



สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การพัฒนา อสังหาริมทรัพย์

ดร.กองกฤษ โต้ชัยวัฒน์ (ผู้รวบรวม)

คณะผู้เขียน

รศ.ดร.ทีโอ ฟาน เดอ พอร์ท

ผศ.ดร.ดำรงศักดิ์ รินชุมภู

อาจารย์ ดร.คุณธรรม สันติธรรม

อาจารย์ธรรม์ เต๋นดวง

ผศ.ดร.กองกฤษ โต้ชัยวัฒน์

ผศ.ดร.ชัยวัฒน์ ธีรตันพงษ์

ดร.สิทธิชัย นาคสุขสกุล

อาจารย์ณัฐศักดิ์ สุขศรี

ผศ.ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล

อาจารย์ ดร.วรากร ลิขิตอนุภาค

อาจารย์กীরติ ศตะสุข

ำนำ

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

หนังสือเล่มนี้ เป็นผลงานทางวิชาการซึ่งคณะผู้เขียนได้รวบรวมองค์ความรู้และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่เริ่มเตรียมโครงการจนถึงการบริหารทรัพยากรทางกายภาพ 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 ยังได้กล่าวถึงสาขาวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นต้นสังกัดหรือเป็นสถาบันที่สอนของคณะผู้เขียน เพื่อให้ผู้อ่านทราบแหล่งข้อมูลทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประโยชน์อีกแหล่งหนึ่ง

สุดท้ายนี้ ทางคณะผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าองค์ความรู้และข้อมูลต่างๆ ในหนังสือเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์แก่ผู้อ่านทุกท่าน ไม่ว่าจะมีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสาขาใดก็ตาม

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ก้องกฤษณ์ โตชัยวัฒน์

ผู้รวบรวม

กระบวนการพื้นฐานในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

สถาบันบริหารโครงการ (Project Management Institute: PMI, 2004) สรุปขั้นตอนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกโครงการมีเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน แต่ทุกโครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีลักษณะวงจรชีวิตโครงการที่ใกล้เคียงกัน PMI (2004) และ Smith (2002) ได้สรุปกระบวนการพื้นฐานในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- **กระบวนการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ (Conceptual Feasibility Analysis)** คือการรวบรวมเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และสิ่งกีดขวางของโครงการเพื่อพัฒนาต่อไป โดยจะมีเครื่องมือช่วยประกอบการตัดสินใจดำเนินการโครงการ ได้แก่ การศึกษาความเป็นไปได้แบบละเอียด (Project Feasibility Study) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนี้ยังสามารถช่วยให้ผู้พัฒนาโครงการจัดทำแผนกลยุทธ์โครงการได้ ผู้จัดการโครงการหรือผู้พัฒนาสามารถใช้เครื่องมือนี้ช่วยในการตัดสินใจจะพัฒนาโครงการหรือหยุดการพัฒนา เพื่อลดความเสี่ยงอันจะเกิดขึ้นตามมา

- **กระบวนการวางแผนและออกแบบ (Design and Planning)** กระบวนการนี้จะเกี่ยวข้องกับการนำความคิดหรือไอเดียที่ผู้พัฒนาโครงการคิดไว้มาทำให้เกิดเป็นรูปธรรมมากขึ้น กระบวนการนี้เริ่มจากการออกแบบเบื้องต้น การทำแบบร่างของโครงการ การวางแผนโปรแกรมและตารางเวลาการทำงาน (Programme and Scheduling) การจัดทำงบประมาณโครงการ โดยคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการแบบคร่าวๆ เพื่อนำไปเป็นข้อมูลประกอบการดำเนินการออกแบบและวางแผนโครงการอย่างละเอียด ซึ่งยังครอบคลุมไปถึงการจัดทำร่างสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาและผู้รับเหมาย่อยต่างๆ ด้วย

