



การศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาที่ดิน

ข้างห้างสรรพสินค้าพาต้าปิ่นเกล้า

โดย

นายโชติธรรพ์ กิจศรีโอภาส

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาที่ดิน

ข้างห้างสรรพสินค้าพาต้าปิ่นเกล้า

โดย

นายโชติธรรพ์ กิจศรีโอภาศ

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2558

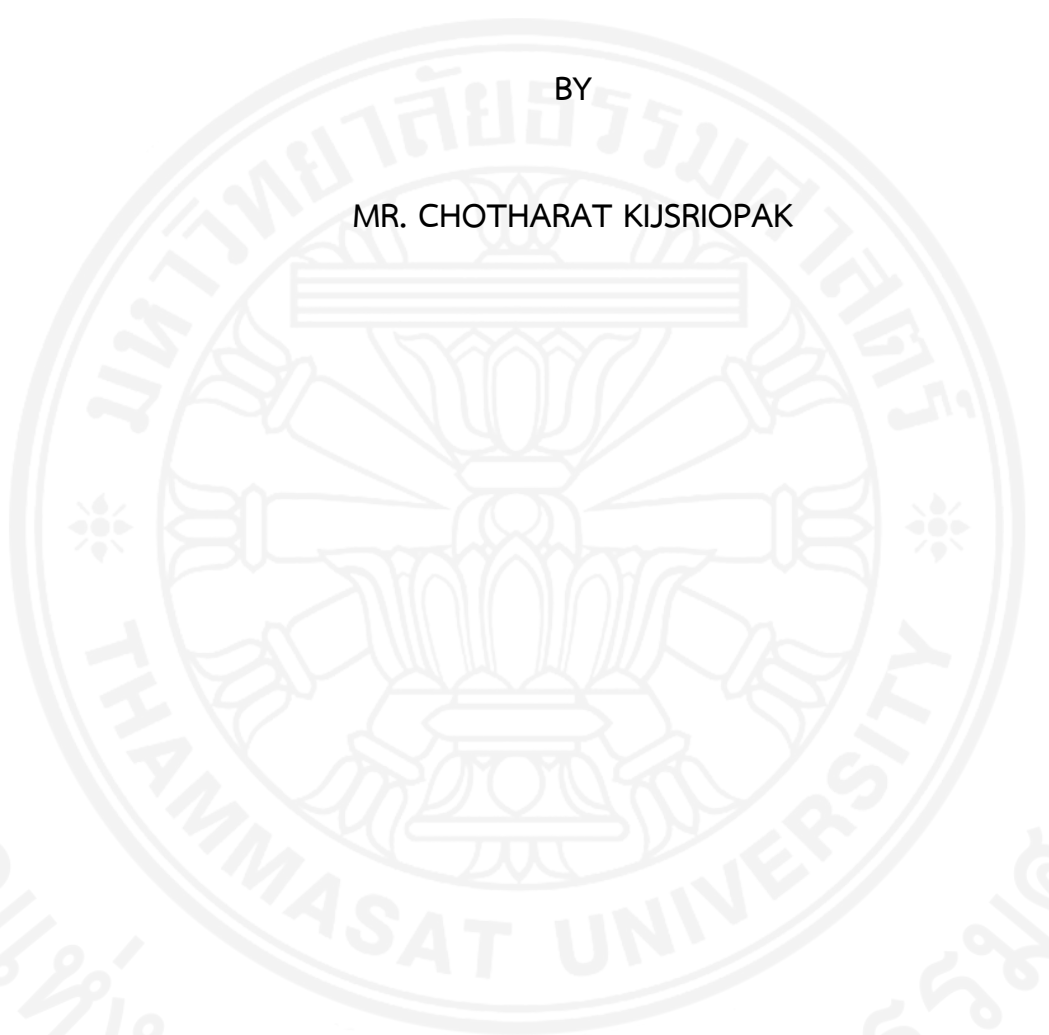
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



FEASIBILITY STUDY OF PROJECTS ON A SITE NEAR PATA PINKLAO

BY

MR. CHOTHARAT KIJSRIOPAK

The seal of Thammasat University is a large, circular emblem in the background. It features a central five-tiered umbrella (parasol) with a lotus flower at its base. Radiating from the center are eight stylized arms, each holding a different object. The entire emblem is encircled by a ring containing the university's name in Thai script at the top and 'THAMMASAT UNIVERSITY' in English at the bottom.

AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF
THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF
MASTER OF SCIENCE (REAL ESTATE BUSINESS)
FACULTY OF COMMERCE AND ACCOUNTANCY
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2015
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นายโชติธรรม์ กิจศรีโอภาค

เรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินข้างห้างสรรพสินค้าพาดำปิ่นเกล้า

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อ วันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2559

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

อ.ดร. วรณ

(รองศาสตราจารย์ ดร.อรรถวราภรณ์ งามญาณ)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ

Amorn

(รองศาสตราจารย์เยาวมลาย เมธาภิรักษ์)

คณบดี

all

(ศาสตราจารย์ ดร.ศิริลักษณ์ โรจนกิจอำนวย)

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	การศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาที่ดินข้าง ห้างสรรพสินค้าพาต้าปิ่นเกล้า
ชื่อผู้เขียน	นายโชติธรรม์ กิจศรีโอภาศ
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	รองศาสตราจารย์ เยาวมาลย์ เมธาภิรักษ์
ปีการศึกษา	2558

บทสรุปผู้บริหาร

ที่ดินที่ทำการศึกษานี้มีที่ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ติดกับห้างสรรพสินค้าพาต้าปิ่นเกล้า โดยลักษณะทางกายภาพของที่ดินนั้น มีลักษณะเป็น สี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 48 เมตร และลึก 76 เมตร ทางเข้า-ออกเป็นถนน คสล. ขนาดความกว้าง 6 เมตร ที่ดินถมแล้วระดับเท่าถนนบรมราชชนนี ขนาดที่ดินรวม 2 ไร่ 1 งาน 12 ตารางวา อยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าพาต้าปิ่นเกล้า และทำโดยสารพัดประจำทาง โดยมีความหนาแน่นของกลุ่มคนทำงานสูง

จากการวิเคราะห์ที่ดินแปลงดังกล่าว โดยแบ่งการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ, กฎหมาย, ทำเลที่ตั้ง, การตลาด, การก่อสร้าง และการเงิน ตามลำดับ ซึ่งรูปแบบของโครงการที่มีความเป็นไปได้และเหมาะสมที่สุดคือ ธุรกิจประเภทอพาร์ทเมนต์สำหรับให้เช่า โดยรูปแบบการพัฒนาธุรกิจนั้นจะเป็นการเช่าที่ดินจากเจ้าของที่เป็นระยะเวลา 30 ปี และดำเนินการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ จำนวน 3 อาคาร รวม 190 ยูนิต โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักคือกลุ่มคนทำงานในย่านพระปิ่นเกล้า

ดังนั้นจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการพัฒนาอพาร์ทเมนต์บนที่ดินดังกล่าว พบว่าโครงการดังกล่าวนี้เป็นโครงการที่น่าสนใจเหมาะสมต่อการลงทุนโดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบัน, ระยะเวลาคืนทุน, และ อัตราผลตอบแทนของโครงการ

คำสำคัญ: อพาร์ทเมนต์, คอนโดมิเนียม, ปิ่นเกล้า, ความเป็นไปได้โครงการ

Independent Study Title	FEASIBILITY STUDY FOR PROJECTS ON A SITE NEAR THE PATA PINKLAO SHOPPING MALL, BANGKOK, THAILAND
Author	Mr. Chocharat Kijriopak
Degree	Master of Science (Real Estate Business)
Department/Faculty/University	Faculty of Commerce and Accountancy Thammasat University
Independent Study Advisor	Associate Professor Yawaman Metapirak
Academic Years	2015

EXECUTIVE SUMMARY

A site located on Boromarajonani road next to the Pata Pinklao Shopping mall on Bang Yi Khan, Bang Phlat, Bangkok 10700, Thailand, was studied. The land shape is rectangular, 48-meters wide and 76-meters deep. Accessibility to the land is by a concrete road six meters wide. Size of the land is 912 sq.wa. The surrounding environment is crowded with a high density of commuters. as the area is a crossroads public transportations linking the Phra Nakorn district to the Pinklao commercial area.

The site was analyzed by physical, legal, marketing, and financial considerations. Result were that rental apartments would be a suitable project. The business model would be a long-term lease of 30 years on the land. The project would consist of three apartment buildings with a total number of 190 rental units. The target customers for these apartment would be middle income employees within the area.

The investment cost for this project would be 93 million baht. There would be 30 percent from the bank loan. Net present value (NPV) would be 23.9 million baht. The Return on investment would be 25%. Therefore, these findings suggest that the project would be feasible.

Keywords: Apartment, Condominium, Pinklao, Feasibility Study

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลงไปได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับคำแนะนำที่เป็นประโยชน์จากกรรมการการค้นคว้าอิสระทุกท่าน ขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร. อัจฉรวรรณ งามญาณ ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ และ รองศาสตราจารย์เยาวมาลย์ เมธาภิรักษ์ ที่เป็นกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ และยังให้ความกรุณาสละเวลามาเป็นที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ คอยให้คำปรึกษา แนะนำแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูง

ขอขอบพระคุณ อาจารย์นิติ ที่ให้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ และเจ้าของ N.S. Apartment ที่สละเวลาให้สัมภาษณ์ และอนุญาตให้ใช้สถานที่ในการจัดเก็บข้อมูลของผู้เข้าร่วมไปถึงผู้เช่าหอพักทุกท่านที่กรุณาสละเวลามาทำแบบสอบถาม และให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา

ขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านในโครงการ และ เพื่อนๆ MRE รุ่น 14 สำหรับความรู้ ความเข้าใจ ความช่วยเหลือในทุกๆด้าน และขอคิดเห็นดีๆ ตลอดจนพี่ๆ เจ้าหน้าที่โครงการทุกท่านที่คอยอำนวยความสะดวก และสนับสนุนการทำการศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้ สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณครอบครัวที่คอยสนับสนุน และเป็นกำลังใจให้เรื่อยมา

หากผลการศึกษานี้มีข้อผิดพลาดหรือบกพร่องประการใด ผู้ศึกษาขอน้อมรับไว้เพื่อปรับปรุงและแก้ไขในการศึกษาครั้งต่อไป

นายโชติธรรพ์ กิจศรีโอภาส

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหารภาษาไทย	(1)
บทสรุปผู้บริหารภาษาอังกฤษ	(2)
กิตติกรรมประกาศ	(3)
สารบัญตาราง	(4)
สารบัญภาพ	(5)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาของแนวคิด	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา	2
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	4
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ดิน และปัจจัยที่สำคัญ	4
2.2 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการเลือกเช่าที่พักอาศัย และราคาเช่า	5
2.3 ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในเขต กทม.	5
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.4.1 ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของคนกรุงเทพมหานคร	6
2.4.2 ปัจจัยการตัดสินใจเลือกห้องพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กทม.	6

บทที่ 3 การวิเคราะห์ด้านกฎหมายและทำเลที่ตั้ง	8
3.1 การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ	8
3.1.1 ที่ตั้งโครงการ	8
3.1.2 การเข้าถึงโครงการ	10
3.2 การวิเคราะห์ด้านกายภาพ	12
3.2.1 ขนาดและรูปร่างที่ดิน	14
3.2.2 สภาพที่ดินในปัจจุบันและสภาพแวดล้อม	14
3.3 การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย	18
3.3.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	18
3.3.1.1 กฎหมายผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	19
3.3.1.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55	20
3.3.2 สรุปแนวทางการพัฒนาจากข้อกำหนดต่างๆ	20
3.4 การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ	22
3.4.1 ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยปี 2558	22
3.4.2 ภาพรวมของธุรกิจสังหาริมทรัพย์	23
3.4.3 แนวโน้มของธุรกิจหอพักและอพาร์ทเมนต์	25
3.5 สรุปสังหาริมทรัพย์ที่มีความเป็นไปได้ในการพัฒนา	26
บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด	27
4.1 ตลาดของธุรกิจหอพักและอพาร์ทเมนต์	27
4.1.1 การวิเคราะห์อุปทานของตลาด	27
4.1.2 การสำรวจความต้องการของตลาด	29
4.1.3 การสัมภาษณ์ข้อมูลเชิงลึก	30
4.2 การวิเคราะห์คู่แข่ง	31

4.3 การแบ่งกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด (Segment)	36
4.3.1 เกณฑ์ระดับรายได้, อายุ, อาชีพ (Demographic)	36
4.3.2 เกณฑ์ด้านสถานที่ (Geographic)	36
4.4 การกำหนดกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด (Target)	36
4.5 การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Positioning)	37
4.6 การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mixes 4Ps)	38
4.6.1 กลยุทธ์ทางด้านราคา	38
4.6.2 กลยุทธ์การจัดจำหน่าย	39
4.6.3 กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์	40
4.6.4 โปรโมชัน	43
บทที่ 5 แผนงานวิศวกรรมและระยะเวลาการพัฒนาโครงการ	44
5.1 รายละเอียดด้านงานวิศวกรรม (Construction Plan)	44
5.2 แผนงานการพัฒนาโครงการ (Project Timeline)	46

บทที่ 6 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน	47
6.1 สมมุติฐานทางการเงิน	47
6.1.1 สมมุติฐานด้านการลงทุน	47
6.1.2 สมมุติฐานด้านรายรับ	48
6.1.3 สมมุติฐานด้านรายจ่าย	48
6.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน	49
6.2.1 มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)	49
6.2.2 อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return)	51
6.2.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Periods)	51
6.3 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)	51
6.3.1 การเปลี่ยนแปลงของอัตราเข้า	51
6.3.2 การเปลี่ยนแปลงของค่าก่อสร้าง	52
6.3.3 การวิเคราะห์สถานการณ์ (Scenario Analysis)	52
รายการอ้างอิง	53
ภาคผนวก	
ประวัติผู้เขียน	80

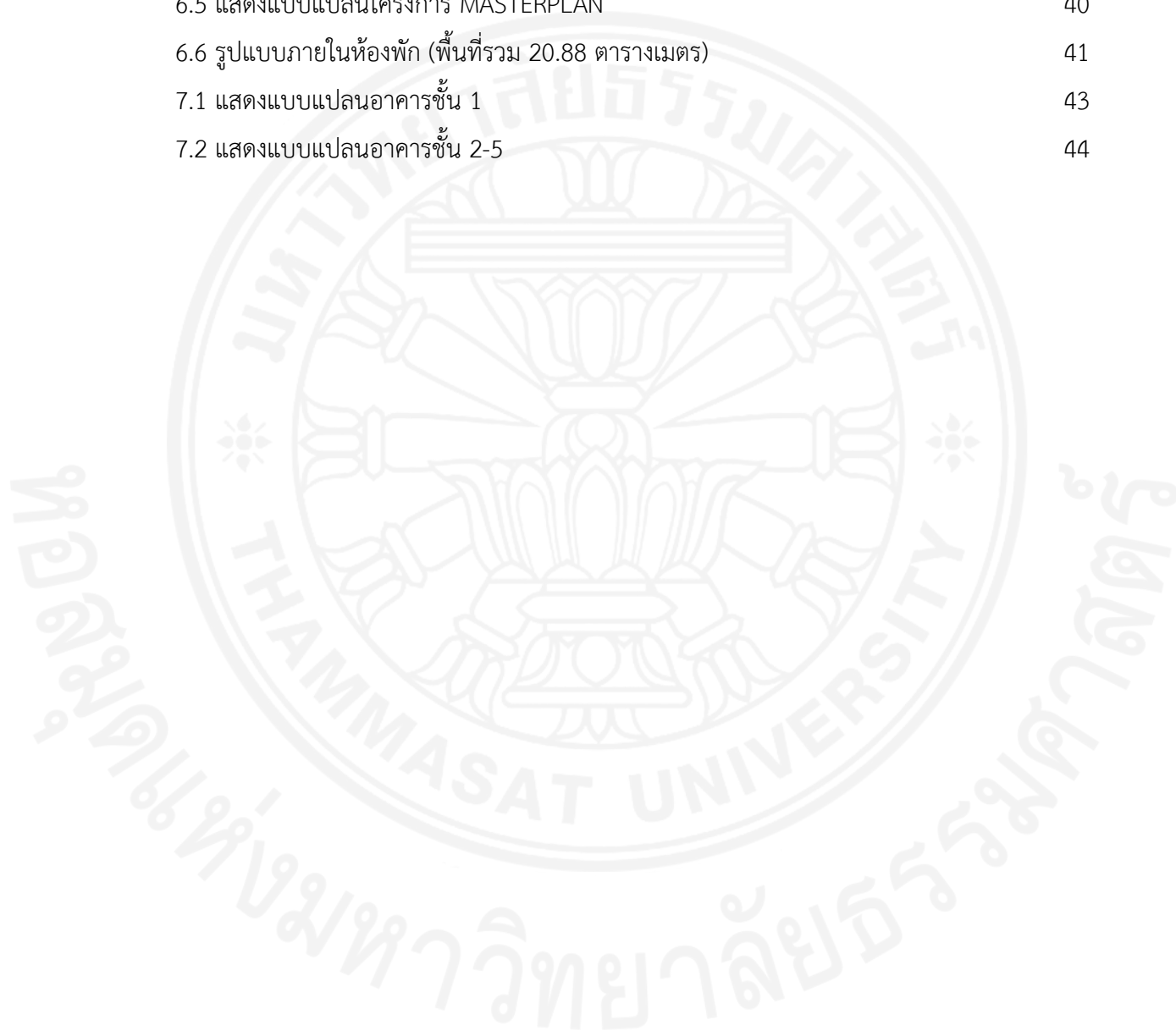
สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 อธิบายรายละเอียดอาณาเขตใกล้เคียงที่ติดกัน	12
1.2 สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ตามผังเมือง	17
2.1 ตารางแสดงดอกเบี้ยนโยบาย	22
2.2 ราคาประเมินใหม่ปี 2559 - 2562	23
2.3 แร่งงานจำแนกตามสาขาการผลิต	25
2.4 สรุปประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้	25
3.1 ตารางเปรียบเทียบอพาร์ทเมนต์ในย่านปิ่นเกล้า	27
3.2 อพาร์ทเมนต์ที่มีความคล้ายในด้านทำเลกับที่ดินที่ศึกษา	30
4.1 วิธีกำหนดจากต้นทุน	37
4.2 วิธีเปรียบเทียบตลาด	37
5.1 แสดงแผนการพัฒนาโครงการ	45
6.1 แสดงเงินลงทุน	46
6.2 แสดงสัดส่วนในการลงทุน	46
6.3 แสดงรายรับของโครงการ	47
6.4 แสดงค่าใช้จ่ายประจำของโครงการ	47
6.5 แสดง Cash-flow ในปีที่ 1 – 30	48
6.6 แสดงมูลค่าสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี	49
6.7 แสดงทดสอบการเปลี่ยนแปลงอัตราเช่า	50
6.8 แสดงทดสอบการเปลี่ยนแปลงของค่าก่อสร้าง	51
6.9 แสดงผลสรุปการทดสอบความเสี่ยง	51

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงกิจกรรมโดยรอบ	7
1.2 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงบริเวณต่างๆ ในรัศมี 1.5 กม.	8
1.3 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการเข้าถึงจากเส้นทางต่างๆ (Accessibility)	9
1.4 ทางเดินเข้า-ออก ของที่ดิน (ทางเท้าคนเดิน)	10
1.5 ทางเข้า-ออก ของที่ดิน (ทางรถยนต์วิ่ง)	10
2.1 รายละเอียดรูปทรงที่ดิน	11
2.2 แสดงรายละเอียด ระยะต่างๆของที่ดิน	11
2.3 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ดิน	12
2.4 ภาพถ่ายแปลงที่ดินจากมุมสูงแสดงให้เห็นสภาพปัจจุบัน	13
2.5 (ทิศใต้) ภาพถ่ายจากทางด้านหน้าแปลงที่ดิน 1 (ซึ่งปัจจุบันเป็นที่จอดรถสำหรับลูกค้า)	14
2.6 (ทิศใต้) ภาพถ่ายจากทางด้านหน้าแปลงที่ดิน 2 (ซึ่งปัจจุบันเป็นร้านสนุกเกอร์คลับ)	14
2.7 ด้านทิศตะวันออกเป็นคลองระบายน้ำสาธารณะ ขนาดความกว้าง 4 เมตร	15
2.8 ด้านทิศตะวันตกเป็นที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันให้เช่าเป็นเต็นท์ขายรถยนต์	15
2.9 ด้านทิศใต้เป็นถนนสาธารณะขนาด 6 เมตร ใช้เป็นทางเดินรถยนต์เข้า-ออก	16
2.10 ด้านทิศตะวันออกบริเวณที่ดินคลองใช้เป็นบ้านของเจ้าของที่ใช้อยู่อาศัย	16
3.1 แสดงบริเวณผังสีของแปลงที่ดิน	17
4.1 เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2558	21
4.2 สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP	23
4.3 โครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีต่างๆ	24
5.1 ผังแสดงตำแหน่งอพาร์ทเมนต์ในย่านปิ่นเกล้า	26
5.2 แสดงบริเวณที่เก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าในย่านปิ่นเกล้า	28
5.3 วิเคราะห์คู่แข่งที่เป็นอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ พ.3	30
5.4 อพาร์ทเมนต์ THE BANGKOK PINKLAO	31
5.5 อพาร์ทเมนต์ อีริทน์แมนชั่น	32
5.6 อพาร์ทเมนต์ ปิ่นทิพย์	33
5.7 อพาร์ทเมนต์ ปิ่นเกล้า เพลส	34
6.1 แสดงตำแหน่งทางการตลาด	36

