



การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินเปล่าเพื่อทำโครงการที่พักอาศัย  
ในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

โดย

นาย ณัฐวุฒิ สุขวัฒนา

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2562

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินเปล่าเพื่อทำโครงการที่พักอาศัย  
ในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

โดย

นาย ญัฐวุฒิ สุขวัฒนา

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2562

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

FEASIBILITY STUDY FOR RESIDENTIAL DEVELOPMENT  
IN PARKRET , NONTABURI , THAILAND

BY

MR. NATTAWUT SUKWATTANA



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF  
THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF  
MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION  
FACULTY OF COMMERCE AND ACCOUNTANCY  
THAMMASAT UNIVERSITY  
ACADEMIC YEAR 2019  
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นายณัฐวุฒิ สุขวัฒนา

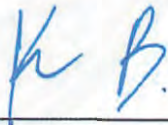
เรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินเปล่าเพื่อทำโครงการที่พักอาศัย  
ในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

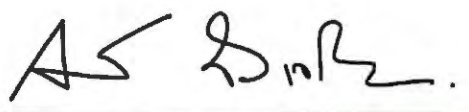
ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ 19 เมษายน 2563

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คมน พันธ์รักษ์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ

  
(รองศาสตราจารย์ ดร. เอกจิตต์ จีจเจริญ)

คณบดี

  
(รองศาสตราจารย์ ดร. รุจิร พนมยงค์)

|                                 |                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| หัวข้อการค้นคว้าอิสระ           | การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินเปล่าเพื่อทำ   |
|                                 | โครงการที่พักอาศัยในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี    |
| ชื่อผู้เขียน                    | นายณัฐวุฒิ สุขวัฒนา                                 |
| ชื่อปริญญา                      | บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต                               |
| คณะ/มหาวิทยาลัย                 | คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี<br>มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |
| อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ | รองศาสตราจารย์ ดร.เอกจิตต์ จิงเจริญ                 |
| ปีการศึกษา                      | 2562                                                |

### บทสรุปผู้บริหาร

ที่ดินที่นำมาศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตั้งอยู่บริเวณ ถนนราชพฤกษ์ ตำบลท่าอิฐ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี มีเนื้อที่ 12-0-99.7 ตารางวา เป็นที่ดินรวมจากแปลงย่อยทั้งหมด 12 แปลง มีด้านที่ติดถนนสาธารณะประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินเดิมเป็นร่องสวนผลไม้ จากการศึกษาทางกายภาพ กฎหมาย และการตลาด พบว่ามีความเหมาะสมที่จะทำโครงการประเภทบ้านแฝด ผสมบ้านเดี่ยว ที่มีพื้นที่ขายแต่ละแปลงประมาณ 35-50 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยต่อหลังอยู่ที่ 246-342 ตารางเมตร โดยสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการประกอบด้วย สวนสาธารณะ สโมสรสระว่ายน้ำ ฟิตเนส และการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง กลุ่มเป้าหมายของโครงการเป็น กลุ่มครอบครัวขยายที่ปัจจุบันทำงานอยู่ในเมือง มองหาที่พักอาศัยที่คุ้มค่ากว่าการซื้อคอนโดในเมือง และยังสามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวก มีรายได้ครอบครัวอยู่ที่ 80,000 – 100,000 บาทต่อเดือน การวิเคราะห์ทางการเงิน มูลค่าลงทุนโครงการเท่ากับ 357,100,407 บาท เป็นค่าที่ดิน 88,976,500 บาท ค่าก่อสร้าง 236,837,252 บาท และค่าดำเนินการอื่นๆ 31,286,655 บาท ระยะเวลาการดำเนินโครงการ จนถึงปิดโครงการ 35 เดือน สัดส่วนเงินลงทุนจากส่วนของเจ้าของ และสถาบันการเงินอยู่ที่ 33.64 : 66.36 จากการวิเคราะห์กระแสเงินสดของโครงการสรุปได้ ดังนี้  $NPV = 39,504,987.37$  บาท และ  $IRR = 35.47\%$

ซึ่งอัตราผลตอบแทนโครงการ  $IRR = 35.47\%$  มากกว่าต้นทุนถัวเฉลี่ย  $WACC = 13.20\%$  และมูลค่า  $NPV$  มีมูลค่ามากกว่าศูนย์ ทำให้โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการพัฒนา และการลงทุน

**คำสำคัญ:** การศึกษาความเป็นไปได้, โครงการจัดสรรที่ดิน, บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว, ปากเกร็ด, นนทบุรี

|                           |                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Independent Study Title   | FEASIBILITY STUDY FOR RESIDENTIAL<br>DEVELOPMENT IN PARKRET , NONTHABURI ,<br>THAILAND |
| Author                    | Mr. Nattawut Sukwattana                                                                |
| Degree                    | Master of Business Administration                                                      |
| Faculty/University        | Faculty of Commerce and Accountancy<br>Thammasat University                            |
| Independent Study Advisor | Associate Professor Ekachidd Chungcharoen,Ph.D.                                        |
| Academic Years            | 2019                                                                                   |

### EXECUTIVE SUMMARY

The feasibility study of the project is located on Ratchaphruek Road, Tha It Sub-district, Pak Kred District. Nonthaburi Province, with an area of 12-0-99.7 square wah, By merging 12 sub-plots of land piece. The land connect to public road about 60 meters along. The original existing was a fruit farm. According to the physical, legal, and marketing studies, Found that it is appropriate to run a twin house project. Mixed with single detached house each plot of land sold for about 35-50 square wah, The usable area is 246-342 square meters. The project facilities include a park, clubhouse, swimming pool, fitness and 24-hour security. Target groups of the project is Extended family group currently working in the city CBD Looking for residential that is worthwhile than buying a condominium in the city. And can also easily travel to the city CBD, Family income is between 80,000 - 100,000 baht per month.

Financial analysis The project investment cost is 357,100,407 baht, which is the land cost 88,976,500 baht, The construction cost is 236,837,252 baht, and other operating costs are 31,286,655 baht. Project time frame until closing of the project for 35 months, the investment proportion from the owner's equity and financial institutions at 33.64: 66.36. Base on the cash flow analysis of the project can be summarized as follows: NPV = 39,504,987.37 baht and IRR = 35.47%

IRR = 35.47% more than WACC = 13.20% and the NPV value is greater than zero. Make this project possible for development and investment.

Keywords: Feasibility study, Land development, Twin House, Single Detached House, Parkret, Nonthaburi



### กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ที่ดินเปล่าเพื่อทำโครงการที่พักอาศัยในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี สามารถเสร็จสมบูรณ์ได้ด้วยดีทางผู้ศึกษาได้รับการสนับสนุนข้อมูลจากบริษัท พีช พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่ได้ให้โอกาสได้ศึกษาข้อมูลในเชิงลึกต่างๆ ของโครงการนี้ ขอขอบคุณรองศาสตราจารย์ ดร.เอกจิตต์ จิงเจริญ อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ ที่ให้โอกาสช่วยเหลือให้คำปรึกษา สละเวลาอันมีค่าในการตรวจสอบชี้แนะแนวทางในการทำการค้นคว้าอิสระครั้งนี้สำเร็จไปด้วยดี ขอขอบคุณอาจารย์ภาควิชาบริหารธุรกิจมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ทุกท่านที่ให้ความรู้ความเข้าใจในสาขาวิชาต่างๆ ตลอดเวลา 2 ปีอันมีค่า สำหรับประสบการณ์ความรู้ทางการบริหาร และมุมมองธุรกิจที่ทันสมัย ขอขอบคุณเพื่อนๆ ร่วมรุ่นทุกท่านที่ช่วยเหลือ สนับสนุน ทำงานร่วมกันมาตลอดระยะเวลาการศึกษา และแม้สถานการณ์ COVID-19 จะทำให้ไม่สามารถออกไปค้นคว้าหาข้อมูลจากแหล่งอื่นๆ ได้ ขอขอบคุณคุณน้ำตาล พี่ป้อม พี่เก้ และฟ้าที่ช่วยให้การค้นคว้าอิสระของข้าพเจ้าสำเร็จตามจุดประสงค์ที่ตั้งใจไว้ได้เป็นอย่างดี

นายณัฐวุฒิ สุขวัฒนา

## สารบัญ

|                                        | หน้า |
|----------------------------------------|------|
| บทสรุปผู้บริหารภาษาไทย                 | (1)  |
| บทสรุปผู้บริหารภาษาอังกฤษ              | (2)  |
| กิตติกรรมประกาศ                        | (4)  |
| สารบัญตาราง                            | (9)  |
| สารบัญภาพ                              | (11) |
| บทที่ 1 บทนำ                           | 1    |
| 1.1 ความเป็นมาของโครงการ               | 1    |
| 1.2 วัตถุประสงค์หลักของการศึกษาโครงการ | 2    |
| 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ          | 2    |
| บทที่ 2 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ     | 3    |
| 2.1 ลักษณะทางกายภาพของที่ตั้ง          | 3    |
| 2.2 การวิเคราะห์ราคาที่ดิน             | 6    |
| 2.3 การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง            | 6    |
| 2.4 ระบบสาธารณูปโภค                    | 10   |
| 2.5 สรุปความเป็นไปได้ทางกายภาพ         | 10   |
| บทที่ 3 การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย         | 11   |
| 3.1 กฎหมายผังเมืองรวม จังหวัดนนทบุรี   | 11   |

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.2 กฎหมายการจัดสรรที่ดิน                                                               | 13 |
| 3.3 กฎหมายควบคุมอาคาร                                                                   | 14 |
| 3.3.1 บ้านเดี่ยว                                                                        | 14 |
| 3.3.2 บ้านแฝด                                                                           | 15 |
| บทที่ 4 การวิเคราะห์ทางเลือกที่เหมาะสมในการพัฒนา                                        | 16 |
| 4.1 วิเคราะห์ทางเลือกผลิตภัณฑ์โดยพิจารณาปัจจัยด้านการตลาด                               | 18 |
| 4.1.1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ในครั้งแรกปี 2562<br>(มกราคม - มิถุนายน)      | 18 |
| 4.1.2 หน่วยขายได้ใหม่ (Demand) ในช่วงครึ่งแรกปี 2562<br>(มกราคม - มิถุนายน)             | 20 |
| 4.1.3 ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562<br>(มกราคม - มิถุนายน) | 21 |
| 4.1.4 หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562)                            | 22 |
| 4.1.5 อัตราดูดซับต่อเดือน                                                               | 24 |
| 4.1.6. ประมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 – 2563                                      | 25 |
| 4.2 วิเคราะห์ทางเลือกผลิตภัณฑ์โดยพิจารณาปัจจัยด้านการเงิน                               | 26 |
| 4.2.1 โครงการบ้านเดี่ยว                                                                 | 26 |
| 4.3 สรุปการวิเคราะห์ทางเลือก                                                            | 29 |
| 4.4 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านพักอาศัย                                            | 30 |
| 4.4.1 ปัจจัยด้านราคา                                                                    | 30 |
| 4.4.2 ปัจจัยด้านบริการ                                                                  | 30 |
| 4.4.3 ปัจจัยด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม                                                    | 30 |
| 4.4.4 ปัจจัยด้านคุณภาพ                                                                  | 31 |
| 4.4.5 ปัจจัยด้านความปลอดภัย                                                             | 31 |
| บทที่ 5 วิเคราะห์ทางด้านการตลาด                                                         | 32 |
| 5.1 วิเคราะห์คู่แข่ง และกลุ่มเป้าหมาย                                                   | 32 |

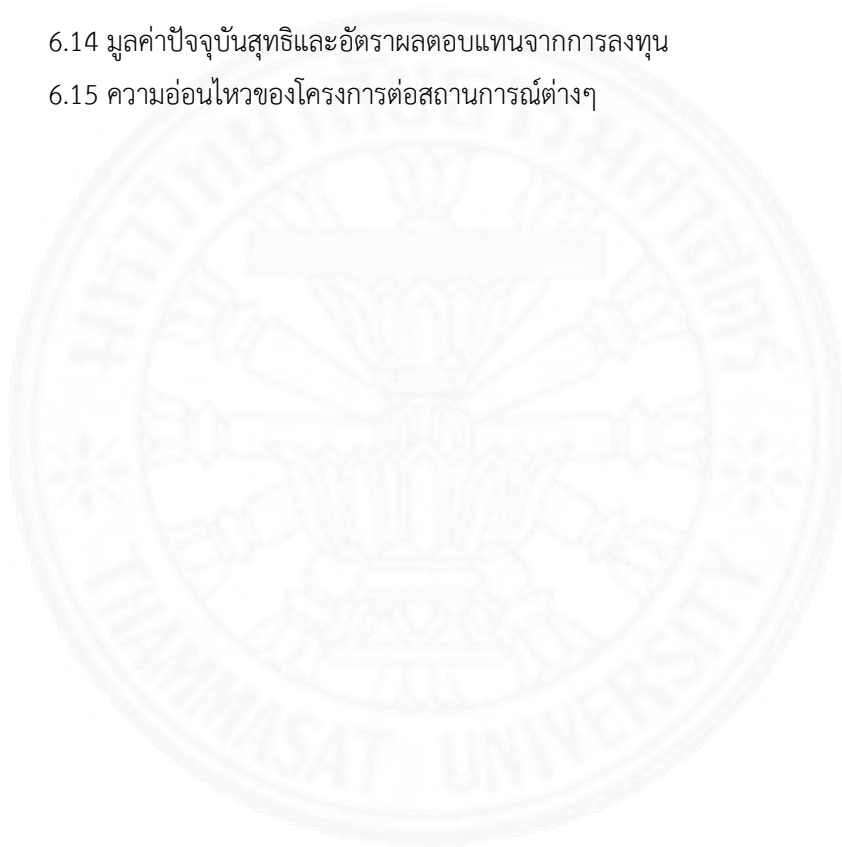
|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 5.1.1 คู่แข่งทางตรง                                       | 33 |
| 5.1.2 คู่แข่งทางอ้อม                                      | 55 |
| 5.1.3 กลุ่มเป้าหมาย                                       | 55 |
| 5.2 วิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ                            | 55 |
| 5.2.1 การแข่งขันระหว่างคู่แข่งในอุตสาหกรรมเดียวกัน        | 55 |
| 5.2.2 ข้อจำกัดของการเข้าสู่อุตสาหกรรมของผู้แข่งขันรายใหม่ | 56 |
| 5.2.3 การคุกคามจากสินค้าอื่นที่ใช้ทดแทนกันได้             | 56 |
| 5.2.4 อำนาจต่อรองจากผู้ซื้อ                               | 56 |
| 5.2.5 อำนาจต่อรองจาก Supplier                             | 56 |
| 5.3 วิเคราะห์จุดแข็งจุดอ่อนของโครงการ                     | 56 |
| 5.3.1 จุดแข็ง                                             | 56 |
| 5.3.2 จุดอ่อน                                             | 57 |
| 5.3.3 โอกาส                                               | 57 |
| 5.3.4 อุปสรรค                                             | 57 |
| 5.4 วิเคราะห์กลยุทธ์ทางการตลาดจาก TOWS Matrix             | 57 |
| 5.5 กลยุทธ์ทางการตลาด 4Ps                                 | 58 |
| 5.5.1 ผลิตภัณฑ์                                           | 58 |
| 5.5.2 ราคา                                                | 68 |
| 5.5.3 ช่องทางจัดจำหน่าย                                   | 70 |
| 5.5.4 การส่งเสริมการขาย                                   | 70 |
| บทที่ 6 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน                  | 71 |
| 6.1 สมมติฐานการลงทุนของโครงการ                            | 71 |
| 6.1.1 ช่วงงานก่อนการก่อสร้าง                              | 72 |
| 6.1.2 ช่วงงานสาธารณูปโภคโครงการ                           | 73 |
| 6.1.3 ช่วงงานก่อสร้างบ้าน และงานขาย-โอน                   | 73 |
| 6.1.4 ช่วงงานหลังงานขาย                                   | 74 |
| 6.2 สมมติฐานรายได้ของโครงการ                              | 74 |
| 6.2.1 การตั้งราคาขาย                                      | 74 |

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 6.2.2 เงื่อนไขการชำระเงิน                                  | 75 |
| 6.2.3 ประมาณการจำนวนหน่วยขายได้                            | 75 |
| 6.3 สมมติฐานต้นทุนทางการเงินของโครงการ                     | 76 |
| 6.3.1 สมมติฐานต้นทุนค่าที่ดิน                              | 76 |
| 6.3.2 สมมติฐานต้นทุนค่าพัฒนาที่ดินส่วนกลาง และสาธารณูปโภค  | 76 |
| 6.3.3 สมมติฐานต้นทุนค่าก่อสร้าง                            | 77 |
| 6.3.4 สมมติฐานต้นทุนค่าออกแบบ ควบคุมงาน และขออนุญาต        | 77 |
| 6.3.5 สมมติฐานต้นทุนค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด               | 78 |
| 6.3.6 สมมติฐานต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน               | 79 |
| 6.3.7 สมมติฐานภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์         | 80 |
| 6.3.8 สมมติฐานด้านดอกเบี้ยจ่าย                             | 80 |
| 6.4 อัตราผลตอบแทนในการลงทุนของโครงการ                      | 80 |
| 6.5 การวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการ                       | 82 |
| 6.5.1 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ                             | 83 |
| 6.5.2 สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ | 83 |
| 6.6 การศึกษาผลตอบแทนในสถานการณ์ต่างๆ                       | 83 |
| 6.6.1 สถานการณ์ปกติ                                        | 84 |
| 6.6.2 สถานการณ์เลวร้าย                                     | 84 |
| 6.6.3 สถานการณ์ดี                                          | 84 |
| รายการอ้างอิง                                              | 85 |
| ภาคผนวก                                                    | 86 |
| ประวัติผู้เขียน                                            | 90 |

## สารบัญตาราง

| ตารางที่                                                                                                        | หน้า |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2.1 ราคาซื้อขายแต่ละแปลง                                                                                        | 6    |
| 4.1 ตารางคัดกรองทางเลือกการใช้ประโยชน์จากปัจจัยด้านกฎหมาย,กายภาพ<br>และทำเลที่ตั้ง                              | 16   |
| 4.2 ทำเลโครงการบ้านจัดสรรที่มีหน่วยขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก<br>ในครั้งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ – ปริมณฑล      | 21   |
| 4.3 ทำเลโครงการบ้านจัดสรรที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก<br>ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ – ปริมณฑล | 23   |
| 4.4 อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ –<br>ปริมณฑล                                    | 25   |
| 4.5 การคำนวณหาสัดส่วนพื้นที่ขายโครงการบ้านจัดสรร                                                                | 27   |
| 4.6 คำนวณหาหน่วยที่จะขาย                                                                                        | 28   |
| 4.7 ประมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล                                              | 28   |
| 4.8 งบกำไรขาดทุนเบื้องต้น                                                                                       | 29   |
| 5.1 คู่แข่งในพื้นที่ภายในระยะทาง 10 กม.                                                                         | 32   |
| 5.2 จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการเอสเกตพรีเมียม                                                                   | 34   |
| 5.3 จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการบ้านพราวฟ้า รัตนธิเบศร์-บางบัวทอง                                                | 37   |
| 5.4 จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการเซนโทร ราชนาธิเบศร์-แจ้งวัฒนะ                                                    | 39   |
| 5.5 จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการเดอะไพรม์ ซียพฤกษ์-วงแหวนรอบนอก                                                  | 42   |
| 5.6 จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการธนาสิริ ราชนาธิเบศร์-ท่าอากาศยาน                                                 | 45   |
| 5.7 จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการบ้านลิลลี่ รัตนธิเบศร์-เวสต์เกต                                                  | 48   |
| 5.8 จุดแข็งและจุดอ่อนของโครงการเพอร์เฟคพาร์ค ซียพฤกษ์                                                           | 51   |
| 5.9 โครงสร้างราคาขาย                                                                                            | 69   |
| 6.1 แผนการดำเนินงานพัฒนาโครงการ                                                                                 | 71   |
| 6.2 แสดงจำนวนขายในแต่ละเดือน                                                                                    | 76   |
| 6.3 แสดงประมาณการต้นทุนการพัฒนาที่ดินส่วนกลาง และสาธารณูปโภค                                                    | 77   |
| 6.4 แสดงประมาณการต้นทุนก่อสร้างบ้านแต่ละแบบ                                                                     | 77   |
| 6.5 แสดงสมมติฐานต้นทุนค่าออกแบบ และควบคุมงาน                                                                    | 78   |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 6.6 สมมติฐานต้นทุนค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด            | 79 |
| 6.7 สมมติฐานต้นทุนเงินเดือนพนักงาน                    | 79 |
| 6.8 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ             | 79 |
| 6.9 สมมติฐานภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์      | 80 |
| 6.10 สมมติฐานด้านดอกเบี้ยจ่าย                         | 80 |
| 6.11 สมมติฐานต้นทุนทางการเงินของโครงการ               | 81 |
| 6.12 สัดส่วนในแต่ละรายการของงบกระแสเงินสด (Cash flow) | 82 |
| 6.13 ประมาณการเงินสดรับ-จ่ายตลอดทั้งโครงการ           | 82 |
| 6.14 มูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน   | 83 |
| 6.15 ความอ่อนไหวของโครงการต่อสถานการณ์ต่างๆ           | 83 |



## สารบัญภาพ

| ภาพที่                                                                                             | หน้า |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2.1 ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน                                                                    | 3    |
| 2.2 ภาพแสดงปากซอยทางเข้าจากถนนราชพฤกษ์                                                             | 4    |
| 2.3 ภาพแสดงทางแยกเข้าซอยวัดสิงห์ทองเลี้ยวขวาตรงร้านวัสดุก่อสร้าง                                   | 4    |
| 2.4 ภาพแสดงทางแยกเข้าซอยวัดสิงห์ทองเลี้ยวขวาข้ามคลองบางบัวทอง                                      | 5    |
| 2.5 ภาพแสดงสภาพที่ดินจากถนนซอยวัดสิงห์ทอง                                                          | 5    |
| 2.6 แผนที่แสดงบริเวณโดยรอบที่ดิน                                                                   | 7    |
| 2.7 ผังแสดงรูปร่างของที่ดิน                                                                        | 7    |
| 2. 8 ผังแสดงเข้าถึงที่ตั้งโครงการ                                                                  | 8    |
| 2.9 ผังแสดงที่ตั้งโรงเรียน                                                                         | 8    |
| 2.10 ผังแสดงที่ตั้งโรงพยาบาล                                                                       | 9    |
| 2.11 ผังแสดงที่ตั้งห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า และ Community mall                                   | 9    |
| 2.12 ผังแสดงที่ตั้งวัด                                                                             | 10   |
| 3.1 ผังสีนันทบุรี                                                                                  | 11   |
| 3.2 แสดงสัญลักษณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน                                                              | 12   |
| 3.3 ผังสีแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ                                                                 | 12   |
| 4.1 แผนภูมิภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในครั้งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล                              | 18   |
| 4.2 แผนภูมิ หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ปี 2557 - ครั้งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล                 | 19   |
| 4.3 แผนภูมิ หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภทและระดับราคากรุงเทพฯ - ปริมณฑล | 21   |
| 4.4 แผนภูมิ หน่วยบ้านจัดสรรขายได้ใหม่ในครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภทและระดับราคา กรุงเทพฯ - ปริมณฑล | 23   |
| 4.5 หน่วยบ้านจัดสรรเหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล                            | 24   |
| 4.6 หน่วยบ้านจัดสรรเหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภทและระดับราคากรุงเทพฯ - ปริมณฑล    | 24   |
| 4.7 ประมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล                                 | 26   |
| 5.1 แผนที่แสดงตำแหน่งแต่ละโครงการ                                                                  | 33   |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 5.2 แสดงผังโครงการ เอส เกต พรีเมียม | 35 |
| 5.3 แสดงแปลนบ้านในโครงการ           | 35 |
| 5.4 แสดงภายนอกบ้าน                  | 36 |
| 5.5 แสดงสโมสร                       | 36 |
| 5.6 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ       | 38 |
| 5.7 แสดงภายนอกบ้าน                  | 38 |
| 5.8 แสดงสโมสรภายในโครงการ           | 40 |
| 5.9 แสดงภายนอกบ้าน                  | 40 |
| 5.10 แสดงแปลนบ้าน ชั้น 1            | 41 |
| 5.11 แสดงแปลนบ้าน ชั้น 2            | 41 |
| 5.12 แสดงผังโครงการ                 | 43 |
| 5.13 แสดงภายในโครงการ               | 43 |
| 5.14 แสดงรูปแบบบ้าน                 | 44 |
| 5.15 แสดงแปลนบ้าน ชั้น 1-2          | 44 |
| 5.16 ภายนอกบ้าน                     | 46 |
| 5.17 แปลนบ้านชั้น 1-2               | 46 |
| 5.18 ภายนอกบ้าน                     | 47 |
| 5.19 แปลนบ้านชั้น 1-2               | 47 |
| 5.20 ภายนอกบ้าน                     | 49 |
| 5.21 แปลนบ้านชั้น 1-2               | 49 |
| 5.22 ภายนอกบ้าน                     | 50 |
| 5.23 ภายนอกบ้าน                     | 50 |
| 5.24 สวนภายในโครงการ                | 52 |
| 5.25 สโมสรโครงการ                   | 52 |
| 5.26 ภายนอกบ้าน                     | 53 |
| 5.27 แบบแปลนชั้น 1-2                | 53 |
| 5.28 ภายนอกบ้าน                     | 54 |
| 5.29 แบบแปลนชั้น 1-2                | 54 |
| 5.30 สัญลักษณ์ของโครงการ            | 59 |
| 5.31 ผังรวมโครงการ                  | 61 |

|      |                        |    |
|------|------------------------|----|
| 5.32 | แปลนบ้านแฝดแบบที่ 1    | 62 |
| 5.33 | รูปภายนอกบ้าน          | 63 |
| 5.34 | รูปแนวคิดภายในบ้าน     | 63 |
| 5.35 | แปลนบ้านแฝดแบบที่ 2    | 64 |
| 5.36 | รูปภายนอกบ้าน          | 65 |
| 5.37 | แปลนบ้านเดี่ยวแบบที่ 3 | 66 |
| 5.38 | รูปแนวคิดภายนอกบ้าน    | 66 |
| 5.39 | แปลนอาคารสโมสรชั้น 1-2 | 67 |
| 5.40 | ภายนอกอาคารสโมสร       | 68 |



