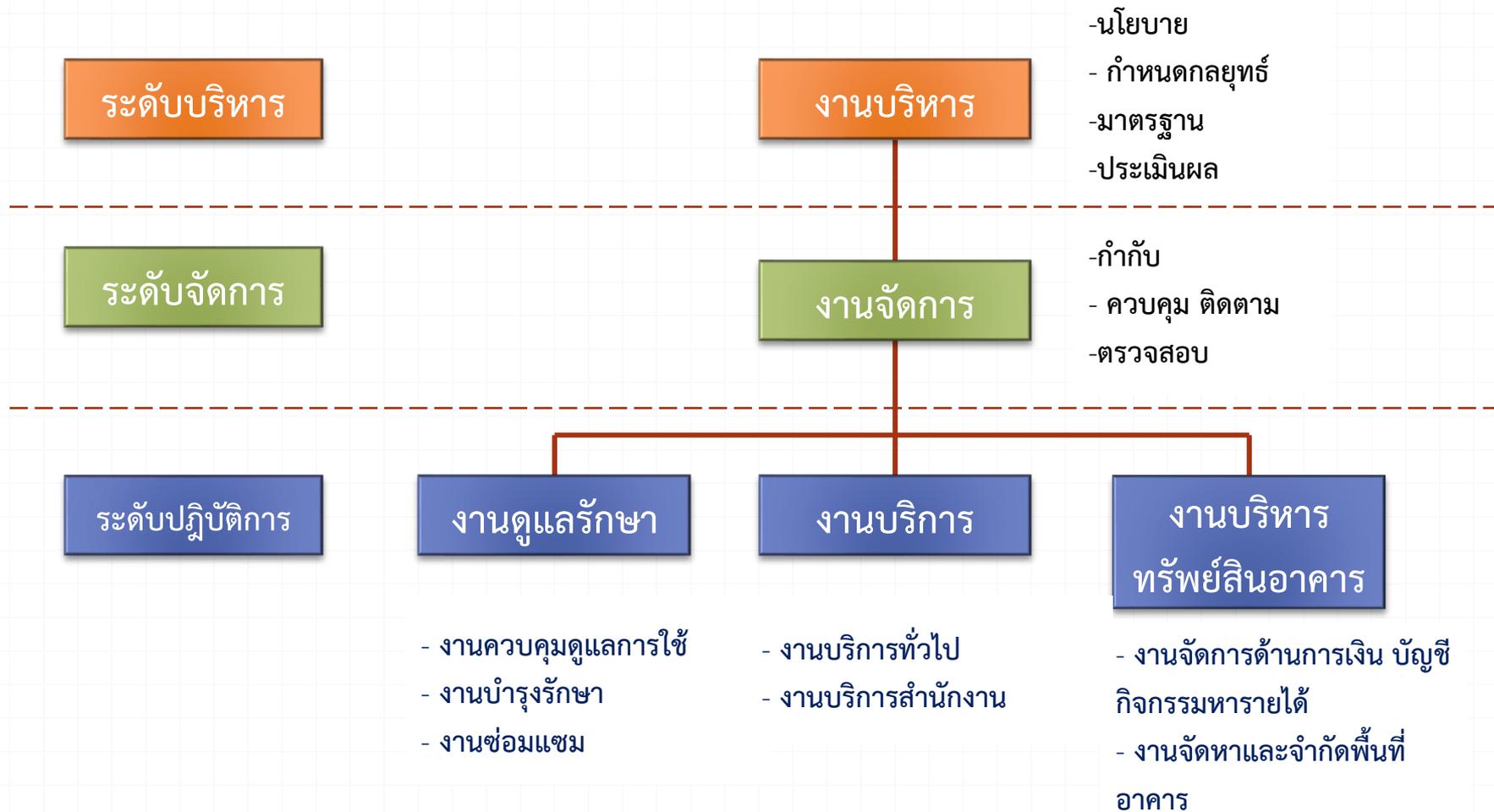
ภาพ: ปัจจัยหลักในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

ที่มา: เสริชัย โชติพานิช (2553: 16)



ภาพ กิจกรรมระหว่างช่วงการใช้อาคาร
ที่มา: เสริชญ์ โชติพานิช (2553: 88)

โครงสร้างการดำเนินงานบริหารทรัพยากรกายภาพ



ภาพที่ 5 โครงสร้างการดำเนินการบริหารทรัพยากรกายภาพ

ที่มา: เสริชย์ โชติพานิช (2541)

Case study





FIGURE 1.2