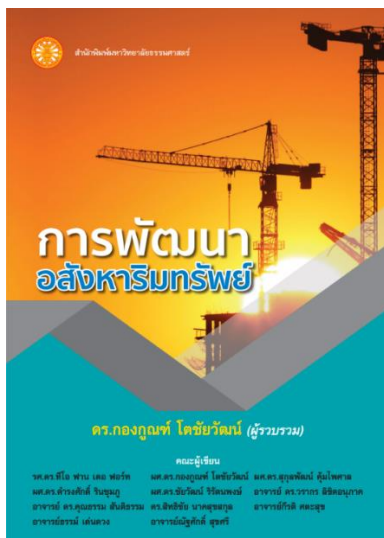


บทปริทัศน์หนังสือ (Book Review)



การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้เขียน กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ และคณะ
สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

บทวิจารณ์โดย

นันท์วณิช สุวรรณอาสน์¹

หนังสือ “การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” เป็นผลงานที่โดดเด่นและได้รับการยอมรับในวงวิชาการและธุรกิจของไทย หนังสือเล่มนี้ไม่เพียงแต่เป็นตำราอ้างอิงเชิงวิชาการ แต่ยังเป็นคู่มือปฏิบัติที่ช่วยให้ผู้ที่สนใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถนำความรู้ไปใช้ได้จริง เนื้อหาในหนังสือถ่ายทอดอย่างเป็นระบบและง่ายต่อการเข้าใจ ครอบคลุมหัวข้อสำคัญ เช่น การวิเคราะห์ตลาด การจัดการทางการเงิน การวางแผนการก่อสร้าง และแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน

ด้วยความเชี่ยวชาญและวิสัยทัศน์ที่ลึกซึ้ง หนังสือเล่มนี้สะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของผู้เขียนในการส่งเสริมความรู้และแนวทางที่สร้างสรรค์ในวงการอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งในปัจจุบันและอนาคต ทำให้ “การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” เป็นผลงานสำคัญที่ผู้สนใจในธุรกิจนี้ไม่ควรพลาด

ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้กลายเป็นหนึ่งในกลไกสำคัญที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย ท่ามกลางการเติบโตของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หนังสือ “การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” ได้ถูกเขียนขึ้นเพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้ที่สนใจในวงการอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าใจถึงกระบวนการพัฒนาโครงการอย่างมืออาชีพและยั่งยืน หนังสือเล่มนี้มีความโดดเด่นในการนำเสนอองค์ความรู้ที่ครอบคลุมทั้งในเชิงทฤษฎีและการประยุกต์ใช้ในทางปฏิบัติ ผู้เขียนได้ถ่ายทอดประสบการณ์และความรู้ผ่านมุมมองที่เฉียบคม พร้อมทั้งนำเสนอกรณีศึกษาจากโครงการจริงในประเทศไทย ซึ่งช่วยให้ผู้อ่านสามารถเข้าใจและนำไปประยุกต์ใช้ได้เป็นอย่างดีเป็นรูปธรรม

¹ นักศึกษาหลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยปทุมธานี

Email: 67145436500004@ptu.ac.th

เนื้อหาของหนังสือได้พาผู้อ่านเข้าสู่โลกของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นระบบ เริ่มต้นจากการปูพื้นฐานความเข้าใจในการวิเคราะห์ตลาด ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นที่สำคัญของการพัฒนาโครงการ ผู้อ่านจะได้เรียนรู้วิธีการมองตลาดผ่านมุมมองของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค และการประเมินปัจจัยแวดล้อมที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการ

ในด้านการวิเคราะห์ทางการเงิน ผู้เขียนได้นำเสนอเครื่องมือและวิธีการที่จำเป็นสำหรับการประเมินความคุ้มค่าของโครงการอย่างครบถ้วน ตั้งแต่การวิเคราะห์กระแสเงินสด การคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) ไปจนถึงการประเมินมูลค่าโครงการและการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางการเงิน โดยนำเสนอผ่านภาษาที่เข้าใจง่าย พร้อมตัวอย่างการคำนวณที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้จริง

นอกจากนี้ หนังสือยังให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ครอบคลุมทั้งความเสี่ยงด้านการตลาด การก่อสร้าง การเงิน และการดำเนินงาน พร้อมทั้งนำเสนอกลยุทธ์ในการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมกับบริบทของประเทศไทย การนำเสนอกรณีศึกษาจากโครงการจริงช่วยให้ผู้อ่านเห็นภาพและเข้าใจการประยุกต์ใช้ทฤษฎีในสถานการณ์จริงได้อย่างชัดเจน