- **กระบวนการผลิตและก่อสร้าง (Construction and Execution)** เป็นกระบวนการที่จะต้องใช้เวลาหรือวัตถุดิบในการก่อสร้างจำนวนมาก และกระบวนการนี้ยังครอบคลุมไปถึงการจัดการทรัพยากรบุคคล การจัดการวัสดุก่อสร้าง (เช่น การซื้อหา การนำส่งมายังสถานที่ก่อสร้าง พิธีการสุ่ลการต่างๆ) การปฏิบัติการ ณ สถานที่ก่อสร้าง งานก่อสร้างโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบวิศวกรรมต่างๆ ทั้งด้านไฟฟ้า เครื่องกล และสุขาภิบาล

ในกระบวนการนี้ ผู้พัฒนาจะต้องทำการควบคุมและบริหารงานก่อสร้างช่วงนี้เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการจนแล้วเสร็จได้ในระยะเวลาที่กำหนด งบประมาณและต้นทุนที่ได้วางแผนไว้ รวมถึงงานก่อสร้างได้คุณภาพตามที่ผู้ใช้งานต้องการ ทั้งหมดนี้เป็นข้อกำหนดพื้นฐาน (Basic Requirements) ของการบริหารการก่อสร้าง (Construction Management) นอกจากนี้ในช่วงท้ายของกระบวนการผลิตและก่อสร้าง โครงการอสังหาริมทรัพย์จะก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ สามารถเข้าใช้พื้นที่ได้บางส่วน (Practical Completion) แล้ว แต่อาจจะต้องมีการทดสอบระบบวิศวกรรมประกอบอาคารหรือตรวจสอบอาคารเบื้องต้นก่อนการใช้งานด้วย

Innovation) และ 3) นวัตกรรมเชิงผลิตภัณฑ์ (Product Innovation) หรือนวัตกรรมเชิงกระบวนการ (Process Innovation) ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของผู้พิจารณา (Utterback, 1996) โดยในบทนี้จะแบ่งหมวดหมู่เป็นนวัตกรรมเชิงเทคโนโลยี (Technological Innovation) หรือเชิงการจัดการ (Administration Innovation or Managerial Innovation) ซึ่งเป็นแนวทางการแบ่งประเภทนวัตกรรมที่มีผู้ใช้มากที่สุด (Zawawi et al., 2016)

นวัตกรรมกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Innovation and Real Estate Development)

ในบทความนี้ผู้เขียนได้รวบรวม 10 นวัตกรรมที่พบเห็นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยจะแยกนำเสนอเป็น 2 กลุ่มตามรูปแบบของนวัตกรรม (Zawawi et al., 2016; Yang, 2012) ได้แก่

- 1) นวัตกรรมเชิงเทคโนโลยี เป็นการนำแนวคิดซึ่งส่งผลโดยตรงต่อกระบวนการผลิตพื้นฐานขององค์กร ก่อให้เกิดเทคโนโลยี ผลิตภัณฑ์ หรือบริการใหม่ๆ
- 2) นวัตกรรมเชิงการจัดการ เป็นการเปลี่ยนแปลงการจัดการทรัพยากร นโยบาย และองค์ประกอบทางการจัดการอื่นๆ ของโครงสร้างขององค์กรก่อให้เกิดนโยบาย รูปแบบองค์กร หรือกระบวนการใหม่ๆ ขึ้นอยู่กับวัฒนธรรม โครงสร้าง และบรรยากาศการทำงานขององค์กร

กลุ่มที่ 1 นวัตกรรมเชิงเทคโนโลยี

1. อาคารเขียว (Green Building)

ในการพัฒนาหรือสร้างการเติบโตของธุรกิจ ต้องควบคู่ไปกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และการถือคู่ต่อสังคมรอบข้าง หรือที่เรียกว่า การสร้างสมดุลทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมตามแนวคิด Triple Bottom Line (Elkington, 1997) หรือที่หนังสือภาษาไทยหลายเล่มเรียกว่า “หลักไตรกัปปิยะ” (วรพรรณ เอื้ออาภรณ์, 2557) เพื่อสร้างความสามารถทางการแข่งขัน และการเติบโตในอนาคตของธุรกิจได้อย่างยั่งยืน องค์กรหลายแห่งได้ให้ความสำคัญกับเรื่องดังกล่าว รวมถึงในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เอง ซึ่งจะเห็นได้จากการเกิดขึ้นของตึกหรือสำนักงานอาคารเขียวที่อยู่อาศัยที่เน้นเรื่องการประหยัดพลังงาน และการนำระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์มาติดตั้งในที่อยู่อาศัยหรือพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อผลิตไฟฟ้าและขายให้กับหน่วยงานของรัฐ หรือใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น

