



เอกสารการสอน

วิชา RFM2231 การจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดย

อาจารย์ ดร.ธงชัย ทองมา

สาขาวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์และทรัพยากรอาคาร

คณะวิศวกรรมศาสตร์และเทคโนโลยีอุตสาหกรรม

มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

ปีการศึกษา 1/2568

การจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 1

การศึกษาเนื้อหาการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อเป็นพื้นฐานในการสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับความรู้พื้นฐานการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม การลงทุนในรูปแบบ ต่าง ๆ ทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รายได้ในรูปแบบอื่น กองทุนอสังหาริมทรัพย์ การปล่อยเช่า และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การจัดการอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน ตั้งแต่การพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรูปแบบการลงทุนที่ได้รายได้เป็นประจำ หรือได้รับรายได้ในรูปแบบอื่น กองทุนอสังหาริมทรัพย์ การปล่อยเช่า

เอกสารการสอน การจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจและการดำเนินงานตลอดจนการแข่งขันของอุตสาหกรรมทั่วโลกมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว มีการเคลื่อนย้ายฐานการผลิต การลงทุนและการค้าไปทั่วโลก เพื่อการตอบสนองความต้องการ (Want) และความต้องการจำเป็น (Need) ของลูกค้าหรือผู้บริโภคทั่วโลก ทำให้เกิดการเชื่อมโยงของเครือข่ายการลงทุนจากในประเทศไปสู่ต่างประเทศจำนวนมาก (Ares Commercial Real Estate Corporation, 2016) ก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจที่รุนแรงเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งการเติบโตของธุรกิจและบทบาทขององค์การการค้าโลก (World Trade Organization: WTO) ยิ่งทำให้เกิดการสร้างข้อตกลงต่าง ๆ จำนวนมาก ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่เสรีมากยิ่งขึ้นและอุตสาหกรรมต่าง ๆ จำนวนมากได้กระจายการลงทุนไปทั่วโลกอย่างเสรีมากยิ่งขึ้น ภาคธุรกิจที่เติบโตมากขึ้นได้สนับสนุนให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property & Real Estate) เกิดการเจริญเติบโตตามเศรษฐกิจโลกอย่างต่อเนื่อง (Truebestein M., 2016) เพราะเป็นรากฐานของฐานการผลิตและการบริการในโลกนับจากอดีตจนถึงปัจจุบัน ปี 2016 การลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 6 จากปี 2015 โดยมีมูลค่ารวมในปี 2016 สูงถึง 1.1 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ (Desjardins J., 2016) รวมไปถึงการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในเมืองใหญ่อย่าง ลอนดอน (London) ประเทศอังกฤษที่มีอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงติดอันดับโลก มีการเติบโตเพิ่มขึ้นจากการลงทุนต่างประเทศในด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่าร้อยละ 60 ในปีที่ผ่านมา การเติบโตของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โลกเป็นผลมาจากการเติบโตของประชากรโลกที่เพิ่มขึ้น รวมถึงช่วงอายุประชากรที่มีอายุยืนยาวมากยิ่งขึ้นทำให้เกิดกลุ่มคนวัยเกษียณเพิ่มขึ้นและกลุ่มเหล่านี้มองหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับการเกษียณอายุจากการทำงาน (Desjardins J., 2016)

โดยผลของการเติบโตอสังหาริมทรัพย์จะทำให้เกิดการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการทำให้เกิดการกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยระดับบนในปี 2560 เป็นไปอย่างรุนแรง ผ่านการซื้อและถือครองที่ดินใจกลางเมืองที่จำเป็นต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลต่อราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นตามและท้าทายการแข่งขันในโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2563) อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยประสบปัญหาหามาตั้งแต่ช่วงปี 2556 เป็นต้นมา ส่งผลกระทบมากที่สุดจากมหาอุทกภัยครั้งใหญ่ปี