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

การศึกษาอิสระฉบับนี้ เป็นการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ดินในย่านปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีจังหวัดนนทบุรีเป็นปริมณฑลที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันมีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของเมืองหลวง ประชากรจากภาคต่างๆมีการเดินทางและย้ายถิ่นฐานมาอยู่ในแหล่งทำงานในเขตเมืองมากขึ้น จึงเป็นสาเหตุให้มีความต้องการที่พักอาศัยที่สูงขึ้นตามมา

จากความต้องการด้านที่พักอาศัยที่เติบโตขึ้นทำให้ราคาของอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครสูงขึ้นมากจนเป็นสาเหตุให้กลุ่มลูกค้าที่อยู่ในระดับกลางไม่มีกำลังทรัพย์ในการซื้อหรือเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ จากสาเหตุข้างต้นทำให้พื้นที่ในเขตปริมณฑล เช่น จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และนครปฐม มีศักยภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น เนื่องจาก ราคาที่ดินที่ยังไม่สูงมาก , การเดินทางเข้าไปทำงานในเมืองสะดวก , มีศูนย์การค้า สถานศึกษาทุกระดับ โรงพยาบาล เหมาะสำหรับครอบครัวที่เพิ่งเริ่มต้น จนกระทั่งถึงระดับครอบครัวขยาย จากสาเหตุนี้จึงทำให้กลุ่มผู้บริโภคหันมาสนใจที่จะเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ในย่านปริมณฑลมากยิ่งขึ้น

ในการศึกษา และวิเคราะห์ความเป็นไปได้เชิงลึกเกี่ยวกับที่ดินในย่านปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ว่ามีโอกาสในการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยประเภทใดได้บ้าง ทำให้ที่ตั้งมีศักยภาพเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคได้มากน้อยเพียงใด , ความเป็นไปได้ด้านกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ , กลยุทธ์ทางการตลาด และผลตอบแทน ความเสี่ยงที่เหมาะสมกับศักยภาพที่ตั้งโครงการว่าสามารถสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุนได้มากน้อยเพียงใด

## 1.2 วัตถุประสงค์หลักของการศึกษาโครงการ

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินเปล่าได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
2. นำผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ไปเสนอต่อผู้ลงทุนจากสถาบันการเงินหรือบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. สามารถนำโมเดลการศึกษความเป็นไปได้ไปใช้กับโครงการแนวราบในพื้นที่ทำเลอื่นๆได้

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อทราบถึงศักยภาพในการพัฒนาที่ดินแปลงที่ทำการวิจัย และนำไปใช้ในการตัดสินใจในการลงทุนพัฒนาเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

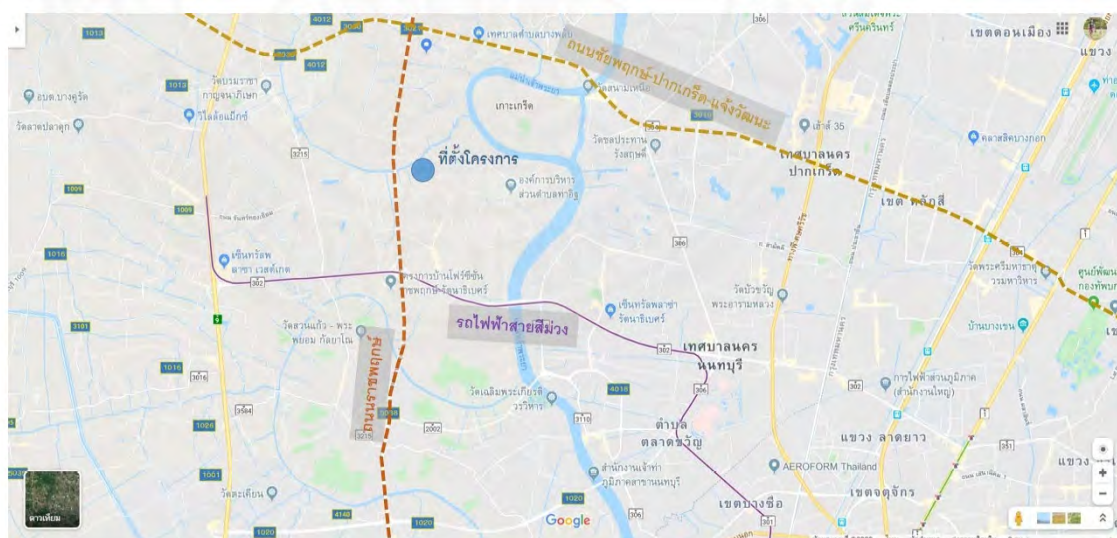
## บทที่ 2

### การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ เพื่อศึกษาบริบทที่ตั้งลักษณะรูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อมรอบข้างที่ดิน ว่ามีสิ่งปลูกสร้างใด และลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ข้างเคียงถึงผลกระทบทางตรงและทางอ้อมต่อโครงการอย่างไร รวมไปถึงศึกษาระบบ สาธารณูปโภคที่มาถึงโครงการ

#### 2.1 ลักษณะทางกายภาพของที่ตั้ง

โครงการที่ศึกษาตั้งอยู่ในซอยวัดสิงห์ทอง ตำบลท้อฮอด อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี โดย เข้าจากถนนราชพฤกษ์ฝั่งขาเข้ากรุงเทพ ประมาณ 1.20 กม.จะเข้าถึงที่ดิน ที่ดินมีเนื้อที่ 12-1-62.5 ตร.ว. มาจากการรวมซื้อที่ดินแปลงย่อย 12 แปลง ลักษณะทางกายภาพปัจจุบันเป็นสวนผลไม้เก่า ที่ ไม่ได้ทำการเกษตรแล้ว เป็นลักษณะคันดินพร้อมร่องน้ำ พื้นที่ทั้งหมดปกคลุมด้วยพญาและไม้เลื้อย



ภาพที่ 2.1 ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน

การเข้าถึงโครงการสามารถเดินทางได้จากหลากหลายเส้นทาง โดยทางหลักที่แนะนำจะเข้ามาจากถนนราชพฤกษ์มาประมาณ 1.20 กม.จะพบที่ดินโครงการ



ภาพที่ 2.2 ภาพแสดงปากซอยทางเข้าจากถนนราชพฤกษ์



ภาพที่ 2.3 ภาพแสดงทางแยกเข้าซอยวัดสิงห์ทองเลี้ยวขวาตรงร้านวัสดุก่อสร้าง



ภาพที่ 2.4 ภาพแสดงทางแยกเข้าซอยวัดสิงห์ทองเลี้ยวขวาข้ามคลองบางบัวทอง



ภาพที่ 2.5 ภาพแสดงสภาพที่ดินจากถนนซอยวัดสิงห์ทอง

## 2.2 การวิเคราะห์ราคาที่ดิน

ที่ดินที่นำมาใช้ศึกษาโครงการเกิดจากการซื้อรวมที่ดินทั้งหมด 12 แปลงคือที่ดินเลขที่ 21990 , 21989 , 33105 , 33106 , 33107 , 33108 , 33109 , 33110 , 33111 , 33112 , 57794 , 9787 ราคาซื้อรวมทั้งสิ้น 88,976,500 บาท รายละเอียดราคาประเมิน และราคาซื้อขายตามรายละเอียดตารางด้านล่าง

ตารางที่ 2.1

ราคาซื้อขายแต่ละแปลง

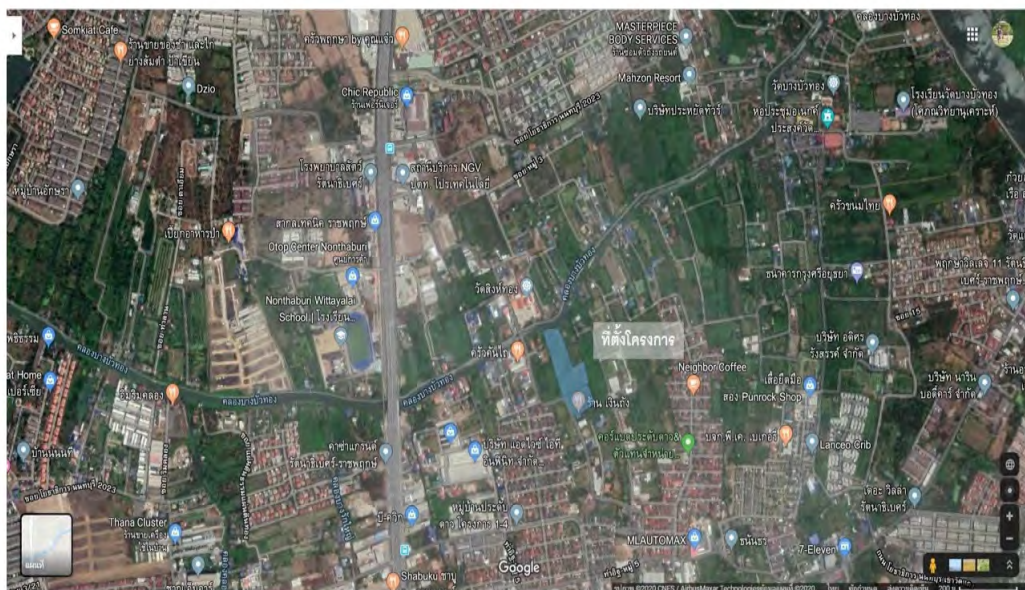
| แปลงที่ | เลขที่โฉนด | ขนาดที่ดิน |     |      | รวม (ตร.ว.) | ราคาประเมิน ต่อ ตรว. | ราคาซื้อจริง ต่อ ตรว. | ราคารวม       |
|---------|------------|------------|-----|------|-------------|----------------------|-----------------------|---------------|
|         |            | ไร่        | งาน | วา   |             |                      |                       |               |
| 1       | 21990      | 0          | 3   | 72.1 | 372.1       | 8,000.00             | 12,500.00             | 4,651,250.00  |
| 2       | 21989      | 1          | 0   | 48.2 | 448.2       | 6,000.00             | 12,500.00             | 5,602,500.00  |
| 3       | 33105      | 0          | 2   | 47.7 | 247.7       | 18,000.00            | 22,500.00             | 5,573,250.00  |
| 4       | 33106      | 0          | 2   | 94.2 | 294.2       | 18,000.00            | 22,500.00             | 6,619,500.00  |
| 5       | 33107      | 0          | 3   | 2    | 302         | 7,150.00             | 22,500.00             | 6,795,000.00  |
| 6       | 33108      | 0          | 3   | 2.1  | 302.1       | 7,150.00             | 22,500.00             | 6,797,250.00  |
| 7       | 33109      | 0          | 3   | 2.4  | 302.4       | 7,150.00             | 22,500.00             | 6,804,000.00  |
| 8       | 33110      | 0          | 3   | 27.7 | 327.7       | 7,150.00             | 22,500.00             | 7,373,250.00  |
| 9       | 33111      | 0          | 3   | 10.3 | 310.3       | 7,150.00             | 22,500.00             | 6,981,750.00  |
| 10      | 33112      | 1          | 1   | 0    | 500         | 7,150.00             | 22,500.00             | 11,250,000.00 |
| 11      | 57794      | 1          | 3   | 65   | 765         | 5,500.00             | 13,750.00             | 10,518,750.00 |
| 12      | 9787       | 1          | 3   | 28   | 728         | 10,500.00            | 13,750.00             | 10,010,000.00 |
|         |            | 12         | 0   | 99.7 | 4899.7      |                      |                       | 88,976,500.00 |

## 2.3 การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง

ลักษณะของที่ดินเป็นลักษณะทางยาวจากทิศเหนือไปได้ มีอาณาเขตโดยรอบดังนี้

- พิกัดที่ดิน : 13.897846, 100.455717
- ทิศเหนือ : ติดกับคลองบางบัวทองที่มีความกว้าง 25.50 เมตร ความยาวที่ดินที่ติดกับคลองยาว 49.50 เมตร ตลอดแนว
- ทิศตะวันออก : ติดกับที่ดินเอกชนที่เป็นที่ตาบอด ปัจจุบันยังประกอบเกษตรกรรมสวนผลไม้อยู่ บางส่วนของที่ดินที่ติดที่ดินแปลงโครงการมีลักษณะเป็นลำกระโดง สาธารณประโยชน์ ความยาวที่ดินในทิศนี้ยาว 392 เมตร
- ทิศใต้ : ติดกับที่ดินเอกชน เป็นร้านอาหาร และสวนเพาะ

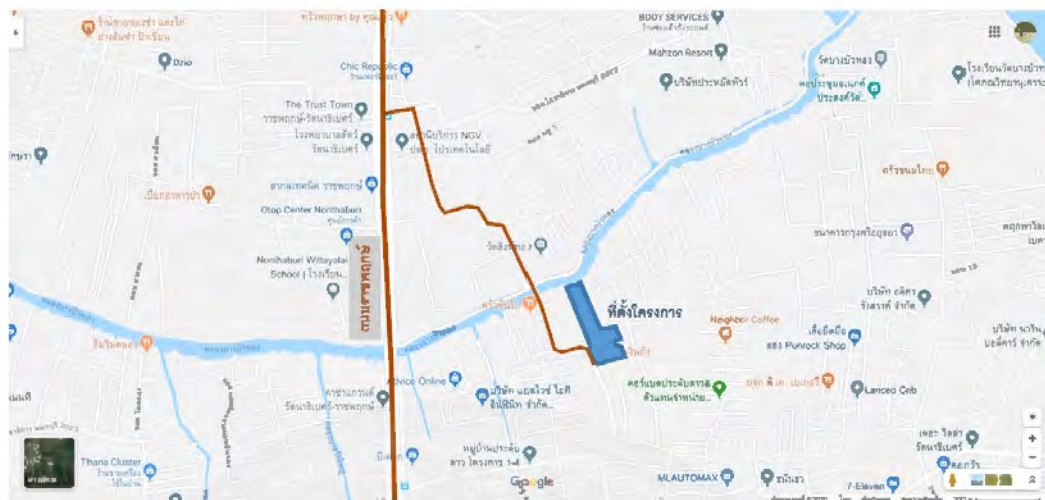
ทิศตะวันตก : ข้างไม้ประดับ ความยาวที่ดินในทิศนี้ยาว 130 เมตร  
ติดกับที่ถนนซอยวัดสิงห์ทอง 50 เมตร ส่วนที่เหลือ  
ติดที่ดินเอกชนยาว 207 เมตร เป็นที่รกร้างป่าหญ้าที่  
ดินในทิศนี้ยาวตลอดแนว 257 เมตร



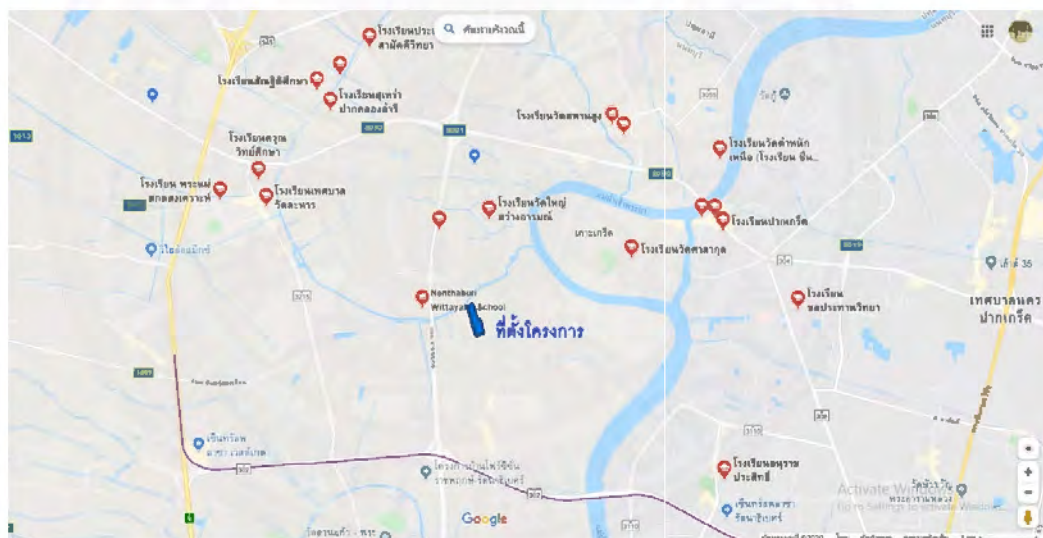
ภาพที่ 2.6 แผนที่แสดงบริเวณโดยรอบที่ดิน



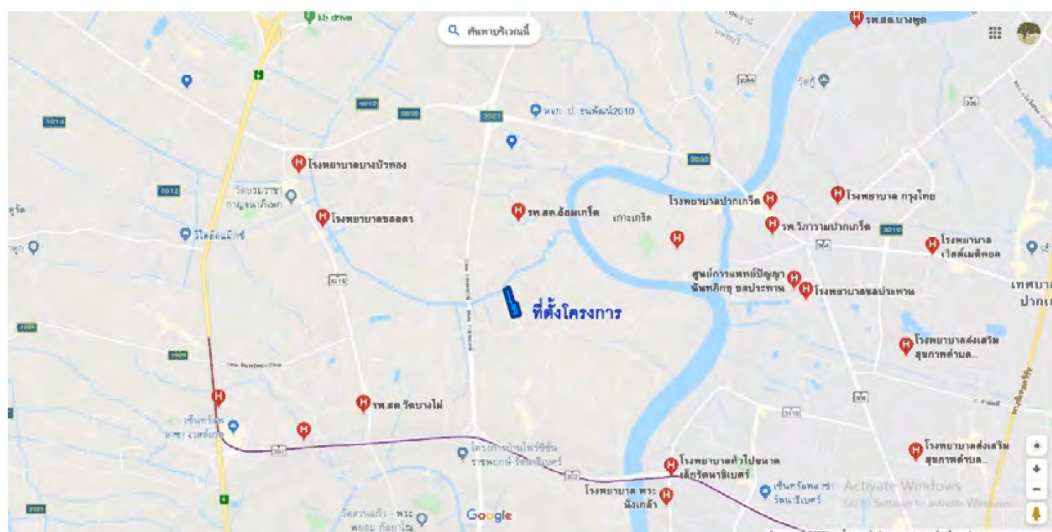
ภาพที่ 2.7 ผังแสดงรูปร่างของที่ดิน



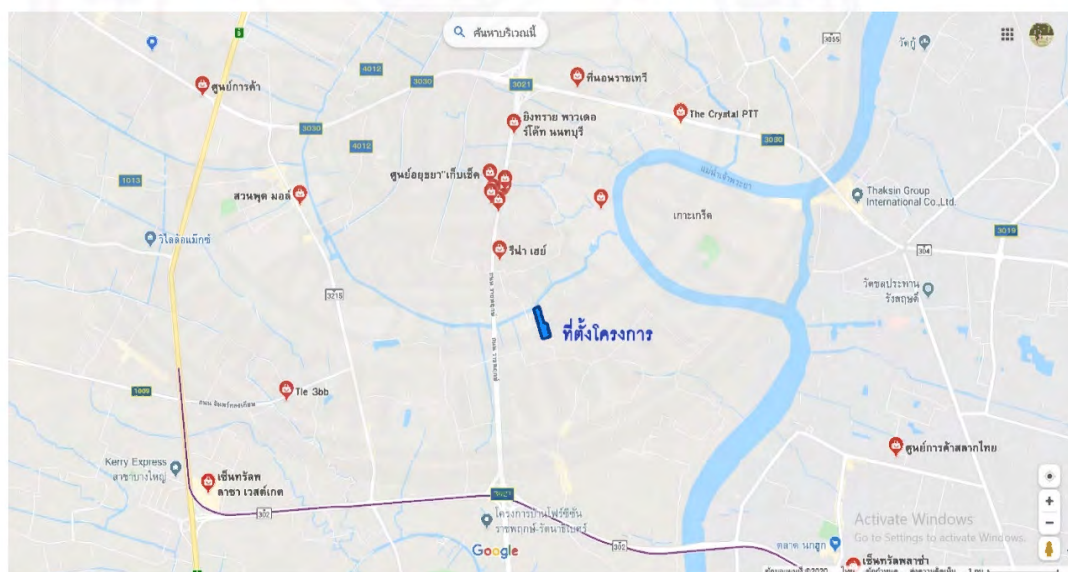
ภาพที่ 2.8 ผังแสดงเข้าถึงที่ตั้งโครงการ



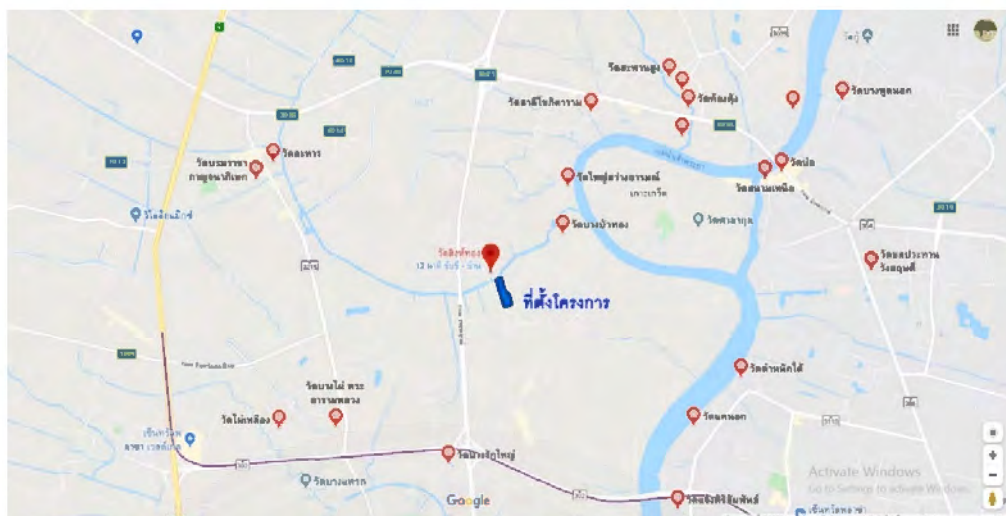
ภาพที่ 2.9 ผังแสดงที่ตั้งโรงเรียน



ภาพที่ 2.10 ฟังแสดงที่ตั้งโรงพยาบาล



ภาพที่ 2.11 ฟังแสดงที่ตั้งห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า และ Community mall