อาคารเขียว เป็นอาคารที่ให้ความสำคัญกับการลดมลภาวะและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากร เช่น พลังงานน้ำ และวัสดุ รวมถึงเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้ใช้

แนวทางและเทคนิคในการออกแบบคุณค่าของสินค้าอสังหาริมทรัพย์

จากลักษณะพิเศษข้างต้น แนวทางและเทคนิคในการออกแบบคุณค่าของสินค้าอสังหาริมทรัพย์จึงประกอบด้วย

1. การเลือกซื้อที่ดิน

ให้เริ่มจากหลักคิดด้านคุณค่าทางเศรษฐศาสตร์ (Economic Value) โดยเน้นหาที่ดินซึ่งมีคุณค่าเฉพาะของที่ทำได้ยากหรือมีอยู่น้อยในโลกนี้ (Scarcity Value) สนับสนุนด้วยคุณค่าในการแลกเปลี่ยน (Exchange Value) ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต หรือหมายความว่าที่ดินมีแนวโน้มจะราคาสูงขึ้น หากสามารถค้นหาที่ดินที่มีคุณลักษณะทางคุณค่าดังกล่าวได้ จะช่วยรับประกันอัตราขาย ความเร็วในการขายของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวในราคาที่เหมาะสม แต่หากผู้ประกอบการต้องการราคาที่สูงขึ้น ที่ดินควรมีคุณค่าด้านสังคม (Social Value) มีการแสดงออกถึงสิทธิพิเศษของผู้ครอบครอง (Privilege) หรือมีเรื่องเล่าที่จะสื่อสารได้มากกว่าที่ดินทั่วไป ซึ่งหากผู้ประกอบการไม่สามารถหาที่ดินซึ่งมี Esteem Value ดังกล่าวได้ ก็ต้องสร้างคุณค่าเหล่านั้นขึ้นมาเองโดยบรรจุไว้ในโครงการออกแบบผังโครงการและสถาปัตยกรรม

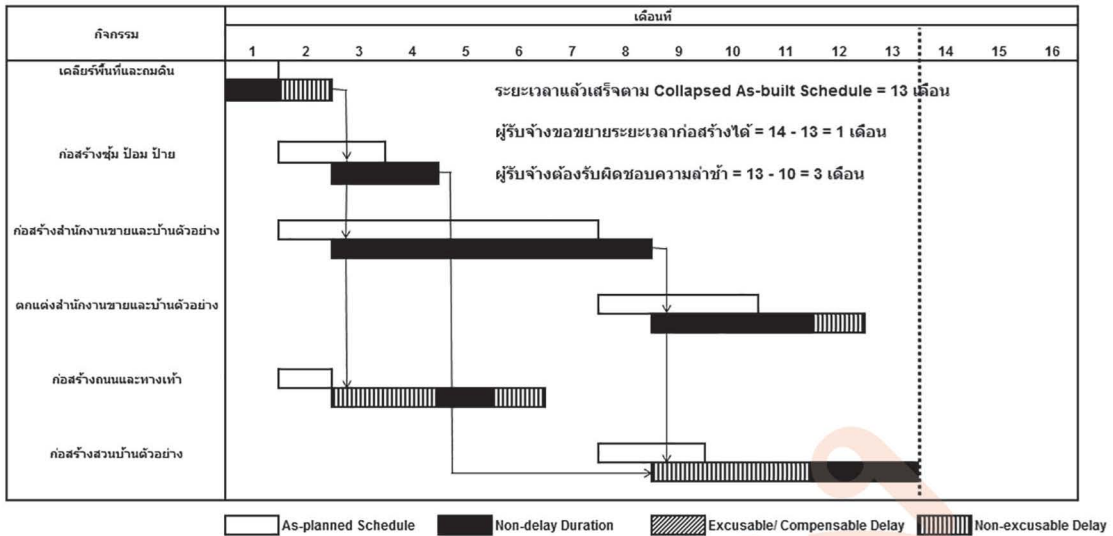
เหตุที่ไม่ยกคุณค่าด้านการใช้สอยสินค้า (Functional Value) มาเป็นจุดเริ่มต้นในการเลือกซื้อที่ดิน เพราะด้วยหากที่ดินแปลงใดมีความครบถ้วนสมบูรณ์ทั้งที่ตั้ง ทำเล การเดินทาง สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค หรือสาธารณูปการครบครัน ที่ดินแปลงต่างๆ ในย่านนั้นๆ ก็มักจะเหลืออยู่น้อยและมีความต้องการแย่งกันครอบครองจนเกิดคุณค่าเฉพาะของที่ทำได้ยากหรือมีอยู่น้อยในโลกนี้ (Scarcity Value) ขึ้นเอง

