



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB321 Economics for Real Estate Business

RB315 Economics Analysis for Urban and Real Estate Development

ภาค 2/2562 Section : 5400/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

1. อาจารย์ผู้สอน/ผู้รับผิดชอบรายวิชา พร้อมข้อมูลการติดต่อ (Lecture and Course Administrator with Contact Information)

อาจารย์ ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ และอาจารย์พิเศษ

มธ. ศูนย์รังสิต ห้อง 606 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มธ. ศูนย์ท่าพระจันทร์ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

เบอร์โทรศัพท์ 0939659597

Email: choochart@tbs.tu.ac.th

2. วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : ทุกวันพฤหัสบดี เวลา 13.30-16.30 น.

ห้องบรรยาย (Classroom) : ห้อง พบ209

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

1. เพื่อให้นักศึกษาเข้าใจถึง แนวคิดและหลักเศรษฐศาสตร์ อันเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อให้นักศึกษาสามารถอธิบายปรากฏการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับตลาดอสังหาริมทรัพย์อันนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าและแนวโน้มในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
3. เพื่อให้นักศึกษาสามารถนำแนวคิด หลักเศรษฐศาสตร์ และเครื่องมือต่างๆ ไปใช้อธิบายปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ3 หลัก มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ขององค์กรและสังคม	มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ขององค์กรและสังคม
ความรู้	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ2 หลัก มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับบริหารธุรกิจด้านสังคมศาสตร์และวิทยาศาสตร์	มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับบริหารธุรกิจด้านสังคมศาสตร์และวิทยาศาสตร์
ข้อ4 รอง มีความรู้เกี่ยวกับความก้าวหน้าทางวิชาการและวิชาชีพด้านบริหารธุรกิจ รวมทั้งมีความเข้าใจในสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงและผลกระทบอย่างเท่าทัน	มีความรู้เกี่ยวกับความก้าวหน้าทางวิชาการและวิชาชีพด้านบริหารธุรกิจ รวมทั้งมีความเข้าใจในสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงและผลกระทบอย่างเท่าทัน

ทักษะทางปัญญา	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ2 หลัก มีความคิดวิเคราะห์อย่างเป็นระบบ และมีเหตุผล คิดอย่างสร้างสรรค์ สามารถบูรณาการความรู้จากสาขาวิชาชีพ ที่ศึกษาและประสบการณ์เพื่อใช้ในการแก้ปัญหาทางธุรกิจและสถานการณ์ทั่วไป ข้อ3 รอง สามารถคิดค้นทางเลือก วิเคราะห์ทางเลือกและผลกระทบจากทางเลือกอย่างรอบด้าน มีความสามารถในการตัดสินใจเลือกทางเลือกที่สอดคล้องกับสถานการณ์ ทำให้เกิดการได้เปรียบทางการแข่งขันทางธุรกิจ	มีความคิดวิเคราะห์อย่างเป็นระบบ และมีเหตุผล คิดอย่างสร้างสรรค์ สามารถบูรณาการความรู้จากสาขาวิชาชีพ ที่ศึกษาและประสบการณ์เพื่อใช้ในการแก้ปัญหาทางธุรกิจและสถานการณ์ทั่วไป สามารถคิดค้นทางเลือก วิเคราะห์ทางเลือกและผลกระทบจากทางเลือกอย่างรอบด้าน มีความสามารถในการตัดสินใจเลือกทางเลือกที่สอดคล้องกับสถานการณ์ ทำให้เกิดการได้เปรียบทางการแข่งขันทางธุรกิจ
ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ3 หลัก มีความรับผิดชอบในการเรียนรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาตนเองและอาชีพ	มีความรับผิดชอบในการเรียนรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาตนเองและอาชีพ
ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ3 รอง สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจใน รูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่แตกต่างกัน ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น	สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจใน รูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่แตกต่างกัน ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น

5. กฎกติกา / เกณฑ์การตัดเกรด (Course Rules , Grading Criteria)

การวัดผลการศึกษา

Term Assignment & Presentation	30%
Quiz and Homework	20%
Participation	10%
Final Examination	40%
Total	<u>100%</u>

วัน และเวลาสอบกลางภาค:

ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่

เสาร์ที่ 16 พฤษภาคม 2563 เวลา 13.00-16.00 น.

