

ความเสี่ยงในการบริหารโครงการจัดสรรในตัวเมืองเชียงราย
ภายใต้ อัตราดอกเบี้ยไม่คงที่



กิตติศักดิ์ ปาลี

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

พฤษภาคม 2556

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

ความเสี่ยงในการบริหารโครงการจัดสรรในตัวเมืองเชียงราย
ภายใต้ วัตถุประสงค์เบี้ยไม่คงที่



การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง
พฤษภาคม 2556
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

อาจารย์ที่ปรึกษาและคณบดีวิทยาลัยการศึกษาคณะต่อเนื่อง ได้พิจารณาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง เรื่อง “ความเสี่ยงในการบริหารโครงการจัดสรรในตัวเมืองเชียงใหม่ภายใต้อัตราดอกเบี้ยไม่คงที่” เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้างของมหาวิทยาลัยพะเยา

.....
(ดร.ธีระพงษ์ ศุภวิริยะกิจ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร. สมบัติ นพรัตน์)

คณบดีวิทยาลัยการศึกษาคณะต่อเนื่อง

พฤษภาคม 2556



กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจาก ดร.ธีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ อาจารย์ที่ปรึกษา และคณะกรรมการทุกท่าน ที่ได้ให้คำแนะนำ ปรึกษา ตลอดจนตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างยิ่ง จนการศึกษา ค้นคว้าด้วยตนเองสำเร็จสมบูรณ์ได้ ผู้ศึกษาค้นคว้าขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณ คณะผู้บริหารและเจ้าหน้าที่โครงการหมู่บ้านอุษาสิริ พร็อบเพอร์ดี หอสมุดมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ที่กรุณาให้คำแนะนำ และแก้ไขเนื้อหาตลอดจนใช้เป็นแนวทางในการศึกษาค้นคว้า ขอขอบคุณเหล่าคณาจารย์ทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชา ความรู้และเพื่อนนิสิต ตลอดจนครอบครัวที่ให้กำลังใจ จนทำให้การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้สมบูรณ์ และมีคุณค่า

คุณค่าและประโยชน์อันพึงมีจากการศึกษาค้นคว้าฉบับนี้ คณะผู้ศึกษาค้นคว้าขออุทิศ แต่ผู้มีพระคุณทุก ๆ ท่าน

กิตติศักดิ์ ปาลี



ชื่อเรื่อง	ความเสถียรในการบริหารโครงการจัดสรรในตัวเมืองเชียงใหม่ ภายใต้ อัตราดอกเบี้ย ไม่คงที่
ผู้ศึกษาค้นคว้า	กิตติศักดิ์ ปาลี
ที่ปรึกษา	ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ
ประเภทสารนิพนธ์	การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง วศ.ม. สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง, มหาวิทยาลัยพะเยา, 2555
คำสำคัญ	การปรับปรุงคุณภาพ, การลดต้นทุน

บทคัดย่อ

คาดว่าในปี 2554 ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะหันความสนใจไปสู่การก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีความต้องการที่อยู่อาศัยแบบสำเร็จรูปเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลส่วนหนึ่งมาจากมาตรการนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์การศึกษาความเป็นได้ทางการเงินของโครงการ (Feasibility Study) ในสถานการณ์ที่คาดการณ์ไว้เปรียบเทียบกับผลประกอบการจริงจากผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรแห่งหนึ่งในเขตตำบลริมกก อำเภอริมกก จังหวัดเชียงใหม่ มีขนาดที่ดิน รวมทั้งสิ้น 12 ไร่ 0 งาน 35 ตารางวา ทำการก่อสร้างบ้านพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ รวม 82 แปลง ในช่วงปี พ.ศ.2552-2554 ดอกเบี้ยเงินกู้ MLR 5.875% ต่อปี ตลอดทั้งโครงการ โดยใช้วิธีการศึกษาแบบการวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ (Cost-benefit Analysis) ผลการศึกษาแสดงว่า การประมาณโครงการที่คาดการณ์ไว้มีความเป็นไปได้และคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งเมื่อพิจารณาเทียบเปรียบรายได้รวมทั้งโครงการ (B-C) ผลประกอบการจริงมากกว่าประมาณโครงการที่คาดการณ์ คิดเป็น 4.56% แสดงว่า ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) ในประมาณการที่คาดการณ์ของโครงการตัวอย่างนี้ สามารถนำไปใช้เป็นต้นแบบในการวิเคราะห์ลักษณะการบริหารและจัดการทางการเงินของผู้ประกอบการในโครงการจัดสรรจริงได้ และยังคงมีความสอดคล้องกับผลการศึกษาทางการเงินในสถานการณ์คาดการณ์ไว้ได้

Title RISK MANAGEMENT OF REAL ESTATE PROJECT IN CHIANGRAI
UNDER VARIABLE INTEREST RATES

Author Kittisak Palee

Advisor Dr. Teerapot Supaviriyakit

Academic Paper Independent Study M. Eng in Construction Administration,
University of Phayao, 2012

Keywords Improvement, Reduce Costs

ABSTRACT

Estimated that in 2554 the real estate developers to turn their attention to the construction of housing. There is a ready demand for housing increases. Which is part of the government's stimulus policy measures. The purpose of this study was to analyze the financial education project (Feasibility Study) in situations where the expected comparison of the actual results. Housing schemes in the district of Rim Kok sub-district, Mueang district, Chiangrai province. Area of approximately of land with a total is 12 rai 0 ngan 35 square wah the construction of residential and commercial plots in the 82 .During the year from 2552 to 2554. People the loan interest MLR 5.875% per year throughout the project. Using the cost-benefit analysis (Cost-benefit Analysis) study shows that The project is expected to have a cost-effective investment. When considering the relative advantages including the (B-C) to the steam concentrated more realistic expectations about the project is 4.56%.The results of the financial analysis (Financial Analysis) in the estimate of the expected project sample.

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	2
ขอบเขตของการวิจัย.....	3
กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	3
วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	3
การเลือกตัวอย่างในการวิจัย.....	4
ค่านิยมเฉพาะที่ใช้ในการวิจัย.....	4
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
งานวิจัยด้านผู้ซื้อบ้านจัดสรร.....	7
งานวิจัยด้านผู้ขายบ้านจัดสรร.....	8
ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา.....	9
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	10
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	10
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	10
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	12
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	13

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 ผลการวิจัย.....	18
พื้นที่โครงการ.....	18
อายุโครงการ.....	18
ราคาขาย.....	18
เงื่อนไขในการขาย.....	18
เงื่อนไขรายได้.....	19
เงื่อนไขการลงทุน.....	19
แหล่งเงินทุนในระบบ.....	20
ผลการวิเคราะห์การศึกษา.....	20
การเปรียบเทียบผลการศึกษาที่คาดการณ์กับผลประกอบการจริง.....	26
5 บทสรุป.....	27
สรุปผลการวิจัย.....	27
อภิปรายผลการวิจัย.....	27
ข้อเสนอแนะ.....	28
บรรณานุกรม.....	29
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า.....	31

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงรายละเอียดโครงการ.....	13
2 แสดงงบกระแสเงินสด (Cast Flow Statement).....	14
3 แสดงงบกระแสเงินสด (Cast Flow Statement).....	15
4 แสดงงบกระแสเงินสด (Cast Flow Statement).....	16
5 แสดงการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value:NPV).....	21
6 แสดงการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return:IRR).....	22
7 แสดงการวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefic Cost Ratio:B/C Ratio).....	23
8 แสดงการวิเคราะห์ส่วนล้ามูลค่าเพิ่ม,Par 10 บาท/หุ้น.....	24
9 แสดงการวิเคราะห์รายได้รวมทั้งโครงการ (B-C).....	25



สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 แสดงผังบริเวณและรูปโครงการ.....	13
2 แสดงการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV).....	21
3 แสดงการวิเคราะห์การลงทุน (Internal Rate of Return: IRR).....	22
4 แสดงผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefic Cost Ratio: B/C Ratio).....	23
5 แสดงส่วนล้ามูลค่าเพิ่ม.....	24
6 แสดงรายได้รวมทั้งโครงการ (B-C),บาท.....	25



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปี 2551 สภาพการณ์เศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกาได้เกิดวิกฤติการณ์ครั้งใหม่ ที่มีสาเหตุหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แล้วลุกลามต่อเนื่องไปยังระบบเศรษฐกิจมหภาคอื่นทั่วยุโรป เอเชียและออสเตรเลีย รวมทั้งประเทศไทยด้วย อันเนื่องมาจากความเกี่ยวเนื่องเชื่อมโยงและมีความสัมพันธ์กัน ผ่านระบบคู่ค้าและการเข้ามาลงทุนของกลุ่มธุรกิจข้ามชาติ ทั้งในเชิงระบบตลาดหลักทรัพย์หรือการลงทุนในเชิงกายภาพโดยตรง ซึ่งวิกฤติการณ์ครั้งนี้เรียกว่า “Subprime Lending Crisis” ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (โชติชัย สุวรรณภรณ์, ออนไลน์ 2551)

สาเหตุและการขยายตัวของ การเกิดวิกฤติการณ์ Subprime ซึ่งในภาพรวม ผู้ที่เกี่ยวข้อง และก่อให้เกิดวิกฤติการณ์ Subprime แบ่งออกเป็น 5 กลุ่มใหญ่ ๆ ได้แก่ ผู้ที่ขอวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์, ตลาดอสังหาริมทรัพย์, สถาบันการเงินต่าง ๆ ตลาดเงินรัฐบาล และธนาคารกลาง เป็นสาเหตุสำคัญที่ก่อให้เกิดวิกฤติการณ์ Subprime ได้แก่ การดำเนินธุรกิจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแตกต่างไปจากเดิม โดยสถาบันการเงินสามารถจะขายตราสารหนี้ เพื่อนำเงินมาปล่อยสินเชื่อได้ จึงมีการนำตราสารหนี้ Subprime ไปขายแก่สถาบันการเงิน และกองทุนต่างๆ แล้วนำเงินมาปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ขอวงเงินที่มีประวัติการชำระเครดิตที่ไม่ดี มีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากได้รับผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยง (หนี้สูญ) สูง ซึ่งปัญหาการไม่สามารถชำระเงินได้ของลูกหนี้ Subprime ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อ Subprime และมีผลต่อราคาที่อยู่อาศัยในภาพรวม ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าต่ำลง เกิดการถดถอยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง สถาบันการเงินเกิดการขาดทุนจากการที่ราคาตราสารหนี้ที่มี Subprime เป็น Underlying Asset ลดลง ทำให้สถาบันการเงินไม่ยอมปล่อยสินเชื่อเพิ่ม เพราะกังวลต่อความเสี่ยงของหนี้เสียที่เกิดจาก Subprime ซึ่งส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของสหรัฐฯโดยรวม และการชะลอตัวทางเศรษฐกิจครั้งใหญ่ คาดว่าการเติบโตเศรษฐกิจสหรัฐฯจะเหลือเพียง ร้อยละ 1-1.5 ปี เพื่อเป็นป้องกันปัญหาผลกระทบที่เกิดจาก “Subprime Lending Crisis” ที่มีต่อประเทศไทยธนาคารแห่งประเทศไทยและสถาบันการเงินภายในประเทศได้สร้างมาตรการและระเบียบข้อบังคับทางด้านการเงินที่เข้มงวดขึ้นไว้ล่วงหน้า ทำให้การเกิดหนี้สูญในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีไม่มากนัก ซึ่งภาค

อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย ตลาดที่พักอาศัยทั้งประเภทแนวราบและแนวสูงโดยรวม ในปี 2553 ต่อเนื่องถึงต้นปี 2554 เฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดพักอาศัยอยู่ในช่วงขาขึ้น ส่วนกลางปี 2554 เป็นต้นมาจะค่อนข้างทรงตัว ราคาอาคารชุดในเขตเมืองจะอยู่ในระดับช่วง 80,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร ส่วนราคาอาคารชุดในแถบชานเมืองอยู่ที่ระดับช่วง 50,000-75,000 บาทต่อตารางเมตร อาคารชุดหรรระดับพรีเมียมเมื่อการลงทุนของชาวต่างชาติมีแนวโน้มจะชะลอตัวลง เนื่องจากเงินบาทแข็งค่าขึ้นและความผันผวนของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม นักลงทุนบางรายยังมองหาอสังหาริมทรัพย์คุณภาพดีในราคาพิเศษ คาดว่าในปี 2554 ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะหันความสนใจไปสู่การก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบอย่างทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝดตามเส้นทางขนส่งมวลชนที่ขยายออกไป มากกว่าอาคารชุดพักอาศัยที่ในปัจจุบันสัดส่วนของอุปทานยังมีจำนวนมากกว่าอุปสงค์อยู่ (อรุณ ศิริจานุสรณ์, เทคนิคเบื้องต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, 2555)

ซึ่งในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศไทยกำลังเจริญรุ่งเรือง และมีแนวโน้มคาดการณ์การเจริญเติบโตของคนในสังคมเมือง มี ต้องการที่อยู่อาศัยแบบสำเร็จรูปเป็นของตนเองของตัวเองเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลส่วนหนึ่งมาจากมาตรการนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และตลอดจนมาตรการด้านสินเชื่อภาคเอกชนที่เอื้อต่อการขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง ผู้ประกอบการในภาคธุรกิจโครงการบ้านจัดสรรมักประสบปัญหาการบริหารและจัดการโครงการ วางแผนงานการเงิน ไม่มีรูปแบบแผนที่ชัดเจน ทำให้ส่งผลต่อการคาดการณ์ทางด้านบริหารการเงิน การบริหารงานขาย และการบริหารงานก่อสร้าง ซึ่งผู้วิจัยจะได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบแผนการบริหารและจัดการจากการศึกษากับผลประกอบการจริงต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อวิเคราะห์การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินของโครงการ (Feasibility Study) ในสถานการณ์ที่คาดการณ์ไว้

เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการบริหารและจัดการทางการเงินของผู้ประกอบการในโครงการบ้านจัดสรรตัวอย่างจากผลประกอบการจริงว่า สอดคล้องกับผลการศึกษาทางการเงินในสถานการณ์คาดการณ์ไว้หรือไม่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

2. ทำให้ทราบถึงลักษณะการบริหารจัดการทางการเงินของผู้ประกอบ ในโครงการจัดสรรตลอดจนทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินโครงการ

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตของการการศึกษาในครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้วิธีการศึกษาแบบเฉพาะเจาะจง ด้วยการเลือกโครงการบ้านจัดสรรแห่งหนึ่งในเขตตำบลริมกก อำเภอริมกก จังหวัดเชียงราย ซึ่งถือว่าเป็นโครงการขนาดเล็กที่มีขนาดที่ดิน รวมทั้งสิ้น 12 ไร่ 0 งาน 35 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ชายทั้งสิ้น 8 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา หรือ 82 แปลง และพื้นที่ส่วนกลาง (ไม่จำหน่าย) 3 ไร่ 2 งาน 5 ตารางวา โดยมีรายละเอียดในการศึกษาดังนี้

1. นำข้อมูลจากการประมาณการเคลื่อนไหวเงินสด (Cash Flow) ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2552-2554

2. นำข้อมูลในการบริหารทางการเงิน โครงการตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2552-2554 มาเปรียบเทียบกับประมาณการทางการเงินในสถานการณ์คาดหมายไว้ เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินโครงการ

กรอบแนวคิดในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยมุ่งเน้นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงลักษณะการบริหารและจัดการทางการเงินของผู้ประกอบการโครงการ ตัวอย่างว่า มีความสอดคล้องกับผลการศึกษาทางการเงินหรือไม่

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีในการเก็บรวบรวมข้อมูลของการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้ข้อมูลระดับปฐมภูมิ (Primary Data) โดยการสอบถามผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับผลประกอบการจริงของโครงการ ตัวอย่าง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 ถึง พ.ศ. 2554 และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ และข้อมูลระดับทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากเอกสารทางวิชาการ รายงาน วิทยานิพนธ์ เอกสารเผยแพร่ของสถาบันการเงิน สถิติและความคิดเห็นจากผู้มีประสบการณ์

การเลือกตัวอย่างในการวิจัย

การเลือกตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้วิธีการเลือกแบบเฉพาะกรณี (Case Study) ซึ่งเป็นการพิจารณาศึกษาในรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารและจัดการทางการเงินในสถานการณ์ที่ต่างๆ เปรียบเทียบข้อมูลของการดำเนินงานโครงการตัวอย่าง ในปัจจัยกลุ่มบุคคล สถานที่ และเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง ตลอดจนประสบการณ์ในอดีต

คำนิยามเฉพาะที่ใช้ในการวิจัย

ธุรกิจบ้านจัดสรร หมายถึงการลงทุนด้านการจัดสรรที่ดิน (land subdivision) โดยการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ เพื่อทำบ้านจัดสรรขายให้แก่ผู้บริโภค พร้อมกับจัดให้มีสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร ซึ่งมีทั้งลักษณะของการขายสด และการขายผ่อนที่มีระยะเวลาการผ่อนชำระแตกต่างกันไปตามขนาดของธุรกิจ

ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร หมายถึง ผู้ลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร

ขนาดของโครงการ หมายถึง ปริมาณพื้นที่หรือบ้านที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่ใช้ในการทำธุรกิจบ้านจัดสรรซึ่งแบ่งออกเป็น

1.โครงการขนาดเล็ก หมายถึงโครงการที่มีพื้นที่ไม่เกิน 30 ไร่ หรือมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยไม่เกิน 100 หน่วย ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลักเพื่อประหยัดต้นทุนเกี่ยวกับค่าที่ดินและค่าก่อสร้างถนนสายหลักของโครงการ โดยสามารถใช้ถนนภายในโครงการเป็น 4 ถนนสายหลักเชื่อมต่อกับถนนใหญ่ได้เลย นอกจากนี้ การจัดสิ่งบริการต่าง ๆ ภายในมีน้อยมากจะมีระบบเพียงระบบไฟฟ้าและน้ำใช้ กับถนนเข้าสู่ตัวบ้านเท่านั้น

2.โครงการขนาดกลาง หมายถึงโครงการที่มีพื้นที่อยู่ระหว่าง 31-50 ไร่ หรือมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยไม่เกิน 200 หน่วย โดยจัดองค์ประกอบในโครงการจะแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้ง และระดับราคาบ้านซึ่งค่อนข้างจะสมบูรณ์ พร้อมกับมีองค์ประกอบอื่น ๆ ด้วย ได้แก่ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสโมสร และการรักษาความปลอดภัย

3.โครงการขนาดใหญ่ หมายถึง โครงการที่มีพื้นที่มากกว่า 50 ไร่ขึ้นไป หรือมีจำนวนบ้านอยู่อาศัยมากกว่า 200 หน่วย ซึ่งมักจะตั้งอยู่นอกเขตเมือง ดังนั้น องค์ประกอบภายในโครงการจะจัดทำอย่างสมบูรณ์เพื่อให้ผู้ที่เลือกไปอยู่สามารถใช้บริการได้สะดวกสบายเท่ากับอยู่ตัวเมืองและส่วนใหญ่มักมีระดับราคาค่อนข้างสูง เน้นพื้นที่ภายในบริเวณบ้าน

ระบบสาธารณูปโภค หมายถึงระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า ระบบระบายน้ำเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย ถนน และทางเท้า

สิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง ระบบยามรักษาความปลอดภัย ระบบการกำจัดขยะมูลฝอย และบริการเกี่ยวกับสหนาการ

ทำเลที่สะดวกต่อการเข้าถึง หมายถึง บริเวณที่สามารถติดต่อกับส่วนต่างๆ ของเมืองได้อย่างสะดวก และเป็นบริเวณที่อยู่ห่างจากถนนใหญ่เฉลี่ยประมาณ 300 เมตร รวมทั้งมีรถประจำทางผ่าน

สถาบันการเงินนอกระบบ หมายถึง แหล่งเงินทุนที่เกิดขึ้นจากการเคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้โดยไม่ผ่านสถาบันการเงินจึงไม่มีระเบียบกฎหมายที่แน่นอน ไม่มีการ

ควบคุมและติดตามจากทางการ ลักษณะเด่นชัดของการกู้ยืมในตลาดนี้ คือ มีอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน เนื่องจากการกู้ยืมในตลาดนี้มักมีความเสี่ยงค่อนข้างสูงเพราะไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันการกู้ยืม (วารสาร บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, 2538)

การขาดวินัยทางการเงิน หมายถึง การที่ผู้ประกอบการนำรายได้ อันเกิดจากการประกอบธุรกิจหนึ่ง ไปใช้ในธุรกิจหรือกิจกรรมอื่น ๆ อันมิใช่ธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้นั้น ๆ

Subprime Lending หมายถึง สินเชื่อที่ปล่อยให้แก่ลูกหนี้คุณภาพต่ำที่ไม่สามารถกู้ยืมผ่านตลาดสินเชื่อปกติได้ เพราะมีประวัติการกู้ยืมไม่ดีพอ เป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงสูงเพราะมีโอกาสที่ลูกหนี้จะไม่สามารถชำระหนี้คืนสูง