6.2 แสดงสำนักงานและบรรยากาศภายในโครงการ	38
6.3 แสดงการติดตั้งป้ายโฆษณาขนาดใหญ่บริเวณชั้น 5 ของอาคารนำสว่าง	38
6.4 รูปแปลงตำแหน่งที่ดิน	39
6.5 แสดงแบบแปลนโครงการ MASTERPLAN	40
6.6 รูปแบบภายในห้องพัก (พื้นที่รวม 20.88 ตารางเมตร)	41
7.1 แสดงแบบแปลนอาคารชั้น 1	43
7.2 แสดงแบบแปลนอาคารชั้น 2-5	44



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาของแนวคิด

ที่ดินที่ทำการศึกษานี้มีที่ตั้งอยู่บนถนนพระปิ่นเกล้า ติดกับห้างสรรพสินค้าพาต้าปิ่นเกล้า โดยที่ดินในบริเวณดังกล่าวนี้เป็นท่าต่อรถสาธารณะ ทั้งรถประจำทาง รถตู้รับจ้างโดยสาร และอื่นๆ ทำให้บริเวณดังกล่าวมีกลุ่มคนทำงานพลุกพล่าน สัญจรไปมาตลอดทั้งวันโดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเช้า (เวลาเช้างาน) และช่วงเย็น (เลิกงาน) ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ที่ดินแปลงนี้มีศักยภาพในการพัฒนาได้ในรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย

แผนการลงทุนด้านการขยายโครงข่ายคมนาคมของทางภาครัฐส่งผลให้บริเวณดังกล่าวมีแนวโน้มอนาคตของราคาที่ดินที่สูงขึ้น เนื่องจากอยู่ในส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (ช่วงสถานีบางยี่ขัน) ระยะประมาณ 1 กิโลเมตร ทั้งนี้ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาในย่านปิ่นเกล้านั้นมีการเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียมอย่างเห็นได้ชัด โดยมีโครงการต่างๆ ขึ้นมาเป็นจำนวนมาก อาทิเช่น คอนโดในเครือ บริษัท ลุมพินี, ธนาอาร์เคเดีย, ไอวีคอนโด, โลฟ ปิ่นเกล้า โดย เอพี เป็นต้น แสดงให้เห็นถึงความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัย แล้วการพัฒนาของชุมชนเมืองที่สูงขึ้น

จากการสำรวจและทำการศึกษาดูพื้นที่ดังกล่าวจึงเกิดแนวคิดที่จะนำเอาที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่ง ปัจจุบันใช้เป็นวินโดยสารถตู้ประจำทาง โดยลักษณะทางกายภาพของที่ดินนั้น มีลักษณะเป็น สี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 48 เมตร และลึก 76 เมตร ทางเข้า-ออกเป็นถนน คสล. ขนาดความกว้าง 6 เมตร ที่ดินถมแล้วระดับเท่าถนนพระปิ่นเกล้า ขนาดที่ดินรวม 2 ไร่ 1 งาน 12 ตารางวา อยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าพาต้าปิ่นเกล้า และท่าโดยสารรถประจำทาง โดยมีความหนาแน่นของกลุ่มคนทำงานสูง ซึ่งทำให้ทางผู้จัดทำมีแผนที่จะลงทุนเพื่อทำโครงการบนที่ดินผืนนี้

ดังนั้นการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงนี้นั้น ทางผู้จัดทำจะใช้ผลของการศึกษา เป็นข้อมูลเบื้องต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจ และพิจารณาว่าควรจะดำเนินการกับที่ดินแปลงดังกล่าวอย่างไร เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use) และสามารถตอบสนองให้ตรงต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่อยู่อาศัยในย่านนี้

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

- 1.) เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนารูปแบบ และประเภทของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพ กฎหมายที่กำหนด และศักยภาพของที่ดิน
- 2.) เพื่อศึกษาถึงความต้องการของตลาด และความเป็นไปได้ทางการตลาด โดยวิเคราะห์ถึงอุปสงค์ - อุปทาน ของย่านดังกล่าว และศึกษาหาแนวทางในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม หาข้อดี-ข้อเสียของคู่แข่งในตลาด เพื่อให้สามารถตอบโจทย์กับกลุ่มเป้าหมายได้อย่างชัดเจน อันจะทำให้สามารถพัฒนาโครงการที่แข่งขันในตลาดได้
- 3.) เพื่อศึกษาหาโครงการที่สามารถตอบโจทย์ทางการเงิน-การลงทุนได้โดยใช้อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return) ที่ได้จากโครงการเป็นตัวชี้วัด และใช้เกณฑ์การทดสอบวิเคราะห์สมมุติฐาน (Worst-case, Base-case, Best-case : Scenario Analysis)

1.3 ขอบเขตการศึกษา

- 1.) ศึกษาถึงศักยภาพของที่ดิน (ทำเลที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพ) ที่มีขนาด 2 ไร่ 1 งาน 12 ตารางวา ตั้งอยู่เขตบางพลัด จังหวัด กรุงเทพมหานคร ถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนารูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมทั้งในด้านกายภาพ และในทางกฎหมาย (Location, Law & Regulation Analysis)
- 2.) ศึกษาด้านการตลาด (Market Analysis) ความเหมาะสมต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย (Target Market) วิเคราะห์อุปสงค์-อุปทาน (Demand & Supply Analysis) และเปรียบเทียบคู่แข่ง (Competitors Analysis) ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่
- 3.) ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Feasibility Study) ทั้งในด้านอัตราผลตอบแทน (IRR, ROE, ROI) ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period) รวมไปถึงการวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าโครงการและ ระยะเวลาคืนทุน (Net Present Value, DPB) และทดสอบความเสี่ยงสมมุติในกรณีต่างๆ (Scenario Analysis) เพื่อประกอบการตัดสินใจในการเลือกประเภทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะดำเนินการพัฒนา

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.) เพื่อหาโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมแก่ศักยภาพของที่ดิน โดยสามารถเพิ่มมูลค่าให้แก่ที่ดิน ที่ดีที่สุดและเป็นประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use)
- 2.) เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มความรับรู้ข้อมูลรายละเอียดของพื้นที่เพื่อลดความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- 3.) เพื่อเป็นกรณีศึกษาสำหรับผู้ที่มีความสนใจและต้องการจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ดิน (Site Selection) และปัจจัยที่สำคัญ

แนวคิดสำหรับขั้นตอนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Site selection for locating a residential development) ได้เสนอแนะถึงปัจจัยหลักๆที่มีความสำคัญในการเลือกที่ตั้งสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ดังนี้ (Journal of Real Estate Research (JRES), 2003, 25: 61-62)

1. ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน (Physical suitability for development)
2. กฎหมาย ข้อกำหนดต่างๆ โดยการควบคุมของรัฐ (Land restriction, government regulations)
3. การใช้ประโยชน์ของที่ดินปัจจุบัน (Existing land use patterns and location of other residential development)
4. ความสะดวกในการเข้าถึงสาธารณูปโภคหลัก (เช่น ถนน, ทางพิเศษ, ด้านทางด่วน เป็นต้น) Access, including proximity to interstate highways
5. ระยะทางไปสู่แหล่งการจ้างงาน/ที่ทำงาน (Distance to employment sources)
6. ระยะทางไปสู่สถานที่ซื้อสินค้าต่างๆ (Distance to shopping)
7. ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะต่างๆ Availability of amenities (water, restaurants and parks)
8. สภาพแวดล้อมและบรรยากาศโดยรอบ (Neighborhood factors (Surrounding atmosphere, schools, crime)

2.2 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการเลือกเช่าที่พักอาศัย และราคาค่าเช่า

จากงานวิจัยที่เผยแพร่โดย ASEAN ECONOMIC AND SOCIAL SOCIETY (AESS) ซึ่งทำการสำรวจอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่า จำนวน 100 คริวเรือน ในประเทศกานา ซึ่งมีความต้องการของการเช่าที่อยู่อาศัยที่สูง อันเกินมาจากประชากรส่วนมากไม่มีกำลังซื้อเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยถาวร โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือ ในตัวเมืองของประเทศอันเนื่องมาจากการย้ายถิ่นฐานของผู้คนเข้าสู่ตัวเมืองซึ่งเป็นแหล่งการทำงาน ดังนั้นด้วยความต้องการที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นจึงทำให้ระดับค่าเช่าสูงขึ้นตาม

ทั้งนี้จากงานวิจัยข้างต้นได้สำรวจพบว่าปัจจัยสำคัญในการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยนั้นสามารถเรียงตามลำดับความสำคัญได้ดังนี้ (Asian Economic and Financial Review, 2013, 3 (1):39-50)

- ความใกล้ชิดที่ทำงาน (Closeness to place of work)
- ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ (Availabilities of amenities)
- ความปลอดภัย (Security)
- ทำเลที่ตั้ง (Location)
- ระดับรายได้ของผู้เช่า (Income)

และงานวิจัยนี้ยังพบว่า จำนวนห้องนอน, ความพร้อมของสถานที่ (ประปา, ไฟฟ้า), จำนวนห้องน้ำ และห้องอาบน้ำ มีผลกระทบโดยตรงต่ออัตราค่าเช่าของที่พัก

2.3 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร

สุดารัตน์ รักบำรุง และ ศรัณยพงศ์ เทียงธรรม (2553) ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจสามารถจำแนกได้ดังนี้

- ปัจจัยส่วนบุคคล ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ และสถานภาพ สมรส ที่แตกต่างกัน มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจที่แตกต่างกัน

- และ ปัจจัยทางพฤติกรรมการพักอาศัยของเจ้าของห้องชุด ประกอบด้วย ลักษณะการพักอาศัย การจอดรถยนต์ และการใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.4.1 ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของคนกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

กนกวรรณ ศรีจันทร์หล้า (2557) จากการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของคนกรุงเทพมหานคร ในด้านของส่วนประสมทางการตลาดพบว่า ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับปัจจัยต่างๆ โดยสามารถเรียงตามลำดับความสำคัญ 6 อันดับแรก ได้ ดังนี้

- การมอบส่วนลดพิเศษ
- ความใกล้ชิดกับสถานที่ทำงาน
- ความใกล้ชิดกับสถานที่อำนวยความสะดวก (เช่น ห้างสรรพสินค้า)
- ราคา (อัตราเงินกู้ของธนาคาร)
- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ (ส่วนกลาง)
- สามารถเข้าอยู่ได้ทันที

2.4.2 ปัจจัยการตัดสินใจเลือกห้องพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จังหวัด กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: หอพักซอยคุ้มเกล้า 32

นายสุ เชี่ยวเชิงการุณ และ อิทธิกร ขำเดช (2554) ได้ทำการศึกษา โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง ผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จำนวน 400 คน เพื่อหาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพัก โดยพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีผลกระทบ คือ 1). ปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ, อายุ, รายได้เฉลี่ยต่อเดือน, ระดับการศึกษา และ 2). ปัจจัยส่วนผสมทางการตลาด ได้แก่ ด้านผลิตภัณฑ์บริการ, ด้านการส่งเสริมการตลาด, ด้านสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ได้สรุปว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเลือกห้องพักมากที่สุดคือ เรื่องของความพึงพอใจของผู้เช่า, เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำ, ภาพลักษณ์ของห้องพัก และการเปลี่ยนย้ายงาน โดยได้ให้ข้อเสนอแนะว่า

ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญในการสร้างหอพักดังนี้คือ 1). ด้านสถานที่ (ที่จอดรถ, ความสะดวกในการเดินทาง ความปลอดภัย) 2). ด้านสภาพแวดล้อมของหอพัก (ควรจะดูโปร่ง, อากาศถ่ายเทสะดวก, ร่มรื่น) 3). ด้านกระบวนการให้บริการ (ควรมีบริการให้ข้อมูล, พาชมห้องตัวอย่าง และบริการทำความสะอาด)



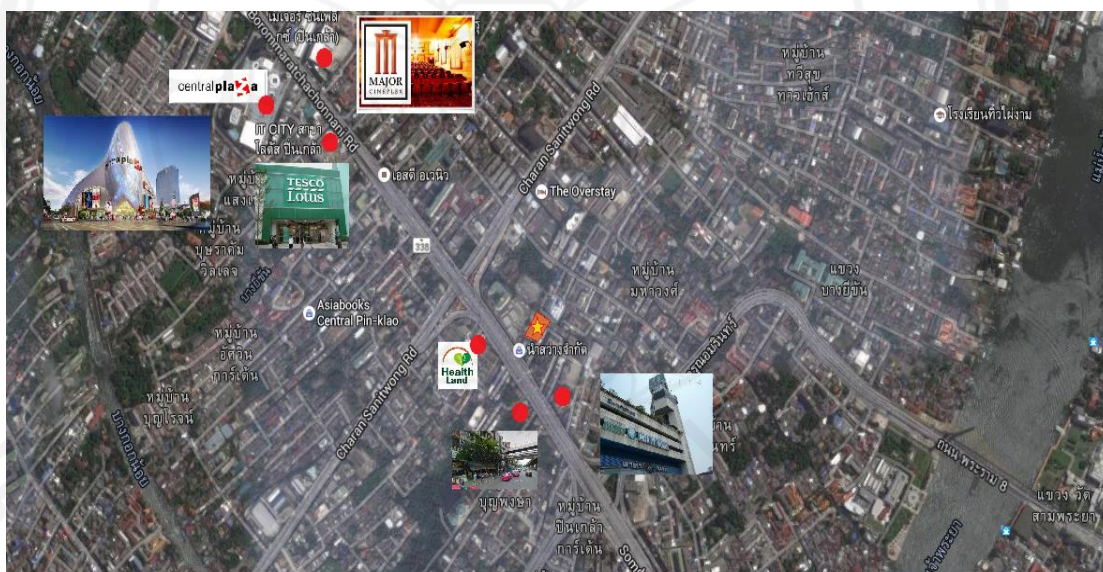
บทที่ 3

การวิเคราะห์ด้านกฎหมายและทำเลที่ตั้ง

3.1 การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ (Site Analysis)

3.1.1 ที่ตั้งโครงการ (Location)

พื้นที่การศึกษาตั้งอยู่ ที่เขตบางกอกน้อย ถนนบรมราชชนนี การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่ดินประเภท เพื่อการพาณิชย์กรรม ในละแวกย่านปิ่นเกล้า การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง กรุงเทพมหานคร กำหนดเป็นเขตพื้นที่สีแดง (พ. ๓) พาณิชยกรรม



ภาพที่ 1.1 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงกิจกรรมโดยรอบ

สถานที่สำคัญใกล้เคียง

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 1.) สถานีรถไฟบางยี่ขัน | 6.) ห้างสรรพสินค้า พาต้าปิ่นเกล้า |
| 2.) ศูนย์การค้า เซ็นทรัลปิ่นเกล้า | 7.) มหาวิทยาลัยศิลปากร |
| 3.) โรงพยาบาลเจ้าพระยา | 8.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |
| 4.) อาคารสำนักงาน (กระทรวงวัฒนธรรม) | 9.) ท่าโดยสารรถประจำทาง |
| 5.) โรงพยาบาลศิริราช ปิยมหาราชการุณ | 10.) โรงพยาบาลธนบุรี |

กิจกรรมต่างๆโดยรอบ (ในรัศมี 1.5 กม.)



ภาพที่ 1.2 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงบริเวณต่างๆ ในรัศมี 1.5 กม.

- 

1.) โซนธุรกิจ (ประกอบไปด้วยศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง, อาคารสำนักงาน, ร้านอาหาร และ แหล่งบันเทิงอื่นๆ)
- 

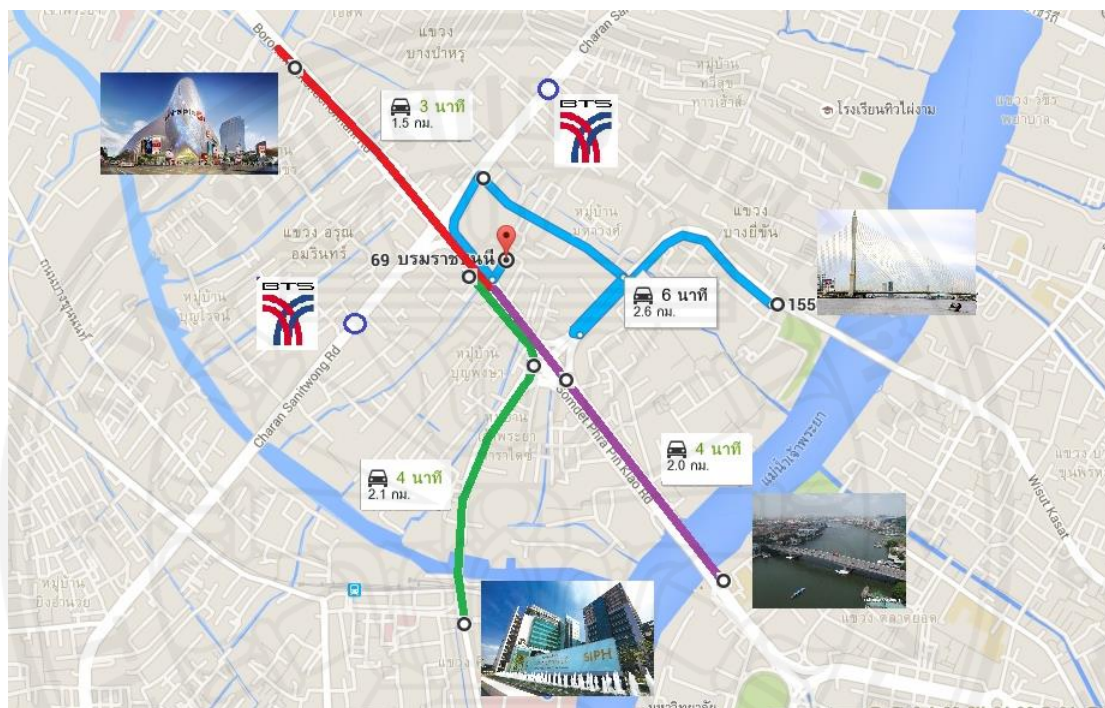
2.) โซนสัญจร การเดินทาง (เป็นท่าต่อรถประจำทาง, ป้ายรถเมล์, ท่าจอดรถตู้, และรถสาธารณะต่างๆ ทั้ง 2 ฝั่งถนน เพื่อเดินทางข้ามไปยังฝั่งพระนคร โดยใช้สะพานพระปิ่นเกล้า หรือ, ท่าเรือวังหลัง เป็นต้น)
- 

3.) โซนสัญจร การเดินทาง (เป็นเส้นทางที่ใช้ข้ามไปยังฝั่งพระนครโดยใช้สะพานพระราม 8 ทั้งนี้มีสวนสาธารณะใต้สะพานพระราม 8 ใช้สำหรับจัดงานต่างๆของทางเขตบางพลัด และ กรุงเทพมหานคร)
- 

4.) โซนสถานพยาบาล และการแพทย์ (เป็นพื้นที่ที่มีร้านเภสัช สินค้าทางการแพทย์ หลากหลาย รวมทั้งยังมีโรงพยาบาลใหญ่ เช่น โรงพยาบาลศิริราช, โรงพยาบาลศิริราช-ปิยะมหาราชากรุณ, และ โรงพยาบาลธนบุรี)
- 

5.) แนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ห้วลำโพง – บางแค บางซื่อ โดยมีกำหนดเปิดช่วง ปี

3.1.2 การเข้าถึงโครงการ (Accessibility)



ภาพที่ 1.3 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการเข้าถึงจากเส้นทางต่างๆ (Accessibility)

- 1.) **สีแดง** - การเดินทางมาจากถนนบรมราชชนนี (เขตทาง 40 เมตร) ระยะทาง 1.5 กม. ใช้รถยนต์โดยสารประมาณ 3 นาที
- 2.) **สีม่วง** - การเดินทางมาจากสะพานพระปิ่นเกล้าตรงมาถั้บรถบริเวณแยกอรุณอมรินทร์ระยะทาง 2 กม. ใช้รถยนต์โดยสารประมาณ 4 นาที
- 3.) **สีฟ้า** - การเดินทางมาจากสะพานพระราม 8 เข้ามาผ่านซอยจรัญฯ 49 (ถนน 2 ช่องทางจราจร 8 เมตร) ผ่านมาออกถนนจรัญสนิทวงศ์ เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้าที่ดินอยู่ทางด้านขวา ระยะทาง 2.6 กม. ใช้รถยนต์โดยสารประมาณ 6 นาที
- 4.) **สีเขียว** - การเดินทางสู่ถนนอรุณอมรินทร์ ระยะทาง 2.1 กม. ใช้รถยนต์โดยสารประมาณ 4 นาที
- 5.) **สถานีรถไฟฟ้า บางยี่ขัน** - สถานีตั้งอยู่บริเวณปากซอยจรัญสนิทวงศ์ 46 โดยมีระยะห่างจากที่ดินประมาณ 1.2 กม. ใช้การเดินทางประมาณ 15 นาที