2554 ที่ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงไปในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ไทยรัฐ, 2563) โดยพื้นที่น้ำท่วมก่อให้เกิดการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ขณะที่ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ใหม่ต้องปรับตัวลงและต้องใช้การกระตุ้นด้วยการส่งเสริมการขาย ทำให้เกิดการชะลอการซื้ออสังหาริมทรัพย์เริ่มเกิดขึ้นและส่งผลให้ธุรกิจต้องบริหารจัดการเพื่อแก้ไขปัญหาจากการที่ไม่สามารถปิดโครงการได้อย่างครบถ้วน และยังพบถึงปัญหาที่สำคัญจากที่ดินของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีราคาต้นทุนของที่ดินในใจกลางเมืองและรอบนอกของเมืองมีการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการบริหารจัดการด้านต้นทุนและกลยุทธ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนและการขายหรือการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การดำเนินงานที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ทางการแข่งขันที่รุนแรงในปัจจุบันเพื่อสร้างประสิทธิภาพและประสิทธิผลให้กับองค์กร (Living T. F., 2563) ทำให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องวางแผนและพัฒนาการบริหารจัดการที่มีความได้เปรียบทางการแข่งขันเพื่อยกระดับการดำเนินงานทางธุรกิจที่นำไปสู่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เป็นอุตสาหกรรมหลักอุตสาหกรรมที่มีการขับเคลื่อนการแข่งขันด้วยการอาศัยนวัตกรรมทั้งผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อสร้างความแตกต่างที่จะเป็นความสามารถทางการแข่งขันของกิจการ บุคลากรในสายงานอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งฝ่ายออกแบบ วิศวกรรมหรือแม้กระทั่งพนักงานทุกคนที่ปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีพฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อเป็นกำลังสำคัญในการใช้ทุนมนุษย์ เพื่อขับเคลื่อนกิจกรรมการดำเนินงานขององค์กรให้เกิดการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสร้างรายได้เปรียบทางการแข่งขันและสร้างผลลัพธ์คือ ผลการดำเนินงานของธุรกิจตามเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน ควรมีการวางแผนการจัดการหรือการเตรียมการทั้งเรื่องของการประยุกต์เทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาสนับสนุนการดำเนินงานเพื่อที่จะใช้ข้อมูลเป็นกลไกในการขับเคลื่อนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ ลดขั้นตอนกระบวนการและระยะเวลาการดำเนินงานให้เกิดความเหมาะสมอย่างสูงสุด สามารถสรุปปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจ ได้ดังนี้

พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม คือ พฤติกรรมที่เกิดขึ้นในระดับบุคคลของพนักงานองค์กรที่มุ่งเน้นการสร้างแนวความคิดทำงานที่ทันสมัยสอดคล้องกับความต้องการสังคมและการยกระดับแนวคิดเป็นรูปธรรมที่ดำเนินการได้จริงเพื่อนำไปสู่การยกระดับขีดความสามารถทางการแข่งขันด้านการบริหารจัดการ

การมุ่งเน้นตลาด คือ การให้ความสำคัญกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดและตอบสนองความต้องการและความต้องการจำเป็นของลูกค้า ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนและยกระดับการบริหารจัดการที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและนำไปสู่การดำเนินงานของธุรกิจที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ คือ การใช้งาน การวางแผนการนำมาใช้อย่างเหมาะสม และคุ้มค่าในการสนับสนุนด้านการจัดการ การตัดสินใจและการกำหนดกลยุทธ์เพื่อให้เกิดความได้เปรียบทางการแข่งขัน และส่งผลต่อผลการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

จัดการอสังหาริมทรัพย์คือ การบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร ควบคุมการใช้ทรัพยากร กลยุทธ์ และการดำเนินงานเพื่อยกสร้างคุณประโยชน์สูงสุดในการใช้งานสินทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่อให้เกิดการสร้างรายได้และผลกำไรทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

การดำเนินงานของธุรกิจ คือ การประเมินผลการดำเนินงานขององค์กรถึงความสำเร็จของการกำหนด และการเลือกใช้กลยุทธ์ ตลอดจนการดำเนินกิจกรรมเพื่อส่งเสริมธุรกิจ

เพื่อเป็นพื้นฐานในการสร้างความรู้ความเข้าใจ เกี่ยวกับความรู้พื้นฐานการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม การลงทุนในรูปแบบ ต่าง ๆ ทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รายได้ในรูปแบบอื่น กองทุนอสังหาริมทรัพย์ การปล่อยเช่า และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สร้างความรู้พื้นฐานการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสร้างการเรียนรู้ ความเข้าใจที่มีความเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การจัดการอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน ตั้งแต่การพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรูปแบบการลงทุนที่ได้รายได้เป็นประจำ หรือได้รับ รายได้ในรูปแบบอื่น กองทุนอสังหาริมทรัพย์ การปล่อยเช่า (This regards to the real estate property and land management, it includes a decision making toward investment in real estate, both direct and indirect investment, the related factors that engage with real estate, whether the investment that gain the recurring income, or other types of income such property fund, REIT or renting properties)