บ้านจัดสรร (housing subdivision) หมายถึง บ้านหรือที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นโดยเอกชน มีวัตถุประสงค์เพื่อการขายและได้จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน

อนุชา กุลวิสุทธิ (2547, น.47-50) แบ่งอสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของที่อยู่อาศัยตามขนาด เนื้อที่ของที่ดินและลักษณะการก่อสร้าง สามารถแบ่งได้ 5 ประเภท ได้แก่

1. บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

2. บ้านแฝด เป็นบ้านที่มีผนังด้านหนึ่งของอาคารติดกัน ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดิน ด้านละไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

3. บ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ โดยที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

4. อาคารพาณิชย์ รูปแบบการพัฒนาโครงการที่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยและยังใช้เป็นสถานที่ทำการค้าหรือประกอบธุรกิจได้ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2 เมตร ส่วนมากอาคารพาณิชย์นิยมก่อสร้างหลาย ๆ ชั้น

5. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นอาคารที่มีหลายชั้นโดยแต่ละชั้นแบ่งเป็นห้องชุดจำนวนมาก ซึ่งภายในห้องประกอบด้วยห้องนอน ห้องรับแขก ห้องน้ำ อาคารชุดแต่ละแห่งมักมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิสและ

ห้องประชุม ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับ “อาคารชุด” จากการศึกษาของ มานพ พงศทัต (2527), บริษัท ดี.เอส.แลนด์ จำกัด (2535), ผศ.ประสงค์ แสงพยับ (2532), สุรพล อ่อนอุระ (2540)



บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. งานวิจัยด้านผู้ซื้อบ้านจัดสรร

1.1 สุรีย์ บุญญานุกพงศ์ (2531) ได้ศึกษาเกี่ยวกับลักษณะประชากร เศรษฐกิจ และปัญหาการอาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรร รวมถึงปัญหาที่เกิดจากการนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ เพื่อการสร้างที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลภาคตัดขวาง (Cross Section) ด้วยการสุ่มตัวอย่างจาก จำนวนผู้ อยู่อาศัยทั้งหมดในโครงการบ้านจัดสรรตัวอย่าง จากวิธี Systematic Sampling ได้ตัวอย่าง จำนวน 155 คน จากโครงการบ้านจัดสรร 21 แห่ง ผลการศึกษาพบว่า ผู้ซื้ออาศัยในหมู่บ้าน จัดสรร มีอายุในช่วงที่กำลังเริ่มต้นมีครอบครัว จึงมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ยเป็นครัวเรือนขนาดเล็ก และกลุ่มอาชีพที่มีมากที่สุด ได้แก่ อาชีพรับราชการและลูกจ้างบริษัทเอกชน ส่วนเหตุผลในการ เลือกซื้อบ้านจัดสรรจะเกี่ยวข้องกับปัจจัย 3 ประการคือ การคมนาคมสะดวก สภาพแวดล้อม หรือบรรยากาศในการอยู่อาศัยที่ดี และทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับเหตุผลที่เกิดการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรนั้น นอกจากจะเป็นผลดีในแง่ของ ตอบสนองความต้องการมีที่อยู่อาศัยของประชากรแล้ว ในอีกด้านหนึ่งยังก่อให้เกิดปัญหาการใช้พื้นที่ ที่เหมาะสมต่อการเพาะปลูกเพื่อการเกษตรไปเป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ยังทำให้เกิด การสูญ เปล่าในการลงทุนสร้างระบบชลประทานให้แก่ระบบการเกษตรของภาครัฐบาลอีกด้วย

1.2 รุ่งโรจน์ โพธิ์วิจิตร และคณะ (2536) ได้ศึกษาเกี่ยวกับแนวโน้มความต้องการ ที่อยู่อาศัยในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยและปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย โดยทำการเลือกสุ่มตัวอย่าง จำนวน 150 ตัวอย่าง จากประชากร 3 กลุ่ม คือ ข้าราชการ-พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัท และเจ้าของกิจการ ภายในเงื่อนไขว่า ประชากรตัวอย่างนี้ต้องมีรายได้ขั้นต่ำ 10,000 บาท ต่อเดือนขึ้นไป การเก็บตัวอย่างใช้วิธีโควตา (Quota Sampling) และการสุ่มตัวอย่างโดยบังเอิญ แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรม SPSS สถิติที่วิเคราะห์คือ เพอร์เซ็นต์ ไค-สแควร์ และการทดสอบความแตกต่างของสัดส่วนโดยใช้ Z-test ผลการศึกษาพบว่า แนวโน้มความต้องการ ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 40 โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นแบบเดี่ยว 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ขนาดที่ดิน 50-200 ตารางวา มีทำเลที่ตั้งห่างบริเวณใจกลางเมือง ประมาณ 3-4 กิโลเมตร ทั้งนี้การตัดสินใจซื้อจะให้ความสำคัญเรื่องทำเลที่ตั้งมากเป็นอันดับหนึ่ง ระดับราคา

เป็นอันดับสอง ส่วนระบบสาธารณูปโภคและรูปแบบตัวอาคารให้ความสำคัญเท่ากันเป็นอันดับรองลงมา โดยปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้นจะแตกต่างกันไปตามรายได้ อายุ และสถานภาพ

2. งานวิจัยด้านผู้ขายบ้านจัดสรร

2.1 นที คำรง (2536) ได้ศึกษาเกี่ยวกับการตลาดของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ด้วยการออกแบบสอบถามผู้ที่ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 38 ราย ที่ยังคงดำเนินกิจการจนถึงปี พ.ศ.2536 ผลการศึกษาพบว่าผู้ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับปัจจัยต่างๆต่อไปนี้ตามลำดับ

2.2 ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) สำหรับบ้านเดี่ยวจะเน้นเรื่อง การออกแบบบ้านที่สวยงามทันสมัย มีขนาดที่ดินน้อยกว่า 50 ตารางวา ส่วนบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์จะเน้นพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านมีพื้นที่ประมาณ 30-60 ตารางวาในบ้านแฝด และน้อยกว่า 20 ตารางวา ในทาวน์เฮ้าส์ สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ ได้แก่ สนามเด็กเล่นและสวนสาธารณะ ส่วนร้านอาหาร สนามเทนนิส และสโมสรนั้น จะมีเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่เท่านั้น

2.3 ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Distribution) ทุกโครงการจะมีสำนักงานขายของตัวเองและร้อยละ 34 มีการตั้งตัวแทนขายเพิ่มเติม ส่วนทำเลที่ตั้งนั้น ผู้ดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรจะเลือกที่ที่สะดวกต่อการเข้าถึง สภาพแวดล้อมที่ดี บรรยากาศสงบร่มรื่น และสวยงาม อยู่ใกล้ตัวเมือง

2.4 ด้านส่งเสริมการขาย (Promotion) จะให้ความสำคัญต่อการโฆษณาและประชาสัมพันธ์มากที่สุด โดยใช้สื่อประเภทแผ่นป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ แผ่นพับ และการต้อนรับลูกค้าที่เข้าชมโครงการ

2.5 ด้านราคา (Price) ส่วนใหญ่จะตั้งราคาโดยพิจารณาจากต้นทุนการก่อสร้าง กำลังซื้อของลูกค้า และราคาของคู่แข่งรายอื่น ๆ ตามลำดับ

2.6 สำหรับปัญหาของการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรที่มีประสบมากที่สุด คือ ปัญหาทางด้านดำเนินงาน ได้แก่ การขออนุญาตจัดตั้งโครงการ การติดตั้งระบบไฟฟ้า-น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน การก่อสร้างที่ล่าช้า การขาดแคลนแรงงานที่มีคุณภาพกับปัญหาคู่แข่งรายอื่น ๆ และการขาดแคลนบุคลากรทางด้านการตลาด

2.7 ศิริพร เมธาชวลิตศิลป์ (2543) ได้ศึกษาปัญหาการบริหารด้านการเงินของโครงการบ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง โดยเลือกเก็บข้อมูลการศึกษาแบบเฉพาะเจาะจง ด้วยการเลือกโครงการบ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งถือว่าเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีขนาดที่ดินรวมทั้งสิ้น 93 ไร่ 3 งาน 74.6 ตารางวา แบ่งเป็นพื้นที่ขายทั้งสิ้น 66 ไร่ 2 งาน

78.26 ตารางวา หรือ 418 แปลง ที่เหลือเป็นพื้นที่ถนน 24 ไร่ 2 งาน 3.34 ตารางวา และพื้นที่ส่วนกลาง 3 ไร่ 0 งาน 93 ตารางวา นำข้อมูลมาวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ (Cost-benefit Analysis Technique) จากการประมาณการเคลื่อนไหวเงินสด (Cash Flow) ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตั้งแต่ ปี พ.ศ.2538-2542 มาเปรียบเทียบกับผลประโยชน์จริงของโครงการตัวอย่าง ทางด้านผลการศึกษาพบว่า โครงการมีความเป็นไปได้ และคุ้มค่าในการลงทุน แต่ในความเป็นจริงกลับตรงกันข้ามกับผลการศึกษา เนื่องจากผู้ประกอบการขาดวินัยทางการเงิน นำเงินทุนหมุนเวียนของโครงการที่เกิดจากการดำเนินโครงการและยังมีภาระผูกพันในการชำระคืนต้นทุนเงินกู้และดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินไปใช้ในกิจกรรมอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง โครงการ ในช่วงเกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอย ปี พ.ศ.2539 สถาบันการเงินจึงเริ่มชะลอตัว หรือหยุดให้การสนับสนุนเงินกู้พัฒนาโครงการแก่ธุรกิจจัดสรร การดำเนินโครงการของผู้ประกอบการจึงไม่ราบรื่น ต้องประสบภาวะขาดสภาพคล่องมีเงินหมุนเวียนไม่เพียงพอในการดำเนินงานในโครงการ

3. ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา

- 3.1. การวิเคราะห์การเงิน (Financial Analysis)
- 3.2. การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR)
- 3.3. การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefic Cost Ratio: B/C Ratio)
- 3.4. การวิเคราะห์ส่วนล้ามูลค่าเพิ่ม Par 10 บาท/หุ้น
- 3.5. การวิเคราะห์รายได้รวมทั้งโครงการ (B-C)

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ที่ตั้งและขนาดของโครงการ

1. ที่ตั้งของโครงการ

1.1 โครงการตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้ ตั้งอยู่ ณ หมู่ที่ 4 ถนนบ้านฝั่มหมื่น-หนองบัวแดง ตำบลริมกก อำเภอเชียงราย จังหวัดเชียงราย โดยตั้งอยู่บนทางหลวงชนบทสายทาง ชร.3034 บ้านฝั่มหมื่น-หนองบัวแดง ระหว่าง กม.ที่ 3+375 ถึง กม.ที่ 3+425