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบัณฑิตอักษร “W”

16 มี.ค. – 20 เม.ย. 2563

6. เอกสารอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ภาษาไทย

1. นิธินันท์ วิสเวศวร "การประมาณการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่--บทสำรวจและบทวิจารณ์พรมแดนความรู้" วารสาร เศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์ ปีที่ 22 ฉบับที่ 4 ธันวาคม 2547: หน้า 1-49
2. นิธินันท์ วิสเวศวร "เศรษฐศาสตร์วิเคราะห์ว่าด้วยเมืองและภูมิภาค" คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552

ภาษาอังกฤษ

1. Ball, M., Lizeiri, C. and Macgragor, B. D. The Economics of Commercial Property Markets, Routledge, London, 1998
2. Di Pasquale, D. and Wheaton, W. C. Urban Economics and Real Estate Markets, Prentice Hall, NJ, 1996
3. Evans, A. Economics, Real estate and the Supply of Land, Blackwell Publishing, Oxford, 2004
4. Froyen, R. T. Macroeconomics, 8th ed. Pearson Prentice-Hall, NY, 2005
5. Harvey, J. Land Economics, 5th ed., MacMillan, NY, 2000
6. Harvey, J. and Jowsey, E. Urban Land Economics, 6th ed., Palgrave MacMillan, NY, 2004
7. McCann, P. Urban and Regional Economics, Oxford University Press, NY, 2001
8. O'Sullivan, A. Urban Economics, 6th ed., McGraw-Hill/Irwin, NY, 2006
9. Warren, M. Economic Analysis for Property and Business, Butterworth-Heinemann, Oxford, 2000
10. Wisawaisuan, N. "Spatial Disparities in Thailand: Does Government Policy Aggravate or Alleviate the Problem?" in Reshaping Economic Geography in East Asia, edited by Yukon Huang and Alessandro MagnoliBocchi, Washington DC, The World Bank, 2009, pp 184-194
11. World Bank (2009), World Development Report 2009: Reshaping Economic Geography, Washington DC, The World Bank, 2009 (downloadable)
12. เอกสารอื่นๆ ตามที่กำหนดในการบรรยายแต่ละครั้ง

7. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
1	16 ม.ค. 63	ชี้แจงภาพรวมของรายวิชาและการวัดผล บทนำ • ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่จำเป็นต้องทราบในการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาเมือง • แนวคิดกลไกตลาดและการพัฒนาเมือง • ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์และเมือง • บทบาทของรัฐและตลาด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
2	23 ม.ค. 63	การศึกษาเกี่ยวกับเมืองและการพัฒนาเมืองด้วยเทคนิค Big data analysis ● พื้นฐานและเทคนิคที่ใช้ในการศึกษาเกี่ยวกับเมืองและการพัฒนาเมือง ● แนวโน้มการศึกษาเกี่ยวกับเมืองและการพัฒนาเมือง ● Big data analysis คืออะไร แตกต่างจากการศึกษาอื่นๆ อย่างไร ● แนวทางในการศึกษาเมืองและการพัฒนาเมืองด้วยเทคนิค Big data analysis	อ.ชนมณี ทะนันแสง
3	30 ม.ค. 63	*** ส่งหัวข้อรายงานกลุ่ม *** ***ทดสอบย่อย 1*** เศรษฐศาสตร์เมือง 1 ● การกำเนิด และการเติบโตของเมือง ● โครงสร้างของเมืองทางทฤษฎี ○ เมืองศูนย์กลางเดี่ยว ○ เมืองหลายศูนย์กลาง ● ทฤษฎีเกี่ยวกับแบบแผนการใช้ที่ดินเมือง ○ เมืองศูนย์กลางเดี่ยว ■ Von Thunen ■ Alonso ■ Burgess ■ Hoyt ■ Hurd	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
4	6 ก.พ. 63	เศรษฐศาสตร์เมือง 2 ● ทฤษฎีเกี่ยวกับแบบแผนการใช้ที่ดินเมือง (ต่อ) ○ เมืองหลายศูนย์กลาง ■ Chistaller ■ Harris & Ullmann ● การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการพัฒนาเมือง	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
5	13 ก.พ. 63	*** ส่งข้อเสนอม / เค้าโครงรายงาน *** หลักเศรษฐศาสตร์มหภาคเบื้องต้นเพื่อการวิเคราะห์หอสังหาริมทรัพย์ 1 ● ระบบเศรษฐกิจมหภาค ● การวิเคราะห์ระดับรายได้ประชาชาติตามแนวคิดของเคนส์ ○ ระดับรายได้ดุลภาพ ○ ตัวทวีคูณ	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
6	20 ก.พ. 63	หลักเศรษฐศาสตร์มหภาคเบื้องต้นเพื่อการวิเคราะห์ข้อสังหาริมทรัพย์ 2 - การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรเศรษฐกิจมหภาคโดย IS-LM Framework - การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของรายได้กับระดับราคาตามแนวคิดคลาสสิก	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
7	27 ก.พ. 63	*** ส่งข้อเสนอ / เค้าโครงรายงานที่ปรับปรุงแล้ว *** นโยบายการเงิน การคลังกับกระบวนการพัฒนาเมืองและภูมิภาค - แบบจำลองเศรษฐกิจมหภาคของเมือง - แบบจำลองเศรษฐกิจเมือง - ตัวชี้วัดเศรษฐกิจเมือง - นโยบายการเงิน การคลังกับการบริหารเศรษฐกิจเมือง - ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาเมือง - วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
สัปดาห์สอบกลางภาค 1 - 8 มีนาคม 2563 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	19 มี.ค. 63 13.30-16.30	หลักเบื้องต้นเศรษฐศาสตร์จุลภาค 1 - กลไกตลาด - อุปสงค์ อุปทาน - ดุลยภาพ - ความยืดหยุ่นของอุปสงค์และพฤติกรรมของผู้บริโภค - สินค้าจำเป็น - สินค้าฟุ่มเฟือย - สินค้าทดแทนกัน - สินค้าใช้ประกอบกัน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
9	19 มี.ค. 63 16.30-19.30	หลักเบื้องต้นเศรษฐศาสตร์จุลภาค 2 - กระบวนการผลิต โครงสร้างต้นทุนและพฤติกรรมผู้ผลิต - กระบวนการผลิต - โครงสร้างต้นทุนการผลิต - ต้นทุนคงที่ - ต้นทุนผันแปร - ความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคา	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
10	26 มี.ค. 63	*** สร้างรายงานชั้นกลาง *** เศรษฐศาสตร์ที่ดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ● กลไกตลาดที่ดิน ○ อุปสงค์ อุปทานที่ดิน ○ การกำหนดราคาที่ดิน ■ กรณีอุปทานที่ดินคงที่ ■ กรณีอุปทานที่ดินสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามราคา ● การวิเคราะห์ศักยภาพที่ดิน ○ การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง ■ องค์ประกอบของทำเลที่ตั้ง ■ ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่ตั้งมูลค่าที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ○ การวิเคราะห์เชิงกายภาพ ● ความสัมพันธ์ระหว่างราคา ศักยภาพและความจำกัดของอุปทานที่ดิน ● กรณีศึกษา 1 ที่ดินเปล่าสุขุมวิท 51	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ
11	2 เม.ย. 63	เศรษฐศาสตร์อสังหาริมทรัพย์ ● อสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลาย ○ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยตลาดย่อยๆ จำนวนมาก ● อสังหาริมทรัพย์เคลื่อนที่ไม่ได้ ○ ความสำคัญของทำเลที่ตั้ง ○ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงภายนอก ● อสังหาริมทรัพย์มีความคงทนถาวร ○ ความซับซ้อนในกระบวนการผลิตอสังหาริมทรัพย์ ○ อายุใช้งานอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงได้ตามการดูแลรักษา ○ ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดอสังหาริมทรัพย์และตลาดสินเชื่อ ● อสังหาริมทรัพย์เป็นทั้งสินค้าและทุน ○ ราคาของอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามกลไกตลาด ○ การทดแทนกันได้ของอสังหาริมทรัพย์ ● ราคาของอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์และการคาดการณ์อนาคต	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
12	9 เม.ย. 63	การขนส่งกับการพัฒนาเมือง ● ความเข้าใจพื้นฐานเพื่อความเข้าใจระบบขนส่งเมือง ○ ระบบถนน ○ ระบบราง ○ ระบบอื่นๆ ● ความสัมพันธ์ระหว่างโครงข่ายระบบขนส่งกับพื้นที่เมือง ● กรณีศึกษา 2 ขอนแก่น Model การพัฒนาเมืองโดยโครงข่ายการขนส่ง	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
13	23 เม.ย. 63	เศรษฐศาสตร์ที่อยู่อาศัย ● กลไกตลาดที่อยู่อาศัย ○ อุปสงค์ อุปทานที่อยู่อาศัย ○ ตลาดที่อยู่อาศัย ○ พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ○ การตัดสินใจเช่าที่ตั้ง ● การวางแผนที่อยู่อาศัยกับการพัฒนาเมือง *** ทดสอบย่อย 2***	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
14	30 เม.ย. 63 13.30-16.30	*** ส่งรายงานฉบับสมบูรณ์ *** นำเสนองาน Project	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ อ.ชนมณี ทะนันแปง
15	30 เม.ย. 62 16.30-19.30	นำเสนองาน Project สรุป	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ อ.ชนมณี ทะนันแปง
สอบปลายภาค เสาที่ 16 พฤษภาคม 2563 เวลา 13.00-16.00 น.			