ภาพที่ 2.12 ผังแสดงที่ตั้งวัด

## 2.4 ระบบสาธารณูปโภค

ที่ดินที่จะพัฒนาโครงการอยู่ในพื้นที่ชานเมือง และอยู่ในเขตพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จากการสำรวจบริเวณรอบๆที่ดิน และที่ข้างเคียงพบว่ามีระบบ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟแสงสว่างถนน ท่อระบายน้ำ และระบบกำจัดขยะ พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการ

## 2.5 สรุปความเป็นไปได้ทางกายภาพ

จากการศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลทางกายภาพของทำเลที่ตั้งพบว่า ทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นโครงการเนื่องจากมีระบบสาธารณูปโภคครบครัน มีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าสู่สถานที่ทำงานในกรุงเทพผ่านทางถนนราชพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ ทางด่วนพิเศษศรีรัช-วงแหวนรอบนอก หรือจะเดินทางออกต่างจังหวัดได้สะดวกผ่านทาง ถนนราชพฤกษ์ได้อย่างสะดวก เพราะไม่ค่อยมีความหนาแน่นในเรื่องของการจราจร ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วง และสถานที่จำเป็นต่างๆ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า สถานที่ราชการ เป็นต้น

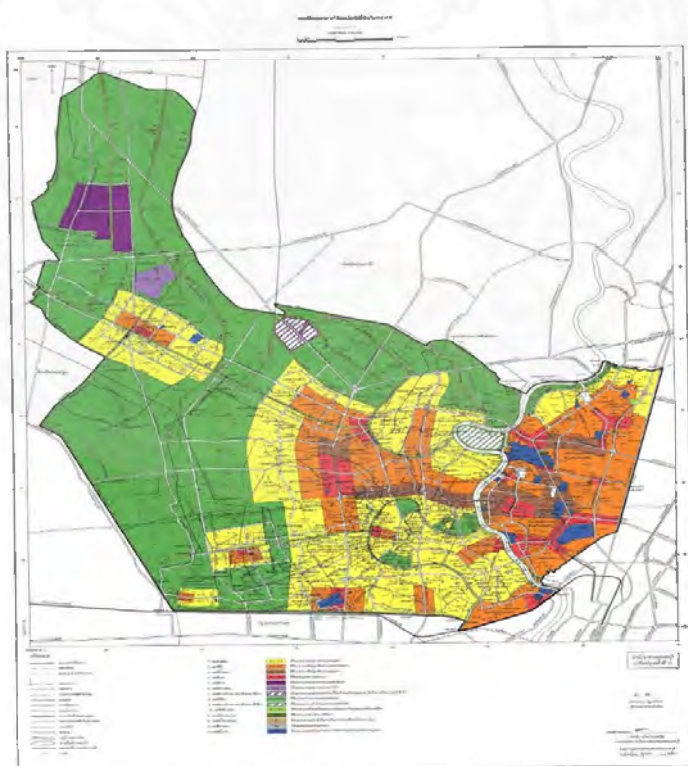
### บทที่ 3

#### การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย

การวิเคราะห์ด้านกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เพื่อให้ทราบถึงข้อจำกัดแนวทางในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ และออกแบบโครงการให้สอดคล้องไปตามกฎหมายที่มีการบังคับใช้ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการจัดสรรโครงการขายดังนี้

#### 3.1 กฎหมายผังเมืองรวม จังหวัดนนทบุรี

กฎหมายผังเมืองรวม จังหวัดนนทบุรี เป็นกฎหมายที่ออกเพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินแต่ละแปลงที่อยู่ในจังหวัดนนทบุรี จะเป็นตัวย่อดังรูป โดยแต่ละตัวจะแสดงถึงการใช้สอยพื้นที่แต่ละประเภท



ภาพที่ 3.1 ผังสีนนทบุรี

|               |                                                                                 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ย.1 - ย.3     | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย                                             |
| ย.4 - ย.6     | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง                                          |
| ย.7 - ย.8     | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก                                              |
| พ.1 - พ.4     | ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม                                                          |
| อ.1-1 - อ.1-2 | ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า                                             |
| อ.2           | ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ                                                  |
| อ.3           | ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า |
| ก.1 - ก.3     | เริ่มพิมพ์เนื้อหา                                                               |
| ก.4           | ที่ดินประเภทอนุรักษ์และเกษตรกรรม                                                |
| ล.1 - ล.2     | ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม                   |
| ส.ร.          | ที่ดินประเภทสถานบันการศึกษา                                                     |
| ค.            | ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย                       |
| ค.น.          | ที่ดินประเภทสถานบันศาสนา                                                        |
| ส.            | ที่ดินประเภทสถานบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ                          |

### 3.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 1

#### 3.1.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 2

#### 3.1.1.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 3

#### 3.1.1.1.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 4

#### 3.1.1.1.1.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 5

#### 3.1.1.1.1.1.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 6

#### 3.1.1.1.1.1.1.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 7

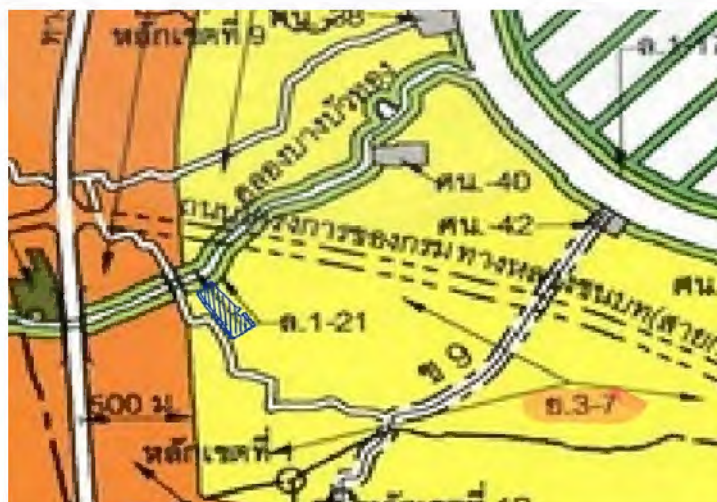
#### 3.1.1.1.1.1.1.1.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 8

#### 3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 9

#### 3.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1 หัวข้อย่อยระดับที่ 10

ภาพที่ 3.2 แสดงสัญลักษณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินในแปลงโครงการที่จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการอยู่ในพื้นที่ของตำบลท่าอิฐ อำเภอปากเกร็ด อยู่ในพื้นที่สีเหลือง ย.3-7 เป็นที่ดินที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และพื้นที่บางส่วนที่ติดคลองบางบัวทอง อยู่ในพื้นที่สีเขียวอ่อน ล.1-21 เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังรูปต่อไปนี้



ภาพที่ 3.3 ผังสีแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

พื้นที่สีเหลือง ย.3-7 เป็นที่ดินที่ประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีวัตถุประสงค์เพื่อ รองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีบริเวณใกล้กับเขตการให้บริการระบบขนส่งมวลชน และโครงข่ายโทรคมนาคมและขนส่งขนาดใหญ่ สามารถทำการจัดสรรที่ดินเพื่อทำที่พักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด แต่ไม่สามารถจัดสรรเป็นตึกแถว ห้องแถวเพื่อพาณิชย์กรรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่มากกว่า 1000 ตารางเมตรได้ เนื่องจากโครงการจะต้องติดถนนสาธารณะประโยชน์ที่กว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 3:1 พื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 และต้องไม่น้อยกว่าขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ของ พรบ.ควบคุมอาคาร และในพื้นที่ว่างนี้จะต้องมีพื้นที่อย่างน้อย 50% เพื่อปลูกต้นไม้ให้น้ำซึมผ่านได้ (กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมนนทบุรี , 2560)

พื้นที่สีเขียวอ่อน ล.1-21 เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีวัตถุประสงค์เพื่อ เป็นพื้นที่โล่งริมแม่น้ำ ลำคลอง เพื่อส่งเสริมรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมสภาพแวดล้อมภูมิทัศน์ริมฝั่ง และป้องกัน รักษาแนวลำน้ำตามธรรมชาติ ในพื้นที่นี้ไม่สามารถจัดสรรก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยได้ทุกประเภทในระยะ 6 เมตรจากริมฝั่งคลอง แต่สามารถจัดสรรเป็นพื้นที่สีเขียวสำหรับนันทนาการได้ (กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมนนทบุรี , 2560)

### 3.2 กฎหมายการจัดสรรที่ดิน

กฎหมายการจัดสรรที่ดินเป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อใช้บังคับใช้ในการจัดสรรแบ่งแปลงที่ดินเพื่อความเหมาะสมในการใช้งาน เช่น จัดสรรเพื่อทำที่พักอาศัย , เพื่อการพาณิชย์กรรม, เพื่อการเกษตร หรือจัดสรรเพื่อการทำอุตสาหกรรม โดยในแต่ละจังหวัดที่จะมีกฎหมายที่แตกต่างกันเล็กน้อยเพื่อความเหมาะสมในการพัฒนาของแต่ละท้องถิ่น แต่ทั้งหมดจะอยู่ภายใต้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน( ปี 2543) สำหรับในจังหวัดนนทบุรี จะใช้ ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี( ปี 2545) จะมีสาระสำคัญในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการดังนี้

- ที่ดินแปลงที่ต้องการจัดสรรจะต้องติดถนนสาธารณะประโยชน์ ที่มีความกว้างเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร
- ที่ดินสำหรับการสร้างบ้านเดี่ยวต้องมีความกว้างหน้าแปลงไม่น้อยกว่า 10 เมตร และมีขนาดไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา

- ที่ดินสำหรับการสร้างบ้านแฝดต้องมีความกว้างหน้าแปลงไม่น้อยกว่า 8 เมตร และมีขนาดไม่น้อยกว่า 35 ตารางวา
- โครงการจัดสรรจะต้องเตรียมพื้นที่สำหรับสำนักงานของนิติบุคคลโครงการ ถ้าหากเป็นที่ดินเปล่าจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และ กว้างxยาว ต้องไม่น้อยกว่า 8x10 เมตร
- โครงการจัดสรรจะต้องเตรียมพื้นที่สำหรับสำนักงานของนิติบุคคลโครงการ ถ้าหากเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา และกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตรพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร
- ถนนในโครงการ สำหรับเข้าออกที่ดินแปลงย่อยที่ไม่เกิน 99 แปลง ให้มีความกว้างเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร
- โครงการจัดสรรจะต้อง จัดสรรพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดสรรเพื่อจำหน่าย โดยสวนต้องไม่แบ่งแยกออกจากกัน และมีขนาดเหมาะสมในการใช้งาน

รายละเอียดอื่นๆเพิ่มเติมสามารถศึกษาได้จากกฎหมาย “ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ปี 2545” เพื่อความถูกต้องในการวิเคราะห์และจัดสรรพื้นที่โครงการ

### 3.3 กฎหมายควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อบังคับใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารแต่ละประเภท การศึกษากฎหมายชุดนี้เพื่อ ทราบถึงความเป็นไปได้ในการก่อสร้างอาคารต่างๆ แนวอาคาร ระยะถอยร่น วัสดุที่ต้องใช้ ขนาดของห้อง จำนวนห้องน้ำ จำนวนที่จอดรถ เป็นต้น โดยกฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคารประกอบไปด้วย กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) โดยจากกฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคารแบ่งตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามที่สามารถสร้างได้ จากการวิเคราะห์ผังเมืองรวมมีดังนี้

#### 3.3.1 บ้านเดี่ยว

- จะต้องมีที่ว่างด้านหน้าไม่น้อยกว่า 3 เมตร ด้านหลังไม่น้อยกว่า 2 เมตร ที่ว่างด้านข้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- จะต้องมีที่จอดรถแต่ละแปลง ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อแปลง

- ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด
- บันไดจะต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 ซม. ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 ซม. ลูกนอนลึกไม่น้อยกว่า 22 ซม.
- สิ่งปลูกสร้างที่สร้างใกล้กับแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องมีระยะร่นไม่น้อยกว่า 3 เมตร ถ้าหากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นกว้างไม่เกิน 10 เมตร และ จะต้องมีระยะร่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าหากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นเกินกว่า 10 เมตร

### 3.3.2 บ้านแฝด

หมายถึง “อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน” (กฎกระทรวงฉบับที่ 55,2543)

- จะต้องมิตีว่างด้านหน้าไม่น้อยกว่า 3 เมตร ด้านหลังไม่น้อยกว่า 2 เมตร ที่ว่างด้านข้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร และ ต้องมีโครงสร้างอาคารส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารติดกับแฝดอีกหลัง
- จะต้องมิตีจอดรถแต่ละแปลง ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อแปลง
- ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด
- บันไดจะต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 ซม. ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 ซม. ลูกนอนลึกไม่น้อยกว่า 22 ซม.
- สิ่งปลูกสร้างที่สร้างใกล้กับแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องมีระยะร่นไม่น้อยกว่า 3 เมตร ถ้าหากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นกว้างไม่เกิน 10 เมตร และ จะต้องมีระยะร่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าหากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นเกินกว่า 10 เมตร

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ทางเลือกที่เหมาะสมในการพัฒนา

การศึกษาทางเลือกการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวิเคราะห์หาทางเลือกที่เหมาะสม และดีที่สุดในการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ต้องการศึกษา โดยการพิจารณาจากปัจจัยต่างๆที่ส่งผลกระทบต่อโครงการจากบทข้างต้นคือ ปัจจัยทำเลที่ตั้งโครงการ ปัจจัยทางกายภาพของที่ดิน ปัจจัยด้านกฎหมาย ในส่วนปัจจัยด้านการตลาด และปัจจัยด้านการเงินเราจะทำการศึกษาเพื่อหาความเป็นไปได้ของตลาด รวมไปถึงต้นทุน และรายได้ที่คาดการณ์ไว้

ตารางที่ 4.1

ตารางคัดกรองทางเลือกการใช้ประโยชน์จากปัจจัยด้านกฎหมาย , กายภาพ และทำเลที่ตั้ง

| ประเภท<br>อสังหาริมทรัพย์ | กฎหมาย | หมายเหตุ                               | ทำเลที่ตั้ง<br>และกายภาพ | หมายเหตุ                                        |
|---------------------------|--------|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| บ้านเดี่ยว                | /      |                                        | /                        |                                                 |
| บ้านแฝด                   | /      |                                        | /                        |                                                 |
| บ้านแถว /<br>ตึกแถว       | x      | ความกว้างถนนสาธารณะ<br>ไม่ได้ตามกฎหมาย | /                        |                                                 |
| อาคารพักอาศัย<br>รวม      | /      |                                        | x                        | ประชากรในพื้นที่ไม่<br>หนาแน่นมาก               |
| อาคารพาณิชย์              | /      |                                        | x                        | เข้าขอยลักรเกินไปไม่<br>เหมาะทำอาคาร<br>พาณิชย์ |
| ตลาด                      | /      |                                        | x                        | เข้าขอยลักรากต่อการ<br>เข้าถึงอย่างสะดวก        |
| นิคมอุตสาหกรรม            | x      | พรบ.ผังเมืองไม่อนุญาต<br>จัดสรรโครงการ | x                        | ทำเลไม่เหมาะสม                                  |

จากตาราง เป็นการคัดกรองโดยใช้ปัจจัยด้านกฎหมาย , กายภาพและทำเลที่ตั้งโครงการ เพื่อคัดกรองศักยภาพเบื้องต้นของทำเลที่ตั้ง ก่อนนำไปสู่การวิเคราะห์ปัจจัยด้านการตลาด และปัจจัยด้านการเงิน โดยการวิเคราะห์ทางกฎหมายจะพบว่า พื้นที่ที่ทำการศึกษามีสามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่อพักอาศัยได้ โดยที่อยู่อาศัยจะเป็นลักษณะของบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินจะพบว่าลักษณะการจัดพื้นที่สำหรับบ้านเดี่ยวนั้นจะต้องใช้พื้นที่ด้านกว้างที่ติดถนนอย่างน้อย 10 เมตร และพื้นที่ขั้นต่ำขนาด 50 ตารางวา เมื่อเทียบกับบ้านแฝดซึ่งใช้พื้นที่ด้านกว้างที่ติดถนนอย่างน้อย 8 เมตร และพื้นที่ขั้นต่ำที่ 35 ตารางวา ทำให้เห็นได้ว่าจำนวนพื้นที่ที่ใช้ในการจัดสรรขายเป็นบ้านแฝดจะได้สัดส่วนมากกว่าบ้านเดี่ยว ซึ่งช่วยให้จำนวนแปลงบ้านที่ขายมากกว่าบ้านเดี่ยว แต่บ้านแฝดจะมีข้อจำกัดในการวางผังคือจำเป็นต้องอยู่เป็นคู่ ต่างกับบ้านเดี่ยวซึ่งสามารถจัดวางได้อิสระมากกว่า

ส่วน Townhome หรือบ้านแถว นั้น ตามกฎหมายใช้พื้นที่ในการจัดสรรน้อยกว่าคือ พื้นที่ที่ดินด้านกว้างติดถนนไม่น้อยกว่า 4 เมตร และพื้นที่ดินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา สามารถทำจำนวนพื้นที่แปลงขายได้สูงกว่าบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และมีโอกาสสร้างผลตอบแทนต่อพื้นที่ที่ดินได้สูงขึ้น แต่ไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวอนุญาตให้ทำได้ก็ต่อเมื่อถนนสาธารณะที่ติดกับแปลงโครงการต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตรซึ่ง ถนนปัจจุบันมีเขตทางกว้างอยู่ที่ 8 เมตร จึงทำให้ไม่สามารถทำเป็นบ้านแถวได้

อาคารพักอาศัยรวม ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ตามผังสัการใช้ที่ดินพบว่าประชากรไม่ได้อยู่อาศัยกันหนาแน่นมาก ถึงแม้ว่าจะสามารถทำอาคารพักอาศัยรวมได้ แต่ขนาดของประชากรไม่ต้องการอยู่ในที่พักอาศัยที่เป็นแนวตั้งมากเพียงพอจึงไม่เหมาะที่จะทำเป็นอาคารพักอาศัยรวมได้

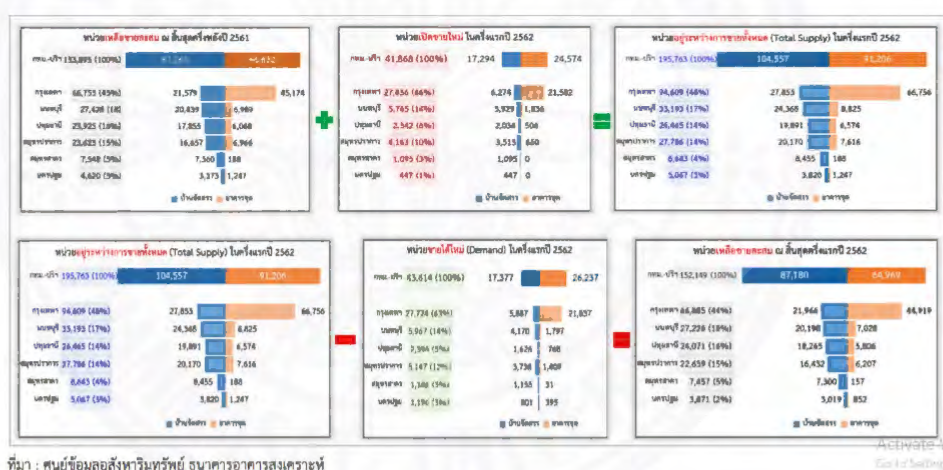
อาคารพาณิชย์ และตลาด ด้วยทำเลที่ตั้งโครงการที่ค่อนข้างเข้าซอยมาลึกถึง 1.20 กิโลเมตร และไม่ค่อยมีคนสัญจรไปมา มาก ประกอบกับขนาดของที่ดินโครงการมีขนาด 12-0-99 ตารางวา อาจทำให้การขายพื้นที่สำหรับกิจการพาณิชย์กรรมทั้งหมดอาจจะไม่เหมาะสม จึงทำให้ไม่เหมาะกับการทำโครงการ อาคารพาณิชย์ และตลาด

ดังนั้นจะเห็นได้จากการพิจารณาโดยใช้ปัจจัยด้านกฎหมาย กายภาพและทำเลที่ตั้ง พบว่าที่ดินในแปลงดังกล่าวมีความเหมาะสมในการทำโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด เพื่อการพักอาศัย

#### 4.1 วิเคราะห์ทางเลือกผลิตภัณฑ์โดยพิจารณาปัจจัยด้านการตลาด

การวิเคราะห์ปัจจัยด้านการตลาด เป็นการศึกษาอุปสงค์และอุปทานในบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ เพื่อความเป็นไปได้ในการสร้างโครงการขึ้นมา โดยจะแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ โครงการประเภทบ้านเดี่ยว และโครงการประเภทบ้านแฝด

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2562 ที่ผ่านมามีใน กรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) ณ สิ้นปี 2561 นับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยต่อโครงการพบว่า มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 153,895 หน่วย มูลค่า 651,293 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 87,263 หน่วย มูลค่า 393,996 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 66,632 หน่วย มูลค่า 257,297 ล้านบาท จะเห็นว่าจำนวนหน่วยเหลือขายอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ใน กรุงเทพมหานคร มากถึง ร้อยละ 67.8 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 32.2 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพที่ 4.1 แสดงแผนภูมิภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ในครั้งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ – ปริมณฑล

**4.1.1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ในครั้งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน)** มีจำนวนรวม 41,868 หน่วย มูลค่า 207,881 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 และร้อยละ 20.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครั้งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 39,447 หน่วย มูลค่า 172,029 ล้านบาทจะเห็นว่าในจำนวน 41,868 หน่วยนี้มีหน่วยเปิดขายใหม่ใน

กรุงเทพมหานครมากที่สุด จำนวน 27,856 หน่วย หรือร้อยละ 66.5 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 33.5 ของหน่วยที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด

โดยแบ่งออกเป็นโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 จำนวน 17,294 หน่วย มูลค่า 93,065 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 21.5 และร้อยละ 24.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 14,237 หน่วย และมีมูลค่า 74,889 ล้านบาท หากพิจารณารายจังหวัดจะเห็นว่าจังหวัดสมุทรปราการมีหน่วยเปิดขายใหม่สูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี เพียงจังหวัดเดียว ส่วนจังหวัดอื่นๆ เปิดขายใหม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีในด้านประเภทและราคาที่เปิดขายใหม่ในครึ่งแรกปี 2562 ส่วนใหญ่

ร้อยละ 58.4 เป็น ทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด

ร้อยละ 27.1 เป็นบ้านเดี่ยว ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด

ร้อยละ 11.7 เป็นบ้านแฝดในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด

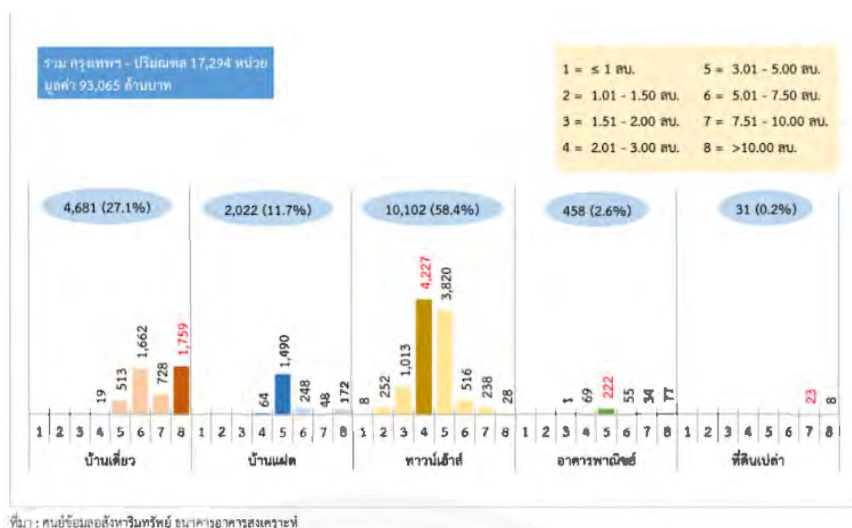
ร้อยละ 2.6 เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด

ร้อยละ 0.2 เป็นที่ดินเปล่า ในระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาทมากที่สุด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพที่ 4.2 แสดงแผนภูมิ หน่วยบ้านจัดสรร เปิดขายใหม่ปี 2557 – ครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ภาพที่ 4.3 แสดงแผนภูมิ หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ในครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภทและระดับราคากรุงเทพฯ - ปริมาณ

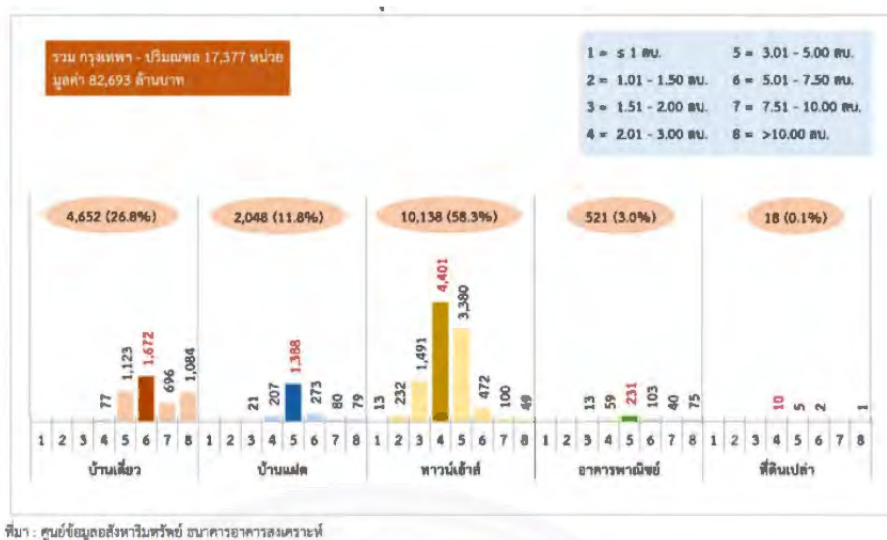
**4.1.2 หน่วยขายได้ใหม่ (Demand) ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน 2562)** ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ รวม 43,614 หน่วย มูลค่า 189,505 ล้านบาท

แบ่งออกเป็น

- โครงการบ้านจัดสรร 17,377 หน่วย มูลค่า 82,693 ล้านบาท
- โครงการอาคารชุด จำนวน 26,237 หน่วย มูลค่า 106,812 ล้านบาท

(ดูภาพที่ 4.1)

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 ร้อยละ 58.3 เป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด ร้อยละ 26.8 เป็นบ้านเดี่ยว ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาทมากที่สุด ร้อยละ 11.8 เป็นบ้านแฝด ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ร้อยละ 3.0 เป็นอาคารพาณิชย์ ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ร้อยละ 0.1 เป็นที่ดินเปล่า ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูภาพที่ 4.4)



ภาพที่ 4.4 แสดงแผนภูมิ หน่วยบ้านจัดสรรขายได้ใหม่ ในครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภทและระดับราคา กรุงเทพฯ - ปริมาณ

#### 4.1.3 ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

- 1) ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ขายได้ใหม่ 2,813 หน่วย
- 2) ทำเลบางพลี- บางบ่อ-บางเสาธง ขายได้ใหม่ 2,206 หน่วย
- 3) ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ขายได้ ใหม่ 1,532 หน่วย
- 4) ทำเลคลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง ขายได้ใหม่ 1,371 หน่วย
- 5) ทำเล เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ขายได้ใหม่ 1,357 หน่วย

โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ส่วนใหญ่ขายได้ใหม่ในประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด และเกือบทั้ง 5 ทำเล ขายได้ใหม่ในระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาทมากที่สุด ยกเว้นทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ที่ขายได้ใหม่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 4.2)

ตารางที่ 4.2

ทำเลโครงการบ้านจัดสรรที่มีหน่วยขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในครั้งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ – ปริมาณ

| อันดับที่ | ทำเล                                      | จำนวนหน่วยที่<br>ขายได้ใหม่ | มูลค่าขายได้ใหม่<br>(ลบ.) | ระดับราคาที่ยก<br>ได้ใหม่มากที่สุด | ประเภทที่ยกได้<br>ใหม่มากที่สุด |
|-----------|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1         | บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย         | 2,813                       | 12,609                    | 2.01 - 3.00                        | ทาวน์เฮ้าส์                     |
| 2         | บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง                    | 2,206                       | 9,069                     | 2.01 - 3.00                        | ทาวน์เฮ้าส์                     |
| 3         | เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ | 1,532                       | 4,638                     | 2.01 - 3.00                        | ทาวน์เฮ้าส์                     |
| 4         | คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง       | 1,371                       | 6,598                     | 2.01 - 3.00                        | ทาวน์เฮ้าส์                     |
| 5         | เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด                     | 1,357                       | 8,724                     | 3.01 - 5.00                        | ทาวน์เฮ้าส์                     |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**4.1.4 หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562** กรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และ นครปฐม) มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 152,149 หน่วย มูลค่า 669,670 ล้านบาท

เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 และ 28.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครั้งแรกปี 2561

ที่มีจำนวน 131,819 หน่วย มูลค่า 522,436 ล้านบาท แบ่งออกเป็น

โครงการบ้านจัดสรร 87,180 หน่วย มูลค่า 404,369 ล้านบาท

โครงการอาคารชุด 64,969 หน่วย มูลค่า 265,301 ล้านบาท

จะเห็นได้ว่า จำนวนหน่วยเหลือขายอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานคร มากถึงร้อยละ 69.1 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 30.9 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด (ดูภาพที่ 4.1)

หน่วยเหลือขายโครงการบ้านจัดสรร ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 มีจำนวน 87,180 หน่วย มูลค่า 404,369 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 16.3 และร้อยละ 22.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 74,976 หน่วย และมีมูลค่า 330,752 ล้านบาท หากพิจารณารายจังหวัดจะเห็นได้ว่าทุกจังหวัดมีหน่วยเหลือขายสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีทั้งหมด (ดูภาพที่ 4.5)

ในด้านประเภทและราคาที่เหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) พบว่า ร้อยละ 55.0 เป็นทาวน์เฮ้าส์ เหลือขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด ร้อยละ 28.9เป็นบ้านเดี่ยว เหลือขายในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาทมากที่สุด ร้อยละ 12.6 เป็นบ้านแฝด เหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ร้อยละ 3.4 เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย เหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด

ร้อยละ 0.2 เป็นที่ดินเปล่า เหลือขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูภาพที่ 4.6)

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

- 1) ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย เหลือขาย 15,008 หน่วย
- 2) ทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ เหลือขาย 13,046 หน่วย
- 3) ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง เหลือขาย 9,095 หน่วย

- 4) ทำเลเมืองสมุทรปราการพระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ เหลือขาย 7,337 หน่วย และ
- 5) ทำเลคลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอกลาดกระบัง เหลือขาย 5,567 หน่วย
- โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ส่วนใหญ่เหลือขายทาวนเฮ้าส์มากที่สุด และเหลือขายใน ระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาท (ดูตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3

ทำเลโครงการบ้านจัดสรรที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562

กรุงเทพฯ – ปริมณฑล

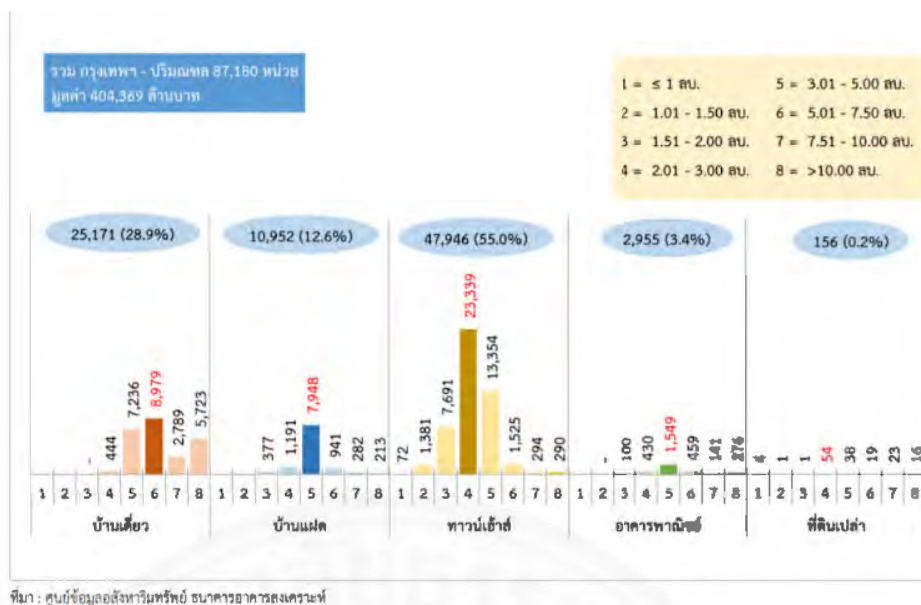
| อันดับที่ | ทำเล                                      | จำนวนหน่วย<br>เหลือขาย | มูลค่าเหลือขาย<br>(ลบ.) | ระดับราคาที่เหลือ<br>ขายมากที่สุด | ประเภทที่เหลือ<br>ขายมากที่สุด |
|-----------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1         | บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย         | 15,008                 | 65,681                  | 2.01 - 3.00                       | ทาวนเฮ้าส์                     |
| 2         | ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ         | 13,046                 | 44,523                  | 2.01 - 3.00                       | ทาวนเฮ้าส์                     |
| 3         | บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง                    | 9,095                  | 41,793                  | 2.01 - 3.00                       | ทาวนเฮ้าส์                     |
| 4         | เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ | 7,337                  | 20,861                  | 2.01 - 3.00                       | ทาวนเฮ้าส์                     |
| 5         | คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง       | 5,567                  | 25,728                  | 2.01 - 3.00                       | ทาวนเฮ้าส์                     |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพที่ 4.5 หน่วยบ้านจัดสรรเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ – ปริมณฑล



ภาพที่ 4.6 หน่วยบ้านจัดสรรเหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา กรุงเทพฯ - ปริมาณ

**4.1.5 อัตราดูดซับต่อเดือน ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562** ที่อยู่อาศัยที่เหลือขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณมีจำนวน 152,149 หน่วยโดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 4.5 ซึ่งอัตราดูดซับในรอบการสำรวจนี้ลดลงจากครั้งก่อน ทำให้ระยะเวลาการขายอุปทานเหลือขายสะสมเพิ่มมากขึ้นจาก 16 เดือน เป็น 21 เดือน (ตารางที่ 5)

#### บ้านเดี่ยว

มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 25,171 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 32 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.2 โดยบ้านเดี่ยว ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 8,979 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 32 เดือนในการขาย

#### บ้านแฝด

มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 10,952 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 32 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.2 โดยบ้านแฝด ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 7,948 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.5 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 34 เดือนในการขาย

ตารางที่ 4.4

อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

| อัตราดูดซับต่อเดือน กรุงเทพฯ - ปริมาณต่อ ประเภทราคา |                         |             |               |               |               |               |               |               |               |      |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|
| ประเภท                                              | ช่วงเวลา                | 0.5 - 1.0 m | 1.01 - 1.50 m | 1.51 - 2.00 m | 2.01 - 2.50 m | 2.51 - 3.00 m | 3.01 - 3.50 m | 3.51 - 4.00 m | 4.01 - 4.50 m | รวม  |
| อาคารชุด                                            | เฉลี่ย 3 ปี (2557-2561) | 4.4%        | 4.7%          | 4.8%          | 4.8%          | 4.9%          | 5.0%          | 5.1%          | 5.2%          | 4.7% |
|                                                     | ปี 2561                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
|                                                     | ปี 2562                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
| บ้านเดี่ยว                                          | เฉลี่ย 3 ปี (2557-2561) | 4.4%        | 4.7%          | 4.8%          | 4.8%          | 4.9%          | 5.0%          | 5.1%          | 5.2%          | 4.7% |
|                                                     | ปี 2561                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
|                                                     | ปี 2562                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
| บ้านแฝด                                             | เฉลี่ย 3 ปี (2557-2561) | 4.4%        | 4.7%          | 4.8%          | 4.8%          | 4.9%          | 5.0%          | 5.1%          | 5.2%          | 4.7% |
|                                                     | ปี 2561                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
|                                                     | ปี 2562                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
| ทาวน์โฮม                                            | เฉลี่ย 3 ปี (2557-2561) | 4.4%        | 4.7%          | 4.8%          | 4.8%          | 4.9%          | 5.0%          | 5.1%          | 5.2%          | 4.7% |
|                                                     | ปี 2561                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
|                                                     | ปี 2562                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
| อาคารพาณิชย์                                        | เฉลี่ย 3 ปี (2557-2561) | 4.4%        | 4.7%          | 4.8%          | 4.8%          | 4.9%          | 5.0%          | 5.1%          | 5.2%          | 4.7% |
|                                                     | ปี 2561                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
|                                                     | ปี 2562                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
| ทาวน์โฮมอาศัย                                       | เฉลี่ย 3 ปี (2557-2561) | 4.4%        | 4.7%          | 4.8%          | 4.8%          | 4.9%          | 5.0%          | 5.1%          | 5.2%          | 4.7% |
|                                                     | ปี 2561                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |
|                                                     | ปี 2562                 | 4.4%        | 4.8%          | 5.3%          | 5.8%          | 6.3%          | 6.8%          | 7.3%          | 7.8%          | 5.5% |

หมายเหตุ: ข้อมูลนี้จัดทำขึ้นโดยกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

ปี: 2561 - 2562

#### 4.1.6. ปริมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้

ประมาณการจำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนประมาณ 149,000 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีจำนวนประมาณ 139,000 หน่วย ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ 6.7 เนื่องจากรัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 จนถึง สิ้นปี 2563 เฉพาะการซื้อขายที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทจากผู้ประกอบการ โดยไม่นับรวมการซื้อขาย บ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่โดยผู้ประกอบการ และจะช่วยให้ อุปทานเหลือขายสะสมในตลาดถูกดูดซับออกไป จนสามารถปรับสมดุลของอุปทานเหลือขายให้ใกล้เคียงกับ ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปีที่ 138,720 หน่วยได้(ดูภาพที่ 4.7)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพที่ 4.7 ประมาณการหน่วยซื้อขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563 กรุงเทพฯ - ปริมาณ

## 4.2 วิเคราะห์ทางเลือกผลิตภัณฑ์โดยพิจารณาปัจจัยด้านการเงิน

จากการคัดกรองในปัจจัยด้านกายภาพ กฎหมาย และทำเลที่ตั้ง พบว่า ผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมคือ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ในส่วนการวิเคราะห์ปัจจัยด้านการเงิน จะใช้วิธีการวิเคราะห์แบบ Front door และ Back door ซึ่งมีรายละเอียดในการวิเคราะห์ดังนี้

### 4.2.1 โครงการบ้านเดี่ยว

จากการวิเคราะห์ในด้านกายภาพ และทำเลที่ตั้ง จะพบว่าต้นทุนราคาที่ดินขนาด 12-0-99.7 ตารางวา ราคาที่ดินรวมอยู่ที่ 88,976,500 บาท หรือประมาณ 18,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งราคาค่อนข้างถูกเทียบกับที่ดินบริเวณแนวเส้นถนนราชพฤกษ์

พื้นที่ขาย: การคิดพื้นที่ขายได้ข้อมูลจากการสอบถามผู้เชี่ยวชาญ นอกจากนี้ยังใช้การเทียบกับโครงการที่อยู่ข้างเคียง และคู่แข่งเพื่อนำมาใช้ในการคำนวณเบื้องต้นดังตารางที่ 5

ตารางที่ 4.5

การคำนวณหาสัดส่วนพื้นที่ขายโครงการบ้านจัดสรร

| ลำดับ | ชื่อโครงการ          | พื้นที่โครงการ |     |      |                | จำนวน<br>unit<br>ขาย | พื้นที่<br>ที่ดิน<br>เฉลี่ย<br>(วา) | Salable<br>(วา) | Ratio  |
|-------|----------------------|----------------|-----|------|----------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------|--------|
|       |                      | ไร่            | งาน | วา   | ตารางวา<br>รวม |                      |                                     |                 |        |
| 1     | ไลฟ์บางกอกบูเลอวาร์ด | 98             | 2   | 80.3 | 39,480.30      | 298                  | 50                                  | 14,900.00       | 37.74% |
| 2     | เดอะ ทรีสต์          | 30             | 0   | 10.5 | 12,010.50      | 224                  | 30                                  | 6,720.00        | 55.95% |
| 3     | ดีซีโอ               | 20             | 2   | 89   | 8,289.00       | 94                   | 55                                  | 5,170.00        | 62.37% |
| 4     | เอส เกต พรีเมียม     | 10             | 0   | 45.9 | 4,045.90       | 45                   | 55                                  | 2,475.00        | 61.17% |
| 5     | สัมมากร ชัยพฤกษ์     | 35             | 0   | 66   | 14,066.00      | 140                  | 56                                  | 7,840.00        | 55.74% |
| 6     | ลภาวัล 21            | 18             | 1   | 7.7  | 7,307.70       | 99                   | 50                                  | 4,950.00        | 67.74% |

ราคาก่อสร้างบ้าน : ใช้ราคาจากข้อมูลการก่อสร้างของโครงการที่เคยทำ มาในปีที่ผ่านมา  
ซึ่งอยู่ในบริเวณปริมาณพลทำให้สามารถใช้ข้อมูลเปรียบเทียบได้ในฐานเดียวกัน

ค่าก่อสร้างงานส่วนกลาง : เช่น งานถนน ท่อระบายน้ำ รั้วโครงการ กำแพงกันดิน สโมสรร  
ซึ่งใช้ข้อมูลจากการก่อสร้างของโครงการที่ผ่านมาเปรียบเทียบกัน

ขนาดของบ้าน : แบ่งเป็น 2 แบบด้วยกันคือ

บ้านเดี่ยว : ประมาณ 220 ตารางเมตร สูง 3 ชั้น , 3 ห้องนอน , 3 ห้องน้ำ ,  
ห้องครัว ห้องรับแขก ห้องทานข้าว , จอดรถ 3 คัน

บ้านแฝด : ประมาณ 195 ตารางเมตร สูง 3 ชั้น , 3 ห้องนอน , 3 ห้องน้ำ ,  
ห้องครัว ห้องรับแขก ห้องทานข้าว , จอดรถ 2-3 คัน

จำนวนบ้านที่เป็นไปได้ในโครงการ จากพื้นที่ดินทั้งหมด 4,899.70 ตารางวา (12-0-99.7) สัดส่วนพื้นที่ขายของโครงการเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 60% ของพื้นที่ดินโครงการทั้งหมด จึงทำให้พื้นที่ขายโครงการโดยประมาณอยู่ที่ 2,939.82 ตารางวา หากใช้ค่าเฉลี่ยของบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเพื่อทำการวิเคราะห์หาจำนวนบ้านที่ต้องการขายโดยใช้พื้นที่ดินแปลงละ 40 ตารางวาจะพบว่าจำนวนหน่วยที่ขายจะมีประมาณ 73 แปลงดังตารางนี้

ตารางที่ 4.6

คำนวณหาหน่วยที่จะขาย

|                              | หน่วย | ปริมาณ   |
|------------------------------|-------|----------|
| พื้นที่โครงการ               | ตรว.  | 4,899.70 |
| -Salable area 60%            | ตรว.  | 2,939.82 |
| -Common area 40%             | ตรว.  | 1,959.88 |
| พื้นที่ขายโดยประมาณแต่ละแปลง | ตรว.  | 40       |
|                              |       | 73 แปลง  |

เมื่อได้จำนวนหน่วยที่เป็นไปได้ที่จะทำการขายนามาวิเคราะห์ Front door analysis โดยจะตั้งสมมุติฐานกำไรขั้นต้นที่ 30% ประเมินการต้นทุนงานก่อสร้าง ค่าดำเนินการต่างๆเพื่อให้ได้ราคาขายเบื้องต้นจากต้นทุนต่างๆก่อน และนำมาเปรียบเทียบกับการใช้หน่วยที่เป็นไปได้ในการขายมาเทียบกับราคาดตลาด เพื่อดูเพดานของราคาขายของบ้านแต่ละหลัง

ตารางที่ 4.7

Front door analysis

|                               | หน่วย | ปริมาณ   | ราคาต่อหน่วย | รวม            |
|-------------------------------|-------|----------|--------------|----------------|
| <b>ต้นทุน</b>                 |       |          |              |                |
| ที่ดิน                        | ตรว.  | 4,899.70 |              | 88,976,500.00  |
| <b>งานสาธารณูปโภค</b>         |       |          |              |                |
| -ถมดิน 2.00 เมตร              | ตรว.  | 4,899.70 | 3,000.00     | 14,699,100.00  |
| -ไฟฟ้า                        | แปลง  | 73       | 5,000.00     | 365,000.00     |
| -ประปา                        | แปลง  | 73       | 5,000.00     | 365,000.00     |
| -ถนน                          | ตรว.  | 1,028.94 | 2,200.00     | 2,263,661.40   |
| -สวน                          | ตรว.  | 146.99   | 1,000.00     | 146,991.00     |
| -ซุ้ม ป้อมยาม และ ป้ายโครงการ | เหมา  | 1.00     | 5,000,000.00 | 5,000,000.00   |
| -สโมสร์                       | เหมา  | 1.00     | 5,000,000.00 | 5,000,000.00   |
| -รั้ว และกำแพงกันดิน          | เมตร  | 825.00   | 7,500.00     | 6,187,500.00   |
| <b>ค่าก่อสร้างบ้าน</b>        |       |          |              |                |
| -บ้าน 190 ตรม.                | หลัง  | 73.00    | 2,470,000.00 | 180,310,000.00 |
| ค่าดำเนินการต่างๆ             | เหมา  | 9%       |              | 11,070,337.72  |
| Overhead                      | เหมา  | 10%      |              | 12,300,375.24  |
| <b>ต้นทุนทั้งหมด</b>          |       |          |              | 326,684,465.36 |
| กำไรขั้นต้น                   |       | 30%      |              | 98,005,339.61  |
| <b>รวม</b>                    |       |          |              | 424,689,804.96 |
| <b>ราคาขายต่อหน่วย</b>        | แปลง  | 73       |              | 5,817,668.56   |
| <b>ราคาขายต่อหน่วย ในตลาด</b> | แปลง  | 73       | 5,900,000.00 | 430,700,000.00 |

ตารางที่ 4.8

งบกำไรขาดทุนเบื้องต้น

| ประมาณงบกำไรขาดทุนเบื้องต้น       |       |  |                       |
|-----------------------------------|-------|--|-----------------------|
| (หน่วย : บาท)                     |       |  |                       |
| <b>รายได้</b>                     |       |  |                       |
| รายได้จากการขาย                   |       |  | 430,700,000.00        |
| <b>รวมรายได้</b>                  |       |  | <b>430,700,000.00</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                 |       |  |                       |
| ต้นทุนค่าที่ดิน                   |       |  | 88,976,500.00         |
| ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค              |       |  | 34,027,252.40         |
| ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน             |       |  | 180,310,000.00        |
| ต้นทุนค่าดำเนินการอื่นๆ           |       |  | 23,370,712.96         |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>              |       |  | <b>326,684,465.36</b> |
| <b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ</b>   |       |  |                       |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ                   | 3.30% |  | 14,213,100.00         |
| ค่าธรรมเนียมการโอน                | 0.01% |  | 43,070.00             |
| รายได้ก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคล |       |  | 89,759,364.64         |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล              | 20%   |  | 17,951,872.93         |
| <b>กำไรสุทธิ</b>                  |       |  | <b>71,807,491.72</b>  |
| <b>สัดส่วนเงินลงทุน</b>           |       |  |                       |
| เงินลงทุน                         |       |  | 326,684,465.36        |
| Loan to value Ratio               |       |  | 50%                   |
| ส่วนของเงินกู้                    |       |  | 163,342,232.68        |
| ส่วนของเจ้าของ                    |       |  | 163,342,232.68        |