ภาพที่ 1.4 ทางเดินเข้า-ออก ของที่ดิน (ทางเท้าคนเดิน)



ภาพที่ 1.5 ทางเข้า-ออก ของที่ดิน (ทางรถยนต์วิ่ง)

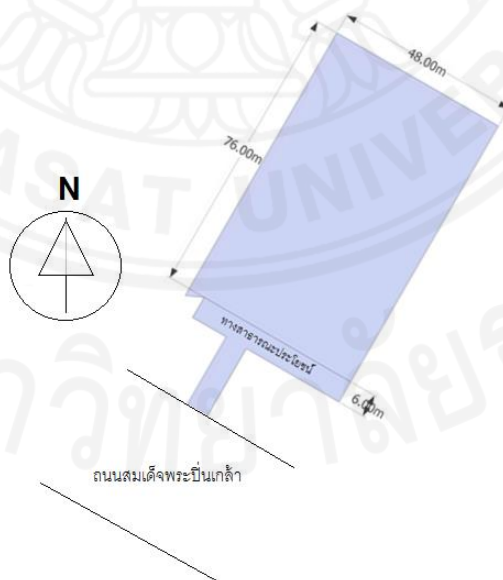
3.2 การวิเคราะห์ด้านกายภาพ (Physical Analysis)

3.2.1 ขนาดและรูปร่างที่ดิน (Land shape)

ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 912 ตารางวา ที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 48 เมตร ความลึก 76 เมตร

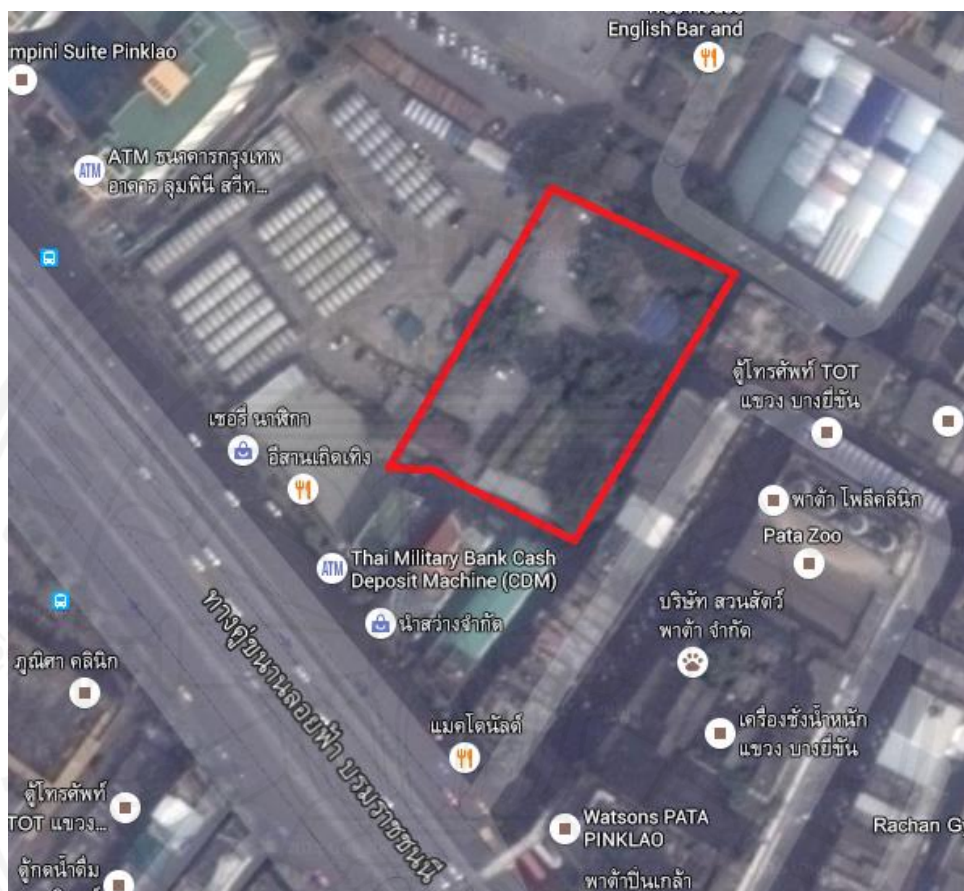


ภาพที่ 2.1 รายละเอียดรูปทรงที่ดิน



ภาพที่ 2.2 แสดงรายละเอียด ระยะต่างๆของที่ดิน

จากการตรวจสอบที่ดินแปลงนี้พบว่า มีราคาประเมินจากกรมธนารักษ์อยู่ที่ 130,000 บาท ต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ใช้ระหว่างรอบบัญชีประเมิน ปี พ.ศ. 2555 - 2558



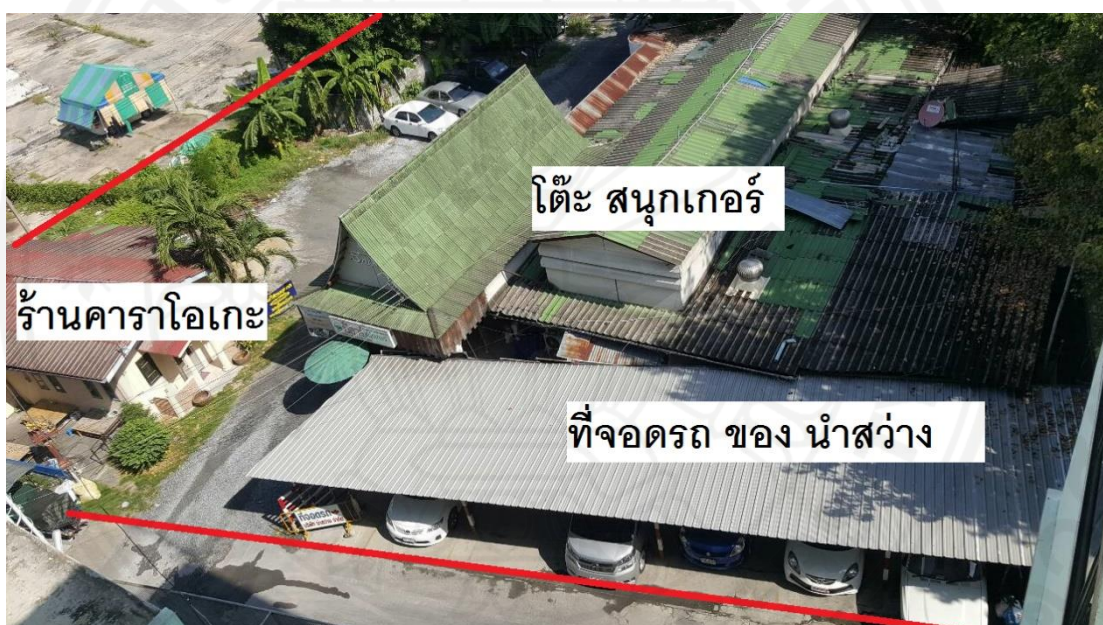
ภาพที่ 2.3 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงตำแหน่งที่ดิน

ตารางที่ 1.1 อธิบายรายละเอียดอาณาเขตใกล้เคียงที่ติดกัน

ทิศ	อาณาเขตติดต่อกับ	ระยะโดยประมาณ
ทิศเหนือ	: ติดห้างสรรพสินค้า พาดำปิ่นเกล้า	48 เมตร
ทิศใต้	: ติดทางสาธารณะความกว้าง 6 เมตร	48 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดคลองระบายน้ำความกว้าง 4 เมตร	79 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดที่ดินเปล่า	76 เมตร

3.2.2 สภาพที่ดินในปัจจุบันและสภาพแวดล้อม

ปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่าถมแล้วทั้งแปลงแบ่งให้เช่าเป็นที่จอดรถตู้ ร้านคาราโอเกะ, ร้านสนุกเกอร์, ร้านขายอาหารตามสั่ง และที่จอดรถของ บริษัท โรเล็กซ์ นำสว่าง (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่ง ถนนทางเข้า-ออกที่ดินเป็นถนนสาธารณะ คสล. ความกว้าง 6 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำสาธารณะ ที่มีสภาพดี และมีสาธารณูปโภคหลัก (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, อินเทอร์เน็ต) เข้าถึง



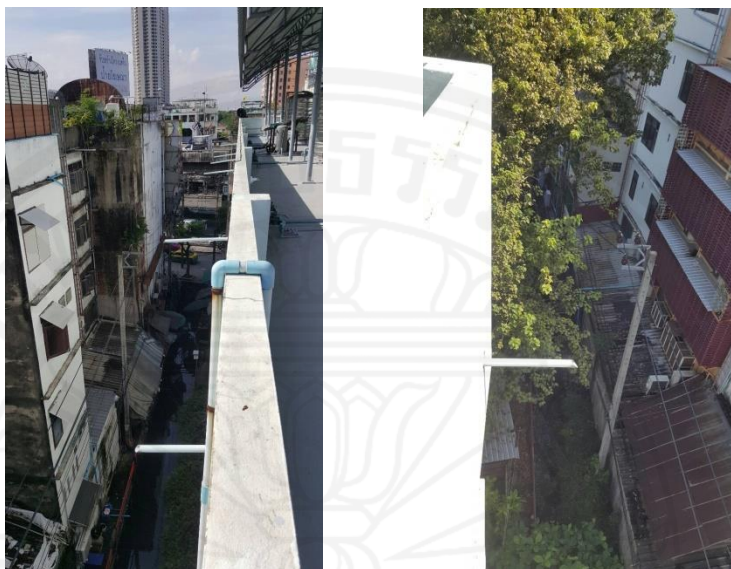
ภาพที่ 2.4 ภาพถ่ายแปลงที่ดินจากมุมสูงแสดงให้เห็นสภาพปัจจุบัน



ภาพที่ 2.5 (ทิศใต้) ภาพถ่ายจากทางด้านหน้าแปลงที่ดิน 1 (ซึ่งปัจจุบันเป็นที่จอดรถสำหรับลูกค้า)



ภาพที่ 2.6 (ทิศใต้) ภาพถ่ายจากทางด้านหน้าแปลงที่ดิน 2 (ซึ่งปัจจุบันเป็นร้านสนุกเกอร์คลับ)



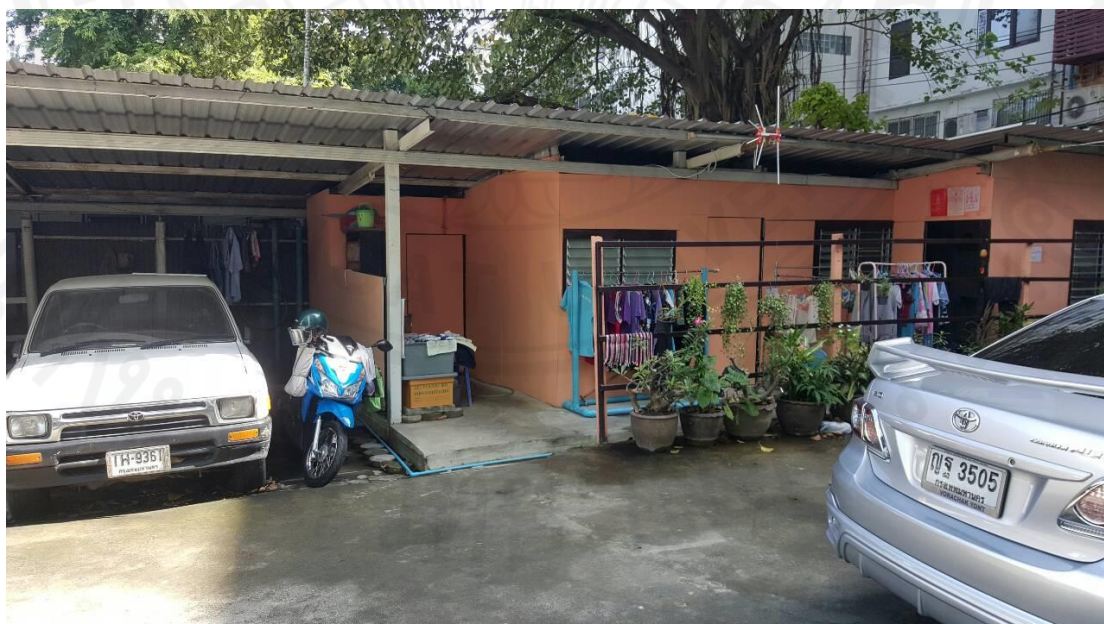
ภาพที่ 2.7 ด้านทิศตะวันออกเป็นคลองระบายน้ำสาธารณะ ขนาดความกว้าง 4 เมตร



ภาพที่ 2.8 ด้านทิศตะวันตกเป็นที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันให้เช่าเป็นเต็นท์ขายรถยนต์



ภาพที่ 2.9 ด้านทิศใต้เป็นถนนสาธารณะขนาด 6 เมตร ใช้เป็นทางเดินรถยนต์เข้า-ออก



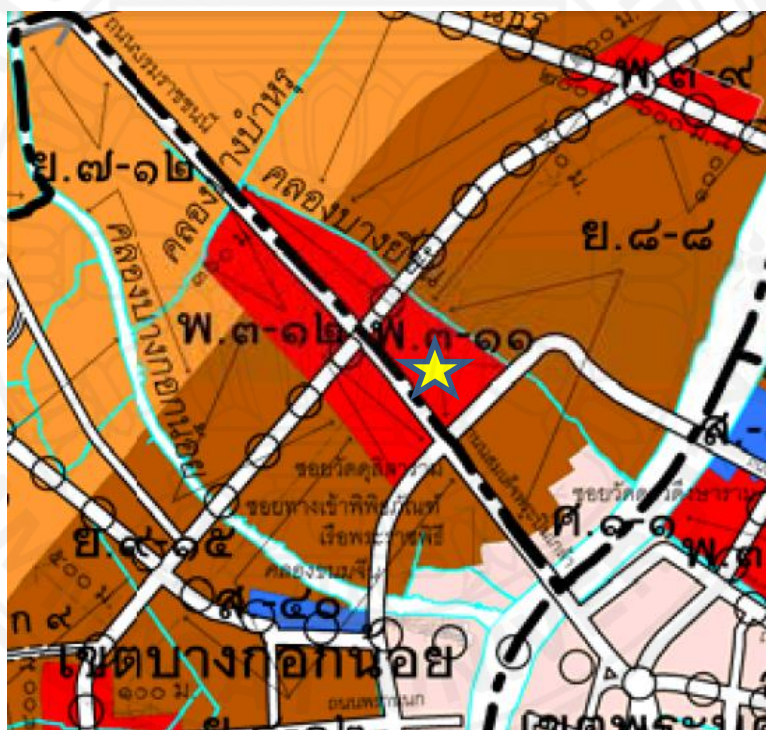
ภาพที่ 2.10 ด้านทิศตะวันออกบริเวณที่ติดคลองใช้เป็นบ้านของเจ้าของที่ใช้อยู่อาศัย

3.3 การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย

3.3.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.3.1.1 กฎหมายผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

จากการตรวจสอบจากกระวางตำแหน่งที่ดินพบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวถูกจัดเป็นพื้นที่ พ.3 เขตสีแดง ที่ดินประเภท พาณิชยกรรม ซึ่งมีค่า FAR อยู่ที่ 7 ต่อ 1 และมีค่า OSR อยู่ที่ ร้อยละ 4.5



ภาพที่ 3.1 แสดงบริเวณผังสีของแปลงที่ดิน

ตารางที่ 1.2 สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ตามผังเมือง

	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	พ.5
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร					
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร					
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร					
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	2	2		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	3	3		

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน - FAR ^(ก) (ต่อ 1)	5	6	7	8	10
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม - OSR ^(ข) (ร้อยละ)	6	5	45	4	3

3.3.1.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2553)

โดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร นั้นได้ให้คำจำกัดความของประเภทอาคารแต่ละประเภทเรื่องควบคุมอาคาร ที่มีใจความสำคัญไว้ ดังนี้

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่าอาคารหรือส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกออกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย

อาคารขนาดใหญ่ คือ อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตรหรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตรการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารสูง คือ อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

และ ต้องพิจารณาถึง **หมวด 5** ของ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร อีกด้วยซึ่งเป็นเรื่องของ **แนวอาคารและระยะต่างๆ** โดยได้นำเอาเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาออกแบบของโครงการมาดังนี้

ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่งต้องไม่เกิน 2 เท่า ของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดกรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างน้อยกว่า 80 เมตรและมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นหลัก

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เชื้อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุ้งเรือ คานเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

3.3.2 สรุปแนวทางการพัฒนาจากข้อกำหนดต่างๆ

1.) กฎหมายผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม - ได้ แต่ต้องไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ต่ออาคาร เนื่องจากกฎหมายผังเมืองระบุไว้ว่า พื้นที่ พ.3 หากสร้าง อาคารประเภท อยู่อาศัยรวม (เกิน 5,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร) จะต้องตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./หรือ อยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟขบวนส่งมวลชน ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวมีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร จึงไม่สามารถสร้างเกินกว่า 5,000 ตารางเมตรได้

FAR และ OSR - โดยค่า FAR ของพื้นที่สีแดง พ.3 กำหนดไว้อยู่ที่ 7 ต่อ 1 และมีค่า OSR อยู่ที่ ร้อยละ 4.5

2.) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2553)

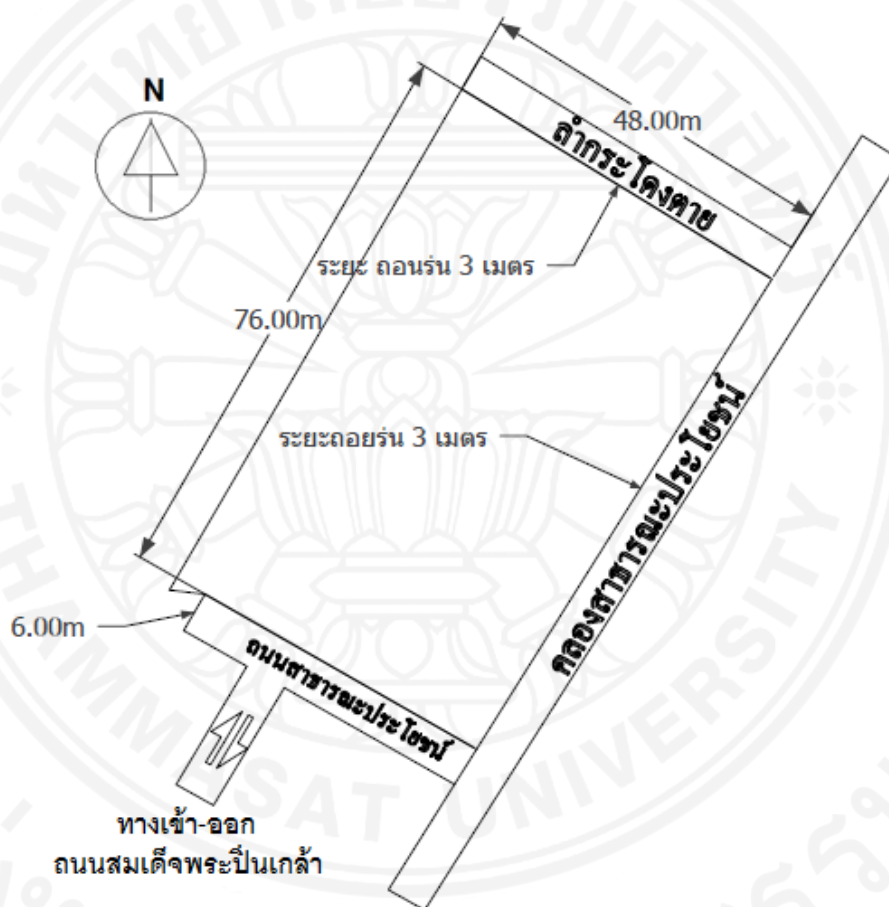
ขนาดของห้อง - ของอาคารพักอาศัยรวมแต่ละห้องต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.

ระยะตั้งจากพื้นถึงพื้น (Floor to Floor) - สำหรับอาคารพักอาศัยรวมต้องไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร

ที่จอดรถ - อาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีพื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. หรือสูงเกิน 15 เมตร) และได้กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อพื้นที่ของอาคารทุกๆ 120 ตร.ม.

บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ - อาคารจะต้องมีบันไดหลักกว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และบันไดหนีไฟกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร ระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟไม่น้อยกว่า 60 เมตร และระยะจากปลายทางเดินที่เป็นปลายตัน จนถึงบันไดหนีไฟต้องไม่น้อยกว่า 10 เมตร

ระยะร่นจากลำกระโดง - อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร



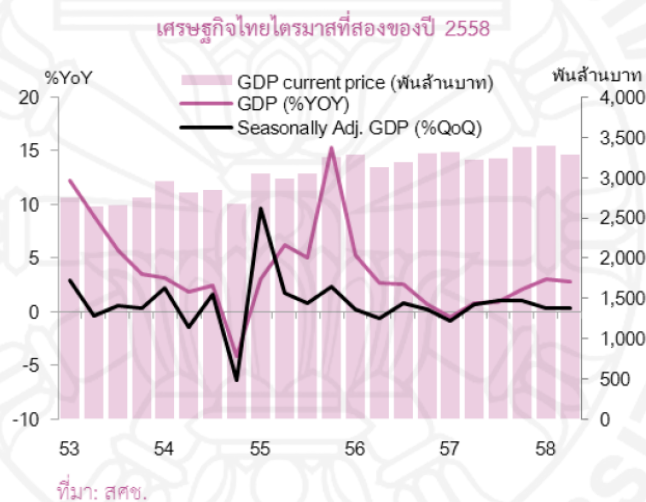
3.) กฎกระทรวงเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

ในกรณีที่เป็นการพักอาศัยรวมตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมฯ พิจารณา

3.4 การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ

3.4.1 ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยปี 2558

เศรษฐกิจไทยในปี 2558 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.9 ในปี 2557 อัตราเงินเฟ้ออยู่ในช่วงร้อยละ (-0.7) – (-0.2) และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 4.8 ของ GDP



ภาพที่ 4.1 เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2558

สรุปครั้งแรกของปี 2558 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.9 ปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.2 ในช่วงครึ่งแรกของปี 2557 และร้อยละ 1.6 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2557

ปัจจัยสนับสนุนเศรษฐกิจไทยในปี 2558

- การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐในโครงการต่างๆ ขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งปีแรก
- การขยายตัวจำนวนนักท่องเที่ยวในอัตราที่สูง
- การอ่อนค่าของเงินบาทซึ่งจะทำให้มูลค่าการส่งออกในรูปเงินบาทในครึ่งปีหลังปรับตัวเพิ่มขึ้น
- ราคาน้ำมันและเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ ช่วยเพิ่มอำนาจซื้อและเอื้ออำนวยต่อการดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลายเป็นต่อเนื่อง

3.4.2 ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. แผนนโยบายในการลงทุนโครงการต่างๆ ของภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ

สิ่งหนึ่งที่เป็นผลสนับสนุนต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 คือ การลงทุนในโครงการต่างๆของภาครัฐเช่นการพัฒนากระบวนบริหารอุปโภคหลักของประเทศ เช่น โครงการรถไฟฟ้าตัดถนนสายใหม่ๆ รถไฟรางคู่เพื่อเชื่อมโยงเมืองหลัก รวมไปถึงมาตรการสนับสนุนการลดค่าธรรมเนียมโอน และค่าจดจำนองสำหรับผู้ซื้อบ้านที่มีระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งทำให้เกิด ปัจจัยบวกต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์

2. อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำเพื่อกระตุ้นการลงทุนทางธุรกิจภาคเอกชน

อีกปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนต่ออสังหาริมทรัพย์ก็คืออัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการลดลงและเป็นการกระตุ้นให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชน

ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงดอกเบี้ยนโยบาย

ที่	ปีปฏิทิน	2558						2557	2556	2555
		Q3	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	Q2	Q1	ทั้งปี	ทั้งปี	ทั้งปี
1	อัตราการขยายตัวของ GDP อกรณใหม่ (%)	2.9	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	2.8	3	0.9	2.8	7.3
2	รายได้ต่อหัว (บาท/คน)	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	196,240	193,395	185,807
3	มูลค่าการส่งออก (ล้านเหรียญ สรอ.)	54,224	18,113	17,587	18,524	52,657	52,997	224,777	225,397	225,875
4	อัตราการขยายตัวของมูลค่าการส่งออก (%)	-4.7	-3.1	-5.6	-5.4	-5.5	-4.3	-0.3	-0.2	3.1
5	ดุลการค้า (ล้านเหรียญ สรอ.)	9,616	2,708	2,907	4,001	7,847	7,425	6,015	6,661	6,015
6	ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP อกรณใหม่	6.8	ก.ค.	ก.ค.	ก.ค.	6.3	8	3.8	-0.5	-0.4
7	อัตราเงินเฟ้อ (%)	-1.1	-1	-1.2	-1.1	-1.1	-0.5	1.9	2.2	3
8	อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (%)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.8	2	2.25	2.75
9	อัตราแลกเปลี่ยน	35.26	34.3	35.42	36.02	33.29	32.6	32.48	30.7	31.08
10	ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ไทย	1,349	1,440	1,382	1,349	1,505	1,506	1,498	1,299	1,392
11	หนี้สาธารณะคงค้าง ณ สิ้นปีงบประมาณ	5,423.00	5,718.50	5,736.60	5,783.30	5,343.80	5,388.80	5,624.00	5,449.80	4,961.30
12	หนี้สาธารณะคงค้างต่อ GDP อกรณใหม่	43.1	42.6	42.7	43.1	42.3	42.7	42.8	42.2	40.2

3. ต้นทุนค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น

อุปสรรคหนึ่งของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์คือการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องของราคาที่ดินและมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยเมื่อสิ้นสุดปี 2558 นั้นจะเป็นรอบราคาประเมินใหม่ 2559-2562 ซึ่งแนวโน้มที่ดินใน กทม. ยังปรับตัวขึ้นสูงโดยเฉพาะที่ดินติดแนวรถไฟฟ้า โดยพบว่าที่ดินในเขตแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่) มีราคาประเมินใหม่ปรับขึ้นสูงสุด เป็นเฉลี่ย 2.1 แสนบาท ต่อตร.ว., สายสีเขียวแก่ ราคาประเมินอยู่ที่ 8.5 แสนบาท/ตร.ว. ตามด้วยสีม่วง, น้ำเงิน และสีแดง

4. การเติบโตของ GDP เติบโตน้อย ประมาณ 0.4% ทำให้ตลาดโดยรวมคนมีกำลังซื้อน้อย

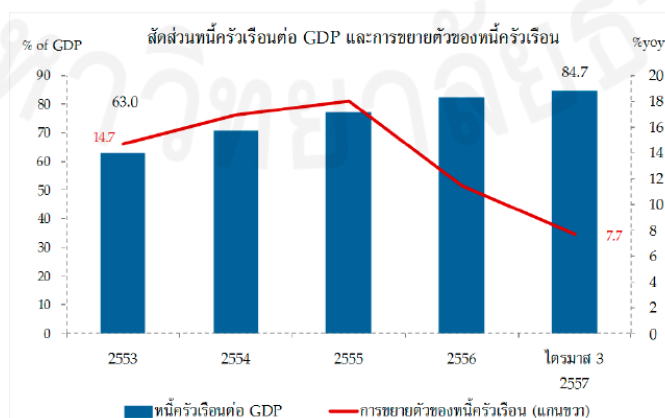
อีกปัจจัยเสี่ยงหนึ่งเกิดจากสภาพเศรษฐกิจโดยรวมซึ่ง GDP 2 ไตรมาสแรกของปี 2558 นั้นเติบโตเพียง 0.4 % แสดงให้เห็นถึงตลาดโดยรวม คนมีกำลังซื้อน้อยลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้วจึงทำให้ผู้ที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมีข้อจำกัดด้านกำลังซื้อ

ตารางที่ 2.2 แสดงการเติบโตของ GDP เปรียบเทียบ 2014 - 2015

	2014p1	2014p1				2015p1	
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1r	Q2
GDP (YoY)	0.9	-0.4	0.9	1.0	2.1	3.0	2.8
Agriculture	0.3	2.3	3.9	-0.4	-3.2	-4.7	-5.9
Non-agriculture	0.9	-0.8	0.5	1.1	3.1	4.1	3.5
GDP (QoQ Seasonally Adjusted)		-0.8	0.7	1.0	1.1	0.3	0.4

5. หนี้ครัวเรือนที่สูง ทำให้ธนาคารมีภาระสูงในการปล่อยสินเชื่อ

ปัจจัยเสี่ยงสุดท้ายคือ การที่ปัจจุบันคนไทยมีหนี้ครัวเรือนที่สูง ถึง 84.7% ซึ่งบ่งบอกถึงภาระที่มีอยู่แล้ว สืบเนื่องมาจากผลของการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านนโยบายการบริหารของรัฐบาลเมื่อช่วงปี 2553 ปีซึ่งออกนโยบาย รถคันแรก และบ้านหลังแรก ผลักดันให้หนี้ครัวเรือนสูงขึ้นอย่างรวดเร็วจาก 63.0% ในปี 2553 เป็น 84.7% ใน ไตรมาส 3 ปี 2557 ทำให้สถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อให้จึงไม่สามารถซื้อได้



ภาพที่ 4.2 สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP

2. แรงงานนอกภาคการเกษตรที่เพิ่มมากขึ้น

จากการปรับตัวทางด้านโครงสร้างของเศรษฐกิจไทยซึ่งเกิดจากการขยายตัวของแรงงานนอกภาคเกษตรกรรม ขยายตัวถึง 7.8% โดยแรงงานที่เพิ่มขึ้นสูงที่สุดคือภาคอุตสาหกรรม 17.6% และรองลงมาคือแรงงานด้านการบริการ ขยายตัวถึง 10.3% ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงของแรงงานนอกภาคการเกษตรที่เพิ่มขึ้นส่งผลต่อ ความต้องการที่พักในเมือง และส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ตารางที่ 2.3 แรงงานจำแนกตามสาขาการผลิต

จำนวนผู้มีงานทำ จำแนกตามสาขาการผลิต (พันคน)				
	Size (% ทั้งหมด)	2556	2557	ขยายตัว (% ต่อปี)
ภาคเกษตรกรรม	39.7%	15,407	12,733	(17.4)
นอกภาคเกษตรกรรม	60.3%	23,382	25,210	7.8
อุตสาหกรรม	14.0%	5,435	6,393	17.6
ก่อสร้าง	6.6%	2,543	2,269	(10.8)
การค้า	15.5%	6,008	6,185	2.9
บริการ	24.2%	9,396	10,363	10.3
รวม	100.0%	38,789	37,943	(2.2)

3.5 สรุปอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเป็นไปได้ในการพัฒนา

ดังนั้นหลังจากทำการวิเคราะห์ที่ดินแปลงนี้ ทางด้านกฎหมาย, ด้านกายภาพ และด้านการตลาดแล้ว จึงสามารถสรุปได้ตามตารางด้านบน และจะเหลือความเป็นไปได้บนที่ดินแปลงนี้คือโครงการที่จะพัฒนาขึ้นมาจะเป็นโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยจะเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาว (30 ปี) กับเจ้าของที่ และสร้างอพาร์ทเมนต์ขึ้นมาเพื่อรองรับกับกลุ่มของคนทำงานในพื้นที่ย่านปิ่นเกล้า

ตารางที่ 2.4 สรุปประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้

ประเภท	อพาร์ทเมนต์	อาคารชุด	โรงแรม	ห้างสรรพสินค้า	บ้านจัดสรร	โรงงาน
ด้านกฎหมาย	✓	✓	✓	✓	✓	✗
ด้านกายภาพ	✓	✓	✓	✗	✗	-
ด้านการตลาด	✓	✓	✗	-	-	-
ด้านการเงิน	✓	✓	✗	-	✗	-
ด้านนโยบาย	✓	✗	-	-	✗	-

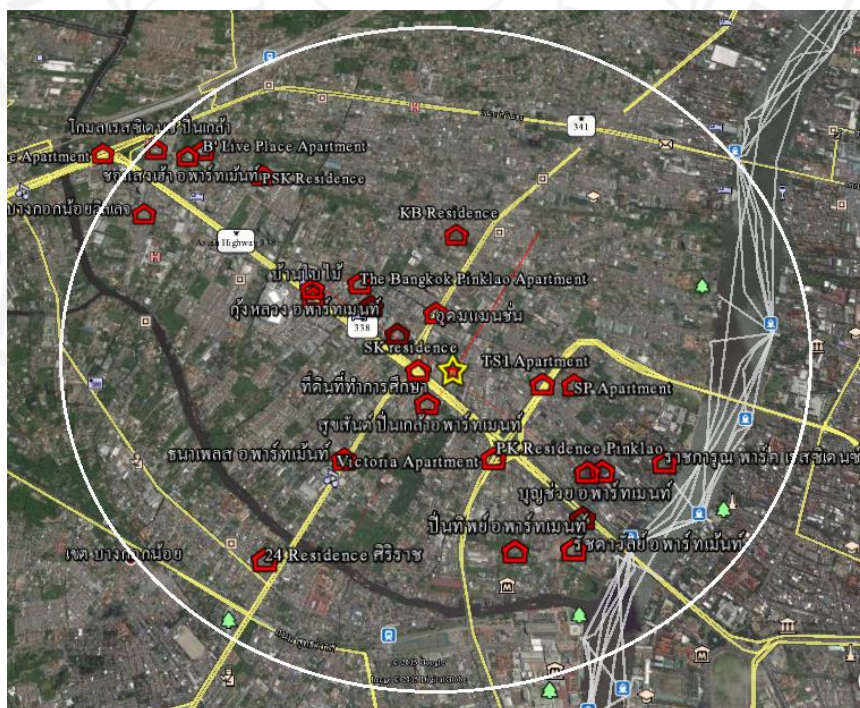
บทที่ 4

การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด

4.1 ตลาดของธุรกิจหอพักและอพาร์ทเมนต์

4.1.1 อุปทานของตลาดในย่านปิ่นเกล้า

ทั้งนี้จากการลงสำรวจพื้นที่โดยตัววงรอบรัศมีระยะ 4 กม. (ตั้งแต่สะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้าต่อเนื่องมาจนถึงถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้าผ่านแยกอรุณอมรินทร์ไปจนถึงช่วงต้นของถนนบรมราชชนนี) พบจากกรณีในแถวดังกล่าว พบว่ามีโครงการอพาร์ทเมนต์ทั้งสิ้นจำนวน 25 โครงการ โดยมีระดับราคาตั้งแต่ 2,500 บาทต่อเดือนไปจนถึง 7,000 บาทต่อเดือน และมีขนาดห้องตั้งแต่ 20.00 ตารางเมตร ไปจนถึง 59 ตารางเมตร ห้องพักที่เป็นพัสดุจะมีระดับราคา ต่ำกว่า 2,500 บาทต่อเดือน ในขณะที่ระดับราคาตั้งแต่ 3,000 บาทต่อเดือนขึ้นไปจะเป็นห้องพักที่มีเครื่องปรับอากาศไว้บริการ และส่วนมาจะมีบริการ เคเบิลทีวี, WIFI, และเฟอร์นิเจอร์ครบ



ภาพที่ 5.1 แสดงตำแหน่งอพาร์ทเมนต์ในย่านปิ่นเกล้า

ตารางที่ 3.1 ตารางเปรียบเทียบอพาร์ทเมนต์ในย่านปิ่นเกล้า

ลำดับ	ชื่ออพาร์ทเมนต์	ระดับราคา		ขนาดห้อง		สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในห้องพัก					สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคาร						
		ราคาเริ่มต้น	ราคาสูงสุด	ตร.ม.	ตร.ม.	แอร์	เคเบิลทีวี	เครื่องทำน้ำอุ่น	Wifi	เฟอร์นิเจอร์ครบชุด	ที่จอดรถ	เครื่องซักผ้า	เครื่องทำน้ำดื่ม	ร้านขายของ	CCTV	Key Card	ร.ป.ก
1	TS1 Apartment	฿ 2,500.00	฿ 3,200.00	20.00	20.00	✓	×	×	×	✓	✓	✓	×	×	×	×	✓
2	Victoria Apartment	฿ 3,000.00	฿ 3,000.00	20.00	20.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	×	✓	✓	✓
3	บ้านบางกอกน้อยวิลเลจ	฿ 3,000.00	฿ 15,000.00	24.00	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	SP Apartment	฿ 3,000.00	฿ 4,500.00	20.00	20.00	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	✓	×	✓	✓	✓
5	อุดมแมนชั่น	฿ 3,100.00	฿ 4,500.00	22.00	26.00	✓	×	×	×	✓	✓	✓	×	×	×	×	✓
6	ธนาพลส อพาร์ทเมนต์	฿ 3,500.00	฿ 4,500.00	20.00	24.00	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	×	×	✓	✓	✓
7	สุขสันต์ ปิ่นเกล้าอพาร์ทเมนต์	฿ 3,600.00	฿ 4,500.00	20.00	24.00	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	×	×	✓	✓	✓
8	Your Place	฿ 3,900.00	฿ 5,000.00	20.00	28.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	✓	×	✓
9	Rachakarn Park Residence	฿ 4,000.00	฿ 4,000.00	22.00	22.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	✓	✓	✓	✓
10	KB Residence	฿ 4,500.00	฿ 4,500.00	21.00	21.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	ขอแสงเช้าส อพาร์ทเมนต์	฿ 4,500.00	฿ 5,500.00	20.00	25.00	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	×	×	×	✓	×
12	CW Place	฿ 4,700.00	฿ 6,000.00	30.00	38.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13	ปิ่นทิพย์	฿ 4,800.00	฿ 6,900.00	34.00	59.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	✓	✓	✓
14	โกมล เรสซิเดนซ์	฿ 4,900.00	฿ 4,900.00	22.00	22.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	✓	✓	✓
15	B' Live Place	฿ 4,900.00	฿ 9,200.00	28.00	45.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16	Pinklao Place	฿ 5,000.00	฿ 6,000.00	28.00	30.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17	PSK Residence	฿ 5,000.00	฿ 11,000.00	28.00	56.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18	NS. Apartment	฿ 5,000.00	฿ 5,500.00	24.00	30.00	✓	×	×	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓
19	PK Residence Pinklao	฿ 5,000.00	฿ 7,000.00	24.00	24.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	×	×	✓	✓	×
20	บ้านใบไม้	฿ 5,000.00	฿ 5,500.00	20.00	20.00	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓
21	SK Residence	฿ 5,500.00	฿ 6,500.00	28.00	35.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
22	กึ่งหลวง อพาร์ทเมนต์	฿ 5,500.00	฿ 6,500.00	20.00	30.00	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓
23	24 Residence Siriraj	฿ 6,500.00	฿ 8,700.00	28.50	43.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×
24	ธรินทร์ แมนชั่น	฿ 7,000.00	฿ 7,500.00	32.00	32.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
25	The Bangkok Pinklao Apartment	฿ 7,000.00	฿ 10,900.00	25.00	45.00	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ทั้งนี้จากการเปรียบเทียบตารางข้อมูลดังกล่าวพบว่าอพาร์ทเมนต์ในย่านปิ่นเกล้านั้นส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 4,500 – 5,500 บาท/เดือน ซึ่งเป็นระดับราคาที่มีเครื่องปรับอากาศบริการ โดยขนาดห้องพักที่เป็นที่นิยมที่สุดจะอยู่ที่ 20 – 35 ตารางเมตร มีห้องน้ำและระเบียง พักได้สูงสุด 2 คนต่อ 1 ห้องพัก และโดยส่วนใหญ่ที่มีที่จอดรถไว้บริการ จะเก็บค่าบริการจอดรถเพิ่มรายเดือน เดือนละ 200 - 300 บาท

4.1.2 การสำรวจความต้องการของตลาด (Demand Survey)

หลังจากได้สรุป แนวทางของโครงการที่จะพัฒนาขึ้นมาเป็นอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้เข้าใจถึงพฤติกรรม และลักษณะของกลุ่มเป้าหมาย ผู้จัดทำจึงทำการลงสำรวจพื้นที่ ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2558 โดยการขออนุญาตเจ้าของ อพาร์ทเมนต์ใกล้เคียง (N.S. Apartment) เพื่อเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ผู้เช่า จำนวน 38 คน ซึ่งปัจจุบันเช่าพักอาศัยอยู่



ภาพที่ 5.2 แสดงบริเวณที่เก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าในย่านปิ่นเกล้า

จากการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าจำนวน 38 คน พบว่าแบ่งเป็นเพศชายจำนวน 24 คน (ร้อยละ 36.80) และเพศหญิงจำนวน 14 คน (คิดเป็นร้อยละ 63.20) โดยมีกลุ่มอายุต่ำกว่า 18 ปี คิดเป็น ร้อยละ 7.90, อายุระหว่าง 18 – 21 ปี อยู่ที่ร้อยละ 13.20 , อายุระหว่าง 21 – 25 ปี อยู่ที่ร้อยละ 42.10, อายุระหว่าง 26 – 40 ปี อยู่ที่ร้อยละ 34.20 , และ อายุระหว่าง 41 -55 ปี อยู่ที่ร้อยละ 2.60

ทั้งนี้ข้อมูลทางด้านลักษณะของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า พบว่ามีรายได้ของผู้เช่าอาศัยอยู่ในระดับ ล่างถึงปานกลาง (อยู่ในช่วงน้อยกว่า 15,000 และ 15,000 -20,000) คิดเป็นร้อยละ 73.70 โดยกลุ่มอาชีพส่วนใหญ่เป็นกลุ่มของพนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 52.60 รองลงมาคือนักศึกษา และ ผู้ทำธุรกิจอิสระ (พ่อค้าแม่ค้า) ในละแวก (ร้อยละ 18.40 และ 15.80 ตามลำดับ) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ที่ต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 84.20

ทางด้านของลักษณะพฤติกรรมในการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างพบว่า ส่วนใหญ่จะพักอาศัยเพียง 1 คน คิดเป็นร้อยละ 55.50 รองลงมาคือ 2 คนและสูงสุดคือ 3 คนต่อ 1 ห้องพัก และในด้านการเดินทางในชีวิตประจำวันส่วนใหญ่ใช้รถโดยสารประจำทางคิดเป็นร้อยละ 73.70

4.1.3 การสัมภาษณ์ข้อมูลเชิงลึก (In-Depth Interview)

หลังจากทำการสำรวจโครงการ ทางผู้จัดทำจึงได้ขออนุญาตสัมภาษณ์ เจ้าของอพาร์ทเมนต์แห่งหนึ่งในย่านดังกล่าว เพื่อขอข้อมูลของทางโครงการ โดยได้ข้อมูลดังนี้ คือ