2.ขนาดของโครงการ

2.1 โครงการตัวอย่าง ขนาดที่ดินรวมทั้งสิ้น 12 ไร่ 0 งาน 35 ตารางวา หรือคิดเป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 4,835.00 ตารางวา โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่ต่าง ๆ ดังนี้

2.2 พื้นที่ชายรวมทั้งสิ้น 8 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่ 3,430.00 ตารางวา หรือคิดเป็นร้อยละ 70.94 ของที่ดินรวมทั้งโครงการ

2.3 พื้นที่ส่วนกลาง (ไม่จำหน่าย) 3 ไร่ 2 งาน 5 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่ 1,405.00 ตารางวา หรือคิดเป็นร้อยละ 29.06 ของที่ดินรวมทั้งโครงการ

2.4 โดยแต่ละพื้นที่ข้างต้นแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อให้เหมาะสมต่อการขายทั้งสิ้น 82 แปลง ซึ่งแต่ละแปลงมีพื้นที่เฉลี่ย 16-80 ตารางวา

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ศักยภาพด้านการตลาดของโครงการ

ระบบการบริหารจัดการโครงการ มีลักษณะเป็นการบริหารจัดการแบบครอบครัวที่มีการจัดวางตำแหน่งงานและความรับผิดชอบให้กับกรรมการบริหารและทีมงานบริหาร ในแต่ละบุคคลตามคุณสมบัติความสามารถที่เหมาะสมและประสบการณ์

ลักษณะภูมิประเทศโดยรอบโครงการ

โครงการมีลักษณะภูมิประเทศโดยรอบงามอุดมสมบูรณ์มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเข้าถึงโดยง่ายเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย อีกทั้งที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้บริเวณแหล่งศูนย์ราชการ จังหวัดเชียงราย

ทางเข้า-ออก โครงการและถนนภายใน

โครงการมีทางเข้า-ออก เชื่อมภายนอกกับทางหลวงชนบท สายทาง ชร.3034 บ้านฝ้างหมื่น-หนองบัวแดง ซึ่งสามารถเดินทางได้โดยสะดวกห่างจากตัวเมือง (บริเวณห้าแยกพ่อขุนเม็งราย) ระยะทางเพียง 4.5 กิโลเมตร นอกจากนี้ ถนนภายในโครงการก่อสร้างเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กหนา 0.15 เมตร กว้าง 8.00 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการและมีการจัดการระบบการจราจรเพื่อเป็นมาตรการป้องกันการจราจรติดขัดอีกด้วย

ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

ระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการจัดให้มีการติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียแก๊สทุกหลัง เพื่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้นก่อนระบายสู่ระบบท่อระบายน้ำรวมของโครงการ และปล่อยสู่ลำน้ำสาธารณะต่อไป ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินฯ ข้อที่ 13.7 (3)

ระบบน้ำอุปโภคและบริโภคของโครงการ ใช้ระบบน้ำประปาสะอาดของการประปาส่วนภูมิภาค

ระบบโทรศัพท์ของโครงการ ขอใช้และติดตั้งระบบคู่สายโทรศัพท์จากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

ระบบไฟฟ้าของโครงการ ขอใช้และติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าขนาด 15 แอมป์ทุกหลังคาเรือน

แบบบ้านของโครงการ

โครงการมีแบบให้ลูกค้าเลือก 5 แบบ เพื่อให้โอกาสลูกค้าได้สามารถเลือกแบบบ้านตามกำลังสามารถในการซื้อและเหมาะสม ดังนี้

1. บ้านแบบ อรุณสิริ เป็นบ้านเดี่ยว คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
2. บ้านแบบ ธานีสิริ เป็นบ้านเดี่ยว คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
3. บ้านแบบ พิมพ์สิริ เป็นบ้านแฝด คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

4. บ้านแบบ ฉัตรสิริ เป็นบ้านแฝด คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
5. บ้านแบบ เต็มสิริ เป็นอาคารพาณิชย์ คอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

การกำหนดราคาขายของโครงการ

โครงการกำหนดราคาปี พ.ศ. 2552 ราคาบ้านเดี่ยว 1 ชั้น พร้อมที่ดินเริ่มต้น 50 ตารางวา ที่ 989,000 บาท ราคาบ้านเดี่ยว 2 ชั้น พร้อมที่ดินเริ่มต้น 50 ตารางวา ที่ 2,199,000 บาท ราคาบ้านแฝด 2 ชั้น พร้อมที่ดินเริ่มต้น 36 ตารางวา ที่ 1,690,000 บาทและราคาอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมที่ดินเริ่มต้น 16 ตารางวา ที่ 1,999,000 บาท ส่วนพื้นที่ที่ดินเปล่าคิดเพิ่มตารางวาละ 12,000 บาท

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ลักษณะการขายของโครงการ

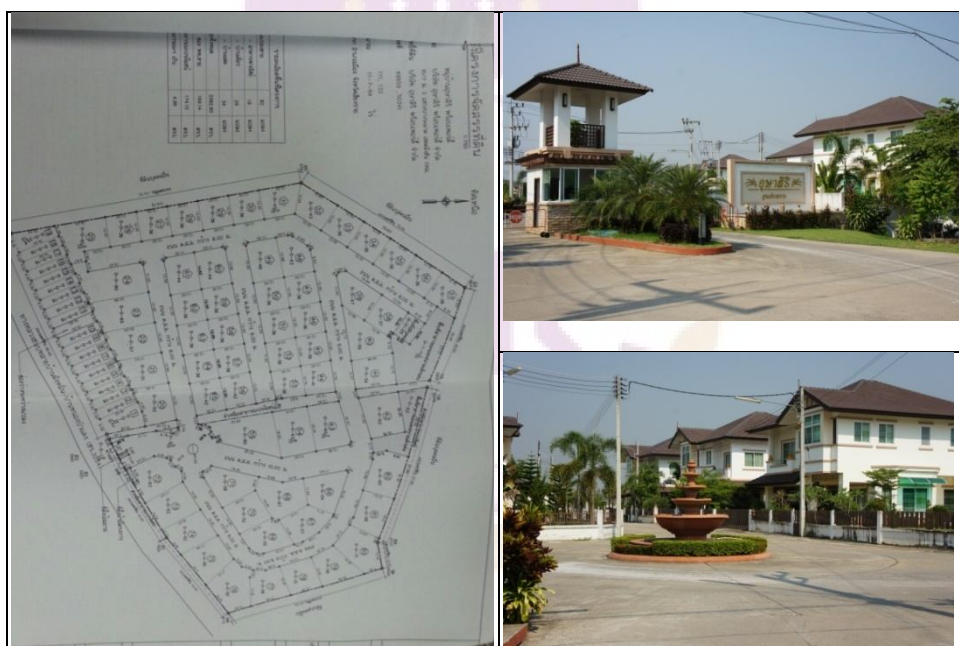
ปริมาณการขาย โครงการมี 5 แบบ สามารถแย่งได้ ดังนี้

1. บ้านแบบ อรุณสิริ เป็นบ้านเดี่ยว คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จำนวน 34 หลัง
2. บ้านแบบ ธนาสิริ เป็นบ้านเดี่ยว คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จำนวน 0 หลัง
3. บ้านแบบ พิมพ์สิริ เป็นบ้านแฝด คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จำนวน 0 หลัง
4. บ้านแบบ ฉัตรสิริ เป็นบ้านแฝด คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จำนวน 29 หลัง
5. บ้านแบบ เต็มสิริ เป็นอาคารพาณิชย์ คอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำจำนวน 19 หลัง

ตาราง 1 แสดงรายละเอียดโครงการ

ประเภทของที่อยู่อาศัย	ที่ดิน (ตร.วา)	จำนวน (หลัง)	ราคาบ้าน (บาท)	ยอดขาย (บาท)
บ้านเดี่ยว (แบบ อรุณสิริ)	50	34	989,000	34,616,000
บ้านแฝด (แบบ ฉัตรสิริ)	36	29	1,690,000	60,457,200
อาคารพาณิชย์(แบบ เต็มสิริ)	16	19	1,999,000	37,358,400
รวม		82		132,431,600

หมายเหตุ: ส่วนพื้นที่ที่ดินเปล่าคิดเพิ่มตารางวาละ 12,000 บาท



ภาพ 1 แสดงผังบริเวณและรูปโครงการ

การวิเคราะห์ข้อมูล

โครงสร้างด้านการเงินของโครงการตัวอย่าง

แหล่งที่มาของเงินทุน สถาบันการเงินภายในประเทศ ในปี 53 ดอกเบี้ยเงินกู้ M LR 5.875%

เฉลี่ยทั้งโครงการ

งบกระแสเงินสด (Cast Flow Statement) แสดงดังภาพ 1 ภาพ 2 ภาพ 3 และภาพ 4

ตาราง 2 แสดงงบกระแสเงินสด (Cast Flow Statement)