โครงสร้างเนื้อหาของหนังสือเล่มนี้ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 การวางแผนการพัฒนาโครงการและการกำหนดรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย บทที่ 1 ภาพรวมของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บทที่ 2 นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย บทที่ 3 การออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยหลักการคุณค่า บทที่ 4 การออกแบบพื้นที่จัดการน้ำสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บทที่ 5 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเขียว ส่วนที่ 2 การพัฒนาทางกายภาพและการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย บทที่ 6 การบริหารงานก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร บทที่ 7 การเปรียบเทียบเทคนิคการบริหารงานก่อสร้างแบบซ้ำ บทที่ 8 เทคนิคการวิเคราะห์แผนงานเพื่อระบุความล่าช้าในงานก่อสร้าง บทที่ 9 การวัดผลการทำงานของอาคารราชการ และส่วนที่ 3 การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย บทที่ 10 การจัดการนวัตกรรม: กระบวนการสู่ความสำเร็จที่ยั่งยืนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บทที่ 11 อสังหาริมทรัพย์กับแนวคิดการลงทุนแบบยั่งยืน และมีความรับผิดชอบต่อสังคม บทที่ 12 แนวทางการประมาณราคาขายห้องพักของโรงแรมในประเทศไทย บทที่ 13 ผลกระทบบทวิจารณ์ในสื่อออนไลน์ต่อธุรกิจโรงแรม รายละเอียดพอสังเขป ดังนี้

บทที่ 1 ภาพรวมของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บทนี้กล่าวถึงความสำคัญของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและระดับโลก โดยเน้นบทบาทของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เชื่อมโยงกับเศรษฐกิจและสังคม รวมถึงแนวทางการพัฒนาที่ตอบสนองความต้องการของตลาดและความยั่งยืนในระยะยาว

บทที่ 2 นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย บทนี้สำรวจแนวทางนวัตกรรมที่มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เช่น การใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ ระบบอัจฉริยะในอาคาร และการพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม พร้อมนำเสนอกรณีศึกษาจากโครงการสำคัญในประเทศ

บทที่ 3 การออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยหลักการคุณค่า บทนี้อธิบายการนำหลักการคุณค่า (Value Engineering) มาใช้ในการออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ใช้งาน ลดต้นทุน และเพิ่มประสิทธิภาพของการลงทุน โดยเน้นการวางแผนที่ครอบคลุมทุกมิติ

บทที่ 4 การออกแบบพื้นที่จัดการน้ำสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บทนี้เน้นถึงความสำคัญของการจัดการน้ำในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยแนะนำแนวทางการออกแบบพื้นที่เพื่อบริหารจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งการป้องกันน้ำท่วม การระบายน้ำ และการใช้น้ำอย่างยั่งยืนในโครงการ

บทที่ 5 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเขียว บทนี้วิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยทางเศรษฐกิจ เช่น อัตราดอกเบี้ย การลงทุน และมาตรการภาครัฐ ต่อการพัฒนาอาคารสำนักงานเขียว (Green Building) พร้อมนำเสนอแนวทางการปรับตัวเพื่อความยั่งยืนและความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

บทที่ 6 การบริหารงานก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร บทนี้แนะนำขั้นตอนการบริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรร ตั้งแต่การวางแผนก่อสร้าง การจัดสรรงบประมาณ การบริหารทีมงาน และการควบคุมคุณภาพ เพื่อให้โครงการเสร็จสมบูรณ์ตามเป้าหมาย

บทที่ 7 การเปรียบเทียบเทคนิคการบริหารงานก่อสร้างแบบซ้ำ บทนี้เปรียบเทียบเทคนิคการบริหารงานก่อสร้างแบบซ้ำ (Repetitive Construction Techniques) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ลดต้นทุน และลดความล่าช้าในโครงการที่มีการก่อสร้างลักษณะเดียวกันในปริมาณมาก เช่น บ้านจัดสรรและอาคารชุด

บทที่ 8 เทคนิคการวิเคราะห์แผนงานเพื่อระบุความล่าช้าในงานก่อสร้าง บทนี้แนะนำเทคนิคและเครื่องมือในการวิเคราะห์ความล่าช้าของงานก่อสร้าง เช่น การใช้ Critical Path Method (CPM) และ Earned Value Management (EVM) เพื่อวางแผนและแก้ไขปัญหาความล่าช้าอย่างมีประสิทธิภาพ

บทที่ 9 การวัดผลการทำงานของอาคารราชการ: กรณีศึกษาอาคารศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ บทนี้เป็นกรณีศึกษาที่วิเคราะห์ประสิทธิภาพการทำงานของอาคารราชการ โดยใช้ตัวชี้วัดด้านพลังงาน การจัดการทรัพยากร และความพึงพอใจของผู้ใช้งาน พร้อมสรุปบทเรียนที่สามารถนำไปปรับใช้ในอาคารราชการอื่น ๆ

บทที่ 10 การจัดการนวัตกรรม: กระบวนการสู่ความสำเร็จที่ยั่งยืนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บทนี้กล่าวถึงกระบวนการจัดการนวัตกรรมในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่การระดมความคิด การพัฒนาแนวคิดใหม่ และการประยุกต์ใช้ในโครงการ เพื่อสร้างความแตกต่างและความได้เปรียบในตลาด

