

ได้รับทุนสนับสนุนการเขียนตำราจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประจำปี พ.ศ. 2567

สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล.

การบริหารความเสี่ยงสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ = Risk Management for Real Estate Business.

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์--การบริหารความเสี่ยง. 2. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.

HD1375

ISBN 978-616-602-223-0

ลิขสิทธิ์ของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล

สงวนลิขสิทธิ์

ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนตุลาคม 2568

จำนวน 50 เล่ม

จัดพิมพ์และจัดจำหน่ายโดยสำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

99 หมู่ 18 อาคารโรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121

โทร. 085-112-6081, 085-112-6968

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

พิมพ์ที่โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ราคาเล่มละ 280.- บาท

สารบัญ

สารบัญตาราง	(8)
สารบัญภาพ	(9)
คำนำ	10)
บทที่ 1 ความเสี่ยง	
(Risk)	1
ความหมายของความเสี่ยง	1
ความเสี่ยงและความเข้าใจเบื้องต้น	3
สรุปท้ายบท	9
แบบฝึกหัดท้ายบท	10
การอ้างอิง	11
บทที่ 2 อสังหาริมทรัพย์และความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์	
(Real Estate and Risk)	13
อสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น	14
ความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	20
สรุปท้ายบท	22
แบบฝึกหัดท้ายบท	23
การอ้างอิง	24
บทที่ 3 ปัจจัยความเสี่ยง	
(Risk Factor)	26
ความหมายของปัจจัยความเสี่ยง	26
ประเภทของความเสี่ยง	28
สรุปท้ายบท	41
แบบฝึกหัดท้ายบท	42
การอ้างอิง	43
บทที่ 4 การระบุความเสี่ยง	
(Risk Identification)	46
กระบวนการระบุความเสี่ยง	47
การระบุความเสี่ยงด้วยการวิเคราะห์รากสาเหตุของความเสียหาย	
(Root Cause Analysis)	56

กรณีศึกษาการวิเคราะห์รากสาเหตุ	58
สรุปท้ายบท	62
แบบฝึกหัดท้ายบท	64
การอ้างอิง	65

บทที่ 5 การประเมินความเสี่ยง

(Risk Assessment)	67
ความหมายของการประเมินความเสี่ยง	68
ขั้นตอนการประเมินความเสี่ยง	69
การกำหนดเกณฑ์ความเสี่ยง (Risk Assessment Criteria)	74
แผนที่ความเสี่ยง (Risk Map)	78
กรณีศึกษา: การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก ถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	80
สรุปท้ายบท	85
แบบฝึกหัดท้ายบท	86
การอ้างอิง	87

บทที่ 6 การบริหารความเสี่ยง

(Risk Management)	89
ความหมายของการบริหารความเสี่ยง	89
ความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง	90
ปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จในการบริหารความเสี่ยง	91
การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)	96
การควบคุมความเสี่ยง (Risk Control)	98
สรุปท้ายบท	99
แบบฝึกหัดท้ายบท	100
การอ้างอิง	101

บทที่ 7 การวางแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ

(Business Continuity Planning: BCP)	102
กรณีศึกษา 1: การประเมินประสิทธิภาพแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ ด้านอุทกภัยในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	104
กรณีศึกษา 2: แนวทางการจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจสำหรับธุรกิจขนาดเล็ก	108
ตัวอย่าง แผนความต่อเนื่องทางธุรกิจของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่ง	109