2. การออกแบบลักษณะหรือประเภทของโครงการ

ลักษณะหรือประเภทของโครงการ ได้แก่ โครงการที่อยู่อาศัย (Residential Project) โครงการสำนักงาน (Office Project) หรือโครงการพาณิชย์กรรม (Commercial Project) หรือจะรวมกันตั้งแต่ 2 ประเภทขึ้นไปที่เรียกว่า การพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน (Mixed Use Project) ซึ่งสามารถประกอบกิจการได้ทั้งเป็นสินค้าเพื่อขาย (Sale) หรือเช่า (Rent)

ในยุคก่อนการออกแบบหรือกำหนดประเภทอาคารจะเกิดจากการศึกษาความเป็นไปได้ โดยมีลำดับดังนี้

- ใช้ความรู้ ประสบการณ์ กำหนดมุมมองการพัฒนาเบื้องต้น
- สืบหาความต้องการของตลาดหรือลูกค้า
- ตรวจสอบข้อกฎหมาย ข้อจำกัด และดำเนินการวางผังเบื้องต้น
- คำนวณผลตอบแทนจากสมมติฐานต่างๆ
- เลือกการพัฒนาที่ได้ผลประโยชน์แก่ผู้ประกอบการสูงสุด



รูปที่ 8.8 แผนงานที่ก่อสร้างจริงซึ่งถูกลดเวลาของโครงการตัวอย่างที่ 2

การวิเคราะห์ความล่าช้าในงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

จากการสำรวจของผู้เขียน วิธีการวิเคราะห์ความล่าช้าในงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างของหน่วยงานรัฐบาล ยังไม่ได้มีการนำเทคนิควิเคราะห์ความล่าช้าโดยหลักการของการวิเคราะห์แผนงาน (Schedule Analysis) ดังที่กล่าวมาข้างต้นมาใช้เท่าที่ควร ในงานราชการของไทย ผู้รับจ้างจะสามารถขอขยายเวลาก่อสร้างได้เฉพาะใน 3 กรณี ได้แก่ ความล่าช้าเนื่องจากผู้ว่าจ้าง ความล่าช้าซึ่งเกิดจากเหตุสุดวิสัย และความล่าช้าซึ่งเกิดจากสาเหตุที่ผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างไม่ต้องรับผิดชอบ โดยการวิเคราะห์จะทำการวิเคราะห์แยกเป็นแต่ละกิจกรรม โดยไม่ได้พิจารณาถึงวิถีวิตฤติของแผนงาน ซึ่งระยะเวลาที่ผู้รับจ้างจะได้รับการต่อสัญญาคือผลรวมของระยะเวลาของแต่ละกิจกรรมซึ่งผู้รับจ้างได้รับการต่อสัญญา เช่น จากตัวอย่างที่ 1 ระยะเวลาที่ผู้รับจ้างสามารถขอขยายจากหน่วยงานราชการเท่ากับผลรวมของความล่าช้าที่ผู้รับจ้างไม่ต้องรับผิดชอบและความล่าช้าซึ่งสามารถเรียกร้องค่าชดเชยได้ทั้งหมดซึ่งเท่ากับ 4 เดือน (คิดจากความล่าช้าของกิจกรรม A, C, E และ F กิจกรรมละ 1 เดือน) ซึ่งมากกว่าผลการวิเคราะห์ด้วยวิธีการวิเคราะห์ผลกระทบต่อแผนงานเริ่มโครงการ หรือการวิเคราะห์โดยลดเวลาของแผนงานที่ก่อสร้างจริง เนื่องจากวิธีการคิดดังกล่าวยอมขยายระยะเวลาก่อสร้างให้กับความล่าช้าซึ่งในความเป็นจริงไม่มีผลกระทบต่อระยะเวลาแล้วเสร็จของโครงการก่อสร้าง (เนื่องจากไม่อยู่บนวิถีวิตฤติ)