ด้านลักษณะของผู้เช่า

- ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มคนทำงาน พนักงานบริษัท , ข้าราชการ, พ่อค้าแม่ค้าที่ทำงานอยู่ในละแวกนี้ อายุก็ 20 – 30 มีนักศึกษามหาวิทยาลัยเด็กๆบ้างแต่ก็ไม่เยอะ บางครั้งก็จะมีคนมาเช่าเพื่อไปรักษาที่ รพ. ศิริราช มาอยู่เป็นช่วงสั้นๆ
- คนเช่าโดยมากก็จะเป็นคนต่างจังหวัด พอย้ายงานก็มาถามหาที่เช่า บางคนก็มีบ้านอยู่ กทม. แต่ไกลจากที่ทำงานก็เลยมาเช่าอยู่ แลวนี่ต่อรถไปไหนมาไหนง่าย

พฤติกรรมของผู้เช่า

- ส่วนมากจะอาศัยอยู่ 1 ถึง 2 คนต่อห้อง บางรายเช่าห้องใหญ่ก็อยู่กัน 3 คน พ่อแม่ลูก แต่ปกติไม่เกิน 2 คน อยู่กันเป็นคู่
- ระยะเวลาเช่าก็จะแล้วแต่กลุ่มเพราะของเราไม่มีรายวันมีแต่รายเดือน ถ้าเป็นพวกคนทำงาน แม่ค้า-พ่อค้า ครอบครัวยุคใหม่ จะอยู่นาน เป็นปีๆ ก็มี แต่ถ้าเป็นพวกนักศึกษา ก็จะไม่กี่เดือน 3 – 4 เดือน นานสุดก็ไม่เกิน 1 ปี
- ที่สำคัญคือเรื่องที่จะจอดรถ บางคนมีเพื่อนมาขอค้างด้วยก็ต้องดูเป็นกรณีไปแต่เรากำหนดให้ห้องละไม่เกิน 3 คน
- ของเราไม่ค่อยมีปัญหาเรื่องจ่ายค่าเช่าสักเท่าไร เพราะเป็นศิษย์การ์ดถ้าไม่จ่ายพอเลยเดือนเราก็คงจะไม่ต่อศิษย์การ์ดให้ก็จะเช่าห้องไม่ได้ อีกอย่างเราก็เลือกผู้เช่าด้วย

ด้านอัตราเช่า

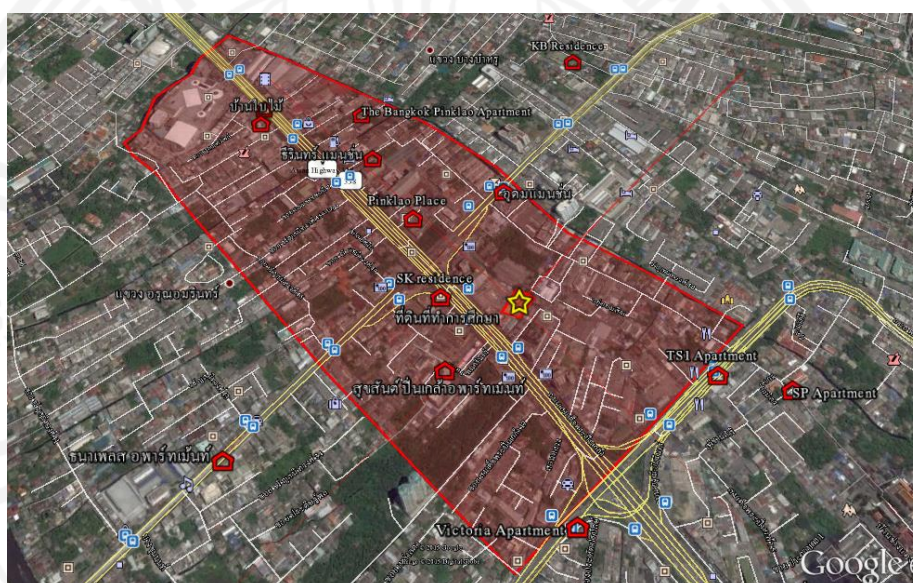
- ห้องว่างก็มีบ้าง 1 - 2 ห้อง (มีทั้งหมด 25 ห้อง) บางเดือน แต่ก็จะมีคนมาถามหาห้องเช่าตลอด บางเดือนก็เต็มยกเว้นเดือนไหนที่มีคนย้ายออก ก็จะมีห้องว่าง

ด้านค่าใช้จ่าย

- ค่าใช้จ่ายจะมียาม กลางวัน 1 คน และกลางคืน 1 คน แล้วก็มีคนคอยทำบัญชี 1 คน คอยตามเก็บค่าเช่าและทำสัญญา แล้วก็มีแม่บ้านอีก 1 คน ส่วนที่เหลือจะเป็นพวกค่าซ่อมอุปกรณ์ห้องน้ำ หลอดไฟ แล้วค่าน้ำ ค่าไฟ ประจำเดือนภายในอาคาร

4.2 วิเคราะห์คู่แข่ง

จากข้อมูลดังกล่าวผู้จัดทำได้ทำการวิเคราะห์คู่แข่งในทำเลโดยใช้ 2 ปัจจัย คือ 1) ด้านราคา 2) ทำเลที่ตั้ง เพื่อพิจารณาว่าในทำเลที่ตั้งที่ใกล้เคียงกันสามารถพัฒนาโครงการที่แข่งขันทางด้านราคากับโครงการอื่นๆในละแวกใกล้เคียงได้หรือไม่



ภาพที่ 5.3 วิเคราะห์คู่แข่งที่เป็นอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ พ.3

หลังจากการสำรวจตำแหน่งของอพาร์ทเมนต์ในรัศมี 4 กม. แล้วทางผู้จัดทำได้ตีกรอบเขตพื้นที่พาณิชย์กรรม (พ.3) ของเขตบางพลัดตามที่ถูกจำแนกไว้ในผังสีเพื่อคัดเลือกโครงการอพาร์ทเมนต์ที่มีความใกล้เคียงทางด้านทำเลกับที่ดินที่นำมาศึกษา ซึ่งผลหลังจากกรองด้วยระดับราคาแล้วจะมีโครงการที่มีความคล้ายคลึงในด้านทำเลทั้งสิ้นจำนวน 9 โครงการ

ตารางที่ 3.2 อพาร์ทเมนต์ที่มีความคล้ายในด้านทำเลกับที่ดินที่ศึกษา

ลำดับ	ชื่ออพาร์ทเมนต์	ระดับราคา		ชั้น	จำนวนห้อง		ห้องว่าง	อัตราว่าง		อัตราเช่า	ขนาดห้อง	
		ราคาเริ่มต้น	ราคาสูงสุด		ห้อง	ห้องว่าง		ร้อยละ	ร้อยละ		แอร์	เคเบิลทีวี
1	อุดมแมนชั่น	฿ 3,100.00	฿4,500.00	4	60	2	3%	96.67%	22.00	26.00		
2	สุขสันต์ ปิ่นเกล้าอพาร์ทเมนต์	฿ 3,600.00	฿4,500.00	6	96	2	2%	97.92%	20.00	24.00		
3	บิณฑ์พัย	฿ 4,800.00	฿6,900.00	12	408	NA	NA	NA	34.00	59.00		
4	Pinklao Place	฿ 5,000.00	฿6,000.00	5	40	3	8%	92.50%	28.00	30.00		
5	บ้านใบไม้	฿ 5,000.00	฿5,500.00	6	70	1	1%	98.57%	20.00	20.00		
6	SK Residence	฿ 5,500.00	฿6,500.00	9	109	7	6%	93.58%	28.00	35.00		
7	ทุ่งหลวง อพาร์ทเมนต์	฿ 5,500.00	฿6,500.00	5	56	NA	NA	NA	20.00	30.00		
8	The Bangkok Pinklao Apartment	฿ 5,500.00	฿8,000.00	4	56	6	11%	89.29%	25.00	45.00		
9	ธีรภัทร แมนชั่น	฿ 7,000.00	฿7,500.00	12	308	4	1%	98.70%	32.00	32.00		
		45,000.00	55,900.00									
		฿ 5,000.00	฿6,211.11		1,203			95.32%	25.44	33.44		



ชื่อโครงการ	The Bangkok Pinklao Apartment
ที่ตั้งโครงการ	ถนนบรมราชชนนีเข้าฝั่งตรงข้ามโลตัสปิ่นเกล้าเข้าซอย 100 เมตร
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	56 ยูนิต
ประเภทห้องชุด	1-BEDROOM, 2-BEDROOM
พื้นที่ใช้สอย	25.00 – 45.00 ตร.ม.
ราคาเช่า/เดือน	5,500 – 8,000 บาท/เดือน

ภาพที่ 5.4 อพาร์ทเมนต์ THE BANGKOK PINKLAO



ชื่อโครงการ	ธีรินทร์ แมนชั่น
ที่ตั้งโครงการ	ถนนบรมราชชนนีข้างโรงแรมเอสดีอเวนิวเข้าประมาณซอย 20 เมตร
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 12 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	308 ยูนิต
ประเภทห้องชุด	STUDIO แบบเดียว (เลือกได้ระหว่างเตียงเดี่ยว-คู่)
พื้นที่ใช้สอย	32.00 ตร.ม. (ห้องมี รูปแบบเดียว)
ราคาเช่า/เดือน	7,000 – 7,500 บาท/เดือน (ขึ้นอยู่กับราคาแพงกว่า)

ภาพที่ 5.5 อพาร์ทเมนต์ ธีรินทร์แมนชั่น



ชื่อโครงการ	ปิ่นทิพย์
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ตรงข้ามห้างพาด้าปิ่นเกล้าเข้าซอยประมาณ 50 เมตร
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 12 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และ 7 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	408 ยูนิต
ประเภทห้องชุด	เลือกได้ระหว่าง เตี้ยungskุ้, เตี้ยงเตี้ยว
พื้นที่ใช้สอย	34.00 – 59.00 ตร.ม.
ราคาเช่า/เดือน	7,000 – 7,500 บาท/เดือน (ชั้นสูงราคาแพงกว่า)

ภาพที่ 5.6 อพาร์ทเมนต์ ปิ่นทิพย์



ชื่อโครงการ	Pinklao Place
ที่ตั้งโครงการ	อยู่ใกล้แยกอรุณอมรินทร์ ถนนบรมราชชนนี ฝั่งเมเจอร์เข้าซอย 20 เมตร
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	40 ยูนิต
ประเภทห้องชุด	3 แบบ (ห้องเล็ก, ห้องใหญ่, ห้อง 1 นอน 1 รับแขก)
พื้นที่ใช้สอย	20.00 – 30.00 ตร.ม.
ราคาเช่า/เดือน	5,000 – 6,000 บาท/เดือน (ขึ้นอยู่กับราคาแพงกว่า)

ภาพที่ 5.7 อพาร์ทเมนต์ ปิ่นเกล้า เพลส

4.3 การแบ่งกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด (Segment)

เกณฑ์ที่ใช้ในการแบ่งกลุ่มมี 2 เกณฑ์ ดังนี้คือ

4.3.1 เกณฑ์ระดับรายได้, อายุ, อาชีพ (Demographic)

โดยเกณฑ์แรกจะแบ่งกลุ่มตลาดโดยใช้ระดับรายได้เพื่อคัดกรองกลุ่มเป้าหมายทางการตลาดที่มี รายได้ ต่ำกว่า 15,000 ไปจนถึง 20,000 บาท ต่อเดือน และจับกลุ่มอายุ ตั้งแต่ 18 – 40 ปี และ ด้านอาชีพ คือ พนักงานบริษัท, ข้าราชการ, พ่อค้า-แม่ค้า และ นักศึกษามหาวิทยาลัย

4.3.2 เกณฑ์ด้านสถานที่ (Geographic)

เกณฑ์ที่สองคือด้านสถานที่ โดยจะเลือกผู้ที่มีวงสัญจร (Trade Area) อยู่ในละแวก พระปิ่นเกล้า ซึ่งรวมไปถึงผู้ที่เดินทางสัญจรไป-มา และผู้ที่ทำงานอยู่ในละแวกนี้ ซึ่งเมื่อตีวงรัศมี 2 กม. โดยมีโครงการเป็นจุดศูนย์กลางแล้วจะมีพื้นที่ครอบคลุม บริเวณแยกบางพลัด สะพานพระปิ่นเกล้า ตลอดถนนบรมราชชนนี จรดไปถึงสายใต้เก่าบริเวณสะพานวัดไก่อ่เตี้ย

4.4 การกำหนดกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด (Target)

4.4.1 กลุ่มเป้าหมายหลัก (Primary Target Market)

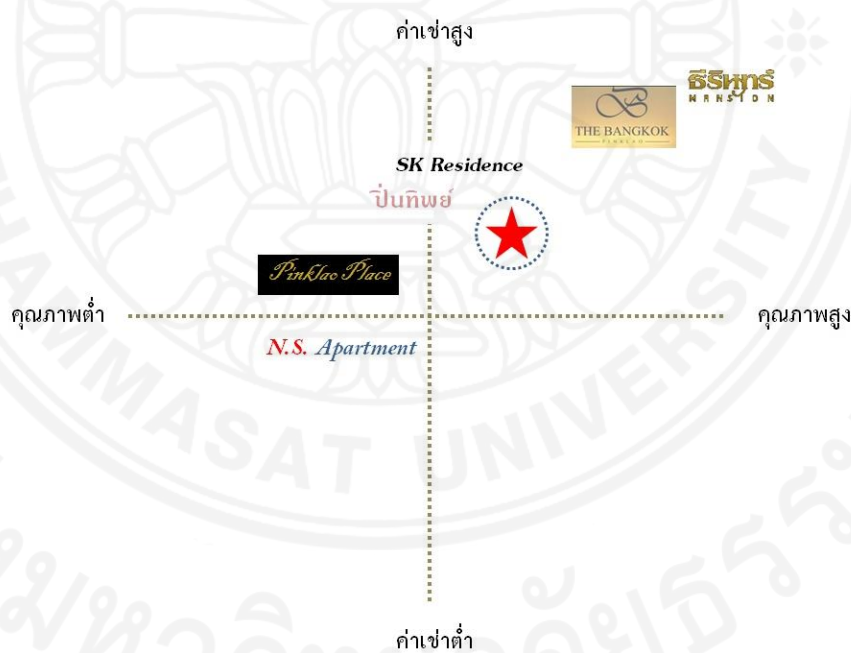
ได้แก่ กลุ่มของพนักงานบริษัทเอกชน และพ่อค้าแม่ค้าที่ ทำงานอยู่ย่านพระปิ่นเกล้า ซึ่งกลุ่มนี้จะมี ระดับรายได้ตั้งแต่ ต่ำกว่า 15,000 ไปจนถึง 20,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งจะต้องเข้างานในช่วงเช้า คือ 8.00 น. – 9.00 น. และ เลิกงาน 17.00 น. – 18.00 น. ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องอยู่ใกล้ที่ทำงาน เพื่อลดค่าใช้จ่ายและประหยัดเวลาในการเดินทาง เพื่อที่สามารถเข้าทำงานได้ตรงตามเวลา โดยสถานที่จ้างงานของกลุ่มคนเหล่านี้ในละแวกได้แก่ บริษัทฯ ห้าง ร้านในย่าน, ศูนย์การค้า Central ปิ่นเกล้า, ตึกสำนักงาน Central, ห้างสรรพสินค้า Tesco Lotus, ตึกกระทรวงวัฒนธรรม, ตลาดพงษ์ทรัพย์, ตลาดสดสถานีรถไฟธนบุรี

4.4.2 กลุ่มเป้าหมายรอง (Secondary Target Market)

ได้แก่ กลุ่มของนักศึกษามหาวิทยาลัย ซึ่งกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีความจำเป็น ต้องอาศัยอยู่เพื่อศึกษาโดยจะเช่าอยู่เป็นช่วงสั้นๆ เพื่อจบเทอม โดยมีในละแวกใกล้เคียงนั้นมีมหาวิทยาลัยดังนี้ คือ ม.ธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์, ม. ศิลปกร, ศูนย์มานุษยวิทยา สิรินคร

4.5 การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด (Positioning)

ทั้งนี้ทางผู้จัดทำได้ทำการวางตำแหน่งทางการตลาดของอพาร์ทเมนต์ โดยใช้ ราคาเช่า เป็นแกนแนวดิ่ง (แกน Y) และคุณภาพของสถานที่ เป็นแกนในแนวนอน (แกน X)



ภาพที่ 6.1 แสดงตำแหน่งทางการตลาด

ตำแหน่งทางการตลาดของโครงการจะถูกวางไว้อยู่ในระดับราคากลาง (5,500 บาท/เดือน) และมีการก่อสร้างโดยคุณภาพปานกลาง โดยจากการสร้างแผนที่ตำแหน่งทางการตลาด จะวางแนวคิดของโครงการให้มีระดับราคาใกล้เคียงกับ ปิ่นทิพย์ และ SK RESIDENCE แต่จะมีคุณภาพต่ำกว่า The Bangkok และ ธีรินทร์ แมนชั่น

4.6 การกำหนดส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mixes 4Ps)

4.6.1 กลยุทธ์ทางด้านราคา

ทางด้านการตั้งราคาแล้ว ผู้จัดทำได้ใช้ 2 วิธีเพื่อกำหนดราคาค่าเช่า คือ วิธีกำหนดจากต้นทุน (Cost-Plus Pricing) ซึ่งจากการทำ Front Door Analysis โดยใช้ ต้นทุนในการก่อสร้าง 79,535,200 บาทจะพบว่า ค่าเช่าขั้นต่ำที่ปล่อยเช่าได้คือ ประมาณ 5,000 บาท ต่อเดือน

ตารางที่ 4.1 วิธีกำหนดจากต้นทุน

ต้นทุนด้านการก่อสร้าง		
ค่าก่อสร้าง	14,800.00	บาท/ตร.ม.
พื้นที่ก่อสร้าง	5,374.00	ตร.ม.
รวมค่าก่อสร้าง	79,535,200.00	บาท
เงินกู้ค่าที่ดิน	-	บาท
เงินกู้ค่าก่อสร้าง	39,767,600.00	บาท
เงินกู้ทั้งหมด	39,767,600.00	บาท
เงินกู้ที่ต้องชำระรายปี	7,638,258.43	บาท
Required NOI	9,165,910.12	บาท
Required EGI	11,457,387.65	บาท
Required PGI	12,060,408.05	บาท
Rent per sq.m. per month	234.71	บาท/ตร.ม./เดือน
Rent @ 21 sq.m.	4,928.94	บาท/เดือน

โดยจากการเปรียบเทียบตลาดแล้วพบว่า โครงการประเภทอพาร์ทเมนต์รายเดือนในละแวกนั้นจะมีระดับราคาค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 5,000 บาท โดยระดับราคาต่ำสุดอยู่ที่ 3,100 บาทต่อเดือน และสูงสุดอยู่ที่ 8,000 บาท/เดือน ดังนั้นจากการวิเคราะห์โดยใช้ 2 วิธีดังกล่าวควบคู่กัน จะทำให้อัตราค่าเช่านั้นสามารถทำให้โครงการคืนทุนได้ภายในระยะเวลา และ สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้ ซึ่งอยู่ที่ 5,500 บาทต่อเดือน โดยกำหนดเงินมัดจำ 2 เดือนล่วงหน้า ค่าน้ำ 17 บาท ค่าไฟ 7 บาท/หน่วย

ตารางที่ 4.2 วิธีเปรียบเทียบตลาด

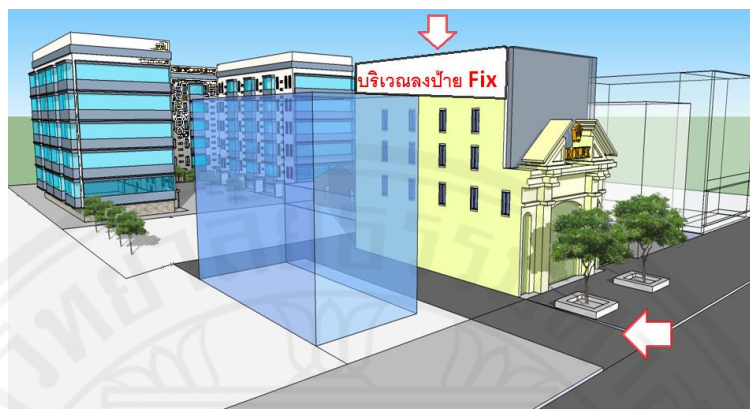
ลำดับ	ชื่ออพาร์ทเมนต์	ระดับราคา		ชั้น	จำนวนห้อง	ห้องว่าง	อัตราว่าง	อัตราเช่า	ขนาดห้อง	
		ราคาเริ่มต้น	ราคาสูงสุด	ชั้น	ห้อง	ห้อง	ร้อยละ	ร้อยละ	แอม	เคเบิลทีวี
1	อุดมแมนชั่น	฿ 3,100.00	฿ 4,500.00	4	60	2	3%	96.67%	22.00	26.00
2	สุขสันต์ ปิ่นเกล้าอพาร์ทเมนต์	฿ 3,600.00	฿ 4,500.00	6	96	2	2%	97.92%	20.00	24.00
3	ปิ่นทิพย์	฿ 4,800.00	฿ 6,900.00	12	408	NA	NA	NA	34.00	59.00
4	Pinklao Place	฿ 5,000.00	฿ 6,000.00	5	40	3	8%	92.50%	28.00	30.00
5	บ้านใบไม้	฿ 5,000.00	฿ 5,500.00	6	70	1	1%	98.57%	20.00	20.00
6	SK Residence	฿ 5,500.00	฿ 6,500.00	9	109	7	6%	93.58%	28.00	35.00
7	กรุงเทพ อพาร์ทเมนต์	฿ 5,500.00	฿ 6,500.00	5	56	NA	NA	NA	20.00	30.00
8	The Bangkok Pinklao Apartment	฿ 5,500.00	฿ 8,000.00	4	56	6	11%	89.29%	25.00	45.00
9	ธีรนคร แมนชั่น	฿ 7,000.00	฿ 7,500.00	12	308	4	1%	98.70%	32.00	32.00
		45,000.00	55,900.00							
		฿ 5,000.00	฿ 6,211.11		1,203			95.32%	25.44	33.44