บทที่ 11 อสังหาริมทรัพย์กับแนวคิดการลงทุนแบบยั่งยืน และมีความรับผิดชอบต่อสังคม บทนี้แนะนำแนวคิดการลงทุนแบบยั่งยืน (Sustainable Investment) ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นถึงความสำคัญของการพัฒนาที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสังคม และการเพิ่มมูลค่าในระยะยาว

บทที่ 12 แนวทางการประมาณราคาขายห้องพักของโรงแรมในประเทศไทย บทนี้แนะนำวิธีการประมาณราคาขายห้องพักของโรงแรม โดยวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ เช่น ต้นทุนการดำเนินงาน ระดับการแข่งขันในตลาด และความต้องการของนักท่องเที่ยว พร้อมเสนอแนวทางการตั้งราคาที่เหมาะสม

บทที่ 13 ผลกระทบบทวิจารณ์ในสื่อออนไลน์ต่อธุรกิจโรงแรม บทนี้วิเคราะห์ผลกระทบของบทวิจารณ์ในสื่อออนไลน์ต่อธุรกิจโรงแรม โดยเน้นถึงความสำคัญของการบริหารภาพลักษณ์ออนไลน์ การตอบสนองต่อความคิดเห็นของลูกค้า และการนำข้อมูลเชิงลึกมาใช้ปรับปรุงบริการ

“การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” โดย กองกฤษ ทัศชัยวัฒน์ และคณะ เป็นหนังสือที่ไม่เพียงแต่เป็นแหล่งความรู้ในเชิงวิชาการ แต่ยังทำหน้าที่เป็นคู่มือที่ครบครันสำหรับผู้ที่ต้องการก้าวเข้าสู่วงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยความมั่นใจและความรู้ที่รอบด้าน หนังสือเล่มนี้สะท้อนถึงประสบการณ์และความเข้าใจอย่างลึกซึ้งของผู้เขียนในทุกแง่มุมของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่แนวคิดพื้นฐานไปจนถึงการประยุกต์ใช้ในสถานการณ์จริง

ด้วยการจัดเรียงเนื้อหาอย่างเป็นระบบ หนังสือเล่มนี้ช่วยให้ผู้อ่านเข้าใจวงจรการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ตั้งแต่การวิเคราะห์ความต้องการของตลาด การวางแผนทางการเงิน การออกแบบที่ตอบโจทย์ผู้ใช้งาน ไปจนถึงการบริหารโครงการให้ประสบความสำเร็จ สิ่งที่น่าสนใจคือการใช้ภาษาที่กระชับ เข้าใจง่าย และการนำเสนอแนวคิดที่มีความซับซ้อนในรูปแบบที่เข้าถึงได้

จุดเด่นสำคัญของหนังสือเล่มนี้คือ “การพัฒนาที่ยั่งยืน” ซึ่งเป็นแนวคิดที่สะท้อนถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ในยุคปัจจุบันไม่อาจมองข้าม ผู้เขียนได้เน้นถึงแนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการออกแบบที่ช่วยลดการใช้พลังงาน ไม่เพียงแต่แนวคิดนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม แต่ยังสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการในระยะยาว ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ หนังสือยังมีการผสมผสานกรณีศึกษาที่ชัดเจนและน่าสนใจ โดยยกตัวอย่างโครงการในประเทศไทยที่ทำให้ผู้อ่านเห็นภาพรวมของการนำแนวคิดต่าง ๆ ไปใช้ในบริบทจริงของตลาดในประเทศ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีการเพิ่มกรณีศึกษาที่หลากหลายยิ่งขึ้น โดยเฉพาะโครงการขนาดเล็กและขนาดกลาง ซึ่งมีบทบาทสำคัญในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ก็จะช่วยให้นี้หนังสือมีความครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

สำหรับผู้สนใจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นนักพัฒนาหน้าใหม่ นักศึกษา หรือแม้แต่มืออาชีพในวงการ หนังสือเล่มนี้ถือเป็นเครื่องมือที่ขาดไม่ได้ ทั้งเพื่อการเรียนรู้และการสร้างความแตกต่างในผลงานของตนเอง หากคุณกำลังมองหาแรงบันดาลใจหรือคำแนะนำที่ชัดเจนสำหรับการเริ่มต้นหรือการพัฒนาโครงการ หนังสือเล่มนี้จะเป็นแหล่งความรู้ที่ช่วยผลักดันให้คุณประสบความสำเร็จ ไม่ว่าคุณจะเริ่มต้นจากศูนย์ หรือกำลังมองหาแนวทางใหม่ ๆ ในการพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ทั้งธุรกิจและความยั่งยืน หนังสือ “การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” จะช่วยเปิดมุมมองใหม่ ๆ ให้กับคุณอย่างแน่นอน