อย่างไรก็ตาม ความสัมพันธ์ระหว่างนักพัฒนา นักลงทุน และสถาบันทางการเงินถึงจะมีแนวทางการทำงานที่แตกต่างกัน แต่ทุกฝ่ายก็อยู่บนพื้นฐานของการหาจุดสมดุลในการลงทุน โดยการกระจายหน่วยลงทุนเพื่อลดความเสี่ยง โดยที่นักพัฒนาเองก็มีพฤติกรรมการลดความเสี่ยงด้วยการพัฒนาโครงการตามที่นักลงทุนและสถาบันการเงินต้องการมากกว่าความต้องการของผู้ใช้งาน ยกตัวอย่างเช่น ถ้าสถาบันการเงินต้องการลงทุนโครงการมีโอกาสมากกว่าที่จะลงทุนในโครงการที่อนุรักษ์นิยม (Conservative) ซึ่งมีข้อจำกัดที่มากกว่าส่งผลให้ไม่มีพื้นที่ของความยั่งยืนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Wilkinson, Reed, & Cadman, 2008)

แนวคิดการตัดสินใจในการลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

ปัจจุบันนักลงทุนสามารถใช้แนวคิดการลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบต่อ อย่างเช่นหลักการลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบต่อ (Principles for Responsibility Investment: PRI) เป็นแนวทางการตัดสินใจในการลงทุน ซึ่งแนวคิดของ PRI เริ่มต้นจากปัญหาของภาวะที่โลกร้อนขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อ การเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นักลงทุนเองได้เริ่มที่จะทำความเข้าใจในตัวแปรความเสี่ยงเหล่านี้ และสามารถรับมือกับความความเสี่ยงเพื่อเปลี่ยนให้เป็นโอกาสในการลงทุน ภายใต้แนวคิดการลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบต่อโดยที่แนวคิด PRI เริ่มต้นในต้นปี ค.ศ. 2000 จากกองทุนเงินเลี้ยงชีพในสหรัฐอเมริกาที่คำนึงถึง 3 พื้นฐานของความยั่งยืนคือ สิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล หรือ ESG และเป็นจุดหนึ่งของการเคลื่อนตัวจาก Social Responsibility Investment (SRI) ที่เน้นเรื่องของมูลค่าทางสังคมมากกว่ามาเป็นการลงทุนทางอสังหาริมทรัพย์อย่างมีความรับผิดชอบต่อ Responsibility Property Investment ที่เน้นคุณภาพขององค์กร โดยที่สถาบันในองค์กรสหประชาชาติอย่างโครงการสิ่งแวดล้อมแห่งสหประชาชาติ United Nations Environment Programme (UNEP) ถูกสร้างขึ้นเพื่อให้การสนับสนุนและความเชื่อมั่นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ว่า แนวทางการลงทุนในลักษณะนี้สามารถใช้ได้จริงและมีตัวอย่างให้เห็นเป็นรูปธรรม ส่งผลให้ในการศึกษาและงานวิจัยเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างการพัฒนาอย่างยั่งยืนและมูลค่าทางการตลาดของโครงการอสังหาริมทรัพย์กำลังเป็นที่จับตามองอย่างมากในทุกภาคส่วน อย่างไรก็ตามในปัจจุบันงานวิจัยหลายเรื่องยังไม่สามารถระบุได้โดยตรงได้ว่าการพัฒนาอย่างยั่งยืนนั้นส่งผลต่อมูลค่าทางการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างไร และนี่ก็เป็นเหตุผลหนึ่งที่เป็นอุปสรรคในการลงทุนทางอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน (Sayce, Sundberg, Parnell, & Cowling, 2009)