4.6.2 กลยุทธ์การจัดจำหน่าย

ทางกลยุทธ์การจัดจำหน่ายนั้นจะทำการห้องสำนักงานไว้ภายในอาคารเพื่อต้อนรับลูกค้าที่สนใจเข้ามาเช่า ทั้งนี้จะมีการจัดห้องตัวอย่างไว้สำหรับผู้สนใจเช่าเข้าชมเพื่อให้ง่ายต่อการตัดสินใจ โดยช่องทางการขายนั้นจะเป็นเพียงขายที่สำนักงานของโครงการเท่านั้นเพื่อให้ง่ายต่อการทำสัญญาเช่า และการชำระเงินมัดจำสัญญา



ภาพที่ 6.2 แสดงสำนักงานขายและบรรยากาศภายในโครงการ

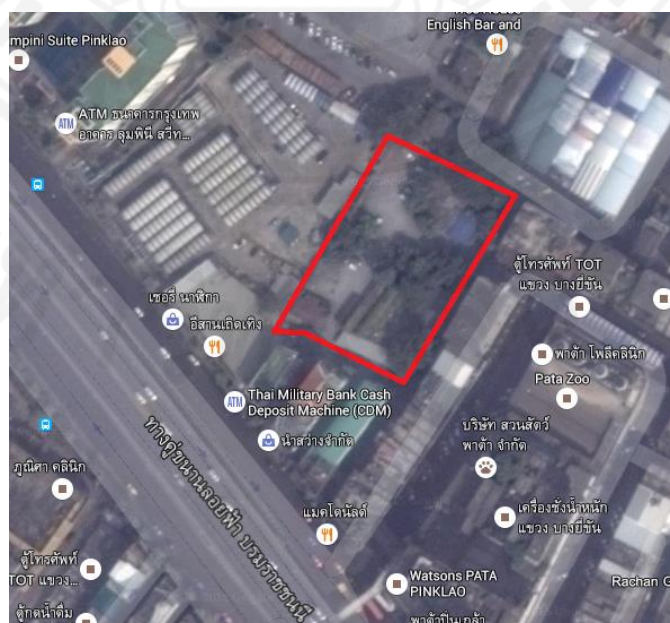


ภาพที่ 6.3 แสดงการติดตั้งป้ายโฆษณาขนาดใหญ่บริเวณชั้น 5 ของอาคารนำสว่าง

4.6.3 กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

รายละเอียดโครงการ

โครงการประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย เน้นความเรียบง่ายมีการออกแบบภายนอกให้ดูโมเดิร์น โดยโครงการจะประกอบไปด้วยอาคารพักอาศัยรวม จำนวน 3 อาคารตั้งอยู่บนที่ดินสิทธิการเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี โดยผู้พัฒนาจะเป็นผู้บริหารจัดการอาคาร และจ่ายค่าเช่าให้กับเจ้าของที่ดิน



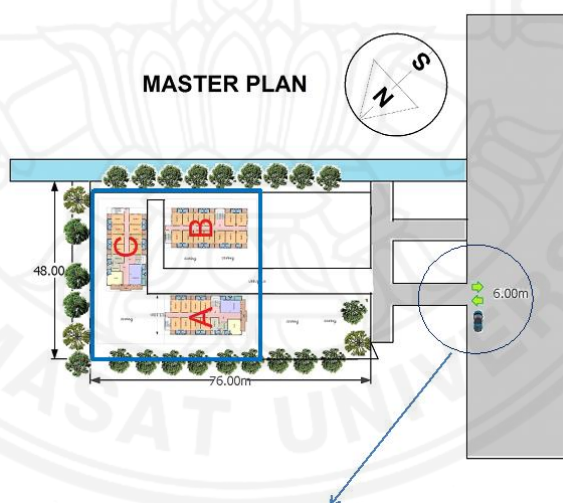
ภาพที่ 6.4 รูปแปลงตำแหน่งที่ดิน

รูปแบบโครงการ

โครงการอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น จำนวน 3 อาคาร จำนวนรวม 190 หน่วย ที่รวมสิ่งอำนวยความสะดวก ปลอดภัย และความสะดวกสบายต่อการเดินทาง เพื่อกลุ่มเป้าหมายหลักคือผู้ทำงานในย่านปิ่นเกล้า และผู้ที่มาติดต่อธุรกิจย่านปิ่นเกล้า

สภาพแวดล้อมและที่ตั้ง

สภาพแวดล้อมที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ริมถนนพระปิ่นเกล้า เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700 อยู่ติดห้างสรรพสินค้าพาต้าปิ่นเกล้า อยู่ในย่านพาณิชยกรรม และ สะดวกต่อการเดินทางคมนาคม



ภาพบริเวณทางเข้า-ออก โครงการ



ภาพที่ 6.5 แสดงแบบแปลนโครงการ MASTERPLAN



- พื้นห้องปูกระเบื้องเซรามิคขนาด 0.45 x 0.45 ม. เกรด B
- ประตูเป็น UPVC
- ระบบเสารอากาศโทรทัศน์และเคเบิลทีวี
- ระบบปรับอากาศแยกส่วน (Split type)
- ชุดเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว
- เตียงนอนขนาด 5 ฟุต
- ตู้เสื้อผ้า
- โต๊ะทำงาน พร้อมเก้าอี้

ภาพที่ 6.6 รูปแบบภายในห้องพัก (พื้นที่รวม 20.88 ตารางเมตร)

สิ่งอำนวยความสะดวก

- มินิมาร์ท
- ร้านอาหาร
- ตู้ซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้กดน้ำดื่ม
- ที่จอดรถ
- บริการ INTERNET WIFI (คิดค่าบริการต่างหากรายเดือน)

ระบบรักษาความปลอดภัย

- ระบบรักษาความปลอดภัยด้วยโทรทัศน์วงจรปิด ตลอด 24 ชั่วโมง
- ระบบ Main Entrance Key card
- เครื่องดับเพลิงแบบมือถือประจำทุกชั้น

4.6.4 โปรโมชั่น (PROMOTION)

จัดทำ PROMOTION ในช่วงเปิดตัวโครงการ โดยจะให้โปรโมชั่นพิเศษสำหรับลูกค้าที่มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีโปรโมชั่นของแถม และส่วนลดค่าเช่าต่างๆ ดังนี้

ทำสัญญา 1 ปี - ค่าเช่าจากปกติ 5,500 บาท/ต่อเดือน ลดลงเป็น 5,000 บาท/ต่อเดือน + แคมฟรี WIFI รายเดือน (มูลค่า 200 บาท) ตลอดอายุสัญญา + จอดรถฟรี (ปกติ 300 บาท/คัน/เดือน)

ทำสัญญา 6 เดือน - แคมฟรี WIFI รายเดือน (มูลค่า 200 บาท) + จอดรถฟรี (ปกติ 300 บาท/คัน/เดือน)

ทำสัญญา 3 เดือน - แคมฟรี WIFI รายเดือน (มูลค่า 200 บาท)

ทั้งนี้ จะทำการประชาสัมพันธ์กิจกรรมทางการตลาดของโครงการผ่าน WEBSITE ของโครงการเพื่ออัปเดตข้อมูลห้องว่าง แผนทีโครงการ และกิจกรรมทางการตลาดต่างๆ และเพื่อให้ง่ายแก่การเข้าถึงทางโครงการจะทำการตลาดผ่าน SEO (Search Engine Optimization) เพื่อให้ง่ายและสะดวกในการค้นหา เว็บไซต์ของโครงการ โดยกำหนด Keyword ในการค้นหา เช่น “เช่าห้องปิ่นเกล้า” เพื่อให้สามารถค้นหาผ่าน www.google.com ได้อย่างสะดวก

บทที่ 5

การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านงานวิศวกรรมและแผนการพัฒนาโครงการ

5.1 รายละเอียดด้านงานวิศวกรรม

การก่อสร้างอาคารจะใช้ระบบก่อฉาบ (Conventional) ทั้ง 3 อาคาร



ภาพที่ 7.1 แสดงแบบแปลนอาคารชั้น 1

ลักษณะอาคารชั้น 1

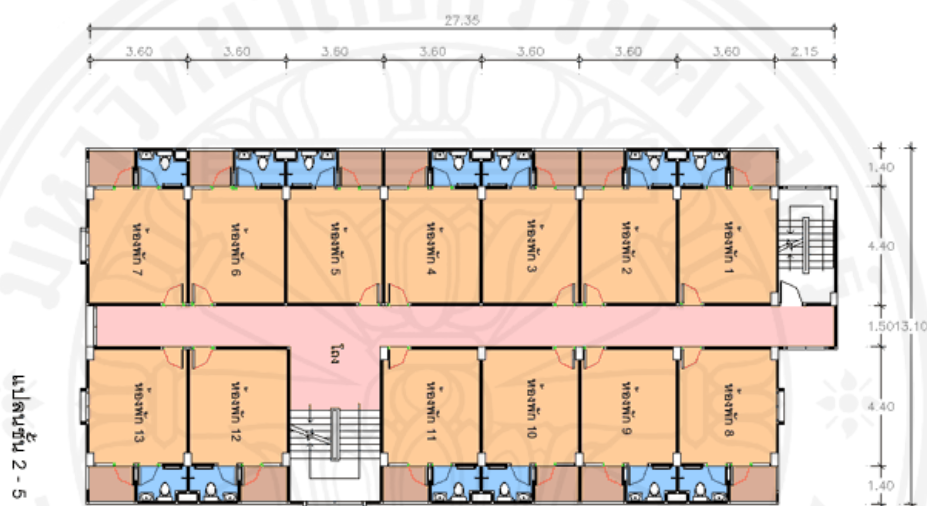
- เฉลียงทางเข้า (ขนาด 1.50 x 10.40 ม.)
- โถงต้อนรับ (ขนาด 3.00 x 3.00 ม.)
- ส่วนต้อนรับ สออบถาม (ขนาด 3.00 x 3.00 ม.)
- ส่วนสำนักงาน (ขนาด 3.00 x 4.40 ม.)
- ร้านอาหาร (ขนาด 4.40 x 7.00 ม.)

เข้าได้

- ส่วนห้องพักให้เช่า จำนวน 8 ห้อง (ขนาด 3.60 x 4.40 ม.)
- ส่วนห้องน้ำของห้องพักให้เช่า (ขนาด 1.40 x 1.80 ม.)
- ส่วนระเบียงของห้องพักให้เช่า (ขนาด 1.40 x 1.70 ม.)
- ส่วนบันไดหลัก (ขนาด 3.50 x 5.80 ม.)
- ส่วนบันไดหนีไฟ (ขนาด 2.00 x 4.50 ม.)
- ทางเดิน กว้าง 1.50 ม.

ลักษณะอาคารชั้น 2-5

- โครงสร้างฐานรากเสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างพื้นเป็นแผ่นพื้นไร้คานชนิดเสริมลวดอัดแรง (Post tension flat slab)
- ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี



ภาพที่ 7.2 แสดงแบบแปลนอาคารชั้น 2-5

ชั้น 2

- ส่วนห้องพักให้เช่า จำนวนชั้นละ 13 ห้อง (ขนาด 3.60 x 4.40 ม.)
- ส่วนห้องน้ำของห้องพักให้เช่า (ขนาด 1.40 x 1.80 ม.)
- ส่วนระเบียงของห้องพักให้เช่า (ขนาด 1.40 x 1.70 ม.)
- ห้องเก็บของ หรือห้องเครื่องระบบไฟฟ้าของอาคาร (ขนาด 2.50 x 3.00 ม.)
- ส่วนบันไดหลัก (ขนาด 3.50 x 5.80 ม.)
- ส่วนบันไดหนีไฟ (ขนาด 2.00 x 4.50 ม.)
- ทางเดิน กว้าง 1.50 ม.

ชั้นดาดฟ้า

- ส่วนดาดฟ้า สำหรับวาง Tank น้ำ

5.2 แผนงานการพัฒนาโครงการ

แผนการพัฒนาจะแบ่ง 3 ช่วง คือ ขั้นตอนก่อนก่อสร้าง (5 เดือน), ช่วงก่อสร้าง (ระยะเวลา 12 เดือน) และ หลังก่อสร้าง (3 เดือน) โดยจะคาดว่าจะใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 20 เดือน

ตารางที่ 5.1 แสดงแผนการพัฒนาโครงการ

	ลำดับ	รายการ	ระยะเวลา/สัปดาห์	เดือน		เดือนที่																				
				เริ่ม	เสร็จ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Pre-Construction	1.1	งานออกแบบ Concept & Design และวางผัง	6	0	1																					
	1.2	งาน Survey รั้ววัดสำรวจและ วางผังโครงการ	3	2	2																					
	1.3	งานขออนุญาตก่อสร้าง อาคาร 5 ชั้น 3 อาคาร	6	3	4																					
	1.4	ปรับเตรียมพื้นที่ Clearing	2	0	1																					
	1.5	จดทะเบียนสิทธิการเช่า (30 ปี)	1	5	5																					
Construction Process	2.1	รั้วโครงการ	8	6	7																					
	2.2	ถนน + ท่อระบายน้ำ	6	5	6																					
	2.3	งานตอกเสาเข็ม	8	5	6																					
	2.4	การเตรียมงาน ตัดหัวเข็ม และตีกรอบผนังอาคาร	2	6	6																					
	2.5	งานก่อสร้างอาคารฝั่ง A B และ C	44	7	17																					
	2.6	ประปาโครงการ	4	13	13																					
	2.7	ไฟฟ้าโครงการ	4	14	14																					
	2.8	ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ	6	15	16																					
	2.9	เฟอร์นิเจอร์ (โต๊ะ, ตู้, เตียง)	4	16	16																					
	2.10	ล้างบำบัดตรวจคุณภาพน้ำ	4	15	15																					
	2.11	งานภูมิสถาปัตย์ (สวน, คันหินทางเดิน, และ ลงต้นไม้)	3	16	16																					
Post-Consitruction	3.1	ทดสอบงานระบบ และเปิดใช้อาคาร	1	18	18																					
	3.2	จัดทำ Website โครงการ	6	15	16																					
	3.3	ทำการตลาด SEO	8	17	18																					
	3.4	แจกใบปลิว	12	18	20																					

บทที่ 6

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

6.1 สมมุติฐานทางการเงิน

6.1.1 สมมุติฐานด้านการลงทุน

ตารางที่ 6.1 แสดงเงินลงทุน

	INVESTMENT	เดือนที่
+	ที่ดิน	54,285,509.95
+	ค่าก่อสร้าง	55,372,800.00
+	สาธารณูปโภค	3,476,780.00
+	ต้นทุนทางการเงิน	2,378,880.00
=	TOTAL	<u>93,374,485.97</u>

ทั้งนี้จากการศึกษาพบว่าโครงการนี้จะต้องใช้เงินลงทุนเริ่มต้นอยู่ที่ 93,374,485.97 บาท โดยแบ่งเป็นเงินลงทุน 4 หมวด คือ ค่าที่ดิน (สัญญาเช่า 30 ปี) ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และ ต้นทุนทางการเงิน (รายละเอียดในภาคผนวก)

ตารางที่ 6.2 แสดงสัดส่วนในการลงทุน

Total Initial Investment (เงินลงทุนเริ่มต้น)	93,374,485.97	100.00%
Loan (ส่วนเงินกู้)	27,686,400.00	29.65%
Equity (ส่วนของผู้ถือหุ้น)	65,688,085.97	70.35%
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	8%	ต่อปี

และจะกู้เฉพาะค่าก่อสร้างเท่านั้นเป็นจำนวน 50% ของมูลค่าก่อสร้างอาคารทั้ง 3 ของโครงการ เท่ากับ 27,686,400.00 บาท ซึ่งสัดส่วนเท่ากับ เงินลงทุน 70% เงินกู้ 30% โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ที่ 8% ต่อปี

6.1.2 สมมุติฐานด้านรายรับ

ตารางที่ 6.3 แสดงรายรับของโครงการ

	REVENUE	
	PGI (5,500 * 190)	12,540,000 ต่อ ปี
	Occ. Rate (อัตราเช่า)	83%
+	EGI	
-	Operating Expense	20%
+	NOI/EBITA	
+	รายได้อื่นๆ (EGI x 10%)	
+	CASH INFLOW	
-	Debt Payment	฿ 9,600,000.00

จากการสำรวจตลาดและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในพื้นที่ (In-depth Interview) จึงกำหนดอัตราเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 83% ในปีแรก และ 90% ในปีต่อไป โดยให้ Operating Expense อยู่ที่ 20% ของ Effective Gross Income (EGI) ซึ่งจะแปรผันไปตามจำนวนผู้เช่าภายในอาคารโดยกำหนดสมมุติฐานทางด้านค่าใช้จ่ายขั้นต่ำโดยอ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการปัจจุบันที่ดำเนินการอยู่ในพื้นที่ย่านปิ่นเกล้า แล้วกำหนดการผ่อนจ่ายเงินกู้ค่าก่อสร้างอยู่ที่ 800,000 บาท/เดือน หรือ 9,600,000 บาท/ปี

6.1.3 สมมุติฐานด้านค่าใช้จ่าย

ตารางที่ 6.4 แสดงค่าใช้จ่ายประจำของโครงการ

ค่าซ่อมแซม + เบ็ดเตล็ด (อุปกรณ์ชำรุดต่างๆ)	20,000.00	บาท	1	เดือน
ค่าน้ำประปา สำนักงาน	2,000.00	บาท	1	เดือน
ค่าน้ำไฟฟ้า สำนักงาน	3,500.00	บาท	1	เดือน
ค่าโทรศัพท์สำนักงาน + Internet WIFI	1,000.00	บาท	1	เดือน
เงินเดือนพนักงาน (ผู้จัดการ, เสมียน, แม่บ้าน)	50,000.00	บาท	1	เดือน
ค่าयरการรักษาการ (2 คน - กลางวัน 1 กลางคืน 1)	34,000.00	บาท	2	คน

รวม

110,500.00 บาท

6.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน (Feasibility Study)

6.2.1 มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)

ตารางที่ 6.5 แสดง Cash-flow ในปีที่ 1 - 30

Year	0	1	2	30
REVENUE	Growth Rate	5%		
PGI (รายได้จากค่าเช่า)	฿ 5,500.00	12,540,000.00	13,167,000.00	51,616,340.37
Occ. Rate (อัตราเช่า)	90.00%	83%	90%	90%
+ EGI		10,408,200.00	11,850,300.00	46,454,706.33
- Operating Expense		- 1,825,200.00	- 1,916,460.00	- 7,512,770.69
+ NOI/EBITA		8,583,000.00	9,933,840.00	38,941,935.64
+ รายได้อื่นๆ (EGI x 10%)		1,040,820.00	1,185,030.00	4,645,470.63
+ NET CASH INFLOW		9,623,820.00	11,118,870.00	43,587,406.27
- ค่าเช่าที่ดิน		1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75
- NET CASH OUTFLOW		1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75
NET CASHFLOW		8,229,723.25	9,724,773.25	42,193,309.52
Discount rate	12%	0.8929	0.7972	0.0334
PV	117,362,455.14	7,347,967.19	7,752,529.70	1,408,325.07
Total Initial Investment	- 93,374,485.97	86,026,518.78	- 78,273,989.09	23,987,969.17
NPV	23,987,969.17	DPB	18.00	ปี
IRR	26%			

จากการจัดทำกระแสเงินเข้า-ออก ตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี และกำหนดให้ อัตราคิดลด (Discount rate = 12%) และให้ อัตราเช่า (Occ. Rate) = 83% ในปีแรก และ 90% ในปีต่อไป จะได้ NPV = 23,987,969.17 บาท

ตารางที่ 6.6 แสดงมูลค่าสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี

Yield	5%	Market Value 104,940,000.00 636 ตารางวา 165,000 บาท /ตร.ว.					
End of year		0	1	2	10	20	30
initial rent			5,247,000.00				
growth	3%			5,404,410.00	6,846,144.90	9,200,646.26	12,364,899.21
lease life	30		5,247,000.00	5,404,410.00	6,846,144.90	9,200,646.26	12,364,899.21
Dis R	12%						
NPV			฿53,576,709.95				

Contract Scheme	End of year	0	1	2	10	20	30
Up front	60%	฿32,146,025.97					
Remaining	40%	PMT	฿1,394,096.75	฿1,394,096.75	฿1,394,096.75	฿1,394,096.75	฿1,394,096.75
Remaining		฿21,430,683.98					
an interest	5%						