#### 4.3 สรุปการวิเคราะห์ทางเลือก

บทสรุปจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินข้างต้นพบว่า การพัฒนาโครงการในที่ดินนี้มีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝดได้ เนื่องจากราคาต้นทุนขายโครงการเมื่อเทียบกับราคาสินค้าในตลาดกลุ่มเดียวกันมีช่องว่างทางราคาที่สามารถแข่งขันได้ในย่านปากเกร็ด-ราชพฤกษ์ โดยกลุ่มเป้าหมายที่หาที่อยู่อาศัยในย่านนี้กำลังในการซื้อสินค้าในช่วงราคานี้ได้

#### 4.4 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อบ้านพักอาศัย

การศึกษาวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อช่วยให้หาปัจจัยที่มีผลเกี่ยวข้องกับการพฤติกรรมการเลือกซื้อที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ว่าแต่ละปัจจัยมีผลกระทบมากน้อยเพียงใดในการตัดสินใจ และอะไรเป็นสิ่งที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญมากที่สุด โดยจากงานวิจัยปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลของนางสาว วิณา ถิระโสภณ (2558) ซึ่งระบุว่ากลุ่มตัวอย่าง 30-39 ปี สถานภาพสมรส ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 40,001-50,000 บาท จะให้ความสนใจกับบ้านจัดสรรที่มีมูลค่า 5,000,001-6,000,000 บาท โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรเรียงจากมากไปน้อย 5 ปัจจัยดังนี้

##### 4.4.1 ปัจจัยด้านราคา

เป็นปัจจัยที่มีผลมากที่สุดต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร เนื่องจากผู้ซื้อสามารถเปรียบเทียบราคา และประโยชน์ที่ได้รับกับโครงการบ้านจัดสรรคู่แข่ง จึงทำให้ผู้ซื้อมีความตระหนักในเรื่องของราคาที่จะต้องจ่ายมากยิ่งขึ้น เมื่อต้องเปรียบเทียบกับทำเลที่ตั้ง ฟังก์ชันการใช้งานในบ้าน รวมไปถึงพื้นที่ใช้สอยที่ออกมาเป็นตัวเลขเปรียบเทียบกันได้

##### 4.4.2 ปัจจัยด้านการบริการ

เป็นปัจจัยที่มองทางด้านการให้บริการของโครงการ พนักงานขายมีการให้ข้อมูลที่ เป็นประโยชน์ได้ครบถ้วนตามที่ต้องการ มีบ้านตัวอย่างเพื่อให้เห็นพื้นที่ของบ้าน วัสดุที่ให้มากับบ้าน ทำให้ผู้ซื้อเห็นภาพของบ้านในอนาคตได้ชัดมากยิ่งขึ้น และทั้งนี้รวมไปถึง ส่วนลดของแถม บริการหลังการขายที่จะได้รับเมื่อโอนบ้านเรียบร้อยแล้ว

##### 4.4.3 ปัจจัยด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม

เป็นปัจจัยที่ผู้ซื้อมองในด้านความหนาแน่นของโครงการจำนวนพื้นที่ขาย และความเหมาะสมของระบบสาธารณูปโภคโครงการ เช่นขนาดความกว้างของถนนอาจส่งผลต่อการอยู่อาศัยในอนาคตหากมีจำนวนผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ปัญหาการจอดรถหน้าบ้านที่อาจเกิดขึ้นทำให้เข้าออกบ้านได้ไม่สะดวก

#### 4.4.4 ปัจจัยด้านคุณภาพ

เป็นปัจจัยที่มองถึงคุณภาพของบ้านภายในโครงการ อาคารสโมสร วัสดุต่างๆในโครงการ ทั้งหมดเป็นปัจจัยที่โยงไปถึงเรื่องของปัจจัยราคาที่ทำให้ผู้ที่ตัดสินใจซื้อรู้สึกคุ้มค่าในการลงทุน ในส่วนปัจจัยนี้ผู้ซื้ออาจมองไปถึงโครงการเก่าๆที่โครงการเคยทำมาเพื่อดูปัญหาที่เคยเกิดขึ้น และการแก้ไขจากโครงการ

#### 4.4.5 ปัจจัยด้านความปลอดภัย

ในปัจจัยนี้ผู้ซื้อดูจากการเข้าถึงโครงการ มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่น่าเชื่อถือ มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด ระบบการเข้าโครงการแบบบัตร RFID หรือในพื้นที่ละแวกที่อยู่ไม่ค่อยมีเหตุการณ์โจรกรรม หรือเหตุร้ายอื่นๆ



## บทที่ 5

### วิเคราะห์ทางด้านการตลาด

#### 5.1 วิเคราะห์คู่แข่ง และกลุ่มเป้าหมาย

จากการสำรวจพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการที่ทำการศึกษาพบว่า มีจำนวนโครงการจัดสรรอยู่หลายประเภทอยู่ในบริเวณนี้ตั้งแต่ โครงการบ้านเดี่ยว ไปจนถึง ทาวน์โฮม ซึ่งมีช่วงราคา 3.9 – 20 ล้านบาท โดยคู่แข่งทางตรงและทางอ้อมจากชนิดของอสังหาริมทรัพย์ ราคา และตำแหน่งทำเลที่ตั้ง คู่แข่งทั้งหมดจะอยู่ในรัศมี 10 กม.

ตาราง 5.1

แสดงคู่แข่งในพื้นที่ภายในระยะทาง 10 กม.

| No. | โครงการ                                            | ระยะทางจากโครงการ | ราคา                                     | ที่ตั้ง                | ประเภท              | จำนวนชุด | พื้นที่โครงการ       | พื้นที่ดิน         | พื้นที่ใช้สอย        |
|-----|----------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 1   | ไอที บางกอก บูเลอวาร์ด (อาคารพาณิชย์-คอนโดมิเนียม) | 1.2 กม.           | 6,900,000 - 15,000,000 บาท               | ถ.บางนา-ตราด กม.บางชัน | ทาวน์โฮม            | 298      | 90 - 2 - 80.3 ตร.ว.  | 90.3 ตร.ว.         | 148 - 248 ตร.ม.      |
| 2   | รวมใจชุมชน-ดีมีดีแอนด์                             | 2.2 กม.           | 3,800,000 - 5,950,000 บาท                | พ.โกลด์การ์ 2013       | ทาวน์โฮม-บ้านเดี่ยว | 224      | 30 - 10.5 ตร.ว.      | 27 - 90.6 ตร.ว.    | 131 - 136 ตร.ม.      |
| 3   | ดีมีดี-รวมใจชุมชน                                  | 2.4 กม.           | 5,900,000 บาท                            | ซอยวัดใหญ่-ซอยกาดใหญ่  | ทาวน์โฮม            | 94       | 20 - 2 - 89 ตร.ว.    | 20 - 80 ตร.ว.      | 181.50 - 207.4 ตร.ม. |
| 4   | เอส 168 พาร์ค (อาคารพาณิชย์-คอนโดมิเนียม)          | 4.3 กม.           | 5,200,000 - 6,800,000 บาท                | ทางหลวงหมายเลข 2051    | ทาวน์โฮม            | 65       | 10 - 45.3 ตร.ว.      | 10 - 79 ตร.ว.      | 168 - 214 ตร.ม.      |
| 5   | บ้านสวนศรีนคร (อาคารพาณิชย์-ทาวน์โฮม)              | 6.8 กม.           | 3,790,000 บาท                            | ช.บางลำไย              | ทาวน์โฮม 3 ชั้น     | 124      | 11 - 2 - 00 ตร.ว.    | 18.1 ตร.ว.         | 145 ตร.ม.            |
| 6   | สินสมุทร พาร์ค (อาคารพาณิชย์-ทาวน์โฮม)             | 6.2 กม.           | 5,990,000 - 13,000,000 บาท               | ถ.สีหราช               | ทาวน์โฮม            | 140      | 25.56 ไร่            | 156 ตร.ว.          | 188 - 270 ตร.ม.      |
| 7   | บ้านสวน 21                                         | 6.6 กม.           | 7,690,000 บาท                            | ถ.สีหราช               | ทาวน์โฮม            | 99       | 18 - 1 - 7.7 ตร.ว.   | 50 ตร.ว.           | 139 ตร.ม.            |
| 8   | เดอะ ซิตี้ (อาคารพาณิชย์-ทาวน์โฮม)                 | 8.6 กม.           | 5,100,000 บาท                            | ถ.บางนา-ตราด-โพธิ์     | ทาวน์โฮม            | 193      | 20 - 1 - 9 ตร.ว.     | 34.8 ตร.ว.         | 134 ตร.ม.            |
| 9   | เดอะ ซิตี้ (อาคารพาณิชย์-ทาวน์โฮม)                 | 8.7 กม.           | 3,990,000 บาท                            | พ.สีหราช               | ทาวน์โฮม 3 ชั้น     | 55       | 5 - 94 ตร.ว.         | 21.5 ตร.ว.         | 170 ตร.ม.            |
| 10  | เดอะ ซิตี้ (อาคารพาณิชย์-ทาวน์โฮม)                 | 6.7 กม.           | 5,490,000 - 13,990,000 บาท               | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 335      | 85 - 7.25 ตร.ว.      | 50 - 91 ตร.ว.      | 135 - 294 ตร.ม.      |
| 11  | เดอะ ซิตี้ (อาคารพาณิชย์-ทาวน์โฮม)                 | 6.7 กม.           | 3,990,000 บาท                            | พ.สีหราช               | ทาวน์โฮม 3 ชั้น     | 77       | 8 - 2 - 28 ตร.ว.     | 21 - 26 ตร.ว.      | 169 - 215 ตร.ม.      |
| 12  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 6.9 กม.           | 5,990,000 บาท                            | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 206      | 24 - 1 - 44 ตร.ว.    | 100 - 80 ตร.ว.     | 160 - 190 ตร.ม.      |
| 13  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 7.3 กม.           | 3,990,000 บาท                            | ถ.สีหราช               | ทาวน์โฮม 3 ชั้น     | 458      | 44 ไร่               | 20 ตร.ว.           | 170 ตร.ม.            |
| 14  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 7.5 กม.           | 3,790,000 บาท                            | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 120      | -                    | 35 - 59 ตร.ว.      | 152 ตร.ม.            |
| 15  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 7.7 กม.           | 6,490,000 - 10,490,000 บาท               | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 357      | 99 - 1 - 22.1 ตร.ว.  | 53.1 - 74.5 ตร.ว.  | 127 - 218 ตร.ม.      |
| 16  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 7.8 กม.           | 5,790,000 - 8,000,000 บาท                | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 179      | 42.09 ไร่            | 50 ตร.ว.           | 154 - 225 ตร.ม.      |
| 17  | เดอะ ซิตี้ (ทาวน์โฮม)                              | 8.5 กม.           | 3,990,000 - 5,000,000 บาท                | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 121      | 23 - 1 - 1.1 ตร.ว.   | 50 ตร.ว.           | 136 - 188 ตร.ม.      |
| 18  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 8.5 กม.           | 5,000,000 บาท                            | ถ.สีหราช               | ทาวน์โฮม            | 197      | -                    | 50 ตร.ว.           | 141 - 168 ตร.ม.      |
| 19  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 8.7 กม.           | 5,790,000 บาท                            |                        | ทาวน์โฮม            | 53       | 180 ไร่              |                    | 180 - 0 ตร.ม.        |
| 20  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 8.2 กม.           | เริ่มตั้งแต่ 4,590,000 บาท ถึงไม่มีกำหนด | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 175      | 93 - 2 - 94.39 ตร.ว. | 80 ตร.ว.           | 185 ตร.ม.            |
| 21  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 8.2 กม.           | 6,900,000 บาท                            | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 50       | 5 - 1 - 27.1 ตร.ว.   | 25 ตร.ว.           | 161 - 187 ตร.ม.      |
| 22  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 8.3 กม.           | 3,990,000 บาท                            | ถ.สีหราช               | ทาวน์โฮม 3 ชั้น     | 19       | 1 - 2 - 61 ตร.ว.     | 25 ตร.ว.           | 175 ตร.ม.            |
| 23  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 9.4 กม.           | 4,590,000 - 5,590,000 บาท                | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม 3 ชั้น     | 56       | 6 - 2 - 10.6 ตร.ว.   | 25 - 31 ตร.ว.      | 171 ตร.ม.            |
| 24  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 9.5 กม.           | 6,990,000 - 22,000,000 บาท               | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 271      | 85 - 1 - 59.7 ตร.ว.  | 52.3 - 113.8 ตร.ว. | 229 - 427 ตร.ม.      |
| 25  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 9.7 กม.           | 4,000,000 บาท                            | ถ.บางนา-ตราด           | ทาวน์โฮม            | 428      | 90 - 98.7 ตร.ว.      | 56-70 ตร.ว.        | 148 - 220 ตร.ม.      |
| 26  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 9.9 กม.           | 6,990,000 บาท                            | สีหราช                 | ทาวน์โฮม            | 138      | 32.7 ไร่             | 50 - 80 ตร.ว.      | 147 - 222 ตร.ม.      |
| 27  | บ้านสวน (ทาวน์โฮม)                                 | 9.9 กม.           | 3,990,000 บาท                            | ถ.สีหราช               | ทาวน์โฮม            | 154      | -                    | 50 ตร.ว.           | 138 - 146 ตร.ม.      |



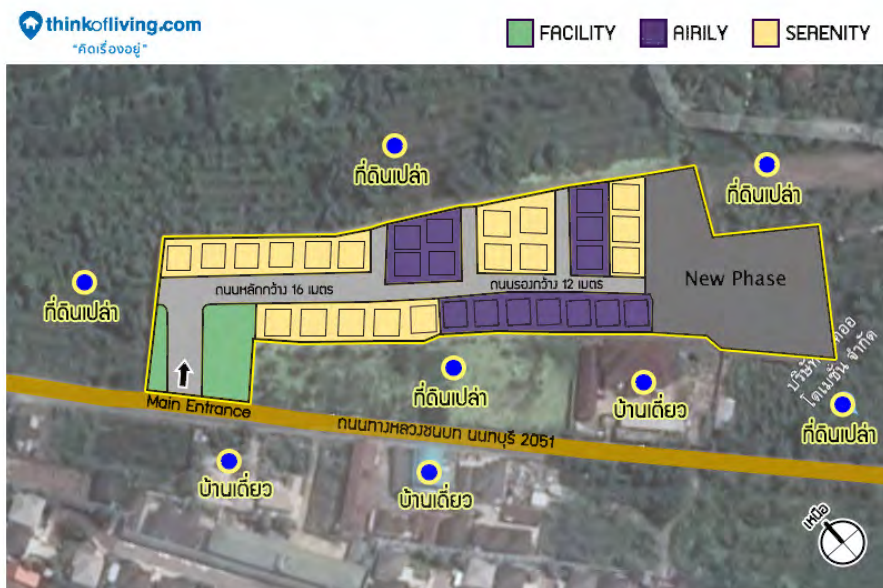
### โครงการ เอส เกต พรีเมียม แจ้งวัฒนะ-ชัยพฤกษ์

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| ผู้พัฒนาโครงการ     | : บริษัท เปี่ยมสุข พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |
| ที่ตั้งโครงการ      | : ถ.ชัยพฤกษ์ เข้าซอยทางหลวงชนบทนนทบุรี 2051           |
| เนื้อที่ดิน         | : 10 – 0 – 45.9 ตร.ว.                                 |
| ประเภทบ้าน          | : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น                                   |
| หน่วยขาย            | : 45 หน่วย                                            |
| ขนาดที่ดินขาย       | : 50 - 70 ตร.ว.                                       |
| พื้นที่ใช้สอยในบ้าน | : 169 - 214 ตร.ม.                                     |
| ราคาขาย             | : 5,290,000 - 6,890,000 บาท                           |
| วันเปิดโครงการ      | : กุมภาพันธ์ 2561                                     |
| สิ่งอำนวยความสะดวก: | สระว่ายน้ำ                                            |
|                     | สวนสาธารณะ                                            |
|                     | สนามเด็กเล่น                                          |
|                     | ฟิตเนส                                                |
|                     | ควบคุมการเข้าออกด้วยระบบ Access Card                  |
|                     | กล้อง CCTV                                            |
|                     | รั้วรอบโครงการสูง 2.5 ม.                              |
|                     | เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชม.                    |
|                     | ติดตั้งสัญญาณกันขโมยแบบ Motion Sensor ทั้งหลัง        |
|                     | Coworking Space                                       |

#### ตาราง 5.2

แสดงจุดแข็ง และจุดอ่อนของโครงการ เอส เกต พรีเมียม

| จุดแข็ง                                                                                                                                           | จุดอ่อน                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- การออกแบบที่ดูทันสมัย</li> <li>- ไม่ไกลจากถนนชัยพฤกษ์มาก</li> <li>- มีสโมสร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทางออกไปถนนชัยพฤกษ์ค่อนข้างแคบรถผ่านเข้าออกสวนกันยาก</li> </ul> |



ภาพที่ 5.2 แสดงผังโครงการ เอส เกต พรีเมียม

**บ้านเดี่ยว 2 ชั้น**

ชั้น 1

ชั้น 2

**AIRILY**

ที่ดินเริ่มต้น **50-67** ตร.ว.  
พื้นที่ใช้สอย **169** ตร.ม.  
ราคาเริ่มต้น **5.99** ลบ.

4 ห้องนอน

3 ห้องน้ำ

2 ที่จอดรถ

ภาพที่ 5.3 แสดงแปลนบ้านในโครงการ



ภาพที่ 5.4 แสดงภายนอกบ้าน



ภาพที่ 5.5 แสดงสโมสร์

### โครงการ บ้านพร้าวฟ้า รัตนธิเบศร์-บางบัวทอง

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| ผู้พัฒนาโครงการ     | : บริษัท พร้าว พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |
| ที่ตั้งโครงการ      | : ซ.ฝั่งเหนือพัฒนา ถ.กาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์         |
| เนื้อที่ดิน         | : 35 - 0 - 59 ตร.ว.                               |
| ประเภทบ้าน          | : บ้านแฝด 2 ชั้น                                  |
| หน่วยขาย            | : 120 หน่วย                                       |
| ขนาดที่ดินขาย       | : 35 - 59 ตร.ว.                                   |
| พื้นที่ใช้สอยในบ้าน | : 152 ตร.ม.                                       |
| ราคาขาย             | : 3,790,000 บาท                                   |
| วันเปิดโครงการ      | : กันยายน 2561                                    |
| สิ่งอำนวยความสะดวก: | สวนสาธารณะ                                        |
|                     | ระบบรักษาความปลอดภัย                              |
|                     | กล้องวงจรปิด                                      |
|                     | รปภ. 24 ชม                                        |

ตาราง 5.3

แสดงจุดแข็ง และจุดอ่อนของโครงการบ้านพร้าวฟ้า รัตนธิเบศร์-บางบัวทอง

| จุดแข็ง                                            | จุดอ่อน                                                        |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| - ราคาไม่แพง เมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยวในย่านเดียวกัน | - ไม่มีสโมสร สระว่ายน้ำ<br>- เข้าซอยลึก<br>- แบบบ้านไม่ทันสมัย |



ภาพที่ 5.6 แสดงทัศนียภาพภายในโครงการ



ภาพที่ 5.7 แสดงภายนอกบ้าน

### โครงการ เซนโทร ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| ผู้พัฒนาโครงการ     | : บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) |
| ที่ตั้งโครงการ      | : ถ.ราชพฤกษ์ ใกล้แยกชัยพฤกษ์           |
| เนื้อที่ดิน         | : 42 - 0 - 9 ตร.ว.                     |
| ประเภทบ้าน          | : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น                    |
| หน่วยขาย            | : 179 หน่วย                            |
| ขนาดที่ดินขาย       | : 50 ตร.ว.                             |
| พื้นที่ใช้สอยในบ้าน | : 154- 225 ตร.ม.                       |
| ราคาขาย             | : 5,290,000 - 8,000,000 บาท            |
| วันเปิดโครงการ      | : กันยายน 2561                         |
| สิ่งอำนวยความสะดวก: | สระว่ายน้ำ                             |
|                     | ระบบรักษาความปลอดภัย                   |
|                     | มีคลับเฮ้าส์                           |
|                     | ฟิตเนส                                 |
|                     | Kids Room                              |
|                     | Security Gate                          |
|                     | Key Card access                        |
|                     | กล้อง CCTV                             |

#### ตาราง 5.4

แสดงจุดแข็ง และจุดอ่อนของโครงการเซนโทร ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ

| จุดแข็ง                                                                                                                                              | จุดอ่อน                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็น Brand ที่มีความน่าเชื่อถือ</li> <li>- การออกแบบทันสมัย</li> <li>- มีสโมสร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าซอยลึก</li> <li>- ไม่มีระบบขนส่งสาธารณะผ่านหน้าโครงการ</li> <li>- ราคาสูง</li> </ul> |



ภาพที่ 5.8 แสดงสโมสรภายในโครงการ



ภาพที่ 5.9 แสดงภายนอกบ้าน



ภาพที่ 5.10 แสดงแปลนบ้าน ชั้น 1



ภาพที่ 5.11 แสดงแปลนบ้าน ชั้น 2

### โครงการ เดอะ ไพร์ม ชัยพฤกษ์-วงแหวนรอบนอก

|                     |                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้พัฒนาโครงการ     | : บริษัท บუნกา แอสเซท จำกัด                                                                                                                              |
| ที่ตั้งโครงการ      | : ถ.บางกรวย-ไทรน้อย ต.บางบัวทอง                                                                                                                          |
| เนื้อที่ดิน         | : 23 - 1 - 1.1 ตร.ว.                                                                                                                                     |
| ประเภทบ้าน          | : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น                                                                                                                                      |
| หน่วยขาย            | : 121 หน่วย                                                                                                                                              |
| ขนาดที่ดินขาย       | : 50 ตร.ว.                                                                                                                                               |
| พื้นที่ใช้สอยในบ้าน | : 136- 188 ตร.ม.                                                                                                                                         |
| ราคาขาย             | : 3,990,000 - 5,000,000 บาท                                                                                                                              |
| วันเปิดโครงการ      | : กันยายน 2561                                                                                                                                           |
| สิ่งอำนวยความสะดวก: | สระว่ายน้ำ<br>สวนสาธารณะ<br>คลับเฮ้าส์<br>ฟิตเนส<br>ระบบรักษาความปลอดภัย<br>Security Gate, รปภ. 24 ชม., Keycard Access<br>CCTV, รั้วรอบโครงการสูง 2.6 ม. |

#### ตาราง 5.5

แสดงจุดแข็ง และจุดอ่อนของโครงการเดอะ ไพร์ม ชัยพฤกษ์-วงแหวนรอบนอก

| จุดแข็ง                                                                                                                         | จุดอ่อน                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาไม่แพง</li> <li>- การออกแบบดูทันสมัย</li> <li>- บริษัทมีความน่าเชื่อถือ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทางเข้าโครงการเล็ก</li> <li>- ทำเลที่ตั้งไกลจากเส้นทางหลัก กาจนานิ</li> <li>เชก / ราชพฤกษ์</li> </ul> |