ที่ผ่านมา การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการลงทุนทางอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนถูกแบ่งออกเป็น 4 แบบ ได้แก่ (Warren-Myers, 2012)

ทั้งนี้นอกจากข้อมูลราคาห้องพักแล้ว ใน www.agoda.com ยังมีข้อมูลพื้นฐานอื่นของโรงแรมซึ่งเป็นตัวแปรในการสร้างแบบจำลองด้วย เช่น จำนวนห้องพัก ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะถูกนำมาใช้เป็นตัวแปรอิสระในการสร้างแบบจำลอง

แบบจำลองในการประมาณราคาขายห้องพักของโรงแรมในประเทศไทย

จากการวิเคราะห์การถดถอยของโรงแรมแต่ละประเภทตามจำนวนที่ระบุไว้ในตารางที่ 12.2 ได้สมการสำหรับการประมาณ ADR ของโรงแรมแต่ละประเภท ซึ่งทุกสมการได้ผ่านการตรวจสอบความถูกต้องตามหลักสถิติแล้วทั้งสิ้น รายละเอียดของแต่ละสมการมีดังนี้

1. โรงแรมในกรุงเทพมหานคร

โรงแรมกลุ่มนี้มีตัวแปรที่ส่งผลต่อ ADR จำนวน 11 ตัวแปร รายละเอียดตามตารางที่ 12.4 โดยสมการที่เหมาะสมเป็นสมการแบบ Log-Linear รายละเอียดตามสมการ [3]

ตารางที่ 12.4 รายละเอียดตัวแปรสำหรับโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ระดับ 3-5 ดาว

ลำดับ	ตัวแปร	คำอธิบาย
1	Rstar3	เป็นโรงแรมระดับ 3 ดาว (ใช่หรือไม่)
2	Rstar4	เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว (ใช่หรือไม่)
3	Loc	คะแนน Agoda Review ด้านสถานที่ตั้ง
4	Prmfaci	คะแนน Agoda Review ด้านความสะอาดสบายของห้องพัก
5	Pstaff	คะแนน Agoda Review ด้านการให้บริการของพนักงาน
6	Pfitness	มีห้องออกกำลังกายให้บริการ (ใช่หรือไม่)
7	Poutlet	จำนวนห้องอาหารในโรงแรม
8	Ppool	มีสระว่ายน้ำให้บริการ (ใช่หรือไม่)
9	Rbrand	Brand ของโรงแรมเป็นระดับนานาชาติ (ใช่หรือไม่)
10	Lairport	ระยะทางจากโรงแรมไปสนามบินที่ใกล้ที่สุด (กิโลเมตร)
11	Prmsize	ขนาดห้องพักเฉลี่ยของโรงแรม (ตารางเมตร)

บทความนี้จึงมุ่งเน้นการศึกษาผลกระทบของบทวิจารณ์ในสื่อออนไลน์ที่มีต่อธุรกิจโรงแรม ด้วยการทบทวนวรรณกรรมผ่านทางงานวิจัยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยในที่นี้ได้รวบรวมและสรุปไว้จำนวน 3 งานวิจัย ดังรายละเอียดต่อไปนี้

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับบทวิจารณ์ออนไลน์ในธุรกิจโรงแรม