จากการคำนวณมูลค่าสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี โดยกำหนดให้ อัตราผลตอบแทนของเจ้าของที่ดิน = 5% ต่อปี อัตราเติบโต = 3% ต่อปี, และ อัตราคิดลด = 12% ต่อปี จะทำให้ NPV ของมูลค่าสัญญาเช่าบนที่ดินแปลงนี้ เท่ากับ 53,576,709.95 บาท หลังจากนั้น จึงนำมูลค่าดังกล่าวมาเพื่อกำหนด ค่า หน้าดิน (Upfront fee) 60% = 32,146,025.97 โดยจะจ่ายให้ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ ปีต่อไป ชำระทุกสิ้นปี ปีละ 1,394,096.75 ตลอดอายุสัญญา (30 ปี)

6.2.2 อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return)

จากการวิเคราะห์กระแสเงินสดพบว่า จากสมมุติฐานข้างต้น จะทำให้ IRR ของโครงการเท่ากับ 26% โดยมีระยะเวลาของโครงการรวมทั้งสิ้น 30 ปี

6.2.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Periods)

จากสมมุติฐานข้างต้นจะทำให้ระยะเวลาคืนทุน (Payback Periods) ของโครงการจะอยู่ที่ 9.2 ปี โดยแบ่งเป็นคืนเงินกู้หมด ในปีที่ 4 และ คืนเงินทุน ในปีที่ 10 และหลังจากนั้นจะเริ่มมีกำไรสะสมจนถึงปีที่ 30 และมี Discount Payback Periods อยู่ที่ 18 ปี

6.3 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

จากการศึกษาทางการเงินของโครงการแล้ว ในขั้นตอนนี้จะทำการทดสอบความอ่อนไหว อันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ อันจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสมมุติฐานของโครงการ ซึ่งอาจจะมีทั้งปัจจัยบวกซึ่งส่งผลดี (Best Case) หรือ ปัจจัยลบ (Worst case) ดังนั้นจึงแบ่งพิจารณาการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นได้ 2 ปัจจัยดังนี้คือ

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงของอัตราเช่า

กรณีปกติ (Base Case) นั้นเราได้กำหนด อัตราเช่าของผู้เช่าในพื้นที่ อยู่ที่ 90% เนื่องจากพื้นที่โครงการนั้นอยู่ในย่านพลุกพล่านของกรุงเทพมหานครแต่อย่างไรก็ดีอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้โดยจะทำการทดสอบการเปลี่ยนแปลงของอัตราเช่า ซึ่งปรับเพิ่มขึ้น 5% หรือลดลง 5% ว่าจะทำให้โครงการนั้นเหมาะสมต่อการลงทุนหรือไม่

ตารางที่ 6.7 แสดงทดสอบการเปลี่ยนแปลงอัตราเช่า

		Scenario	อัตราเช่า (Occ.Rate)	NPV	IRR
+	5%	Best Case	95.00%	31,803,674.56	34.06%
		Base Case	90.00%	23,987,969.17	25.69%
-	5%	Worst case	85.00%	16,172,263.78	17.32%

6.3.2 การเปลี่ยนแปลงของค่าก่อสร้าง

กรณีปกติ (Base case) นั้นเราได้กำหนด ค่าก่อสร้างคงที่ (ไม่เปลี่ยนแปลง) ซึ่งจะทำให้มีเงินลงทุนเริ่มต้นเท่ากับ 93,374,485.97 บาท แต่อย่างไรก็ตามอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้โดยจะทำการทดสอบการเปลี่ยนแปลงของราคาค่าก่อสร้าง ซึ่งปรับเพิ่มขึ้น 5% หรือลดลง 5% ว่าจะทำให้โครงการนั้นเหมาะสมต่อการลงทุนหรือไม่

ตารางที่ 6.8 แสดงทดสอบการเปลี่ยนแปลงของค่าก่อสร้าง

		Scenario	ค่าก่อสร้าง	NPV	IRR
+	5%	Best Case	88,705,761.67	28,656,693.46	32.31%
		Base Case	93,374,485.97	23,987,969.17	25.69%
-	5%	Worst case	98,043,210.27	19,319,244.87	19.70%

6.3.3 การวิเคราะห์สถานการณ์ (Scenario Analysis)

และในการทดสอบสุดท้ายนั้น ผู้ศึกษาได้กำหนดกรณีที่ดีที่สุดของการลงทุน (Best Case) คือกรณีที่ ค่าก่อสร้างลดลง 5% และ อัตราเข้าเพิ่มขึ้น 5% ซึ่งจะทำให้ NPV = 36,472,398.86 บาท และ IRR = 41.12% แต่ในอีกกรณีหนึ่ง หากเกิดค่าก่อสร้างปรับเพิ่มขึ้นและอัตราเข้าลดลง ซึ่งเป็น กรณีที่แย่ที่สุดของโครงการ (Worst Case) เกิดขึ้นก็จะทำให้ NPV = 11,503,539.48 บาท และ IRR = 11.73%

ตารางที่ 6.9 แสดงผลสรุปการวิเคราะห์สถานการณ์

	Scenario	ค่าก่อสร้าง	อัตราเข้า	NPV	IRR
+/- 5%	Best Case	88,705,761.67	95.00%	36,472,398.86	41.12%
	Base Case	93,374,485.97	90.00%	23,987,969.17	25.69%
+/- 5%	Worst case	98,043,210.27	85.00%	11,503,539.48	11.73%

จากการทดสอบความอ่อนไหวโดยพิจารณาทั้ง 3 กรณี สามารถสรุปผลได้ดังนี้คือ ในกรณีที่แย่ที่สุด NPV ก็ยังเป็นบวกซึ่งทำให้เจ้าของโครงการนั้นได้ผลตอบแทนอยู่ที่ IRR = 11.73% ในขณะที่กรณีปกติ NPV นั้นจะเป็นบวกซึ่งทำให้เจ้าของโครงการนั้นได้ผลตอบแทนอยู่ที่ IRR = 25.69% ดังนั้นโครงการที่ทำการศึกษานี้จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

รายการอ้างอิง

- Colliers International (2558) รายงานวิจัย คอนโดมิเนียมกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 พ.ศ. 2558
- Greg T. Smersh, Marc T. Smith and Arthur L. Schwartz Jr. (2002) Factors Affecting Residential Property Development Patterns.
- Ivy Drafor Amenyah and Ernest Afenyi Fletcher. (2013) Factors determining residential rental prices. (Asian Economic and Financial Review, 2013, 3 (1):39-50
- Living, Think of. (2558). สรุปลาดอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 3 ปี 2558 จาก <http://thinkofliving.com/2015/11/05/%E0%B8%AA%E0%B8%A3%E0%B8%B8%E0%B8%9B%E0%B8%95%E0%B8%A5%E0%B8%B2%E0%B8%94%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%AF-q32558/>
- Realist Blog. (2558). คลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 จาก <http://www.realist.co.th/blog/%E0%B8%95%E0%B8%A5%E0%B8%B2%E0%B8%94%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%AF2558/>
- Smiles Home. (2558). แบบอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น AP-560 จาก <http://www.smilehomes.com/ap-560.htm>
- กนกวรรณ ศรีจันทร์หล้า (2556). การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของคนกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาบริษัท แสสนสิริ จำกัด (มหาชน).
- ชนายุส เชี่ยวเชิงการณ (2553). ปัจจัยการตัดสินใจเลือกหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: หอพักซอยคุ้มเกล้า 32
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2558) Indicators ทางด้านเศรษฐกิจ ไตรมาส 3 พ.ศ. 2558 จาก <http://www.nesdb.go.th/Default.aspx?tabid=456>

รายการอ้างอิง (ต่อ)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2558) ผลิตภัณฑ์มวลรวมใน

ประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2558 จาก

http://eng.nesdb.go.th/Portals/0/eco_datas/account/qgdp/data2_15/BookQGD

P2-2015-Eng.pdf

สุฤทธา สงวนพันธุ์ (2558) ปรัชญาการณนี้ครวัเรื้อนในประเทศไทย จาก ธนาคารแห่งประเทศไทย

วารสารฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน สายนโยบายการเงิน ปีที่ 3, ฉบับที่ 1

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2558) สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ครึ่งปีแรก ปี 2558 และแนวโน้ม

อนาคต

ภาคผนวก

- ภาคผนวก ก - ราคาขายคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ปี 2558
- ภาคผนวก ข - ตารางการวิเคราะห์ด้านการเงิน
- ภาคผนวก ค - แบบสอบถามผู้เช่า NS APARTMENT
- ภาคผนวก ง - บทสัมภาษณ์ และผลสำรวจผู้เช่า

ภาคผนวก ก

ราคาขายโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ ปี 2558

ตารางที่ 7.1 แสดงราคาขายและประเภทห้องของ ไสฟ์ ปิ่นเกล้า (พ.ย. 2558)

ประเภทห้องชุด	พื้นที่ใช้สอย	ราคาเริ่มต้น	ราคาต่อตารางเมตร
1 Bed Type A	26.00	3,100,000.00	119,230.77
1 Bed Type B	30.00	3,700,000.00	123,333.33
1 Bed Type C	35.00	4,300,000.00	122,857.14
2 Bed Type D	50.00	5,800,000.00	116,000.00
2 Bed Type E	55.50	6,700,000.00	120,720.72
2 Bed Type F	57.50	6,900,000.00	120,000.00
2 Bed Type G	60.50	7,400,000.00	122,314.05

ตารางที่ 7.2 ราคาขายและประเภทห้องของ THE BRIX (พ.ย. 2558)

ประเภทห้องชุด	พื้นที่ใช้สอย	ราคาเริ่มต้น	ราคาต่อตารางเมตร
1 BED TYPE A1	22.00	1,550,000.00	70,454.55
1 BED TYPE A2	25.00	1,990,000.00	79,600.00
1 BED TYPE A3	28.00	2,190,000.00	78,214.29
1 BED TYPE A6	34.00	2,690,000.00	79,117.65
1 BED TYPE A9	40.00	3,190,000.00	79,750.00
2 BED TYPE B1	42.00	3,290,000.00	78,333.33
2 BED TYPE B2	43.00	3,390,000.00	78,837.21
2 BED TYPE B5	48.00	3,790,000.00	78,958.33
2 BED TYPE C2	51.00	3,990,000.00	78,235.29
DUPLEX	130.00	10,200,000.00	78,461.54

ตารางที่ 7.3 ราคาขายและประเภทห้องของ ธนาเอสโตรีเย (พ.ย. 2558)

ประเภทห้องชุด	พื้นที่ใช้สอย	ราคาเริ่มต้น	ราคาต่อตารางเมตร
STUDIO S	22.24	1,880,000.00	84,532.37
STUDIO S	24.00	2,100,000.00	87,500.00
1 BED 1BA	33.00	2,880,000.00	87,272.73
1 BED 1BB	29.00	2,530,909.09	87,272.73
1 BED 1BC	34.00	2,990,000.00	87,941.18
1 BED 1BD	35.00	3,060,000.00	87,428.57
1 BED 1BE	46.00	3,890,000.00	84,565.22
2 BED BA	48.00	4,090,000.00	85,208.33
2 BED BB	43.00	3,690,000.00	85,813.95
2 BED BC	58.00	4,890,000.00	84,310.34

ภาคผนวก ข

ตารางการวิเคราะห์ด้านการเงิน

ประมาณการลงเงินลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ 3 อาคาร

ค่าที่ดิน

ปริมาณ หน่วย บาท/หน่วย

1	ค่าที่ดิน (สิทธิการเช่า 30 ปี)	636	ตร.ว.		=	53,576,710.00	บาท
2	ค่าถมดิน	636	ตร.ว.	800.00	=	508,800.00	บาท
3	ค่าปรับพื้นที่ และ Clearing	1	เหมา	200,000.00	=	200,000.00	บาท

รวม 54,285,509.95 บาท

ค่าก่อสร้าง

4	ค่าก่อสร้าง	อาคาร A	1,792.00	ตร.ม.	10,300.00	=	18,457,600.00	บาท
5	ค่าก่อสร้าง	อาคาร B	1,792.00	ตร.ม.	10,300.00	=	18,457,600.00	บาท
6	ค่าก่อสร้าง	อาคาร C	1,792.00	ตร.ม.	10,300.00	=	18,457,600.00	บาท
7	เฟอร์นิเจอร์		190	ยูนิต	6,000.00	=	1,140,000.00	บาท

8	เครื่องปรับอากาศ	190	هما	12,000.00	=	2,280,000.00	บาท
9	ค่าเขียนแบบ	1	هما	300,000.00	=	300,000.00	บาท
10	ค่าขออนุญาตก่อสร้าง	190	ยูนิต	2,500.00	=	475,000.00	บาท
11	ค่าใบอนุญาต เชื่อมทาง-เชื่อมต่อ	1	ใบ	30,000.00	=	30,000.00	บาท
12	อุปกรณ์สำนักงานวัสดุสิ้นเปลือง	1	งบ	20,000.00	=	20,000.00	บาท
13	งบ marketing (Web-site, ใบปลิว, ประชาสัมพันธ์โครงการ)	1	งบ	50,000.00	=	50,000.00	บาท
14	ค่าเพื่อซ่อมแซม + เบ็ดเตล็ด (Maintenance) ต่อ ปี	1	เดือน	20,000.00	=	20,000.00	บาท
15	ค่าน้ำประปา สำนักงาน	1	เดือน	2,000.00	=	2,000.00	บาท
16	ค่าน้ำไฟฟ้า สำนักงาน	1	เดือน	3,500.00	=	3,500.00	บาท
17	ค่าโทรศัพท์สำนักงาน + Internet WIFI	1	เดือน	1,000.00	=	1,000.00	บาท
18	เงินเดือนพนักงาน (ผู้จัดการ, เสมียน, แม่บ้าน)	1	เดือน	50,000.00	=	50,000.00	บาท
19	ค่ายามรักษาการ (2 คน - กลางวัน 1 กลางคืน 1)	2	คน	17,000.00	=	34,000.00	บาท

รวม **59,778,300.00** บาท

ค่าสาธารณูปโภค

21	ค่าทำรั้ว	154	เมตร	3,100.00	=	477,400.00	บาท
22	ค่าถนน	837.4	ตร.ม.	1,200.00	=	1,004,880.00	บาท
23	งานถังบำบัดรวมโครงการ+โครงสร้าง	1	จุด	1,100,000.00	=	1,100,000.00	บาท
24	ค่างานไฟฟ้าโครงการ	190	ห้อง	1,550.00	=	294,500.00	บาท
25	ค่างานประปาโครงการ	1	เหมา	500,000.00	=	500,000.00	บาท
26	งานภูมิสถาปัตย์ (สวน, คันหินทางเดิน, และ ลงต้นไม้)	1	เหมา	100,000.00	=	100,000.00	บาท

รวม 3,476,780.00 บาท

ต้นทุนทางการเงิน

27	ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคาร 12 เดือน	8.00%	%	39,782,400.00	=	3,182,592.00	บาท
28	ค่าธรรมเนียมเงินกู้ (Front Fee)	1%	%	39,782,400.00	=	397,824.00	บาท

รวม 3,580,416.00 บาท

รายจ่ายทั้งหมด = 121,121,006.00 บาท

ประมาณการรายรับโครงการ ต่อเดือน

รายรับ

1	ห้องพัก		20.88	ตร.ม.	190	ยูนิต	5,500.00	=	1,045,000.00	บาท/เดือน
2	ร้านค้า มินิมาร์ท		36	ตร.ม.	1	ยูนิต	8,000.00	=	8,000.00	บาท/เดือน
3	ร้านอาหารตามสั่ง		42	ตร.ม.	1	ยูนิต	10,000.00	=	10,000.00	บาท/เดือน
4	ร้านได้อื่นๆ		10%	จากค่าเช่า	190	ยูนิต	550.00	=	104,500.00	บาท/เดือน
	4.1	รายได้จากค่าน้ำประปา	17	บาท	1	ต่อหน่วย	2.00	=	-	ต่อหน่วย
	4.2	รายได้จากค่าไฟฟ้า	7	บาท	1	ต่อหน่วย	2.00	=	-	ต่อหน่วย
	4.3	Internet WIFI	1	mbps	300	บาท/เดือน	-	=	-	บาท/เดือน
	4.4	ตักดน้ำดื่ม	1	ลิตร	5	บาท/ครั้ง	-	=	-	บาท/ครั้ง
	4.5	ตู้ซักผ้า	1	ครั้ง	20	บาท/ครั้ง	-	=	-	บาท/ครั้ง

ตารางแสดงกระแสเงินสด รายเดือน (12 เดือน) ช่วงปีแรก

ตารางที่ 8.1 แสดงกระแสเงินสดเดือนที่ 1 -12 (1 ปี)

ปีที่ 1	รายเดือน												
INVESTMENT	เดือนที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
- ที่ดิน	54,285,509.95	32,146,025.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าก่อสร้าง	55,372,800.00	5,537,280.00	5,537,280.00	5,537,280.00	5,537,280.00	5,537,280.00	5,537,280.00	5,537,280.00	5,537,280.00	5,537,280.00	5,537,280.00	-	-
- สารานุกรมโรค	3,476,780.00	869,195.00	869,195.00	869,195.00	869,195.00	-	-	-	-	-	-	-	-
- ต้นทุนทางการเงิน	2,378,880.00	416,281.60	53,043.20	79,564.80	106,086.40	132,608.00	159,129.60	185,651.20	212,172.80	238,694.40	265,216.00	265,216.00	265,216.00
- CASH OUTFLOW	93,374,485.97	38,968,782.57	6,459,518.20	6,486,039.80	6,512,561.40	5,669,888.00	5,696,409.60	5,722,931.20	5,749,452.80	5,775,974.40	5,802,496.00	265,216.00	265,216.00
REVENUE	เดือนที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PGI (รายได้จากค่าเช่า)	190	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00	1,045,000.00
Occ. Rate (อัตราเช่า)	83%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
+ EGI		731,500.00	731,500.00	836,000.00	836,000.00	836,000.00	836,000.00	940,500.00	940,500.00	940,500.00	940,500.00	940,500.00	940,500.00
- Operating Expense	20%	- 152,100.00	- 152,100.00	- 152,099.00	- 152,098.00	- 152,097.00	- 152,096.00	- 152,095.00	- 152,094.00	- 152,093.00	- 152,092.00	- 152,091.00	- 152,090.00
+ NOI/EBITA		579,400.00	579,400.00	683,901.00	683,902.00	683,903.00	683,904.00	788,405.00	788,406.00	788,407.00	788,408.00	788,409.00	788,410.00
+ รายได้อื่นๆ (EGI x 10%)		73,150.00	73,150.00	83,600.00	83,600.00	83,600.00	83,600.00	94,050.00	94,050.00	94,050.00	94,050.00	94,050.00	94,050.00
+ CASH INFLOW		652,550.00	652,550.00	767,501.00	767,502.00	767,503.00	767,504.00	882,455.00	882,456.00	882,457.00	882,458.00	882,459.00	882,460.00
- Debt Payment	B 9,600,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
NET CASHFLOW	B 69,855.00	- 147,450.00	- 147,450.00	- 32,499.00	- 32,498.00	- 32,497.00	- 32,496.00	82,455.00	82,456.00	82,457.00	82,458.00	82,459.00	82,460.00

ตารางแสดงกระแสเงินสด (ชำระคืนเงินกู้และส่วนของผู้ถือหุ้น) ตลอดอายุสัญญา 30 ปี

ตารางที่ 8.2 แสดงกระแสเงินสดช่วงปีที่ 1 -10

Year	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
REVENUE											
PGI (รายได้จากค่าเช่า) B	5,500.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00
Occ. Rate (อัตราเช่า)	95%	83%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
+ EGI		10,408,200.00	11,286,000.00	11,286,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00
- Operating Expense	20%	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00
+ NOI/EBITA		8,583,000.00	9,460,800.00	9,460,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00
+ รายได้อื่นๆ (EGI x 10%)		1,040,820.00	1,128,600.00	1,128,600.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00
+ NET CASH INFLOW		9,623,820.00	10,589,400.00	10,589,400.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00
- ค่าเช่าที่ดิน		1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75
- Debt Payment		9,600,000.00	9,600,000.00	9,600,000.00	2,781,498.86	-	-	-	-	-	-
- Return on Equity		- 1,400,000.00	- 500,000.00	- 500,000.00	7,000,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00
- NET CASH OUTFLOW		9,594,096.75	10,494,096.75	10,494,096.75	11,175,595.61	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75
= NET CASHFLOW		29,723.25	95,303.25	95,303.25	103,504.39	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25
Accumulated Loan	- 27,686,400.00	- 20,024,416.73	- 11,726,492.62	- 2,739,844.91	-	-	-	-	-	-	-
Accumulated Equity	- 65,688,085.97	- 67,088,085.97	- 67,588,085.97	- 68,088,085.97	- 61,088,085.97	- 51,288,085.97	- 41,488,085.97	- 31,688,085.97	- 21,888,085.97	- 12,088,085.97	- 2,288,085.97
Total Initial Investment	- 93,374,485.97	- 87,112,502.70	- 79,314,578.59	- 70,827,930.88	- 61,088,085.97	- 51,288,085.97	- 41,488,085.97	- 31,688,085.97	- 21,888,085.97	- 12,088,085.97	- 2,288,085.97