ตารางแสดงงบกระแสเงินสด	เดือนที่ 1	เดือนที่ 2	เดือนที่ 3	เดือนที่ 4	เดือนที่ 5	เดือนที่ 6	เดือนที่ 7	เดือนที่ 8	เดือนที่ 9	เดือนที่ 10
เงินสดรับ (B)										
เงินได้จากทางบัญชี/ตามเงินโอน (B)	132,431,600	-	-	-	-	250,000	600,000	696,150	726,630	743,415
เงินสดจ่าย (C)										
1) หนี้สินโครงการ	16,588,800									
2) ค่าสาธารณูปโภค	12,815,013	6,407,506								
2.1) สาธารณูปโภค, หนี้ที่ดิน	57,900,000									
2.2) ค่าก่อสร้าง	70,715,013	6,407,506								
3) ค่าก่อสร้าง										
3.1) ก่อสร้างบ้านตัวอย่าง										
3.2) ค่าก่อสร้าง										
3.3) ค่าก่อสร้าง SPORT CLUB										
3.4) ค่าก่อสร้างรั้วและป้ายชื่อโครงการ	150,000	150,000								
รวมค่าก่อสร้าง	150,000	150,000								
4) ค่าดำเนินงาน										
4.1) ค่าสัญญาที่ 3 %	2,121,450	2,121,450								
4.2) ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินส่วนแรก 2 %	331,776	331,776								
4.3) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 24 เดือน	192,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
4.4) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 36 เดือน	4,320,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
4.5) COMMISSION การขาย 3 %	3,972,948					7,500	18,000	20,885	21,799	22,302
4.6) ภาษีธุรกิจ 3.3 %	4,370,243									
4.7) ค่าธรรมเนียมการโอนรวมภาษี 2 %	2,648,632									
4.8) ดอกเบี้ย 5.785 %	4,005,309	66,517	85,051	85,051	85,051	85,051	85,051	85,051	85,051	85,051
รวมค่าดำเนินการ	21,962,358	2,581,226	194,517	213,051	213,051	220,551	231,051	233,935	234,849	235,353
รวมเงินสดจ่าย (C)	109,416,170	25,727,533	6,602,023	213,051	213,051	220,551	231,051	233,935	234,849	235,353
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	23,015,430	-25,727,533	-6,602,023	-213,051	-213,051	29,449	368,949	462,215	491,781	508,062
เงินสดต้นงวด	575,405,820	-	3,570,251	812,732	599,681	386,631	173,580	203,030	571,979	1,034,194
เงินสดสะสม (เพิ่มขึ้น/ลดลง)	598,421,249	-25,727,533	-3,031,772	599,681	386,631	203,030	571,979	1,034,194	1,525,975	2,034,037
เงินกู้โครงการ										
- เงินกู้ที่ดิน 60 %	9,953,280	9,953,280								
- เงินกู้ยกดิน 60 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- เงินกู้ยกดิน 60 %	7,689,008	3,844,504								
- เงินกู้สาธารณูปโภค 60 %	40,530,000									
- เงินกู้ก่อสร้าง 70 %										
รวมเงินกู้โครงการ	58,172,288	13,797,784								
คืนเงินกู้โครงการ 100 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินกู้โครงการสะสม (เหลือติดดอกเบี้ย), D										
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 5.785 %	4,005,309	17,642,288	17,642,288	17,642,288	17,642,288	17,642,288	17,642,288	17,642,288	17,642,288	17,642,288
เงินลงทุน, E	15,500,000	66,517	85,051	85,051	85,051	85,051	85,051	85,051	85,051	85,051
เงินสดปลายงวด	3,570,251	812,732	599,681	386,631	173,580	203,030	571,979	1,034,194	1,525,975	2,034,037

ตารางแสดงกระแสเงินสด (Cast Flow Statement)

รายการแสดงกระแสเงินสด	เดือนที่ 11	เดือนที่ 12	เดือนที่ 13	เดือนที่ 14	เดือนที่ 15	เดือนที่ 16	เดือนที่ 17	เดือนที่ 18	เดือนที่ 19	เดือนที่ 20	เดือนที่ 21
เงินสดรับ (B)											
เงินคงค้างจากสัญญาความ(เงินถอน (B)	760,110	839,199	856,794	888,228	923,298	940,353	1,019,208	1,117,768	10,023,558	6,205,817	5,532,072
เงินสดจ่าย (C)											
1) ที่ดินโครงการ											
2) ค่าสาธารณูปโภค											
2.1) สาธารณูปโภค,กรมที่ดิน											
2.2) ค่าก่อสร้าง	543,750	996,500	1,426,500	1,856,500	2,377,500	2,787,548	2,911,262	2,939,000	2,415,202	2,701,548	2,840,238
รวมค่าสาธารณูปโภค	543,750	996,500	1,426,500	1,856,500	2,377,500	2,787,548	2,911,262	2,939,000	2,415,202	2,701,548	2,840,238
3) ค่าก่อสร้าง											
3.1) ก่อสร้างบ้านตัวอย่าง											
3.2) ค่าก่อสร้าง											
3.3) ค่าก่อสร้าง SPORT CLUB											
3.4) ค่าก่อสร้างรั้วและป้ายชื่อโครงการ											
รวมค่าก่อสร้าง											
4) ค่าดำเนินการ											
4.1) ค่าสถาปนิก 3 %											
4.2) ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2 %											
4.3) ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ 24 เดือน	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
4.4) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 36 เดือน	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
4.5) COMMISSION การขาย 3 %	22,803	25,176	25,704	26,647	27,699	28,211	30,376	33,533	300,707	186,175	165,962
4.6) ภาษีธุรกิจ 3.3 %	-	-	-	-	-	-	-	-	343,530	199,056	168,927
4.7) ค่าธรรมเนียมการโอนรวมภาษี 2 %	-	-	-	-	-	-	-	-	208,200	120,640	102,380
4.8) ดอกเบี้ย 5.785 %	85,051	86,885	90,248	95,062	101,327	109,350	118,757	128,581	138,499	146,649	155,766
รวมค่าดำเนินการ	235,854	240,061	243,952	249,709	257,026	265,561	277,333	290,114	1,118,936	780,520	721,035
รวมเงินสดจ่าย (C)	779,604	1,236,561	1,670,452	2,106,209	2,634,326	3,053,109	3,188,595	3,229,114	3,534,138	3,482,068	3,561,273
- เงินคงค้างตอนต้น (B - C)	-	19,494	-	813,658	-	1,711,228	-	2,169,387	-	2,723,749	1,970,799
เงินสดต้นงวด	2,034,037	2,395,168	2,695,355	2,880,247	2,961,816	2,914,839	2,753,367	2,621,863	2,567,817	10,747,878	15,362,711
เงินสดสะสม(เพิ่มขึ้น/ลดลง)	2,014,543	1,997,805	1,881,697	1,662,266	1,250,589	802,083	583,979	510,517	9,057,237	13,471,627	17,333,510
เงินกู้โครงการ											
- เงินกู้ที่ดิน 60 %											
- เงินกู้ตามดิน 60 %											
- เงินกู้ค่าสาธารณูปโภค 60 %											
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 70 %	380,625	697,550	998,550	1,299,550	1,664,250	1,951,284	2,037,883	2,057,300	1,690,641	1,891,084	1,988,167
รวมเงินกู้โครงการ	380,625	697,550	998,550	1,299,550	1,664,250	1,951,284	2,037,883	2,057,300	1,690,641	1,891,084	1,988,167
คืนเงินกู้โครงการ 100 %											
เงินกู้โครงการสะสม (เพื่อตัดดอกเบี้ย),D	18,022,913	18,720,463	19,719,013	21,018,563	22,682,813	24,634,096	26,671,980	28,729,280	30,419,921	32,311,005	34,299,171
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 5.785 %	85,051	86,885	90,248	95,062	101,327	109,350	118,757	128,581	138,499	146,649	155,766
เงินลงทุน,E											
2,395,168	2,695,355	2,880,247	2,961,816	2,914,839	2,753,367	2,567,817	2,415,202	2,271,346	2,118,936	1,970,799	1,817,817

ตาราง 4 แสดงงบกระแสเงินสด (Cash Flow Statement)

งบแสดงการกระแสเงินสด	เดือนที่ 22	เดือนที่ 23	เดือนที่ 24	เดือนที่ 25	เดือนที่ 26	เดือนที่ 27	เดือนที่ 28	เดือนที่ 29	เดือนที่ 30	เดือนที่ 31	เดือนที่ 32
เงินสดรับ (B)											
เงินมอบจากสหราชอาณาจักร(เงินโอน (B))	5,436,883	8,731,198	5,111,296	5,860,436	6,049,421	4,949,716	8,357,006	9,157,686	9,200,742	12,337,602	6,752,442
เงินสดจ่าย (C)											
1) ที่ดิน,โครงการ											
2) ค่าสาธารณูปโภค											
2.1) ค่าสาธารณูปโภค,ถมที่ดิน											
2.2) ค่าก่อสร้าง	3,035,000	3,052,262	3,122,202	3,387,488	3,748,750	4,105,000	3,670,000	3,126,250	2,582,500	1,781,250	1,306,250
3) ค่าก่อสร้าง	3,035,000	3,052,262	3,122,202	3,387,488	3,748,750	4,105,000	3,670,000	3,126,250	2,582,500	1,781,250	1,306,250
3.1) ก่อสร้างบ้านตัวอย่าง											
3.2) ค่าก่อสร้าง											
3.3) ค่าก่อสร้าง SPORT CLUB											
3.4) ค่าก่อสร้างรั้วและป้ายชื่อโครงการ											
รวมค่าก่อสร้าง											
4) ค่าดำเนินการ											
4.1) ค่าสถาปนิก 3 %											
4.2) ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2 %											
4.3) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ 24 เดือน	8,000	8,000	8,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
4.4) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 36 เดือน	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
4.5) COMMISSION การขาย 3 %	163,106	261,936	153,339	175,813	181,483	148,491	250,710	274,731	276,022	370,128	202,573
4.6) ค่าบริหาร 3.3 %	168,729	305,996	170,709	201,155	209,154	169,521	305,481	340,362	347,094	471,557	257,400
4.7) ค่าธรรมเนียมการโอนรวมภาษี 2 %	102,260	185,452	103,460	121,912	126,760	102,740	185,140	206,280	210,360	285,792	156,000
4.8) ดอกเบี้ย 5.785 %	165,351	175,592	185,893	196,429	184,490	173,771	164,253	153,268	140,448	125,793	108,434
รวมค่าดำเนินการ	727,446	1,056,976	741,400	815,309	821,887	714,523	1,025,585	1,094,641	1,093,924	1,373,270	844,407
รวมเงินสดจ่าย (C)	3,762,446	4,109,238	3,863,602	4,202,797	4,570,637	4,819,523	4,695,585	4,220,891	3,676,424	3,154,520	2,150,657
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	1,674,437	4,621,960	1,247,694	1,657,639	1,478,784	130,193	3,661,421	4,936,795	5,524,318	9,183,082	4,601,785
เงินสดต้นงวด	19,321,676	23,120,613	29,879,157	33,312,391	32,493,582	31,748,800	29,904,803	31,287,533	33,565,013	36,049,390	41,631,656
เงินสดสะสม (เพิ่มขึ้นลดลง)	20,996,113	27,742,573	31,126,850	34,970,031	33,972,366	31,878,993	33,566,224	36,224,329	39,089,331	45,232,472	46,233,441
เงินกู้โครงการ											
- เงินกู้ที่ดิน 60 %											
- เงินกู้ตามดิน 60 %											
- เงินกู้สาธารณูปโภค 60 %											
- เงินกู้ดอกเบี้ย 70 %	2,124,500	2,136,583	2,185,541	2,371,242	2,624,125	2,873,500	2,569,000	2,188,375	1,807,750	1,246,875	914,375
รวมเงินกู้โครงการ	2,124,500	2,136,583	2,185,541	2,371,242	2,624,125	2,873,500	2,569,000	2,188,375	1,807,750	1,246,875	914,375
คืนเงินกู้โครงการ 100 %											
เงินกู้โครงการสะสม (เพื่อตัดดอกเบี้ย),D	36,423,671	40,745,796	44,931,337	49,302,579	53,926,704	58,799,803	63,968,803	69,435,598	75,203,348	81,271,223	87,645,598
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 5.785 %	165,351	175,592	185,893	196,429	184,490	173,771	164,253	153,268	140,448	125,793	108,434
เงินลงทุน,E											
เงินสดปลายงวด	23,120,613	29,879,157	33,312,391	34,970,031	33,972,366	31,878,993	33,566,224	36,224,329	39,089,331	45,232,472	46,233,441