สรุปท้ายบท	122
แบบฝึกหัดท้ายบท	126
การอ้างอิง	127
บทที่ 8 การบริหารความเสี่ยงของสถาบันการเงิน	
(The Financial Institution Risk Management Process)	128
บทบาทของสถาบันการเงินต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	129
กระบวนการเบื้องต้นในการพิจารณาสินเชื่อต่างๆ ของสถาบันการเงิน	130
ความเสี่ยงของสถาบันการเงิน	134
สถาบันการเงินกับการต่อต้านการฟอกเงิน	139
ความเกี่ยวข้องระหว่าง การฟอกเงินกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	141
กรณีที่ 1: ฟอกเงินโดยใช้เครือญาติเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ร่วมกันการใช้บุคคลอื่น เพื่อโยกย้ายทรัพย์สินให้เกิดความซับซ้อนโดยเจ้าตัวไม่รู้ตัว (2551)	142
กรณีที่ 2: กระทำการฟอกเงินโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ ให้บุคคลใกล้ชิด (2551)	143
การบริหารความเสี่ยงของสถาบันการเงิน และกรณีศึกษาตัวอย่าง	146
โครงสร้างการบริหารความเสี่ยงของธนาคาร	152
การตอบสนองความเสี่ยงของธนาคาร	154
ความเสี่ยงด้านดิจิทัลในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	159
สรุปท้ายบท	162
แบบฝึกหัดท้ายบท	163
การอ้างอิง	164
บรรณานุกรม	169
ดัชนีคำ (Index)	179
ประวัติผู้เขียน	181

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1	ความเสี่ยงหลักที่พบในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	21
ตารางที่ 2	ประเภทความเสี่ยง จำแนกตามเกณฑ์การพิจารณาต่างๆ	38
ตารางที่ 3	การจัดระดับค่าความเสี่ยง	79
ตารางที่ 4	ตัวเลขระดับความเสี่ยง	80
ตารางที่ 5	ค่าเฉลี่ยของโอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยง	82
ตารางที่ 6	การจัดระดับความเสี่ยง	83
ตารางที่ 7	ระดับความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่ จังหวัดนนทบุรี	83
ตารางที่ 8	ขั้นตอนการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจและฟื้นฟูสถานการณ์	114
ตารางที่ 9	เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value Ratio: LTV Ratio)	133

สารบัญภาพ

ภาพที่ 1	กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	17
ภาพที่ 2	ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้เสีย (Stakeholders) ของโครงการ	19
ภาพที่ 3	กระบวนการบริหารความเสี่ยงในโครงการ	47
ภาพที่ 4	กระบวนการระบุความเสี่ยง	47
ภาพที่ 5	ตัวอย่าง Checklists ระบุความเสี่ยงในโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย	49
ภาพที่ 6	ตัวอย่างตารางระบุความเสี่ยงในโครงการจัดรูปผังเมือง (Urban Regeneration Project)	51
ภาพที่ 7	การไหลของการควบคุมราคาประมูลและผู้รับเหมา	52
ภาพที่ 8	การวิเคราะห์รากสาเหตุ (Root Cause Analysis) ความเสี่ยงราคาเหล็กเสริมสูงขึ้น	60
ภาพที่ 9	การวิเคราะห์รากสาเหตุ (Root Cause Analysis) ความเสี่ยงความล่าช้า ในการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	62
ภาพที่ 10	กระบวนการประเมินความเสี่ยง	69
ภาพที่ 11	ตัวอย่างการทำ Risk Matrix ของโรงแรมแห่งหนึ่งย่านราชประสงค์ กรุงเทพมหานคร	73
ภาพที่ 12	ตัวอย่างแบบประเมินความเสี่ยงผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	77
ภาพที่ 13	แผนภาพความเสี่ยง	78
ภาพที่ 14	แผนภาพความเสี่ยง (Risk Map)	84
ภาพที่ 15	การบริหารความเสี่ยงตามแนวทาง SMART	94
ภาพที่ 16	ทางเลือกในการตอบสนองความเสี่ยง	97
ภาพที่ 17	ตัวอย่างเอกสารประกอบกระบวนการจัดการความเสี่ยง	98
ภาพที่ 18	กระบวนการในการทำความเข้าใจความเสี่ยงต่อเนื้อที่ทางธุรกิจ	103
ภาพที่ 19	ภาพรวมของเกณฑ์การดำรงเงินกองทุน	148