ตารางแสดงกระแสเงินสด (ชำระคืนเงินกู้และส่วนของผู้ถือหุ้น) ตลอดอายุสัญญา 30 ปี

ตารางที่ 8.3 แสดงกระแสเงินสดช่วงปีที่ 11 -20

Year	0	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
REVENUE											
PGI (รายได้จากค่าเช่า) B	5,500.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00
Occ. Rate (อัตราเช่า)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
+ EGI		11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00
- Operating Expense	20%	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00
+ NOI/EBITA		10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00
+ รายได้อื่นๆ (EGI x 10%)		1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00
+ NET CASH INFLOW		11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00
- ค่าเช่าที่ดิน		1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75
- Debt Payment		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Return on Equity		9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00
- NET CASH OUTFLOW		11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75
= NET CASHFLOW		85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25
Accumulated Loan	- 27,686,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accumulated Equity	- 65,688,085.97	7,511,914.03	17,311,914.03	27,111,914.03	36,911,914.03	46,711,914.03	56,511,914.03	66,311,914.03	76,111,914.03	85,911,914.03	95,711,914.03
Total Initial Investment	- 93,374,485.97	7,511,914.03	17,311,914.03	27,111,914.03	36,911,914.03	46,711,914.03	56,511,914.03	66,311,914.03	76,111,914.03	85,911,914.03	95,711,914.03

ตารางแสดงกระแสเงินสด (ชำระคืนเงินกู้และส่วนของผู้ถือหุ้น) ตลอดอายุสัญญา 30 ปี

ตารางที่ 8.4 แสดงกระแสเงินสดช่วงปีที่ 21 -30

Year	0	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
REVENUE											
PGI (รายได้จากค่าเช่า)	B 5,500.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00	12,540,000.00
Occ. Rate (อัตราเช่า)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
+ EGI		11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00	11,913,000.00
- Operating Expense	20%	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00	- 1,825,200.00
+ NOI/EBITA		10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00	10,087,800.00
+ รายได้อื่นๆ (EGI x 10%)		1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00	1,191,300.00
+ NET CASH INFLOW		11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00	11,279,100.00
- ค่าเช่าที่ดิน		1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75
- Debt Payment		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Return on Equity		9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00	9,800,000.00
- NET CASH OUTFLOW		11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75	11,194,096.75
= NET CASHFLOW		85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25	85,003.25
Accumulated Loan	- 27,686,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accumulated Equity	- 65,688,085.97	105,511,914.03	115,311,914.03	125,111,914.03	134,911,914.03	144,711,914.03	154,511,914.03	164,311,914.03	174,111,914.03	183,911,914.03	193,711,914.03
Total Initial Investment	- 93,374,485.97	105,511,914.03	115,311,914.03	125,111,914.03	134,911,914.03	144,711,914.03	154,511,914.03	164,311,914.03	174,111,914.03	183,911,914.03	193,711,914.03

ตารางแสดงการผ่อนชำระเงินกู้ค่าก่อสร้าง

ตารางที่ 8.5 แสดงการผ่อนชำระเงินกู้ค่าก่อสร้างงวดที่ 1 - 24

ปี	งวด	เงินต้น	ดอกเบี้ย	ผ่อน	จ่ายต้น	เงินต้น (คงเหลือ)	ปี	งวด	เงินต้น	ดอกเบี้ย	ผ่อน	จ่ายต้น	เงินต้น (คงเหลือ)
ปีที่ 1	0	27,686,400.00	-	-	-	27,686,400.00	ปีที่ 2						
	1	27,686,400.00	184,576.00	B 800,000.00	615,424.00	27,070,976.00		13	20,024,416.73	133,496.11	B 800,000.00	666,503.89	19,357,912.84
	2	27,070,976.00	180,473.17	B 800,000.00	619,526.83	26,451,449.17		14	19,357,912.84	129,052.75	B 800,000.00	670,947.25	18,686,965.59
	3	26,451,449.17	176,342.99	B 800,000.00	623,657.01	25,827,792.17		15	18,686,965.59	124,579.77	B 800,000.00	675,420.23	18,011,545.36
	4	25,827,792.17	172,185.28	B 800,000.00	627,814.72	25,199,977.45		16	18,011,545.36	120,076.97	B 800,000.00	679,923.03	17,331,622.33
	5	25,199,977.45	167,999.85	B 800,000.00	632,000.15	24,567,977.30		17	17,331,622.33	115,544.15	B 800,000.00	684,455.85	16,647,166.48
	6	24,567,977.30	163,786.52	B 800,000.00	636,213.48	23,931,763.81		18	16,647,166.48	110,981.11	B 800,000.00	689,018.89	15,958,147.59
	7	23,931,763.81	159,545.09	B 800,000.00	640,454.91	23,291,308.91		19	15,958,147.59	106,387.65	B 800,000.00	693,612.35	15,264,535.24
	8	23,291,308.91	155,275.39	B 800,000.00	644,724.61	22,646,584.30		20	15,264,535.24	101,763.57	B 800,000.00	698,236.43	14,566,298.81
	9	22,646,584.30	150,977.23	B 800,000.00	649,022.77	21,997,561.53		21	14,566,298.81	97,108.66	B 800,000.00	702,891.34	13,863,407.47
	10	21,997,561.53	146,650.41	B 800,000.00	653,349.59	21,344,211.94		22	13,863,407.47	92,422.72	B 800,000.00	707,577.28	13,155,830.18
	11	21,344,211.94	142,294.75	B 800,000.00	657,705.25	20,686,506.68		23	13,155,830.18	87,705.53	B 800,000.00	712,294.47	12,443,535.72
	12	20,686,506.68	137,910.04	B 800,000.00	662,089.96	20,024,416.73		24	12,443,535.72	82,956.90	B 800,000.00	717,043.10	11,726,492.62

ตารางแสดงการผ่อนชำระเงินกู้ค่าก่อสร้าง

ตารางที่ 8.6 แสดงการผ่อนชำระเงินกู้ค่าก่อสร้างงวดที่ 25 - 40

	งวด	เงินต้น	ดอกเบี้ย	ผ่อน	จ่ายต้น	เงินต้น (คงเหลือ)		งวด	เงินต้น	ดอกเบี้ย	ผ่อน	จ่ายต้น	เงินต้น (คงเหลือ)
ปีที่ 3	25	11,726,492.62	78,176.62	B 800,000.00	721,823.38	11,004,669.24	ปีที่ 4	37	2,739,844.91	18,265.63	B 800,000.00	781,734.37	1,958,110.54
	26	11,004,669.24	73,364.46	B 800,000.00	726,635.54	10,278,033.70		38	1,958,110.54	13,054.07	B 800,000.00	786,945.93	1,171,164.61
	27	10,278,033.70	68,520.22	B 800,000.00	731,479.78	9,546,553.93		39	1,171,164.61	7,807.76	B 800,000.00	792,192.24	378,972.38
	28	9,546,553.93	63,643.69	B 800,000.00	736,356.31	8,810,197.62		40	378,972.38	2,526.48	B 381,498.86	378,972.38	0.00
	29	8,810,197.62	58,734.65	B 800,000.00	741,265.35	8,068,932.27		41	0.00	0.00	-	0.00	0.00
	30	8,068,932.27	53,792.88	B 800,000.00	746,207.12	7,322,725.15		42	0.00	0.00	-	0.00	0.00
	31	7,322,725.15	48,818.17	B 800,000.00	751,181.83	6,571,543.32		43	0.00	0.00	-	0.00	0.00
	32	6,571,543.32	43,810.29	B 800,000.00	756,189.71	5,815,353.61		44	0.00	0.00	-	0.00	0.00
	33	5,815,353.61	38,769.02	B 800,000.00	761,230.98	5,054,122.63		45	0.00	0.00	-	0.00	0.00
	34	5,054,122.63	33,694.15	B 800,000.00	766,305.85	4,287,816.78		46	0.00	0.00	-	0.00	0.00
	35	4,287,816.78	28,585.45	B 800,000.00	771,414.55	3,516,402.23		47	0.00	0.00	-	0.00	0.00
	36	3,516,402.23	23,442.68	B 800,000.00	776,557.32	2,739,844.91		48	0.00	0.00	-	0.00	0.00

ตารางกระแสเงินสดแสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน Net Present Value (NPV) ตลอดอายุสัญญา

ตารางที่ 8.7 แสดงกระแสเงินสด NPV ปีที่ 1 - 10

0	1	2	3	4	5	6	7	8
Growth Rate	5%							
B 5,500.00	12,540,000.00	13,167,000.00	13,825,350.00	14,516,617.50	15,242,448.38	16,004,570.79	16,804,799.33	17,645,000.00
90.00%	83%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	10,408,200.00	11,850,300.00	12,442,815.00	13,064,955.75	13,718,203.54	14,404,113.71	15,124,319.40	15,880,500.00
	- 1,825,200.00	- 1,916,460.00	- 2,012,283.00	- 2,112,897.15	- 2,218,542.01	- 2,329,469.11	- 2,445,942.56	- 2,568,200.00
	8,583,000.00	9,933,840.00	10,430,532.00	10,952,058.60	11,499,661.53	12,074,644.61	12,678,376.84	13,312,300.00
	1,040,820.00	1,185,030.00	1,244,281.50	1,306,495.58	1,371,820.35	1,440,411.37	1,512,431.94	1,588,500.00
	9,623,820.00	11,118,870.00	11,674,813.50	12,258,554.18	12,871,481.88	13,515,055.98	14,190,808.78	14,900,800.00
	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75
	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75
	8,229,723.25	9,724,773.25	10,280,716.75	10,864,457.43	11,477,385.13	12,120,959.23	12,796,712.03	13,506,200.00
12%	0.8929	0.7972	0.7118	0.6355	0.5674	0.5066	0.4523	0.4038
117,362,455.14	7,347,967.19	7,752,529.70	7,317,611.12	6,904,559.11	6,512,576.56	6,140,855.16	5,788,582.64	5,454,900.00
- 93,374,485.97	- 86,026,518.78	- 78,273,989.09	- 70,956,377.97	- 64,051,818.87	- 57,539,242.31	- 51,398,387.14	- 45,609,804.50	- 40,154,800.00
23,987,969.17	DPB	18.00	ปี					
26%								

ตารางที่ 8.7 แสดงกระแสเงินสด NPV ปีที่ 1 - 10

[illegible]

ตารางกระแสเงินสดแสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน Net Present Value (NPV) ตลอดอายุสัญญา

ตารางที่ 8.8 แสดงกระแสเงินสด NPV ปีที่ 11 - 20

0	11	12	13	14	15	16	17	18
Growth Rate								
B 5,500.00	20,426,338.62	21,447,655.55	22,520,038.33	23,646,040.24	24,828,342.26	26,069,759.37	27,373,247.34	28,741,9
90.00%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	18,383,704.76	19,302,890.00	20,268,034.50	21,281,436.22	22,345,508.03	23,462,783.43	24,635,922.60	25,867,7
- 2,973,058.47	- 3,121,711.40	- 3,277,796.97	- 3,441,686.81	- 3,613,771.16	- 3,794,459.71	- 3,984,182.70	- 4,183,3	
	15,410,646.29	16,181,178.60	16,990,237.53	17,839,749.41	18,731,736.88	19,668,323.72	20,651,739.91	21,684,3
	1,838,370.48	1,930,289.00	2,026,803.45	2,128,143.62	2,234,550.80	2,346,278.34	2,463,592.26	2,586,7
	17,249,016.76	18,111,467.60	19,017,040.98	19,967,893.03	20,966,287.68	22,014,602.06	23,115,332.17	24,271,0
	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,0
	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,0
	15,854,920.01	16,717,370.85	17,622,944.23	18,573,796.28	19,572,190.93	20,620,505.31	21,721,235.42	22,877,0
12%	0.2875	0.2567	0.2292	0.2046	0.1827	0.1631	0.1456	0
117,362,455.14	4,557,910.64	4,290,932.72	4,038,723.97	3,800,566.71	3,575,766.11	3,363,651.09	3,163,575.02	2,974,9
- 93,374,485.97	- 25,617,397.24	- 21,326,464.53	- 17,287,740.56	- 13,487,173.84	- 9,911,407.74	- 6,547,756.64	- 3,384,181.62	- 409,2
23,987,969.17								
26%								

ตารางที่ 8.8 แสดงกระแสเงินสด NPV ปีที่ 11 - 20

[illegible]

ตารางกระแสเงินสดแสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน Net Present Value (NPV) ตลอดอายุสัญญา

ตารางที่ 8.9 แสดงกระแสเงินสด NPV ปีที่ 21 - 30

0	21	22	23	24	25	26	27	28
Growth Rate								
B 5,500.00	33,272,353.22	34,935,970.88	36,682,769.43	38,516,907.90	40,442,753.29	42,464,890.96	44,588,135.51	46,817,511.11
90.00%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	29,945,117.90	31,442,373.80	33,014,492.49	34,665,217.11	36,398,477.96	38,218,401.86	40,129,321.96	42,135,711.11
	- 4,842,798.97	- 5,084,938.92	- 5,339,185.87	- 5,606,145.16	- 5,886,452.42	- 6,180,775.04	- 6,489,813.79	- 6,814,311.11
	25,102,318.93	26,357,434.88	27,675,306.62	29,059,071.95	30,512,025.55	32,037,626.82	33,639,508.17	35,321,400.00
	2,994,511.79	3,144,237.38	3,301,449.25	3,466,521.71	3,639,847.80	3,821,840.19	4,012,932.20	4,213,511.11
	28,096,830.72	29,501,672.25	30,976,755.87	32,525,593.66	34,151,873.34	35,859,467.01	37,652,440.36	39,535,011.11
	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75
	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75	1,394,096.75
	26,702,733.97	28,107,575.50	29,582,659.12	31,131,496.91	32,757,776.59	34,465,370.26	36,258,343.61	38,140,011.11
12%	0.0926	0.0826	0.0738	0.0659	0.0588	0.0525	0.0469	0.0419
117,362,455.14	2,471,594.69	2,322,880.60	2,182,843.94	2,051,008.50	1,926,920.73	1,810,149.14	1,700,283.53	1,596,311.11
- 93,374,485.97	7,488,891.64	9,811,772.24	11,994,616.18	14,045,624.68	15,972,545.42	17,782,694.56	19,482,978.09	21,079,511.11
23,987,969.17								
26%								

ตารางที่ 8.9 แสดงกระแสเงินสด NPV ปีที่ 21 - 30

[illegible]

ตารางกระแสเงินสดแสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน Net Present Value (NPV) มูลค่าอายุสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี

ตารางที่ 8.10 แสดงมูลค่าปัจจุบันสัญญาเช่าที่ดิน ปีที่ 1 - 10

[illegible]

ตารางกระแสเงินสดแสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน Net Present Value (NPV) มูลค่าอายุสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี

ตารางที่ 8.11 แสดงมูลค่าปัจจุบันสัญญาเช่าที่ดิน ปีที่ 11 - 20

[illegible]

ตารางกระแสเงินสดแสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน Net Present Value (NPV) มูลค่าอายุสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี

ตารางที่ 8.12 แสดงมูลค่าปัจจุบันสัญญาเช่าที่ดิน ปีที่ 21 - 30

[illegible]

ตารางที่ 8.13 แสดงขั้นตอนก่อนการก่อสร้าง (Pre-Construction Process) เดือนที่ 0 - 5

[illegible]

ตารางที่ 8.14 แสดงขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง (Pre-Construction Process) เดือนที่ 6 - 17

[illegible]

ตารางที่ 8.15 แสดงขั้นตอนหลังการก่อสร้าง (Post-Construction Process) เดือนที่ 18 - 20

[illegible]

ภาคผนวก ค

แบบสอบถามพฤติกรรมผู้เช่าในย่านปิ่นเกล้า

หมายเลขผู้วิจัย _____

สถานที่เก็บข้อมูล _____

ส่วนที่ 1: พฤติกรรมการตัดสินใจเลือกเช่าที่อยู่อาศัย

1. ปัจจัยในข้อต่อไปนีที่ท่านให้ความสำคัญมากที่สุดในการเลือกเช่าที่พักอาศัย
(โปรดใส่ตัวเลขด้านหน้า 1 คือ สำคัญมากที่สุด - 5 คือ สำคัญน้อยที่สุด)

- ☐ ความใกล้ชิดที่ทำงาน (Closeness to place of work)
☐ ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ (Availabilities of amenities)
☐ ความปลอดภัย (Security)
☐ ทำเลที่ตั้ง (Location)
☐ ระดับราคา (Price)

2. จำนวนผู้อยู่อาศัยของท่าน ☐ 1 คน ☐ 2 คน ☐ 3 คนขึ้นไป

3. การเดินทางในชีวิตประจำวันของท่านโดยส่วนใหญ่ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ รถไฟฟ้า ☐ รถประจำทาง ☐ รถยนต์ส่วนตัว ☐ เรือข้ามฟาก ☐ อื่นๆ

ส่วนที่ 2: ข้อมูลส่วนบุคคล

4. เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง
5. อายุ ☐ ต่ำกว่า 18 ปี ☐ 18-21 ปี ☐ 21-25 ปี ☐ 26-40 ปี
☐ 41-55 ปี ☐ มากกว่า 55 ปี

6. สถานภาพ ☐ โสด ☐ สมรส จำนวนบุตร _____ คน

7. ภูมิลำเนาของท่าน ☐ กรุงเทพมหานคร ☐ ต่างจังหวัด

8. กลุ่มอาชีพ ☐ พนักงานเอกชน ☐ ข้าราชการ ☐ ธุรกิจส่วนตัว
☐ รัฐวิสาหกิจ ☐ นักศึกษา ☐ อื่นๆ _____

9. ระดับการศึกษาสูงสุด ☐ ต่ำกว่าปริญญาตรี ☐ ปริญญาตรี
☐ ปริญญาโท ☐ ปริญญาเอก

10. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน เฉพาะตัวท่าน

- ☐ น้อยกว่าหรือเท่ากับ 15,000 บาท ☐ 15,001 - 20,000 บาท ☐ 20,001 - 30,000 บาท
☐ 30,001 - 40,000 บาท ☐ 40,001 - 60,000 บาท ☐ 60,001 บาท ขึ้นไป

ขอขอบพระคุณอย่างสูงในความร่วมมือของท่าน กรุณาส่งคืนแบบสอบถามนี้

ภาคผนวก ง

บทสัมภาษณ์และผลสำรวจความต้องการของผู้เช่า

ตารางที่ 8.16 แสดงข้อมูลกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า 38 คน

เพศ

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ชาย	24	63.2	63.2	63.2
หญิง	14	36.8	36.8	100.0
Total	38	100.0	100.0	

อายุ

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ต่ำกว่า 18	3	7.9	7.9	7.9
18 - 21	5	13.2	13.2	21.1
21 - 25 ปี	16	42.1	42.1	63.2
26 - 40 ปี	13	34.2	34.2	97.4
41 - 55 ปี	1	2.6	2.6	100.0
Total	38	100.0	100.0	

การศึกษา

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ต่ำกว่า ป.ตรี	16	42.1	42.1	42.1
ปริญญาตรี	21	55.3	55.3	97.4
ปริญญาโท	1	2.6	2.6	100.0
Total	38	100.0	100.0	

ตารางที่ 8.17 แสดงลักษณะของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า

อาชีพ

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid พนักงานบริษัท	20	52.6	52.6	52.6
ข้าราชการ	2	5.3	5.3	57.9
ธุรกิจส่วนตัว	6	15.8	15.8	73.7
รัฐวิสาหกิจ	1	2.6	2.6	76.3
นักศึกษา	7	18.4	18.4	94.7
อื่นๆ	2	5.3	5.3	100.0
Total	38	100.0	100.0	

ภูมิลำเนา

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid กรุงเทพฯ	6	15.8	15.8	15.8
ต่างจังหวัด	32	84.2	84.2	100.0
Total	38	100.0	100.0	

รายได้ต่อเดือน

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid น้อยกว่า 15,000	11	28.9	28.9	28.9
15,001 - 20,000	17	44.7	44.7	73.7
20,001 - 30,000	9	23.7	23.7	97.4
30,001 - 40,000	1	2.6	2.6	100.0
Total	38	100.0	100.0	

ตารางที่ 8.18 แสดงพฤติกรรมของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่า

จำนวนผู้อยู่อาศัย

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1 คน	21	55.3	55.3	55.3
2 คน	13	34.2	34.2	89.5
3 คน	4	10.5	10.5	100.0
Total	38	100.0	100.0	

รถประจำทาง

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ใช้	28	73.7	73.7	73.7
ไม่ใช้	10	26.3	26.3	100.0
Total	38	100.0	100.0	

รถยนต์ส่วนตัว

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ใช้	16	42.1	42.1	42.1
ไม่ใช้	22	57.9	57.9	100.0
Total	38	100.0	100.0	

เรือข้ามฟาก

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ใช้	12	31.6	31.6	31.6
ไม่ใช้	26	68.4	68.4	100.0
Total	38	100.0	100.0	

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นาย โชติธรรพ์ กิจศรีโอภาค
 วันเดือนปีเกิด 4 ตุลาคม พ.ศ. 2531
 วุฒิการศึกษา ปีการศึกษา 2553 : บริหารธุรกิจบัณฑิต
 สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ คณะบริหารธุรกิจ
 มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์ทำงาน 2557 – ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้จัดการโครงการ
 ฝ่ายบริหารจัดการ
 บริษัท วินนิ่ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2556 ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท
 ฝ่ายเลขานุการ
 บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2553 – 2555 ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ
 ฝ่ายบริหารจัดการ
 บริษัท เจ.เอส.พี. เพลส จำกัด