ภาพ 4 (ต่อ)

ตารางแสดงรายการเงินสด	เดือนที่ 33	เดือนที่ 34	เดือนที่ 35	เดือนที่ 36
เงินสดรับ (B)				
เงินมัดจำ/ค่าสัญญา/दान/เงินโอน (B)	6,666,192	8,287,500	3,410,880	-
เงินสดจ่าย (C)				
1) ที่ดินโครงการ				
2) ค่าสาธารณูปโภค				
2.1) สาธารณูปโภค, ถมที่ดิน	831,250	356,250	-	-
2.2) ค่าก่อสร้าง	831,250	356,250	-	-
3) ค่าก่อสร้าง				
3.1) ก่อสร้างบ้านตัวอย่าง				
3.2) ค่าก่อสร้าง				
3.3) ค่าก่อสร้าง SPORT CLUB				
3.4) ค่าก่อสร้างรั้วและป้ายชื่อโครงการ				
รวมค่าก่อสร้าง	-	-	-	-
4) ค่าดำเนินการ				
4.1) ค่าสถาปนิก 3 %				
4.2) ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2 %				
4.3) ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ 24 เดือน				
4.4) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 36 เดือน	120,000	120,000	120,000	120,000
4.5) COMMISSION การขาย 3 %	199,986	248,625	102,326	-
4.6) ภาษีธุรกิจ 3.3 %	257,400	321,750	132,422	-
4.7) ค่าธรรมเนียมการโอนรวมภาษี 2 %	156,000	195,000	80,256	-
4.8) ดอกเบี้ย 5.785 %	89,472	68,908	46,740	23,370
รวมค่าดำเนินการ	822,858	954,283	481,745	143,370
รวมเงินสดจ่าย (C)	1,654,108	1,310,533	481,745	143,370
กระแสเงินสดสุทธิ (B - C)	5,012,084	6,976,967	2,929,135	-
เงินสดต้นงวด	42,300,125	43,046,394	45,425,045	43,506,490
เงินสดสะสม(เพิ่มขึ้นลดลง)	47,312,209	50,023,361	48,354,181	43,363,120
เงินกู้โครงการ				
- เงินกู้ที่ดิน 60 %	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าถมดิน 60 %	-	-	-	-
- เงินกู้สาธารณูปโภค 60 %	-	-	-	-
- เงินกู้ค่าก่อสร้าง 70 %	581,875	249,375	-	-
รวมเงินกู้โครงการ	581,875	249,375	-	-
คืนเงินกู้โครงการ 100 %	-	-	-	-
เงินกู้โครงการสะสม (เพื่อตัดดอกเบี้ย), D	14,293,697	9,695,381	4,847,691	-
ดอกเบี้ยจ่าย MLR 5.785 %	89,472	68,908	46,740	23,370
เงินสดปลายงวด	43,046,394	45,425,045	43,506,490	38,515,430

บทที่ 4

ผลการวิจัย

ข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลประมาณการ ได้รับจากทางโครงการตัวอย่าง ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

พื้นที่โครงการ

พื้นที่ชาย จำนวน 8 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่ 3,430.00 ตารางวา หรือคิดเป็นร้อยละ 70.94 ของที่ดินรวมทั้งโครงการ

พื้นที่ส่วนกลาง (ไม่จำหน่าย) ได้แก่ ถนน สวนสาธารณะ จำนวน 3 ไร่ 2 งาน 5 ตารางวา คิดเป็นพื้นที่ 1,405.00 ตารางวา หรือคิดเป็นร้อยละ 29.06 ของที่ดินรวมทั้งโครงการ

อายุโครงการ

ระยะเวลาในการปิดการขายกำหนดไว้ที่ 3 ปี ๆ ละ 12 เดือน ระหว่าง พ.ศ.2552 ถึง พ.ศ. 2554

ราคาขาย

ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ประมาณการ การขายแบ่งเป็น 82 แปลง ซึ่งโครงการได้กำหนดราคาขายใน พ.ศ.2552 ราคาบ้านเดี่ยว 1 ชั้น พร้อมที่ดินเริ่มต้น 50 ตารางวา ที่ 989,000 บาท ราคาบ้านเดี่ยว 2 ชั้น พร้อมที่ดินเริ่มต้น 50 ตารางวา ที่ 2,199,000 บาท ราคาบ้านแฝด 2 ชั้น พร้อมที่ดินเริ่มต้น 36 ตารางวา ที่ 1,690,000 บาท และราคาอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมที่ดินเริ่มต้น 16 ตารางวา ที่ 1,999,000 บาท ส่วนพื้นที่ที่ดินเปล่าคิดเพิ่มตารางวาละ 12,000 บาท

เงื่อนไขในการขาย

ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ได้กำหนดเงื่อนไขในการขายไว้ว่า ลูกค้าจะต้องชำระเงินจองทันทีในวันที่ตัดสินใจซื้อและทำสัญญาจอง จากนั้นในเดือนถัดไปจะต้องทำสัญญาซื้อ-ขาย พร้อมชำระเงินค่าทำสัญญา (อีก 1 เดือน นับจากวันที่ทำสัญญาจอง) และเริ่มผ่อนชำระเงินค่างวดให้กับโครงการเป็นรายเดือนจำนวน 12 เดือน (อีก 2 เดือน นับจากวันที่ทำ

สัญญาจอง) หลังจากการก่อสร้างแบบแล้วเสร็จทั้งหมด ลูกค้าจะต้องรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินที่ซื้อทันที

เงื่อนไขรายได้

จากการศึกษาข้อมูล ประมาณการการขาย พบว่า หลังจากการขายโครงการระยะเวลา รวม 3 ปี ในปี พ.ศ.2552 ถึง พ.ศ.2554 สามารถขายได้ครบทุกแปลง มีจำนวน 82 แปลง ประกอบด้วยแบบบ้าน 5 แบบ ซึ่งที่ประมาณการดอกเบี้ยเฉลี่ยทั้งโครงการ MLR 5.875% ทำให้โครงการมีรายรับเป็นจำนวนเงิน รวมทั้งสิ้น 132,431,600 บาท และรายจ่ายเป็นจำนวนเงิน รวมทั้งสิ้น 102,451,767.62 บาทโดยสามารถแยกรายละเอียดดังนี้

1. ปี พ.ศ.2552 ประมาณการขายโครงการขายได้ จำนวน 35 หลัง โดยแบ่งเป็นรายรับเป็นจำนวนเงิน 4,615,504.00 บาท และรายจ่ายเป็นจำนวนเงิน 29,445,327.34 บาท
2. ปี พ.ศ.2553 ประมาณการขายโครงการขายได้ จำนวน 63 หลัง โดยแบ่งเป็นรายรับเป็นจำนวนเงิน 46,786,473 บาท และรายจ่ายเป็นจำนวนเงิน 37,996,800.28 บาท
3. ปี พ.ศ.2554 ประมาณการขายโครงการขายได้ จำนวน 19 หลัง โดยแบ่งเป็นรายรับเป็นจำนวนเงิน 24,894,988 บาท และรายจ่ายเป็นจำนวนเงิน 35,009,639.99 บาท

เงื่อนไขการลงทุน

ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ มีรายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขการลงทุน ดังนี้

ต้นทุนค่าที่ดินเนื้อที่ 12 ไร่ 0 งาน 35 ตารางวา คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 16,588,800 บาท จ่ายในปี พ.ศ.2552

ต้นทุนค่าพัฒนา (สาธารณูปโภค) ที่ดินเนื้อที่ 12 ไร่ 0 งาน 35 ตารางวา คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 12,815,012.55 บาท จ่ายในปี พ.ศ.2552 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. งานถมดินที่ดิน เนื้อที่ 12 ไร่ 0 งาน 35 ตารางวา ความสูงเฉลี่ย 2.00 เมตร คิดเป็นมูลค่า 2,718,000.00 บาท
2. งานถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก หน้า 0.15 เมตร คิดเป็นมูลค่า 3,681,908.00 บาท
3. งานท่อระบายน้ำและบ่อพัก คิดเป็นมูลค่า 1,609,886.00 บาท
4. งานระบบประปาและค่าธรรมเนียมขยายเขตฯ คิดเป็นมูลค่า 1,401,500.00 บาท
5. งานรั้ว คิดเป็นมูลค่า 1,400,000.00 บาท
6. งานจัดสวน คิดเป็นมูลค่า 430,000.00 บาท

7. งานระบบไฟฟ้าและค่าธรรมเนียมขยายเขตฯ คิดเป็นมูลค่า 1,573,718.55 บาท
 8. ต้นทุนค่าดำเนินการ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 21,302,986.62 บาท
- ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านลูกค้า คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 57,900,000.00 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
1. ค่าสถาปนิก 3% คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,959,794.88 บาท
 2. ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินวันแรก 2% คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 331,776.88 บาท
 3. ค่าโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ 24 เดือน คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 120,000.00 บาท
 4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 36 เดือน คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,600,000.00 บาท
 5. COMMISSION การขาย 3% คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,972,948.00 บาท
 6. ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 4,370,242.80 บาท
 7. ค่าธรรมเนียมการโอนรวมภาษี 2% คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,648,632.00 บาท
 8. ดอกเบี้ย MLR 5.875% คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 4,005,308.69 บาท

แหล่งเงินทุนในระบบ

สถาบันการเงินภายในประเทศในปี 53 ดอกเบี้ยเงินกู้ MLR 5.875% เฉลี่ยทั้งโครงการ

ผลการวิเคราะห์การศึกษา

ผลการวิเคราะห์การเงิน (Financial Analysis) ในการวิเคราะห์ทางการเงินของผลประกอบที่คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยที่ 4.00%, 5.875%, 6.00%, 8.00%, 10.00%, 12.00% และ 14.00% โดยมีรายละเอียด ดังนี้

การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value:NPV)