Term Assignment

1. ให้นักศึกษาแบ่งกลุ่ม กลุ่มละไม่เกิน 2-3 คน
2. นักศึกษาแต่ละกลุ่มจะต้องเสนอหัวข้อศึกษาเกี่ยวกับเมือง หรือการพัฒนาเมืองเพื่อใช้เป็นประเด็นในการจัดทำรายงานในวันที่ 30 ม.ค. 63 (1 คะแนน)
3. หัวข้อที่เลือกอาจจะเป็นส่วนหนึ่งของวิชาเศรษฐศาสตร์สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์(RB314/321) หรืออาจจะอยู่นอกเหนือจากวิชาแต่มีความน่าสนใจในมิติมุมมองของการศึกษาเกี่ยวกับเมือง เช่น
 - a. การกระจายตัวของการใช้ประโยชน์ต่างๆในเมือง (อาจเป็นมุมมองเชิงความสัมพันธ์ หรือการวิเคราะห์เปรียบเทียบ)
 - b. พฤติกรรมต่างๆ ของ users ที่อาจนำไปสู่การวางแผนหรือการปรับปรุงพื้นที่พื้นที่เมือง
 - c. ประสิทธิภาพของโครงข่ายระบบขนส่งสาธารณะ
 - d. มูลค่าของทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการพัฒนาเมือง
 - e. ประเด็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ พื้นที่เมืองหรือการลงทุนเพื่อพัฒนาเมือง
4. นักศึกษาแต่ละกลุ่มจะต้องส่งข้อเสนอ /เค้าโครงในการทำรายงานตามหัวข้อที่เสนอไว้ในวันที่ 13 ก.พ. 63 (1 คะแนน)
5. ข้อเสนอในการทำรายงานควรประกอบด้วยหัวข้อต่างๆ ดังนี้
 - a. ที่มา และความสำคัญ (เพราะเหตุใดเราจึงต้องสนใจประเด็นนี้ในการวางแผนเมือง หรือในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)
 - b. กรอบแนวคิด ทฤษฎีและสมมติฐานในการศึกษา
 - c. แผนการศึกษา
 - i. การกำหนดพื้นที่ศึกษา
 - ii. การเก็บข้อมูล
 - iii. การวิเคราะห์ข้อมูล
6. นักศึกษาจะได้รับคำแนะนำในการปรับปรุงข้อเสนอ / เค้าโครงในการทำรายงานภายในวันที่ 20 ก.พ. 63
7. นักศึกษาแต่ละกลุ่มจะต้องปรับปรุง กรอบแนวคิด ทฤษฎีและสมมติฐานในการศึกษาตามคำแนะนำตามข้อ 6. และส่งกลับในวันที่ 27 ก.พ. 63 (1 คะแนน)
8. นักศึกษาแต่ละกลุ่มจะต้องส่งรายงานชั้นกลาง (Interim Report) ในวันที่ 26 มี.ค. 63 (7 คะแนน)
9. รายงานชั้นกลางควรมีความยาวประมาณ 7-10 หน้า A4 เนื้อหาในรายงานควรประกอบด้วยหัวข้อต่างๆ ดังนี้
 - a. ที่มา และความสำคัญ
 - b. กรอบแนวคิด ทฤษฎีและสมมติฐานในการศึกษาที่ปรับปรุงตามคำแนะนำตามข้อ 6. แล้ว
 - c. ความคืบหน้าในการศึกษา
 - i. การกำหนดพื้นที่ศึกษา
 - ii. การเก็บข้อมูล

iii. การวิเคราะห์ข้อมูล

d. ผลการศึกษา และข้อค้นพบ (หากมี)

10. นักศึกษาแต่ละกลุ่มจะต้องส่งรายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report) ในวันที่ 30 เม.ย. 63 ก่อน 13.00 น (15 คะแนน) โดยนักศึกษาแต่ละกลุ่มจะต้องส่ง

a. Hard copy

b. Soft file (รายงาน และ Presentation)

11. รายงานฉบับสมบูรณ์ควรมีความยาวประมาณ 10-15 หน้า A4 เนื้อหาในรายงานควรประกอบด้วยหัวข้อต่างๆ ดังนี้

a. ที่มา และความสำคัญ

b. กรอบแนวคิด ทฤษฎีและสมมติฐานในการศึกษา

c. กระบวนการศึกษา

i. การกำหนดพื้นที่ศึกษา

ii. การเก็บข้อมูล

iii. การวิเคราะห์ข้อมูล

d. ผลการศึกษา และข้อค้นพบ

e. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

12. การนำเสนอรายงานมีคะแนนเต็ม 5 คะแนน นักศึกษาแต่ละกลุ่มจะมีเวลานำเสนอรายงานประมาณ กลุ่มละ 10 นาที

13. นักศึกษาที่ขาดเรียนในวันที่มีการนำเสนอรายงานจะไม่ได้รับคะแนนในส่วนของการนำเสนอ