1. The Impact of Online User Reviews on Hotel Room Sales (Ye, Law and Gu, 2009)

งานวิจัยนี้ทำการศึกษาจำนวนการจองห้องพักผ่านเว็บไซต์ OTA รายใหญ่ที่สุดในประเทศจีนชื่อ www.ctrip.com โดยทำการศึกษากับโรงแรมที่ตั้งอยู่ใน 3 เมืองใหญ่ ได้แก่ เมืองกว่างโจว (Guangzhou) เมืองฉงชิ่ง (Chongqing) และเมืองซีอาน (Xi'an) มีจำนวนโรงแรมที่ใช้ในการศึกษาทั้งสิ้นจำนวน 248 โรงแรม ใช้จำนวนบทวิจารณ์ที่ปรากฏในเว็บไซต์จำนวน 3,625 บทวิจารณ์ที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2007 ถึงเดือนมกราคม 2008 เป็นตัวแทนของจำนวนการจองห้องพัก เนื่องจากผู้ที่เขียนบทวิจารณ์ลงใน www.ctrip.com ได้นั้นจะต้องทำการจองห้องพักผ่าน www.ctrip.com และจะสามารถเขียนบทวิจารณ์ได้ก็ต่อเมื่อได้ check out แล้วเท่านั้น

ทีมผู้วิจัยได้ใช้สมการถดถอยพหุในการวิเคราะห์โดยมีจำนวนการจองห้องพักเป็นตัวแปรตาม (Dependent Variable) ใช้ตัวแปรเกี่ยวกับบทวิจารณ์ ราคา รายละเอียดเกี่ยวกับเมือง และระดับดาว เป็นตัวแปรอิสระ (Independents Variable) ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางที่ 13.1

ตารางที่ 13.1 รายละเอียดตัวแปรอิสระสำหรับงานวิจัยของ Ye, Law และ Gu (2009)

ลำดับ	ตัวแปร	คำอธิบาย
1	AveRating	ระดับคะแนนเฉลี่ยของบทวิจารณ์ (ระดับคะแนน 1-5) ในช่วง 12 เดือน ที่ทำการเก็บข้อมูล
2	VarRating	ความแปรปรวนของระดับคะแนนของบทวิจารณ์สำหรับ 2 หน้าแรก ในช่วง 12 เดือนที่ทำการเก็บข้อมูล
3	Price	ราคาห้องพักที่ต่ำที่สุดของโรงแรมใน www.ctrip.com
4	CityRank	ลำดับ GDP ของเมืองทั้งสาม
5	Stars	ระดับดาวของโรงแรม (2 ถึง 5)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หนังสือเล่มนี้ได้รวบรวมองค์ความรู้และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ริเริ่มโครงการจนถึงการบริหารทรัพยากรทางกายภาพ มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่องค์ความรู้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในบริบทของประเทศไทย เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้นำไปใช้ในการทำธุรกิจและการศึกษาวิจัย โดยเนื้อหาของหนังสือประกอบด้วย: การวางแผนการพัฒนาโครงการและการกำหนดรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ (บทที่ 1-5) การพัฒนาทางกายภาพและการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ (บทที่ 6-9) และการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (บทที่ 10-13) นอกจากนี้ ในภาคผนวกท้ายเล่มยังกล่าวถึงสาขาวิชาบัณฑิตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นแหล่งความรู้และข้อมูลทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประโยชน์อีกแหล่งหนึ่ง

ดร.กฤษฎณ์ โตชัยวัฒน์ (ผู้รวบรวม)

- ปริญญาเอก: วิศวกรรมศาสตรดุษฎีบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา)
คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท: วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา)
คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี: วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา)
คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นิติศาสตรบัณฑิต
คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้ช่วยศาสตราจารย์ และอาจารย์
สาขาวิชาบัณฑิตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ISBN 978-616-314-511-6



9 786163 145116

ราคา 200 บาท

หมวดสถาปัตยกรรมศาสตร์

<http://www.thammasatpress.tu.ac.th>