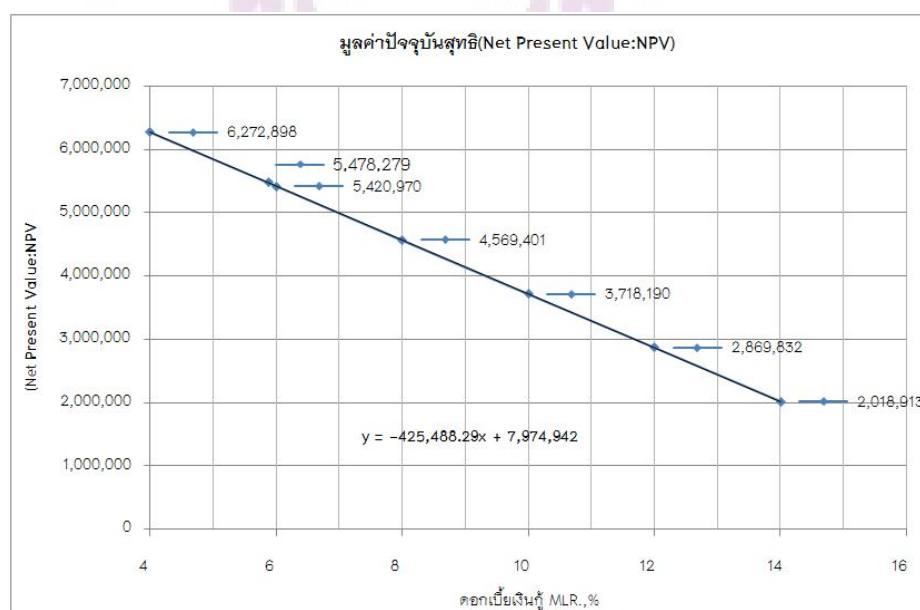
จากตาราง 2 และภาพ 5 มูลค่าปัจจุบันสุทธิทางการเงินของผลประกอบ ที่คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลงลดลงอย่างต่อเนื่อง ตามสมการเส้นตรงที่ปรากฏ

$$y = -425,488x + 7,974,942$$

ตาราง 5 แสดงการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value:NPV)

ดอกเบี้ยเงินกู้ MLR.	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV),บาท	อัตราส่วนที่เพิ่มขึ้น/ ลดลง
4.00 %	6,272,897	115 % (เพิ่มขึ้น)
5.875 %	5,478,279	100 %
6.00 %	5,420,970	99 % (ลดลง)
8.00 %	4,569,401	83 % (ลดลง)
10.00 %	3,718,190	68 % (ลดลง)
12.00 %	2,869,831	52 % (ลดลง)
14.00 %	2,018,912	37 % (ลดลง)

ที่มา จากการคำนวณ



ภาพ 2 แสดงการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value:NPV)

การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return:IRR)

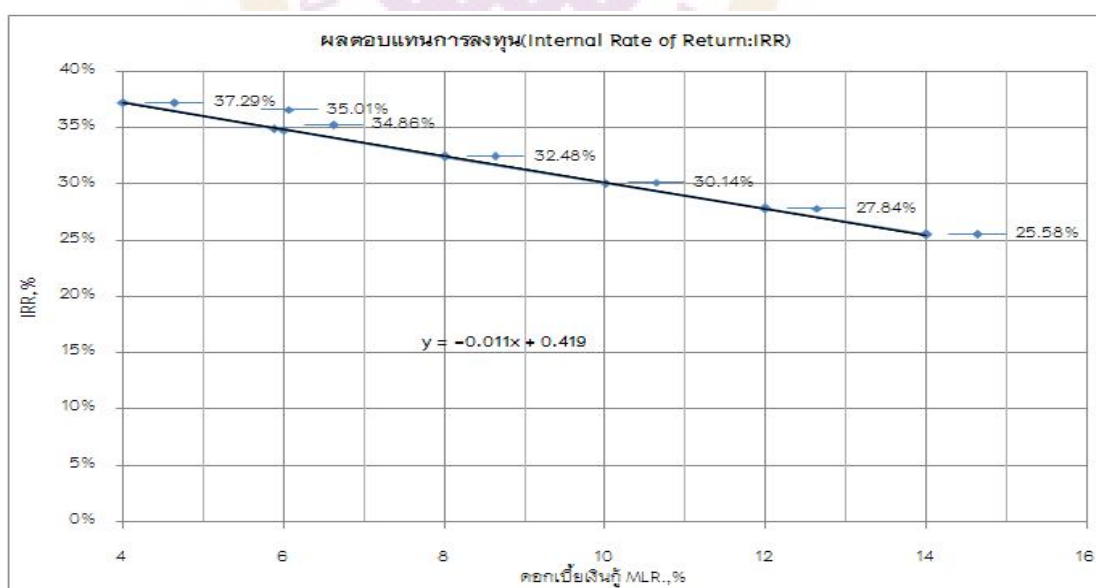
จากตาราง 3 และแผนภูมิ 2 ผลตอบแทนการลงทุนของผลประกอบที่คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลงลดลงอย่างต่อเนื่อง ตามสมการเส้นตรงที่ปรากฏ

$$y = -0.011x + 0.419$$

ตาราง 6 แสดงการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return:IRR)

ดอกเบี้ยเงินกู้ MLR.	ผลตอบแทนการลงทุน(IRR)	อัตราส่วนที่ลดลง
4 %	35.29 %	106 % (เพิ่มขึ้น)
5.875 %	35.01 %	100 %
6 %	34.86 %	99 % (ลดลง)
8 %	32.48 %	93 % (ลดลง)
10 %	30.14 %	86% (ลดลง)
12 %	27.84 %	80 % (ลดลง)
14 %	25.58 %	73% (ลดลง)

ที่มา จากการคำนวณ



ภาพ 3 แสดงการวิเคราะห์การลงทุน (Internal Rate of Return:IRR)

ที่มา จากการคำนวณ

การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefic Cost Ratio: B/C Ratio)

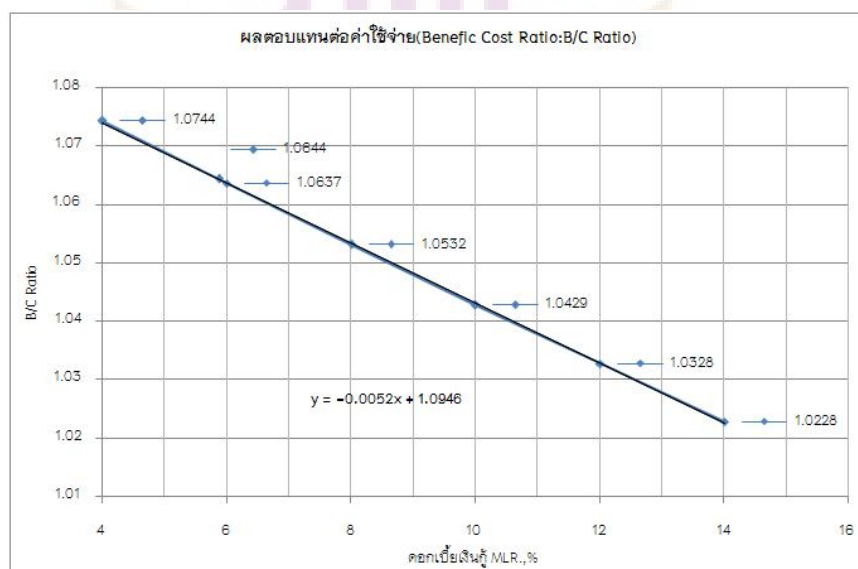
จากตาราง 4 และภาพ 6 ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายของผลประกอบที่คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลงลดลงอย่างต่อเนื่อง ตามสมการเส้นตรงที่ปรากฏ

$$y = -0.010x + 0.405$$

ตาราง 7 แสดงการวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefic Cost Ratio:B/C Ratio)

ดอกเบี้ยเงินกู้ MLR.	ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย(B/C)	อัตราส่วนที่ลดลง
4 %	1.07	101 % (เพิ่มขึ้น)
5.875 %	1.06	100%
6 %	1.06	99%(ลดลง)
8 %	1.05	83%(ลดลง)
10 %	1.04	67%(ลดลง)
12 %	1.03	52%(ลดลง)
14 %	1.02	36%(ลดลง)

ที่มา จากการคำนวณ



ภาพ 4 แสดงผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefic Cost Ratio:B/C Ratio)

ที่มา จากการคำนวณ

การวิเคราะห์ส่วนล้ามูลค่าเพิ่ม Par 10 บาท/หุ้น

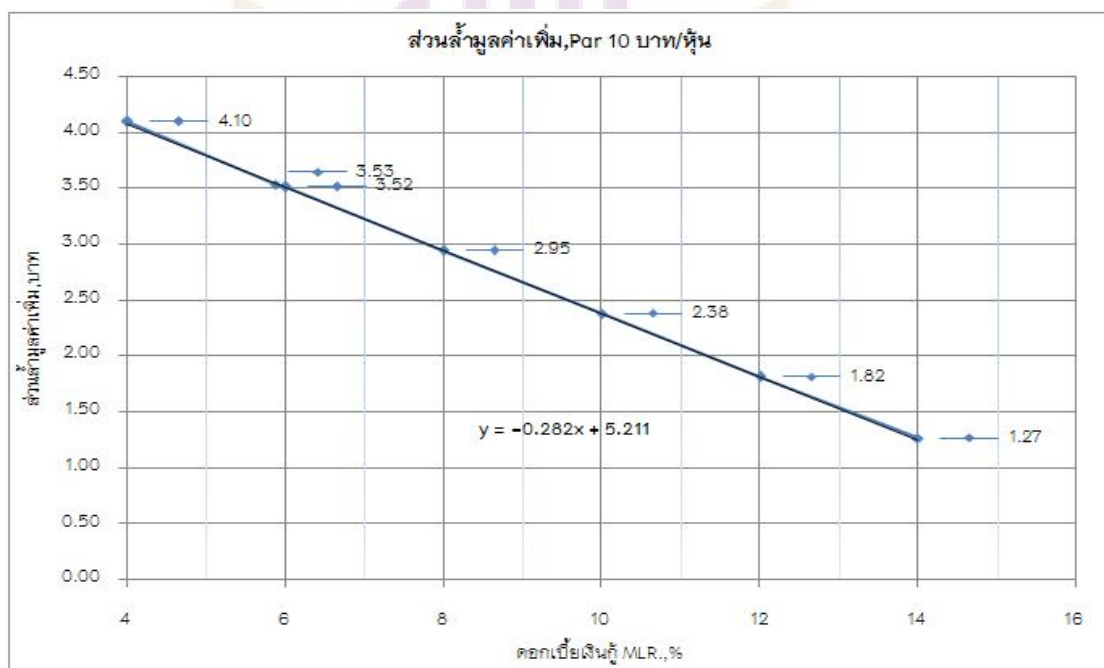
จากตาราง 5 และภาพ 8 ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายของผลประกอบการที่คาดการณ์ อัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลงลดลงอย่างต่อเนื่อง ตามสมการเส้นตรงที่ปรากฏ

$$y = -0.282x + 5.211$$

ตาราง 8 แสดงการวิเคราะห์ส่วนล้ามูลค่าเพิ่ม, Par 10 บาท/หุ้น

ดอกเบี้ยเงินกู้ MLR.	ส่วนล้ามูลค่าเพิ่ม, Par 10 บาท/หุ้น	อัตราส่วนที่ลดลง
4 %	4.10	116 % (เพิ่มขึ้น)
5.875 %	3.53	100%
6 %	3.52	99% (ลดลง)
8 %	2.95	83% (ลดลง)
10 %	2.38	67% (ลดลง)
12 %	1.82	51% (ลดลง)
14 %	1.27	36% (ลดลง)

