

หนังสือที่ได้รับทุนสนับสนุนการเขียนตำราจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. 2563 (ครั้งที่ 1)

สกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล.

*การเงินและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สำหรับสถาปนิก.*

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – การเงิน. 2. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.

HD 1375

ISBN 978-616-602-107-3

ลิขสิทธิ์ของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล

สงวนลิขสิทธิ์

ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 2 เดือนพฤษภาคม 2567

จำนวน 30 เล่ม

จัดพิมพ์และจัดจำหน่ายโดยสำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

99 หมู่ 18 อาคารโรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ชั้น 2 ห้อง 205

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121

โทร. 085-112-6081, 085-112-6968

<http://thammasatpress.tu.ac.th>, e-mail: [unipress@tu.ac.th](mailto:unipress@tu.ac.th)

พิมพ์ที่โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ภาพปก: <https://unsplash.com>

พิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนมกราคม 2565 จำนวน 50 เล่ม

พิมพ์ครั้งที่ 2 เดือนพฤษภาคม 2567 จำนวน 30 เล่ม

**ราคาเล่มละ 200.- บาท**

ประเภท

วิธีการใช้งาน

คำแนะนำในการใช้หรือการเก็บรักษา

คำเตือน/ข้อห้ามใช้/ข้อควรระวัง

วันเดือนปีที่หมดอายุ

หนังสือ

ใช้เพื่อการอ่าน

ควรเก็บในที่พ้นแสงแดด ควรเก็บในที่แห้ง

ห้ามวางไว้ใกล้ไฟ/ห้ามเปียกน้ำ

พ.ศ. 2573

# สารบัญ

คำนำ ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 2	(7)
คำนำ	(8)
<b>บทที่ 1 บทนำ (Introduction)</b>	<b>1</b>
1. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	1
2. ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4
<b>บทที่ 2 การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ (Feasibility Study)</b>	<b>11</b>
1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย (Legal Feasibility Study)	13
2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพและการออกแบบ (Physical and Design Feasibility Study)	13
3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด (Market Feasibility Study)	14
4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน (Financial Feasibility Study)	17
<b>บทที่ 3 งบการเงิน (Financial Statement)</b>	<b>25</b>
1. ส่วนประกอบของงบการเงิน	26
2. การนำเสนองบการเงิน	31
3. เป้าหมายของการวิเคราะห์งบการเงิน	31
4. ข้อสมมติในการจัดทำงบการเงิน	32
5. ลักษณะเชิงคุณภาพของงบการเงิน	32
6. ข้อจำกัดของข้อมูลในงบการเงิน	33
<b>บทที่ 4 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis)</b>	<b>37</b>
1. ขั้นตอนการวิเคราะห์ทางการเงิน	37
2. ประโยชน์ของการวิเคราะห์ทางการเงิน	38
3. ข้อจำกัดในการวิเคราะห์ทางการเงิน	38
4. เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงิน	39

<b>บทที่ 5 มูลค่าของเงินตามเวลา</b>	<b>51</b>
1. มูลค่าของเงินตามเวลา	51
2. การคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)	55
3. อัตราคิดลด (Discount Rate)	55
4. ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)	58
5. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)	59
6. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR)	60
<b>บทที่ 6 การเงินและการลงทุนเบื้องต้น (Fundamental of Finance and Investment)</b>	<b>65</b>
1. การเงินเบื้องต้น	65
2. การลงทุนเบื้องต้น	72
<b>บทที่ 7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b>	<b>77</b>
1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	77
2. รูปแบบการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	81
3. ประเภทของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	82
4. ปัจจัยที่ต้องพิจารณาเมื่อต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	87
<b>บทที่ 8 ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>	
<b>(Risks for Real Estate Investment)</b>	<b>93</b>
1. ความหมายและประเภทของความเสี่ยง	93
2. ประเภทของความเสี่ยง	94
3. สภาพแวดล้อมภายนอกตามแนวทฤษฎี STEEP Analysis	95
4. การประเมินความเสี่ยง	96
5. การตอบสนองต่อความเสี่ยง	97
6. กรอบแนวคิดการบริหารความเสี่ยงแบบบูรณาการตามแนวคิดของ COSO	98
7. ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	101
<b>ภาคผนวก</b>	<b>107</b>
<b>ดัชนีคำ (Index)</b>	<b>148</b>