ภาพที่ 5.12 แสดงผังโครงการ



ภาพที่ 5.13 แสดงภายในโครงการ



ภาพที่ 5.14 แสดงรูปแบบบ้าน



ภาพที่ 5.15 แสดงแปลนบ้าน ชั้น 1-2

### โครงการ ธนาสิริ ราชพฤกษ์-ท่าน้ำนนท์

|                     |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|
| ผู้พัฒนาโครงการ     | : บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)      |
| ที่ตั้งโครงการ      | : ถ.โยธาธิการ นนทบุรี 2002 อ.เมืองนนทบุรี |
| เนื้อที่ดิน         | : 33 - 2 - 94.39 ตร.ว.                    |
| ประเภทบ้าน          | : บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด 2 ชั้น              |
| หน่วยขาย            | : 175 หน่วย                               |
| ขนาดที่ดินขาย       | : 60 ตร.ว.                                |
| พื้นที่ใช้สอยในบ้าน | : 185 ตร.ม.                               |
| ราคาขาย             | : 3,990,000 - 5,000,000 บาท               |
| วันเปิดโครงการ      | : สิงหาคม 2555                            |
| สิ่งอำนวยความสะดวก: | สวนสาธารณะ                                |
|                     | สนามเด็กเล่น                              |
|                     | คลับเฮ้าส์                                |
|                     | ฟิตเนส                                    |
|                     | สระว่ายน้ำระบบเกลือ แยกส่วนเด็กและผู้ใหญ่ |
|                     | ลู่วิ่ง Eco Jogging Track                 |
|                     | ประตู Double gate                         |
|                     | รปภ. , CCTV ,สัญญาณกันขโมยใน              |

#### ตาราง 5.6

แสดงจุดแข็ง และจุดอ่อนของโครงการธนาสิริ ราชพฤกษ์-ท่าน้ำนนท์

| จุดแข็ง                                                                                                                                                                     | จุดอ่อน                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีแบบบ้านหลากหลาย</li> <li>- ราคาไม่สูงมาก</li> <li>- บริษัทมีความน่าเชื่อถือ</li> <li>- มีสโมสร สระว่ายน้ำระบบน้ำเกลือ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- แบบบ้านไม่ทันสมัย</li> </ul> |



ภาพที่ 5.16 ภายนอกบ้าน



ภาพที่ 5.17 แปลนบ้านชั้น 1-2



ภาพที่ 5.18 ภายนอกบ้าน



ภาพที่ 5.19 แผนบ้านชั้น 1-2

### โครงการ บ้านลิลิ รัตนานิเบศร์-เวสต์เกต

|                     |                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้พัฒนาโครงการ     | : บริษัท ลิลิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)                                                 |
| ที่ตั้งโครงการ      | : ถ.กาญจนาภิเษก ซ.วัดเสาธงหิน                                                             |
| เนื้อที่ดิน         | : 90 - 0 - 99.7 ตร.ว.                                                                     |
| ประเภทบ้าน          | : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น                                                                       |
| หน่วยขาย            | : 428 หน่วย                                                                               |
| ขนาดที่ดินขาย       | : 56-70 ตร.ว.                                                                             |
| พื้นที่ใช้สอยในบ้าน | : 148 - 220 ตร.ม.                                                                         |
| ราคาขาย             | : 4,000,000 บาท                                                                           |
| วันเปิดโครงการ      | : กรกฎาคม 2558                                                                            |
| สิ่งอำนวยความสะดวก: | สระว่ายน้ำ<br>สนามเด็กเล่น<br>คลับเฮ้าส์<br>ฟิตเนส<br>ระบบรักษาความปลอดภัย<br>สวนส่วนกลาง |

ตาราง 5.7

แสดงจุดแข็ง และจุดอ่อนของโครงการบ้านลิลิ รัตนานิเบศร์-เวสต์เกต

| จุดแข็ง                                                                                                                        | จุดอ่อน                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาไม่แพง</li> <li>- มีสโมสรสระว่ายน้ำ</li> <li>- บริษัทมีความน่าเชื่อถือ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- แบบบ้านไม่ทันสมัย</li> <li>- จำนวนหน่วยขายค่อนข้างเยอะ ทำให้รู้สึกแออัด</li> </ul> |



ภาพที่ 5.20 ภายนอกบ้าน



ภาพที่ 5.21 แพลนบ้านชั้น 1-2



ภาพที่ 5.22 ภายนอกบ้าน



ภาพที่ 5.23 ภายนอกบ้าน

### โครงการ เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์

|                     |                                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้พัฒนาโครงการ     | : บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)                                                                               |
| ที่ตั้งโครงการ      | : ถ.ชัยพฤกษ์ ต.โสนลอย                                                                                                       |
| เนื้อที่ดิน         | : 30 - 0 - 0 ตร.ว.                                                                                                          |
| ประเภทบ้าน          | : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น                                                                                                         |
| หน่วยขาย            | : 154 หน่วย                                                                                                                 |
| ขนาดที่ดินขาย       | : 50 ตร.ว.                                                                                                                  |
| พื้นที่ใช้สอยในบ้าน | : 138 - 146 ตร.ม.                                                                                                           |
| ราคาขาย             | : 3,990,000 บาท                                                                                                             |
| วันเปิดโครงการ      | : กรกฎาคม 2561                                                                                                              |
| สิ่งอำนวยความสะดวก: | Wi-Fi บนพื้นที่พักผ่อนส่วนกลาง<br>สวนสวยสไตล์ยุโรป<br>ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.<br>เข้า-ออกโครงการด้วย Easy Pass Card |

ตาราง 5.8

แสดงจุดแข็ง และจุดอ่อนของโครงการเพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์

| จุดแข็ง                                                                                                                                                                                   | จุดอ่อน                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็น Brand ที่มีความน่าเชื่อถือ</li> <li>- แบบบ้านทันสมัย</li> <li>- ราคาไม่แพง เทียบกับ Branding และทำเล</li> <li>- แบบบ้านมีหลายแบบ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีสโมสร สระว่ายน้ำ</li> </ul> |



ภาพที่ 5.24 สวนภายในโครงการ



ภาพที่ 5.25 สโมสรโครงการ



ภาพที่ 5.26 ภายนอกบ้าน



ภาพที่ 5.27 แบบแปลนชั้น 1-2



ภาพที่ 5.28 ภายนอกบ้าน



▼ Lower Floor Plan



▲ Upper Floor Plan

ภาพที่ 5.29 แบบแปลนชั้น 1-2

### 5.1.2 คู่แข่งทางอ้อม

คู่แข่งทางอ้อม จากในตารางที่ 6.1 ในลักษณะของสินค้าที่ทดแทนกันได้โดยมองในลักษณะของพื้นที่ที่อยู่ในละแวกเดียวกันคือ ถนนราชพฤกษ์ ระหว่างช่วงไม่เกิน ถนน 345-ปทุมธานี และ ถนนรัตนธิเบศ ซึ่งอาจรวมไปถึงบ้านมือ 2 ที่มีการซื้อขายกันในบริเวณพื้นที่นี้ด้วย เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นสินค้าที่มีราคาสูง และกลุ่มลูกค้ามีงบประมาณที่จำกัด ทำให้การดึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการซื้อบ้านเดี่ยวมีความจำเป็นต้องแสดงให้เห็นนอกจากราคาที่กลุ่มลูกค้ารับได้ ศักยภาพของทำเลที่ตั้ง หรือความแตกต่างของสินค้าในเชิงของการใช้งาน หรือการออกแบบจากตลาดเดียวกัน

### 5.1.3 กลุ่มเป้าหมาย

เมื่อทำการวิเคราะห์ถึงความต้องการของลูกค้าพบว่ากลุ่มเป้าหมายที่สนใจ หาสื่อบ้านในย่านถนนราชพฤกษ์ จะเป็นกลุ่มที่เป็นครอบครัวเริ่มต้น กำลังมองหาบ้านเพื่อขยายครอบครัว

- อายุประมาณ 35-40 ปี
- มีสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน
- มีรายได้รวมในครอบครัวตั้งแต่ 80,000 ขึ้นไป
- ผู้บริหารระดับต้นบริษัทเอกชน , พนักงานรัฐวิสาหกิจ , เจ้าของกิจการ
- ทำงานในย่านสาทร หรือย่านที่มีรถไฟฟ้าเข้าถึง ลักษณะพื้นที่ใช้สอยที่ลูกค้ากลุ่มนี้ต้องการ

## 5.2 วิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ

การวิเคราะห์แรงกดดัน 5 ประการ (5 Force model โดย Michael E. Porter) เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่ส่งผลต่อสภาพการแข่งขันในธุรกิจว่า ได้รับผลกระทบมากหรือน้อยเพียงใด โดยถ้าผลกระทบนั้นกระทบน้อยกับธุรกิจก็จะเป็นผลดีกับตัวธุรกิจมีความน่าสนใจในการเข้าลงทุน

### 5.2.1 การแข่งขันระหว่างคู่แข่งในอุตสาหกรรมเดียวกัน

การแข่งขันในอุตสาหกรรมเดียวกันส่งผลกระทบปานกลาง เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์แตกต่างที่ต่างกัน ทำให้ส่งผลในเรื่องของการเปรียบเทียบในการแข่งขันได้ยากจากคู่แข่งในอุตสาหกรรมเดียวกัน

### 5.2.2 ข้อจำกัดของการเข้าสู่สภามหากรรมการแข่งขันรายใหม่

การเข้ามาของผู้แข่งขันรายใหม่ส่งผลกระทบน้อย เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก มีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการหลายหน่วย และทำเลที่ดินมีราคาสูงขึ้นเรื่อย ทำให้การเข้ามาของผู้แข่งขันรายใหม่เป็นไปได้ยาก

### 5.2.3 การคุกคามจากสินค้าอื่นที่ใช้ทดแทนกันได้

การคุกคามจากสินค้าทดแทนมีผลกระทบน้อย เนื่องจากเป็นปัจจัย 4 ในการดำรงชีวิต และทำเลที่ตั้งแต่ละที่มีความเฉพาะตัวของแต่ละที่ไม่สามารถทดแทนกันได้ทั้ง 100%

### 5.2.4 อำนาจต่อรองจากผู้ซื้อ

อำนาจต่อรองจากผู้ซื้อมีผลกระทบปานกลาง ในภาวะเศรษฐกิจปกติ ผู้ซื้ออาจจะไม่มีอำนาจในการต่อรองมาก เนื่องจากทำเลที่ตั้งไม่สามารถหาทดแทนกันได้ แต่ถ้าหากในสภาวะเศรษฐกิจถดถอยผู้ซื้อที่มีเงินสดอยู่ในมือจะมีอำนาจในการต่อรองมากขึ้น เนื่องมาจากการปล่อยสินเชื่อจากธนาคาร ปล่อยให้กับผู้ซื้อบ้านยากขึ้นจึงทำให้กลุ่มผู้ซื้อที่มีจำกัด

### 5.2.5 อำนาจต่อรองจาก Supplier

อำนาจต่อรองจาก Supplier มีผลกระทบปานกลาง เนื่องจากปัจจัยที่สนับสนุนในการพัฒนาโครงการมีหลายส่วน ส่วนภาคแรงงานออกแบบก่อสร้าง ภาคผลิตภัณฑ์และวัสดุก่อสร้าง ใน 2 ส่วนนี้อาจมีอำนาจต่อรองน้อยเนื่องจากสามารถหาแหล่งที่มาทดแทนได้จากแหล่งอื่นๆ แต่ในส่วนภาครัฐที่ทำหน้าที่อนุญาตก่อสร้าง หรือพัฒนาโครงการจะมีอำนาจในการต่อรองสูง สามารถกำหนดให้โครงการทำภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่กำหนดในแต่ละท้องถิ่น

## 5.3 วิเคราะห์จุดแข็งจุดอ่อนของโครงการ

### 5.3.1 จุดแข็ง

S1 ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ถนนราชพฤกษ์ สามารถเดินทางเข้าเมือง หรือออกต่างจังหวัดได้ง่าย การจราจรไม่ติดค่อยติดขัด ทางออกชอยใกล้ทางกลับรถ และมีทางลัดไปมาในเส้นเดียวกันได้หลายทาง

S2 อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าทำอัฐ และมีอาคารจอดรถของ MRT รับรองการจอด

S3 ทางเข้าออกหน้าแปลงโครงการกว้างสะดวกในการเดินทาง

S4 อยู่ใกล้คลอง ที่มีทิวทัศน์ และสภาพน้ำที่สวยงาม

S5 อยู่ไม่ไกลศูนย์การค้ามาก ใช้เวลาเดินทางไม่นาน

### 5.3.2 จุดอ่อน

W1 ไม่ค่อยมีรถสาธารณะผ่านหน้าโครงการ ต้องใช้รถส่วนตัวในการเดินทาง

W2 เป็นผู้ประกอบการรายเล็ก อาจมีผลเรื่องความเชื่อมั่นสำหรับลูกค้า

### 5.3.3 โอกาส

O1 การขยายตัวของประชากรในนนทบุรีเพิ่มสูงขึ้น

O2 การปรับผังเมืองใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน

### 5.3.4 อุปสรรค

T1 เศรษฐกิจชะลอตัว จากปัญหาไวรัส COVID-19 ทำให้ผู้คนเกิดความตื่นตระหนกไม่จับจ่ายใช้สอย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในระยะยาว อาจทำให้การตัดสินใจซื้อบ้าน หรือสร้างภาระหนี้ระยะยาวเลือนออกไป

## 5.4 วิเคราะห์กลยุทธ์ทางการตลาดจาก TOWS Matrix

จากการวิเคราะห์หาจุดแข็งจุดอ่อนของโครงการออกมาเป็นแต่ละข้อ เพื่อดำเนินการจับคู่มาวิเคราะห์ออกมาเป็นกลยุทธ์ 4 รูปแบบ ในการดำเนินงานดังนี้

### กลยุทธ์เชิงรุก (SO)

S1O1 ใช้ความแตกต่างของสินค้า ทางด้านการออกแบบ และฟังก์ชันการใช้สอยเพื่อให้ลูกค้ารู้สึกคุ้มค่าในการตัดสินใจซื้อบ้านกับมูลค่าที่ได้รับ

### กลยุทธ์เชิงแก้ไข (WO)

W2O2 การตั้งราคาขายให้ถูกกว่าบริษัทใหญ่ เนื่องจากเป็นบริษัทเล็กจะทำให้ลูกค้าเกิดการเปรียบเทียบในเรื่องของ Branding และความน่าเชื่อถือจึงทำให้การลดราคาให้ถูกกว่าอาจช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านได้ง่ายขึ้น

### กลยุทธ์เชิงรับ (ST)

S1T1 เนื่องจากทำเลที่ตั้งโครงการค่อนข้างดี การก่อสร้างจะใช้การทยอยแบ่งสร้างบ้านเป็นกลุ่ม และโอน เพื่อรักษากระแสเงินสดในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ ป้องกันภาวะขาดกระแสเงินสด

### กลยุทธ์เชิงป้องกัน (WT)

W2T1 เน้นการลดต้นทุนในการก่อสร้าง และใช้ระบบก่อสร้างแบบสำเร็จในบางส่วนเพื่อให้มีเวลาส่งมอบบ้านให้ลูกค้าได้เร็วขึ้น

## 5.5 กลยุทธ์ทางการตลาด 4Ps

### 5.5.1 ผลิตรายณ์

#### แนวคิดในการพัฒนาโครงการ

จากการศึกษาคู่แข่ง และกลุ่มเป้าหมายของโครงการ พบว่าการออกแบบผลิตรายณ์เพื่อให้เกิดความแตกต่างจากตลาด และส่งมอบผลิตรายณ์ที่ทำให้กลุ่มเป้าหมายรู้สึกคุ้มค่ามากที่สุดในการเลือกซื้อบ้านกับโครงการ โดยแนวคิดในการออกแบบจะเน้นไปที่ลักษณะบ้านที่มีความทันสมัยมากขึ้น ไม่ยึดติดกับรูปแบบบ้านจัดสรรทั่วไป มีฟังก์ชันที่ตอบสนองด้านการใช้งาน และอารมณ์ความรู้สึกที่สะท้อนความเป็นบ้านสมัยใหม่ได้เป็นอย่างดี ในขณะที่เดียวกันทางด้านของผู้ลงทุนต้องได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ามากที่สุดทั้งจากจำนวน และสัดส่วนของพื้นที่ขาย ต่อพื้นที่ที่ดิน

#### ชื่อโครงการ และสัญลักษณ์ของโครงการ

โครงการ HAUS Villa Thalt – Ratchaphruek ใช้เป็นตัวอักษรที่ HAUS มาจากภาษาเยอรมันแปลว่า “บ้าน” โดยให้เกิดความรู้สึกเป็นสากลภาพลักษณ์ของ Brand และสื่อถึงการเป็นอยู่ในสังคมที่มีคุณภาพดีในทำเลติดถนนราชพฤกษ์

# HAUS

---

## VILLA

### THA-IT - RATCHAPHRUEK

ภาพที่ 6.30 สัญลักษณ์ของโครงการ

#### รายละเอียดโครงการ

เป็นโครงการจัดสรรแบบผสมผสาน ระหว่างบ้านแฝด และบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ในรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบ Modern Contemporary มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ที่ 180-220 ตารางเมตร โดยมีขนาดที่ดินอยู่ที่ 35-70 ตารางวา มีจำนวนหน่วยขายทั้งหมด 79 หน่วย พร้อมด้วยสโมสร สระว่ายน้ำ ภายในโครงการ พื้นที่โครงการโดยรวม 12-1-62.5 ตารางวา

#### แนวคิดในการวางผังโครงการ

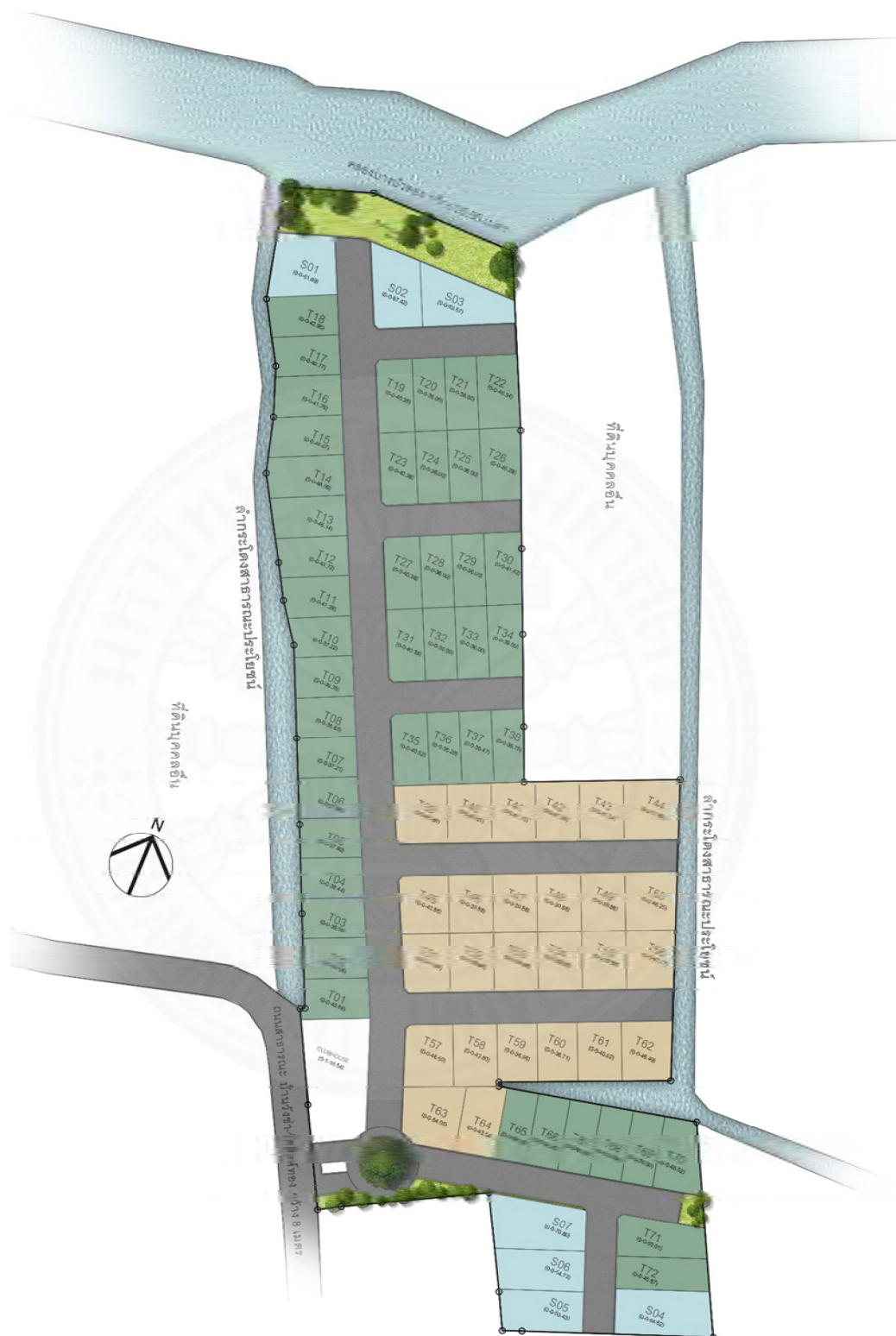
แนวคิดในการวางผังโครงการจะแบ่งเป็น 2 แนวคิดคือ ได้จำนวนหน่วยขายที่มีประสิทธิภาพดีที่สุด และแนวของบ้านส่วนใหญ่ไม่ปะทะกับทิศตะวันตกโดยตรง เพื่อลดความร้อนสะสมภายในบ้านในช่วงเวลาบ่าย ทางเข้าโครงการจะเจอวงเวียนที่มีประติมากรรมเป็นเอกลักษณ์ของโครงการ โดยวงเวียนจะแยกออกเป็นถนนหลัก 2 เส้นทาง เส้นทางแรกจะผ่านไปทางที่มีบ้านเยอะที่สุด ที่สุดปลายถนนจะเป็นสวนสาธารณะติดริมคลองบางบัวทอง และอีกเส้นทางจากวงเวียนจะไปโซนส่วนตัวที่มีบ้านเดี่ยวมีความหนาแน่นที่น้อยกว่าเส้นทางแรก

ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางจะมีการจัดพื้นที่สวนสาธารณะ สโมสร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และพื้นที่ Co-Working space เพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตกลุ่มเป้าหมายแบบสมัยใหม่ ในส่วนพื้นที่สวนสาธารณะจะจัดอยู่ติดริมคลองบางบัวทอง ใช้สำหรับการพักผ่อน หรือจัดงานนันทนาการริมน้ำ สำหรับสมาชิกในโครงการ ส่วนของอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ และฟิตเนสจะอยู่ในอาคารเดียวกัน ในตำแหน่งบริเวณหน้าโครงการ โดยการจัดในลักษณะนี้จะทำให้พื้นที่ขายแต่ละตำแหน่งจะมีจุดเด่นที่แตกต่างกันไป

ในส่วนของตัวบ้านจะมีทั้งหมด 3 รูปแบบด้วยกันคือ

- แบบที่ 1 บ้านแฝดหน้ากว้าง 8 เมตร ลึก 18 เมตร จะมีทั้งหมด 46 แปลง
- แบบที่ 2 บ้านแฝดหน้ากว้าง 10 เมตร ลึก 14.50 เมตร จะมีทั้งหมด 26 แปลง
- แบบที่ 3 บ้านเดี่ยวหน้ากว้าง 10 เมตร ลึก 22 เมตร จะมีทั้งหมด 7 แปลง





ภาพที่ 6.31 ผังรวมโครงการ

### แบบบ้านแบบที่ 1

บ้านแฝด 3 ชั้นบนพื้นที่ดินขนาด 8x18 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 242 ตารางเมตร มีการออกแบบในรูปแบบสถาปัตยกรรม Modern Contemporary มีฟังก์ชันการใช้งาน 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน ชั้น 1 มีครัวแบบ Island และห้องนั่งเล่นแบบ Double volume space ที่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ Outdoor living area ที่ร่มรื่น ชั้น 2 จะเป็นห้องนอน 2 ห้องนอนโดยแต่ละห้องจะมีห้องน้ำในตัว เพื่อความสะดวกในการปรับเปลี่ยนจะเป็นห้องนอน ห้องทำงาน หรือห้องอเนกประสงค์อื่นๆก็ทำได้ ในส่วนชั้น 3 จะเป็นห้องนอนใหญ่ทั้งชั้น พร้อม Walk-in Closet และอ่างอาบน้ำที่สามารถมองเห็นสวนภายในบ้านได้ทั้งชั้น 3