ที่มา จากการคำนวณ



ภาพ 5 แสดงส่วนล้ามูลค่าเพิ่ม

ที่มา จากการคำนวณ

การวิเคราะห์รายได้รวมทั้งโครงการ (B-C) บาท

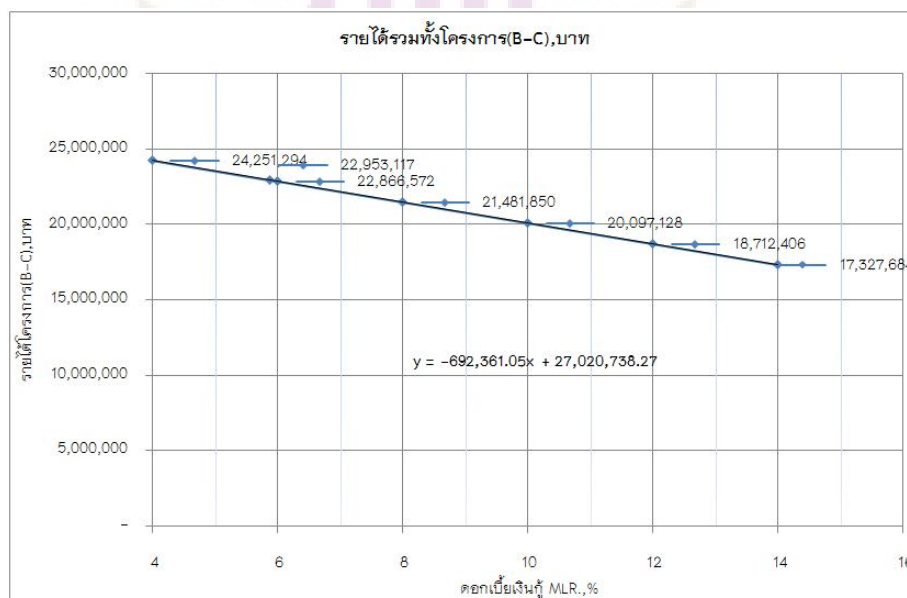
จากตาราง 6 และภาพ 9 ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายของผลประกอบการที่คาดการณ์ อัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลงลดลงอย่างต่อเนื่อง ตามสมการเส้นตรงที่ปรากฏ

$$y = -692,361.05x + 27,020,738.27$$

ตาราง 9 แสดงการวิเคราะห์รายได้รวมทั้งโครงการ (B-C)

ดอกเบี้ยเงินกู้ MLR.	รายได้รวมทั้งโครงการ(B-C),บาท	อัตราส่วนที่ลดลง
4 %	24,251,294	106 % (เพิ่มขึ้น)
5.875 %	22,953,117	100%
6 %	22,866,571	99% (ลดลง)
8 %	21,481,849	93% (ลดลง)
10 %	20,097,127	87% (ลดลง)
12 %	18,712,405	81% (ลดลง)
14 %	17,327,683	75% (ลดลง)

ที่มา จากการคำนวณ



ภาพ 6 แสดงรายได้รวมทั้งโครงการ (B-C) ,บาท

ที่มา จากการคำนวณ

การเปรียบเทียบผลการศึกษาที่คาดการณ์กับผลประกอบการจริง

การเปรียบเทียบงบกระแสเงินสดของผลประกอบการจริงคาดการณ์ของโครงการ ตัวอย่างการศึกษาครั้งนี้ ที่อัตราดอกเบี้ย MLR ตลอดทั้งโครงการ ในปี พ.ศ. 2553 เท่ากับ 5.875% ต่อปี มีรายได้รวมทั้ง โครงการ จำนวนประมาณ 24,000,000 บาท กับประมาณการที่ คาดการณ์อัตราค่าดอกเบี้ยเงินกู้ MLR. เดียวกัน เท่ากับ 22,953,117 บาท ซึ่งจะทำให้รายได้ รวมทั้งโครงการ (B-C) ของผลประกอบการจริงมากกว่ารายได้รวมทั้งโครงการ (B-C) ใน ประมาณการที่คาดการณ์ เท่ากับ 1,046,882 บาท หรือคิดเป็น 4.56%



บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

จากการวิจัยในครั้งนี้ทำให้ทราบว่า รายได้จากผลการวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) ในประมาณการที่คาดการณ์ของโครงการตัวอย่าง เมื่อผลของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) การลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefic Cost Ratio: B/C Ratio) และรายได้รวมทั้งโครงการ (B-C) จะลดลงอย่างต่อเนื่องผกผันเป็นเส้นตรงกับอัตราค่าดอกเบี้ยเงินกู้ MLR. และเมื่อเทียบเปรียบผลประกอบการจริงคาดการณ์ของโครงการตัวอย่างการศึกษาครั้งนี้ ที่อัตราดอกเบี้ย MLR ตลอดทั้งโครงการ ในปี พ.ศ.2553 เท่ากับ 5.875% ต่อปี มีรายได้รวมทั้งโครงการจำนวนประมาณ 24,000,000 บาท กับประมาณการที่คาดการณ์อัตราค่าดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เดียวกัน เท่ากับ 22,953,117 บาท ซึ่งจะทำให้รายได้รวมทั้งโครงการ (B-C) ของผลประกอบการจริงมากกว่ารายได้รวมทั้งโครงการ (B-C) ในประมาณการที่คาดการณ์ เท่ากับ 1,046,882 บาท หรือคิดเป็น 4.56% ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) ในประมาณการที่คาดการณ์ของโครงการตัวอย่างนี้ สามารถนำไปใช้เป็นต้นแบบในการวิเคราะห์ลักษณะการบริหาร และจัดการทางการเงินของผู้ประกอบ ในโครงการจัดสรรจริงได้ และยังมีสอดคล้องกับผลการศึกษาทางการเงินในสถานการณ์คาดหมายได้

อภิปรายผลการวิจัย

การวิเคราะห์ลักษณะการบริหารและจัดการทางการเงินของผู้ประกอบ ในโครงการจัดสรรในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ประกอบ ก็ยังพิจารณาปัจจัยเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้อีก เช่น ความพึงพอใจของกลุ่มลูกค้าที่จะเปลี่ยนรูปแบบอาคาร, ความสามารถของผู้รับเหมาช่วงในการก่อสร้าง, เงื่อนไขของสถาบันการเงินในระบบทั้งกลุ่มลูกค้าและผู้ประกอบการเอง, เงื่อนไขของระเบียบราชการที่อาจจะปรับเปลี่ยนบ้าง เป็นต้น ซึ่งผู้ประกอบการควรศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ให้ครบรอบด้าน และยอมรับความเสี่ยงก่อนการตัดสินใจลงทุน

ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิเคราะห์ลักษณะการบริหารและจัดการทางการเงินของผู้ประกอบ ในโครงการจัดสรรในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลพื้นฐานในการประกอบการพิจารณาจากผู้ประกอบ ในโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งสามารถบ่งชี้ได้ว่าการวิเคราะห์ลักษณะการบริหารและจัดการทางการเงินประมาณการที่คาดการณ์ของโครงการตัวอย่างนี้ ผู้ประกอบสามารถนำไปเป็นเครื่องมือในการประเมินความเสี่ยงก่อนการตัดสินใจลงทุนได้ แต่อย่างไรก็ดี ผู้วิจัยเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการลงทุน เห็นควรให้ผู้ประกอบ ได้ทำการวิเคราะห์ลักษณะการบริหารและจัดการทางการเงินในระหว่างดำเนินการ เพื่อเป็นการนำปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นซึ่งอยู่นอกเหนือการ เดาได้ เช่น คุณภาพฝีมือของผู้รับเหมาก่อสร้างที่อาจทำการซ้ำกว่ากำหนดหรือใช้วัสดุอุปกรณ์เกินกว่าประมาณการ, ค่าแรงงานที่อาจเพิ่มขึ้น, ความต้องการรูปแบบ-ขนาดที่อาจเปลี่ยนไปจาก ประมาณได้เสมอ เป็นต้น ซึ่งด้วยปัจจัยเหล่านี้ล้วนมากระทบต่อผลประกอบการทั้งสิ้น





บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- โชติชัย สุวรรณภรณ์ (2551). **บทความออนไลน์**
วารสารบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (2538). **สถาบันการเงินนอกระบบ**
อนุชา กุลวิสุทธิ (2547,น.47-50). แบ่งอสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของที่อยู่อาศัย
อรุณ ศิริจานุสรณ์ (2555). เทคนิคเบื้องต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
มานพ พงศทัต (2527), บริษัท ดี.เอส.แลนด์ จำกัด (2535), ผศ.ประสงค์ แสงพ่ายพ์ (2532),
สุรพล อ่อนอุระ (2540). **อาคารชุด**
มานพ พงศทัต (2527), บริษัท ดี.เอส.แลนด์ จำกัด (2535), ผศ.ประสงค์ แสงพ่ายพ์ (2532),
สุรพล อ่อนอุระ (2540). **อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม**
ศิริพร เมธาชวลิตศิลป์ (2543). **การวิเคราะห์ปัญหาการบริหารด้านการเงินของโครงการ**
บ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่.การค้นคว้าอิสระปริญญา
บริหารมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่
รุ่งโรจน์ โพธิ์วิจิตร และคณะ (2536). **รายงานการวิจัยเรื่อง แนวโน้มความต้องการที่อยู่**
อาศัยในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่.ภาควิชาการบัญชีและบริหารธุรกิจ คณะ
สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่
นที ดำรง (2536). **การตลาดธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่.**การค้นคว้าอิสระปริญญา
บริหารมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่
สุรีย์ บุญญานุกพงศ์ (2531 ม.ค.-มี.ค. น. 25-41). **ลักษณะประชากรที่อยู่อาศัยปี 2540 และ**
แนวโน้มปี 2541.วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์



ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

ชื่อ นามสกุล	กิตติศักดิ์ ปาลี
วัน เดือน ปี เกิด	วันที่ 22 ธันวาคม 2519
ที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 48 ม.4 ต.ห้วยยาบ อ.บ้านธิ จ.ลำพูน
ที่ทำงานปัจจุบัน	สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จ.เชียงราย
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน	วิศวกรโยธา ปฏิบัติการ
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร ปีการศึกษา 2543
ประสบการณ์การทำงาน	
พ.ศ. 2556	วิศวกรโยธาผู้เชี่ยวชาญประจำศาลจังหวัดเชียงราย