ภาพที่ 5.32 แพลนบ้านแฝดแบบที่ 1

ที่มา : CODE SPACE ออกแบบ



ภาพที่ 5.33 รูปภายนอกบ้าน  
ที่มา : CODE SPACE ออกแบบ



ภาพที่ 5.34 รูปแนวคิดภายในบ้าน  
ที่มา : www.Pinterest.com

### แบบบ้านแบบที่ 2

บ้านแฝด 3 ชั้นบนพื้นที่ดินขนาด 10x14.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 246 ตารางเมตร มีการออกแบบในรูปแบบสถาปัตยกรรม Modern Contemporary มีฟังก์ชันการใช้งาน 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2+1 คัน(สามารถปรับเป็นสวนหรือจอดรถก็ได้) ชั้น 1 มีครัว และห้องนั่งเล่นในลักษณะ Open plan ที่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ Outdoor living area ได้ ชั้น 2 จะเป็นห้องนอน 2 ห้องนอนโดยแต่ละห้องจะมีห้องน้ำในตัว เพื่อความสะดวกในการปรับเปลี่ยนจะเป็นห้องนอน ห้องทำงาน หรือห้องอเนกประสงค์อื่นๆก็สามารถทำได้ ในส่วนชั้น 3 จะเป็นห้องนอนใหญ่ทั้งชั้น พร้อม Walk-in Closet และอ่างอาบน้ำที่สามารถมองเห็นสวนภายในบ้านได้ทั้งชั้น 3 พร้อมทั้งระเบียงพักผ่อนหน้าบ้าน



ภาพที่ 5.35 แพลนบ้านแฝดแบบที่ 2

ที่มา : CODE SPACE ออกแบบ



ภาพที่ 5.36 รูปภายนอกบ้าน

ที่มา : CODE SPACE ออกแบบ

### แบบบ้านแบบที่ 3

บ้านเดี่ยว 3 ชั้นบนพื้นที่ดินขนาด 10x21 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 342 ตารางเมตร มีการออกแบบในรูปแบบสถาปัตยกรรม Modern Contemporary มีฟังก์ชันการใช้งาน 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ จอดรถได้ 3 คัน ชั้น 1 จะมีการออกแบบคล้ายกับบ้านสร้างที่มีการออกแบบโดยเฉพาะ แยกทางเข้าออกระหว่างรถยนต์และคนเดินเข้าบ้าน เมื่อเข้ามาจะพบโถงทางเข้าขนาดใหญ่ ที่ให้ความรู้สึกโปร่งโล่งมากยิ่งขึ้น ส่วนครัวเป็นแบบ Island ต่อเนื่องกับห้องนั่งเล่นในลักษณะ Open plan ที่สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ Outdoor living area ได้ ชั้น 2 จะเป็นห้องนอน 2 ห้องนอนโดยแต่ละห้องจะมีห้องน้ำในตัว เพื่อความสะดวกในการปรับเปลี่ยนจะเป็นห้องนอน ห้องทำงาน หรือห้องอเนกประสงค์อื่นๆก็สมารถทำได้ ในส่วนชั้น 3 จะเป็นห้องนอนใหญ่ทั้งชั้น พร้อม Walk-in Closet และอ่างอาบน้ำที่สามารถมองเห็นสวนภายในบ้านได้ทั้งชั้น 3 พร้อมทั้งระเบียงพักผ่อนหน้าบ้านพร้อม Roof Garden



ภาพที่ 5.37 แพลนบ้านเดี่ยวแบบที่ 3  
ที่มา : CODE SPACE ออกแบบ



ภาพที่ 5.38 รูปแนวคิดภายนอกบ้าน  
ที่มา : [www.Pinterest.com](http://www.Pinterest.com)

### รูปแบบของสโมสรของโครงการ

ส่วนของสโมสรจะเป็นอาคาร 2 ชั้น ในรูปแบบสถาปัตยกรรมประกอบด้วย ฟังก์ชันการใช้งาน สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องอาบน้ำ ห้องอบไอน้ำ พื้นที่ Co-working Space และส่วนสำนักงานนิติบุคคล ลูกค้าที่ซื้อบ้านสามารถมาใช้งานในส่วนนี้ได้โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม



ภาพที่ 5.39 แปลนอาคารสโมสรชั้น 1-2

ที่มา : CODE SPACE ออกแบบ



ภาพที่ 5.40 ภายนอกอาคารสโมสร

ที่มา : CODE SPACE ออกแบบ

### 5.5.2 ราคา

ในการตั้งราคาขาย ใช้วิธีการสำรวจและเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่อยู่ในละแวกเดียวกันที่อยู่ในระยะไม่เกิน 5 กิโลเมตรทั้งคู่แข่งทางตรง และทางอ้อม โดยราคาขั้นต้นของบ้านแต่ละหลังจะเป็นไปตามการคำนวณ Front door analysis เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คาดหวังตามต้นทุนที่โครงการลงทุน แล้วจึง Top-Up ด้วยราคาของที่ดินเพิ่มจากแปลงมาตรฐาน และราคาทำเลที่ตั้งของแต่ละแปลง ดังนี้

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| - แปลงมุมถนนทั้งหมด               | เพิ่มจากราคาขาย 100,000 บาท |
| - แปลงติดสวนทั้งหมด               | เพิ่มจากราคาขาย 50,000 บาท  |
| - แปลงติดสโมสร/หน้าโครงการทั้งหมด | เพิ่มจากราคาขาย 100,000 บาท |
| - ที่ดินเพิ่มจากแปลงมาตรฐาน       | 30,000 บาทต่อ 1 ตารางวา     |
| - ราคาบ้านแฝดมาตรฐาน              | 5,900,000 บาท               |
| - ราคาบ้านเดี่ยวมาตรฐาน           | 6,900,000 บาท               |

ราคาในส่วนที่เป็น Top-Up และราคาในส่วนที่ดินเพิ่มสามารถเป็นช่องว่างราคาที่ทำให้ลูกค้าเกิดราคาอ้างอิงในใจ (Internal reference price) กับบ้านในลักษณะใกล้เคียงกัน ซึ่งในส่วนนี้สามารถในการทำ Promotion ทางด้านราคา เพื่อดึงดูดลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น ทั้งในช่วงที่กำลังซื้อ มีทั้งขาขึ้น และขาลง

จากรายละเอียดดังกล่าวจะทำให้เกิดโครงสร้างราคาขายของบ้านพร้อมที่ดินแต่ละแปลงดังต่อไปนี้



### 5.5.3 ช่องทางจัดจำหน่าย

ช่องทางการขายหลักจะเป็นสำนักงานขายของโครงการ ที่อยู่กับบ้านตัวอย่างเมื่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว เนื่องจากการที่มีบ้านตัวอย่างให้ลูกค้าเห็นแล้วเป็นการสร้างความไว้วางใจให้กับลูกค้าที่จะมาซื้อบ้านได้ว่าเป็นโครงการที่เสร็จแล้วและมีตัวตน โดยกลุ่มลูกค้าสามารถ Walk-in มาหรือจะเป็นการจองผ่านทางโทรศัพท์เพื่อเข้าชมโครงการ

ช่องทางรองจะเป็น Official Website , Webpage , Social Media ต่างๆของโครงการที่สามารถเข้าไปดูทำเลที่ตั้งของโครงการ ,แบบแปลนบ้าน ,กิจกรรมต่างๆ หรือของจองเพื่อเข้าชมโครงการนี้ผ่านทางช่องทาง Online ได้เช่นกัน

### 5.5.4 การส่งเสริมการขาย

การส่งเสริมการขายช่องทางหลักแบบ Offline ได้แก่ ป้ายโฆษณา และป้ายนำทางเข้าสู่โครงการโดยจะลงเน้นป้ายนำทางอยู่ในรัศมี 5 กิโลเมตร และ 10 กิโลเมตรจะเป็นป้ายที่แนะนำโครงการว่าอยู่ในทำเลที่ตั้งใด เนื่องจากธรรมชาติของผู้ที่เลือกหาซื้อบ้านมักจะเลือกทำเลที่ตั้งใหม่ที่ไม่ไกลจากที่เดิมมาก มาจากการยึดติดในสถานที่เดิมที่เคยอยู่ จึงเลือกซื้อบ้านที่อยู่ในละแวกใกล้เคียงกัน ในส่วนป้ายถาวรจะเน้นติดที่ถนนสายหลักที่มีการจราจรอย่างต่อเนื่อง เช่นถนนชัยพฤกษ์ , ถนนราชพฤกษ์ , ถนนรัตนธิเบศ และถนนกาญจนาภิเษกช่วงบางใหญ่-บางบัวทอง

ในช่องทางรองจะใช้ช่องทางผ่านสื่อ Online เพื่อนำมาถึงโครงการเช่น Google Map , Facebook , Home buyer guide , Thinkofliving และ AdsWord สำหรับช่วยในการค้นหาโครงการ , สื่อสารกิจกรรมส่งเสริมการขายต่างๆได้ง่ายยิ่งขึ้น

กิจกรรมส่งเสริมการขายผ่านทางพนักงานฝ่ายขาย ที่จะช่วยกระตุ้นให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านได้รวดเร็วมากขึ้น

- ฟรีโอน จดจำนอง
- ส่วนลดเงินสดพิเศษ 100,000 บาท
- ฟรี Furniture ทั้งหลัง 100,000 บาท
- ฟรีแอร์ทั้งบ้าน ม่านทุกห้อง 100,000 บาท
- อยู่ฟรี 1 ปี วงเงิน 200,000 บาท

โดยงบประมาณการใช้ในการส่งเสริมการขายอาจจะใช้มาจากตารางโครงสร้างราคาขายของบ้าน ชุดของกิจกรรมส่งเสริมการขายอาจเลือกใช้ได้สลับต่างกันตามช่วงเวลาของเศรษฐกิจและสภาพตลาด ณ เวลานั้น



### 6.1.1 ช่วงงานก่อนการก่อสร้าง

1.) การซื้อและโอนที่ดิน เป็นขั้นตอนที่ต้องรองราคาซื้อขายที่ดินกับเจ้าของที่ดินเดิม และขอมอบอำนาจในการตรวจสอบรังวัดที่ดินเพื่อซื้อขายตามปริมาณพื้นที่จริง เนื่องจากในหน้าเอกสารโฉนด กับพื้นที่จริงพื้นที่อาจจะไม่เท่ากัน การทำรังวัดพื้นที่ก่อนเพื่อให้ทราบขนาดพื้นที่แท้จริง ทำให้เกิดความยุติธรรมในการซื้อขาย และช่วยในการคำนวณพื้นที่ขายจริงได้

2.) การออกแบบวางผัง ในขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนที่ทำควบคู่ไประหว่างที่เริ่มเจรจาซื้อขายกับเจ้าของที่ดิน โดยในขั้นตอนการออกแบบแรกคือการเริ่มวางผังโครงการ ในช่วงการวางผังเราจะต้องทราบถึงข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดินนี้ การออกแบบผังโครงการจะช่วยให้เราทราบถึงจำนวนหน่วยขายที่แน่นอนว่าจะมีทั้งสิ้นกี่หน่วย จะเสริมพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆหรือไม่เพื่อเป็นการส่งเสริมงานขาย เมื่อจบขั้นตอนการออกแบบผังโครงการเรียบร้อยแล้ว ขั้นต่อไปจะเป็นการออกแบบผลิตภัณฑ์ คือ บ้านที่จะขาย และบรรยายกายในโครงการ ส่วนนี้ทางเจ้าของโครงการจะวิเคราะห์ และตั้งกลุ่มเป้าหมายเพื่อสรุปความต้องการ ส่งต่อให้ทางทีมสถาปนิก และวิศวกร ออกแบบบ้าน ทำแบบเพื่อขออนุญาตกับทางราชการ และแบบสำหรับงานก่อสร้าง

3.) การขออนุญาตจัดสรร และขออนุญาตก่อสร้าง ในขั้นตอนนี้เมื่อแบบผังโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะต้องนำแบบไปยื่นขออนุญาตกับหน่วยงานกรมที่ดินจังหวัดนนทบุรี เพื่อนำเรื่องเข้าสู่ขั้นตอนการพิจารณาขออนุญาตจัดสรร โดยเอกสารสำคัญในการขออนุญาตได้แก่ หนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดินจากกองผังเมือง องค์การบริหารส่วนจังหวัด , หนังสือรับรองการเชื่อมต่อน้ำทิ้งและเชื่อมทางสาธารณะ จากองค์การบริหารส่วนตำบล , หนังสือรับรองการขอเชื่อมต่อประปา และไฟฟ้า จาก การประปาส่วนภูมิภาค และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค โดยหนังสือทั้งหมดจะประกอบกับแบบผังโครงการเพื่อพิจารณากับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน และทำหนังสือ LG คำประกันงานสาธารณูปโภคของโครงการ ในขั้นตอนนี้อาจใช้เวลา 1-2 เดือนเพื่อให้ได้มติอนุมัติจัดสรรที่ได้ เมื่อได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว จึงนำแบบขออนุญาตก่อสร้างบ้าน และใบอนุญาตจัดสรรเพื่อขออนุญาตปรับปรุงที่ดิน และขออนุญาตก่อสร้างกับองค์การบริหารส่วนตำบลทำอัฐ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลในท้องที่ของโครงการ

4.) การประมูลงาน ในขั้นตอนนี้จะเป็นการสรรหาผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อเข้าทำงานก่อสร้างตามแบบที่โครงการกำหนด โดยหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอาจไม่ใช่ในเจ้าที่ให้ราคาถูกที่สุดแต่เป็น เจ้าที่มีความเหมาะสมผลและมีความเป็นไปได้ในการทำโครงการจนจบ โดยแต่ละผู้เข้าร่วมประมูลจะได้แบบก่อสร้างไปถอดราคา และยื่นซองมานำเสนอกับโครงการ เมื่อได้รับซองมาแล้ว จะทำการเรียกผู้เข้าประมูลมาให้ซักถามรายละเอียด และปรับฐานราคาใหม่อีกครั้ง ขั้นตอนนี้

จะทำ 1 – 2 ครั้งตามระยะเวลาที่โครงการให้ เพื่อให้ราคามีการผิดพลาดน้อยที่สุด แล้วจึงเลือกเจ้าที่เหมาะสมมาตกลงทำสัญญาก่อสร้างกัน

### 6.1.2 ช่วงงานสาธารณูปโภคโครงการ

- 1.) การถมดินปรับปรุงพื้นที่ ในช่วงนี้เมื่อมีการโอนที่ดิน และได้รับอนุญาตปรับปรุงพื้นที่ จะดำเนินการนำเครื่องจักรเข้าพื้นที่เพื่อปรับแต่ง ถมดิน และทำกำแพงกันดินให้พร้อมสำหรับงานโครงสร้างในขั้นตอนต่อไป
- 2.) งานถนนในโครงการ เมื่อถมดินเสร็จเรียบร้อยแล้วในขั้นตอนนี้จะเป็นการเตรียมถนน และท่อระบายน้ำให้พร้อมสำหรับการดำเนินงานก่อสร้าง การทำถนนในโครงการจะช่วยให้งานก่อสร้างทำงานได้รวดเร็วมากยิ่งขึ้นเนื่องจากจะไม่ทำให้งานติดขัดจากปัญหาการส่งวัสดุก่อสร้างเข้าพื้นที่ และการดำเนินงานในส่วนงานก่อสร้างอื่นๆ
- 3.) งานไฟฟ้าและประปา ในส่วนนี้เมื่องานก่อสร้างดำเนินงานไปได้สักระยะหนึ่ง ทางกรไฟฟ้าจะเข้ามาดำเนินการปักเสาและขยายเขตพื้นที่การจ่ายไฟฟ้าให้โครงการ โดยในส่วนนี้จะสัมพันธ์กับแบบผังโครงการที่ได้ออกแบบไว้ช่วงแรก และเช่นเดียวกันกับระบบประปา การประปาจะเข้ามาดำเนินการวางท่อจ่ายน้ำหลักให้ทางโครงการ แต่ยังไม่ติดตั้งมิเตอร์ประปากับบ้านให้ ซึ่งการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า และประปาจะทำได้เมื่อบ้านมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และสามารถโอนให้ผู้ที่มาซื้อบ้านได้ โดยปกติของโครงการจะยังไม่ขอมิเตอร์ไฟฟ้า ประปา จนกว่าจะมีการโอนบ้านให้ลูกค้าได้ เพื่อจะไม่ต้องเสียค่าไฟฟ้า น้ำประปา และประกันมิเตอร์ก่อน
- 4.) งานขั้วทางเข้า ป้อมรักษาการ สโมสร และป้ายโครงการ ในส่วนนี้จะเป็นส่วนที่เปิดพร้อมๆบ้านตัวอย่างเพื่อเริ่มการขายโครงการใน Phase ที่ 1 จึงจะใช้เวลาก่อสร้างไปพร้อมๆกับบ้านตัวอย่าง การเริ่มทำขั้วทางเข้า ป้อมรักษา สโมสร และป้ายโครงการช่วยให้ผู้ที่เข้าชมโครงการเกิดความประทับใจครั้งแรกเมื่อเข้าชมโครงการ มีส่วนช่วยในงานขายมาก ช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านได้ง่ายยิ่งขึ้น

### 6.1.3 ช่วงงานก่อสร้างบ้าน และงานขาย-โอน

- 1.) ช่วงงานก่อสร้างบ้าน จะมีการแบ่งออกเป็น 3 Phase เป็น 28 – 28 – 23 หลัง ตามลำดับ การแบ่ง Phase ช่วยให้โครงการสามารถบริหารกระแสเงินสดในช่วงงานก่อสร้างได้ อาจจะอิงกับยอดขาย ยอดโอนบ้าน ในการทำงานในส่วนนี้ Phase แรก จะดำเนินงานตอกเข็มบ้านทั้งหมดในโครงการ และทยอยขึ้นบ้าน 28 หลังแรกสำหรับงานขาย โดยบ้านตัวอย่าง สโมสร ส่วนกลาง จะแล้วเสร็จพร้อมเปิดขายในช่วงเดือน 10 หรือปลายๆปี เนื่องจากหลายคนอาจเตรียม

วางแผนซื้อบ้านในช่วงปลายปีได้ เมื่อบ้านเริ่มเสร็จประมาณ 20-22 หลังก็จะดำเนินการก่อสร้างใน Phase ที่ 2 ต่อ และในลักษณะเดียวกันกับ Phase แรก ก็จะเริ่มขึ้นบ้านใน Phase สุดท้ายต่อไป ในระหว่างนี้หากเกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจ อาจใช้การชะลอการก่อสร้าง Phase หลังๆลงเพื่อดึงกระแสเงินสดไว้ก่อน เมื่อมียอดโอนถึงจุดที่กำหนดก็สามารถดำเนินการก่อสร้างต่อได้

### 6.1.4 ช่วงงานหลังงานขาย

1.) งานเก็บประกันบ้าน ในช่วงนี้ทางโครงการจะต้องมีการเผื่อเงินสำรองสำหรับงานเก็บประกันบ้าน โดยโครงการจะมีประกันงานสถาปัตยกรรม 1 ปี และงานประกันงานโครงสร้าง 5 ปี ส่วนนี้เมื่อลูกค้าที่ซื้อบ้านและโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว ทางโครงการจะแจ้งเก็บประกันงานกับลูกค้าก่อนที่จะหมดอายุประกัน เพื่อให้ลูกค้าทราบสามารถส่งเรื่องแก้ไขให้กับโครงการได้สะดวกยิ่งขึ้น

2.) โอนสาธารณูปโภค และจัดตั้งนิติบุคคลโครงการ ในส่วนนี้เมื่อโครงการเริ่มมีการโอนขายบ้านเกินกว่าครึ่งของจำนวนหน่วยขายแล้ว ทางโครงการสามารถแจ้งกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดินเพื่อขอเตรียมการโอนส่งมอบสาธารณูปโภคโครงการ ในส่วนนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จะเข้ามาตรวจสอบความถูกต้องของการก่อสร้างโครงการ ททรัพย์สินสาธารณะที่จะมอบให้นิติบุคคลโครงการ ว่าถูกต้องตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ เมื่อผ่านขั้นตอนนี้ทางโครงการสามารถเริ่มถอนหนังสือค้ำประกัน LG สาธารณูปโภคของโครงการได้บางส่วน และโครงการจะต้องดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการเป็นเวลา 1 ปีก่อนที่จะเริ่มประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านและส่งมอบทรัพย์สินสาธารณูปโภคของโครงการ ให้กับคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน และจบโครงการ

## 6.2 สมมติฐานรายได้ของโครงการ

### 6.2.1 การตั้งราคาขาย

ราคาค่าก่อสร้างใช้ราคาที่ใช้ในงานก่อสร้างปัจจุบันของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นตัวเลขคำนวณต้นทุนในการก่อสร้าง ในส่วนราคาขายจะใช้วิธีเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่อยู่ในบริเวณรัศมี 5 กิโลเมตรรอบโครงการมาเป็นเพดานราคา แล้วจึงดูว่าต้นทุนตรงส่วนไหนสามารถปรับปรุงได้บ้างเพื่อให้ผู้ซื้อและผู้ผลิตได้ผลตอบแทนที่ดีที่สุด ในราคาที่จ่ายไป โดยโครงสร้างราคาจะเป็นไปตาม ตารางที่ 6.9 แสดงโครงสร้างราคาขาย ในบทที่ 6

### 6.2.2 เงื่อนไขการชำระเงิน

เงื่อนไขการชำระเงินกับโครงการจะใช้แบบเดียวกันในบ้านทุกแบบ คือ

- เงินจอง และทำสัญญา 20,000 บาท
- ในกรณีบ้านที่ยังไม่แล้วเสร็จ จะต้องผ่อนดาวน์ 5% ภายในระยะเวลา 1 ปีหรือบ้านเสร็จก่อน และเข้ากระบวนการประเมินสินเชื่อในรอบแรก เพื่อดูว่าลูกค้ามีศักยภาพในการกู้บ้านหรือไม่ แล้วจึงให้ผ่านดาวน์ต่อจนครบกำหนด หรือบ้านเสร็จแล้วจึงประเมินสินเชื่อก่อนจดจำนองและโอนอีกครั้งหนึ่ง
- ในกรณีบ้านแล้วเสร็จ ทางโครงการจะนำข้อมูลรายได้ของลูกค้าเพื่อขอสินเชื่อกับธนาคาร หรือลูกค้าสามารถเลือกธนาคารที่ต้องการเองก็ได้ ถ้าหากลูกค้าผ่านสินเชื่อวงเงินเกิน 95% ของราคาขายจะถือว่าสินเชื่อผ่าน สามารถนัดเข้ากระบวนการจดจำนอง และโอนกรรมสิทธิ์ที่กรมที่ดินได้ แต่ถ้าหากลูกค้าเปลี่ยนใจไม่รับสินเชื่อ จะไม่ได้รับเงินจองคืน กรณีได้รับเงินจองคืนคือประเมินสินเชื่อไม่ผ่านกับธนาคารที่โครงการกำหนด
- เงื่อนไขการชำระเงินอื่นๆ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามกิจกรรมส่งเสริมการตลาด เช่น ส่วนลดแรง์โอน , ส่วนลดเงินสด , ส่วนลดซื้อเป็นกลุ่ม เป็นต้น

### 6.2.3 ประมาณการจำนวนหน่วยขายได้

จากการวิเคราะห์ตลาดในบทที่ 4 จะพบว่าอัตราดูดซับ (Absorption Rate) จะอยู่ที่ร้อยละ 3.2% ต่อเดือน ถ้าหากนำจำนวนหน่วยขายในโครงการมาคำนวณจะพบว่า จะใช้เวลาในการขายทั้งสิ้นประมาณ 25 เดือน

## ตารางที่ 6.2

แสดงจำนวนขายในแต่ละเดือน

| รายการ              | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ | ปีที่ 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |               |               |               |
|---------------------|----------------|------------------|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|---------------|---------------|---------------|
|                     |                |                  | 1       | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10            | 11            | 12            |
| รายได้จากการขายบ้าน | 482,150,775.00 | 100%             |         |   |   |   |   |   |   |   |   | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 |
| เงินทำสัญญา/จอง     | 20,000.00      |                  |         |   |   |   |   |   |   |   |   | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     |
| เงินดาวน์           | 5%             |                  |         |   |   |   |   |   |   |   |   | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    |
| เงินโอนกรรมสิทธิ์   |                |                  |         |   |   |   |   |   |   |   |   | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 |

| รายการ              | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ | ปีที่ 2       |               |               |               |               |  |
|---------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
|                     |                |                  | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             |  |
| รายได้จากการขายบ้าน | 482,150,775.00 | 100%             | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 |  |
| เงินทำสัญญา/จอง     | 20,000.00      |                  | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     |  |
| เงินดาวน์           | 5%             |                  | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    |  |
| เงินโอนกรรมสิทธิ์   |                |                  | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 |  |

| รายการ              | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ | ปีที่ 2       |               |               |               |               |
|---------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                     |                |                  | 7             | 8             | 9             | 10            | 11            |
| รายได้จากการขายบ้าน | 482,150,775.00 | 100%             | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 |
| เงินทำสัญญา/จอง     | 20,000.00      |                  | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     |
| เงินดาวน์           | 5%             |                  | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    |
| เงินโอนกรรมสิทธิ์   |                |                  | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 |

| รายการ              | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ | ปีที่ 2       |               |               |               |               |
|---------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                     |                |                  | 12            | 1             | 2             | 3             | 4             |
| รายได้จากการขายบ้าน | 482,150,775.00 | 100%             | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 |
| เงินทำสัญญา/จอง     | 20,000.00      |                  | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     |
| เงินดาวน์           | 5%             |                  | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    |
| เงินโอนกรรมสิทธิ์   |                |                  | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 |

| รายการ              | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ | ปีที่ 3       |               |               |               |               |               |               |               |  |  |
|---------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|--|
|                     |                |                  | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            | 11            | 12            |  |  |
| รายได้จากการขายบ้าน | 482,150,775.00 | 100%             | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 |  |  |
| เงินทำสัญญา/จอง     | 20,000.00      |                  | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     | 60,000.00     |  |  |
| เงินดาวน์           | 5%             |                  | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    | 927,213.03    |  |  |
| เงินโอนกรรมสิทธิ์   |                |                  | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 | 19,102,402.60 |  |  |

## 6.3 สมมติฐานรายจ่ายของโครงการ

## 6.3.1 สมมติฐานต้นทุนค่าที่ดิน

คิดจากราคาขายเฉลี่ยของที่ดินทุกแปลง เนื่องจากเป็นที่ดินที่รวมจาก 12 แปลง แต่ละแปลงราคาไม่เท่ากัน ราคาเฉลี่ยจึงอยู่ที่ ประมาณ 18,000 บาทต่อตารางวา ราคารวมทั้งหมดอยู่ที่ 88,976,500 บาท ข้อมูลตาม ตารางที่ 2.1 ราคาซื้อขายแต่ละแปลง การแบ่งจ่ายจะเป็นมัดจำทำสัญญา 20% และส่วนที่เหลือ 80% ในวันโอนที่ดิน

## 6.3.2 สมมติฐานต้นทุนค่าพัฒนาที่ดินส่วนกลาง และสาธารณูปโภค

1.) ค่าปรับพื้นที่และถมดิน จากการสำรวจพื้นที่จริงพบว่าที่ดินเป็นลักษณะสวนผลไม้เก่ามีคันดิน และร่องน้ำ จึงจำเป็นต้องมีการทำกำแพงกันดิน และถมดินสูงประมาณ 2 เมตร คิดเป็นค่าดิน 375 บาทต่อลูกบาศก์เมตร ค่ารั้วกำแพงกันดิน 7,500 บาทต่อเมตร

2.) ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการ จะประกอบด้วยหลายส่วนด้วยกัน เช่น งานถนน , ไฟฟ้า , ประปา , ป้อมรักษาการ , สวนส่วนกลาง , สโมสร โดยทั้งหมดรวมเป็นเงิน 13,200,000 บาท

ตารางที่ 6.3

แสดงประมาณการต้นทุนการพัฒนาที่ดินส่วนกลาง และสาธารณูปโภค

| งานสาธารณูปโภค                | หน่วย | ปริมาณ   | ราคาต่อหน่วย | รวม           |
|-------------------------------|-------|----------|--------------|---------------|
| -ถมดิน 2.00 เมตร              | ตรว.  | 4,899.70 | 3,000.00     | 14,699,100.00 |
| -รั้ว และกำแพงกันดิน          | เมตร  | 825.00   | 7,500.00     | 6,187,500.00  |
| -ไฟฟ้า                        | แปลง  | 79       | 5,000.00     | 395,000.00    |
| -ประปา                        | แปลง  | 79       | 5,000.00     | 395,000.00    |
| -ถนน                          | ตรว.  | 1,028.94 | 2,200.00     | 2,263,661.40  |
| -สวน                          | ตรว.  | 146.99   | 1,000.00     | 146,991.00    |
| -ซุ้ม ป้อมยาม และ ป้ายโครงการ | เหมา  | 1.00     | 5,000,000.00 | 5,000,000.00  |
| -สโมสร                        | เหมา  | 1.00     | 5,000,000.00 | 5,000,000.00  |
| รวม                           |       |          |              | 34,087,252.40 |

### 6.3.3 สมมติฐานต้นทุนค่าก่อสร้าง

1.) ค่าก่อสร้างบ้าน ราคาเฉลี่ยต้นทุนค่าก่อสร้างอยู่ที่ 12,000 บาทต่อตารางเมตร ตามพื้นที่ก่อสร้างของบ้านแต่ละแบบ การประมาณการใช้ข้อมูลจากราคางานก่อสร้างที่โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริษัท Peace Plus Properties จำกัดที่ได้เคยพัฒนาในพื้นที่นนทบุรี

ตารางที่ 6.4

แสดงประมาณการต้นทุนก่อสร้างบ้านแต่ละแบบ

| ค่าก่อสร้างบ้าน    | หน่วย | ปริมาณ | ราคาต่อหน่วย | รวม          | จำนวนห้องโครงการ | ค่าก่อสร้างทั้งหมด |
|--------------------|-------|--------|--------------|--------------|------------------|--------------------|
| บ้านแฝดแบบที่ 1    | ตรม.  | 200    | 12,500.00    | 2,500,000.00 | 46               | 115,000,000.00     |
| บ้านแฝดแบบที่ 2    | ตรม.  | 200    | 12,500.00    | 2,500,000.00 | 26               | 65,000,000.00      |
| บ้านเดี่ยวแบบที่ 3 | ตรม.  | 260    | 12,500.00    | 3,250,000.00 | 7                | 22,750,000.00      |
| รวม                |       |        |              |              |                  | 202,750,000.00     |

### 6.3.4 สมมติฐานต้นทุนค่าออกแบบ ควบคุมงาน และขออนุญาต

1.) ค่าออกแบบ เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนการจ้าง สถาปนิกและวิศวกร มาออกแบบงาน สถาปัตยกรรม งานโครงสร้าง และงานภูมิสถาปัตย์ โดยค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มีประมาณ 3,300,000 บาท

2.) ค่าควบคุมงาน คิดเป็นค่าใช้จ่ายประมาณ 200,000 บาทต่อเดือนในการจ้าง วิศวกร และโพรแมนเพื่อควบคุมงานก่อสร้างบ้านโดยใช้ระยะเวลารวม 28 เดือน มีค่าใช้จ่ายประมาณ 5,600,000 บาท

3.) ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตจัดสรร และก่อสร้าง โดยเฉลี่ยใช้ข้อมูลจากบริษัท Peace Plus Properties จำกัด ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้จะอยู่ที่ประมาณ 10,000 บาทต่อแปลงขาย รวมมี ค่าใช้จ่ายประมาณ 790,000 บาท

ตารางที่ 6.5

แสดงสมมติฐานต้นทุนค่าออกแบบ และควบคุมงาน

| ค่าออกแบบ และควบคุมงาน    | หน่วย | ปริมาณ | ราคาต่อหน่วย | รวม          |
|---------------------------|-------|--------|--------------|--------------|
| สถาปนิกออกแบบบ้าน         | เหมา  | 1      | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 |
| วิศวกรงานโครงสร้างระบบ    | เหมา  | 1      | 800,000.00   | 800,000.00   |
| สถาปนิกออกแบบภูมิสถาปัตย์ | เหมา  | 1      | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| ค่าขออนุญาตจัดสรรที่ดิน   | แปลง  | 79     | 6,000.00     | 474,000.00   |
| ค่าขออนุญาตก่อสร้าง       | แปลง  | 79     | 4,000.00     | 316,000.00   |
| ควบคุมงาน                 | เดือน | 28     | 200,000.00   | 5,600,000.00 |
| รวม                       |       |        |              | 9,690,000.00 |

### 6.3.5 สมมติฐานต้นทุนค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด

1.) ค่าออกแบบ และก่อสร้างบ้านตัวอย่าง โครงการจะเลือกใช้บ้านจริงใน Phase แรก มาตกแต่งทำบ้านตัวอย่างโดยกำหนดงบประมาณส่วนนี้ไว้หลังละ 2,000,000 บาท ต่อหลัง ทำในบ้านทั้ง 3 แบบ เป็นมูลค่ารวม 6,000,000 บาท

2.) ค่าใช้จ่ายในส่วนงาน Online ใช้ไปกับการทำโฆษณาผ่าน Google AdsWord , Facebook หรือ Social media อื่นๆ กำหนดงบประมาณการใช้อยู่ที่ เดือนละ 200,000 บาท ตลอดระยะเวลา 24 เดือน เป็นมูลค่ารวม 4,800,000 บาท

3.) ค่าใช้จ่ายในส่วนงาน Offline ใช้ไปกับการทำป้ายถาวร และป้ายนำทางริมถนน กำหนดงบประมาณการใช้อยู่ที่ เดือนละ 200,000 บาท ตลอดระยะเวลา 24 เดือน เป็นมูลค่ารวม 4,800,000 บาท

4.) ค่าใช้จ่ายให้กับพนักงานขาย เป็นค่านายหน้า (Commission) เพื่อเป็นแรงจูงใจให้พนักงานขายทำงานได้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น คิดเป็น 0.5% ของยอดขาย เป็นมูลค่ารวม 2,449,855.25 บาท

5.) ค่าใช้จ่ายส่วนกิจกรรมส่งเสริมงานขาย คิดเป็น 100,000 บาทต่อแปลงขายเป็นมูลค่ารวม 7,900,000 บาท

ตารางที่ 6.6

แสดงสมมติฐานต้นทุนค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด

| รายการตลาด            | หน่วย | ปริมาณ | ราคาต่อหน่วย   | รวม           |
|-----------------------|-------|--------|----------------|---------------|
| Online                | เดือน | 24     | 200,000.00     | 4,800,000.00  |
| Offline               | เดือน | 24     | 200,000.00     | 4,800,000.00  |
| Commission จากราคาขาย |       | 0.50%  | 489,971,050.00 | 2,449,855.25  |
| Promotion             | แปลง  | 79     | 100,000.00     | 7,900,000.00  |
| รวม                   |       |        |                | 19,949,855.25 |

## 6.3.6 สมมติฐานต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

1.) ค่าจ้างพนักงานรายเดือน มีพนักงานจำนวน 9 คน ค่าใช้จ่ายรวมต่อเดือน

97,000 บาท ตลอดระยะเวลา 28 เดือน เป็นมูลค่ารวม 4,452,000.00 บาท

ตารางที่ 6.7

แสดงสมมติฐานต้นทุนเงินเดือนพนักงาน

| ตำแหน่งงาน                  | หน่วย | ปริมาณ | ราคาต่อหน่วย | รวม       | ตลอดทั้งโครงการ | ค่าใช้จ่ายทั้งหมด |
|-----------------------------|-------|--------|--------------|-----------|-----------------|-------------------|
| ผู้จัดการฝ่ายขาย            | คน    | 1      | 30,000.00    | 30,000.00 | 28              | 840,000.00        |
| พนักงานขาย                  | คน    | 2      | 20,000.00    | 40,000.00 | 28              | 1,120,000.00      |
| พนักงานบัญชี                | คน    | 1      | 20,000.00    | 20,000.00 | 28              | 560,000.00        |
| แม่บ้าน                     | คน    | 2      | 12,000.00    | 24,000.00 | 28              | 672,000.00        |
| เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย | คน    | 3      | 15,000.00    | 45,000.00 | 28              | 1,260,000.00      |
|                             |       |        |              | 97,000.00 | รวม             | 4,452,000.00      |

2.) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ ในระหว่างงานขาย เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า

ค่าใช้จ่ายอุปกรณ์สำนักงาน ค่าอาหารและเครื่องดื่มสำหรับลูกค้า ค่าใช้จ่ายรวมต่อเดือนประมาณ

71,800 บาท ตลอดระยะเวลา 28 เดือน เป็นมูลค่ารวม 1,646,800.00 บาท

ตารางที่ 6.8

แสดงสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ

| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ      | หน่วย | ปริมาณ | ราคาต่อหน่วย | รวม       | ตลอดทั้งโครงการ | ค่าใช้จ่ายทั้งหมด |
|----------------------|-------|--------|--------------|-----------|-----------------|-------------------|
| ค่าไฟฟ้า             | เหมา  | 1      | 50,000.00    | 50,000.00 | 28              | 1,400,000.00      |
| ค่าประปา             | เหมา  | 1      | 2,000.00     | 2,000.00  | 28              | 56,000.00         |
| อุปกรณ์สำนักงาน      | เหมา  | 1      | 20,000.00    | 20,000.00 | 1               | 20,000.00         |
| อาหารบริการลูกค้า    | เหมา  | 1      | 5,000.00     | 5,000.00  | 28              | 140,000.00        |
| ค่าโทรศัพท์ Internet | เหมา  | 1      | 1,100.00     | 1,100.00  | 28              | 30,800.00         |
|                      |       |        |              | 78,100.00 | รวม             | 1,646,800.00      |

### 6.3.7 สมมติฐานภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

1.) ภาษีการโอน 2% โครงการเป็นผู้ออกให้ลูกค้า คิดจากรายรับรวมเป็นมูลค่า 9,799,421.00 บาท จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

2.) ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% คิดจากรายรับรวมเป็นมูลค่า 16,169,044.65 บาท จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

ตารางที่ 6.9

แสดงสมมติฐานภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

| ค่าภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ | หน่วย | ปริมาณ | รับ            | จ่าย          |
|-------------------------|-------|--------|----------------|---------------|
| รายได้ทั้งหมด           |       |        | 489,971,050.00 |               |
| ภาษีการโอน              |       | 2%     |                | 9,799,421.00  |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ         |       | 3.30%  |                | 16,169,044.65 |
|                         |       |        | รวม            | 25,968,465.65 |

### 6.3.8 สมมติฐานด้านดอกเบี้ยจ่าย

ดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการคิดอัตรา 5.875% ต่อปี คิดจาก MLR ของธนาคารกรุงเทพ เป็นค่าที่ดินจำนวน 80% ของราคาที่ดิน และ 70% ของราคาค่าก่อสร้าง ทำให้มีมูลค่าดอกเบี้ยทั้งโครงการ 12,519,989.25 บาท

ตารางที่ 6.10

แสดงสมมติฐานด้านดอกเบี้ยจ่าย

| ดอกเบี้ยจ่าย      | ปริมาณ | หน่วย          | จ่าย              |
|-------------------|--------|----------------|-------------------|
| Financing         |        |                |                   |
| กู้ยืมค่าที่ดิน   | 80%    | จากค่าที่ดิน   | 71,181,200.00     |
| กู้ยืมค่าก่อสร้าง | 70%    | จากค่าก่อสร้าง | 165,786,076.68    |
| ดอกเบี้ย          | 5.88%  |                | 13,921,827.50     |
|                   |        |                | รวม 13,921,827.50 |

## 6.4 สมมติฐานต้นทุนทางการเงินของโครงการ

ในการศึกษาต้นทุนทางการเงินของโครงการ การประมาณการการสัดส่วนที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินจะใช้ใน 2 ส่วนคือ ค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างในอัตราส่วน 80% และ 70% ของต้นทุนทั้ง 2 ส่วนนี้ตามลำดับ ซึ่งเงินกู้วงเงินนี้มีอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ 5.875% ต่อปี

ตารางที่ 6.11

แสดงสมมติฐานต้นทุนทางการเงินของโครงการ

| ต้นทุนทางการเงิน  | มูลค่างาน      | ส่วนของเจ้าของ | วงเงินกู้สถาบัน |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------|
| ค่าที่ดิน         | 88,976,500.00  | 17,795,300.00  | 71,181,200.00   |
| ค่าก่อสร้าง       | 236,837,252.40 | 71,051,175.72  | 165,786,076.68  |
| ค่าบริหารงานอื่นๆ | 31,286,655.25  | 31,286,655.25  | -               |
| รวม               | 357,100,407.65 | 120,133,130.97 | 236,967,276.68  |
|                   |                | 33.64%         | 66.36%          |

ในส่วนของต้นทุนทางการเงินของส่วนของเจ้าของ เทียบกับโครงการที่ผ่านๆ มา ของ บริษัท Peace Plus Properties พบว่าจะได้ผลตอบแทนในอัตรา 30% เมื่อเปรียบเทียบกับ โครงการในบริเวณอำเภอปากเกร็ดที่มีขนาดที่ดินใกล้เคียงกัน แต่ต่างกันที่ผลิตภัณฑ์บ้าน จึงใช้ค่า  $K_e = 30\%$

ดังนั้นจะสามารถหาอัตราคิดลด โดยใช้วิธีการ Weighted average cost of capital ดังนี้

$W_e$  = สัดส่วนเงินลงทุนของเจ้าของ

$W_d$  = สัดส่วนเงินกู้จากสถาบันการเงิน

$K_e$  = อัตราส่วนผลตอบแทนของส่วนของเจ้าของ

$K_d$  = อัตราส่วนผลตอบแทนของส่วนสถาบันการเงิน

Tax = ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20%

มีสูตรดังนี้

$$WACC = (W_e \times K_e) + (W_d \times K_d \times (1 - Tax))$$

$$WACC = (0.336 \times 30\%) + (0.664 \times 5.875\% \times (1 - 0.2))$$

$$WACC = 0.1008 + 0.0312 = \underline{\underline{13.20\%}}$$

ดังนั้นต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการหามูลค่าของธุรกิจ (WACC) เท่ากับ 13.20% จึงปรับไปใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน โดยหา Internal Rate of Return มีค่ามากกว่า WACC จะทำให้โครงการมีความน่าสนใจในการลงทุน

## 6.5 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

จากการวิเคราะห์สมมติฐานทางการเงินทั้งหมด จะนำมาประมาณการกระแสเงินสด เพื่อหาค่า Net present value และ Inter rate of return สำหรับโครงการดังนี้

ตารางที่ 6.12

แสดงงบกำไรขาดทุน

| รายการ                            | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| รายได้จากการขายบ้าน               | 489,971,050.00 | 100%             |
| ค่าที่ดิน                         | 88,976,500.00  | 18.16%           |
| ค่างานสาธารณูปโภค                 | 34,087,252.40  | 6.96%            |
| ค่าก่อสร้างบ้าน                   | 202,750,000.00 | 41.38%           |
| ค่าออกแบบ และควบคุมงาน            | 9,690,000.00   | 1.98%            |
| ต้นทุนขายทั้งหมด                  | 335,503,752.40 | 68.47%           |
| กำไรขั้นต้น                       | 154,467,297.60 | 31.53%           |
| ค่าใช้จ่ายการตลาด                 | 19,949,855.25  | 4.07%            |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน          | 1,646,800.00   | 0.34%            |
| ค่าภาษีการโอน                     | 25,968,465.65  | 5.30%            |
| ต้นทุนการดำเนินงานทั้งหมด         | 47,565,120.90  | 9.71%            |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี และดอกเบี้ยจ่าย | 106,902,176.70 | 21.82%           |
| ดอกเบี้ยจ่าย                      | 13,921,827.50  | 2.84%            |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี                 | 92,980,349.20  | 18.98%           |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล              | 18,596,069.84  | 3.80%            |
| กำไรสุทธิหลังหักภาษี              | 74,384,279.36  | 15.18%           |

ตารางที่ 6.13

แสดงประมาณการงบกระแสเงินสดรับ-จ่ายตลอดทั้งโครงการ

| รายการ                            | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ | ปีที่ 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | ปีที่ 2 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | ปีที่ 3 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
|-----------------------------------|----------------|------------------|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|---|
|                                   |                |                  | 1       | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1       | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1       | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |   |
| รายได้จากการขายบ้าน               | 489,971,050.00 | 100%             |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค |
| ค่าที่ดิน                         | 88,976,500.00  | 18.16%           | ค       | ค |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| ค่างานสาธารณูปโภค                 | 34,087,252.40  | 6.96%            | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  |    |         |   |   |   | ค | ค |   |   |   |    |    |    |         |   | ค | ค |   | ค | ค | ค | ค |    |    |    |   |
| ค่าก่อสร้างบ้าน                   | 202,750,000.00 | 41.38%           |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| ค่าออกแบบ และควบคุมงาน            | 9,690,000.00   | 1.98%            | ค       | ค | ค | ค |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| ต้นทุนขายทั้งหมด                  | 335,503,752.40 | 68.47%           |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| กำไรขั้นต้น                       | 154,467,297.60 | 31.53%           |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| ค่าใช้จ่ายการตลาด                 | 19,949,855.25  | 4.07%            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  |   |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน          | 1,646,800.00   | 0.34%            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    | ค  | ค  |         |   | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  |   |
| ค่าภาษีการโอน                     | 25,968,465.65  | 5.30%            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  |   |
| ต้นทุนการดำเนินงานรวม             | 47,565,120.90  | 9.71%            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี และดอกเบี้ยจ่าย | 106,902,176.70 | 21.82%           |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| ดอกเบี้ยจ่าย                      | 13,921,827.50  | 2.84%            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  |   |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี                 | 92,980,349.20  | 18.98%           |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล              | 18,596,069.84  | 3.80%            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| กำไรสุทธิหลังหักภาษี              | 74,384,279.36  | 15.18%           |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |   |
| เงินสดในมือและเดบิต               |                |                  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  |   |
| เงินสดสะสม                        |                |                  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  | ค       | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค | ค  | ค  | ค  |   |

### 6.5.1 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน จะพบว่าระยะเวลาคืนทุนของโครงการ หรือช่วงที่กระแสเงินสดเริ่มกลับมาเป็นบวกจะอยู่ที่ 26 เดือน จำนวนหน่วยที่ต้องขายได้ 56 แปลง คิดเป็น 70.86% ของแปลงบ้านที่ขายทั้งหมด

### 6.5.2 สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของโครงการมีค่า 39,504,987.37 บาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ของโครงการมีค่า 35.47% ซึ่งมากกว่า WACC ของโครงการที่มีค่าอยู่ 13.20% ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความน่าสนใจในการลงทุน

ตารางที่ 6.14

แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

|     |                |
|-----|----------------|
| NPV | ฿39,504,987.37 |
| IRR | 35.47%         |
| ROI | 22.17%         |
| ROE | 61.92%         |

## 6.6 การศึกษาผลตอบแทนในสถานการณ์ต่างๆ

การวิเคราะห์ผลตอบแทนในสถานการณ์ต่างๆ เพื่อพิจารณาว่าหากมีปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงในด้านการเงินแล้ว จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เปลี่ยนแปลงไปมากหรือน้อยเพียงใด

ตารางที่ 6.15

แสดงความอ่อนไหวของโครงการต่อสถานการณ์ต่างๆ

| ความอ่อนไหวเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง | ดีมาก          | ดี             | ปกติ           | แย่            | แย่มาก         |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ต้นทุนก่อสร้าง                   | 182,475,000.00 | 192,612,500.00 | 202,750,000.00 | 212,887,500.00 | 223,025,000.00 |
| % เพิ่มลด                        | -10%           | -5%            | ปกติ           | 5%             | 10%            |
| NPV                              | 52,749,267.66  | 46,127,127.51  | 39,504,987.37  | 32,882,847.22  | 26,260,707.08  |
| IRR                              | 44.49%         | 39.87%         | 35.47%         | 31.29%         | 27.31%         |
| ดอกเบี้ย                         | 3.875%         | 4.875%         | 5.875%         | 6.875%         | 7.875%         |
| % เพิ่มลด                        | -2%            | -1.00%         | ปกติ           | 1.00%          | 2.00%          |
| NPV                              | 42,821,792.80  | 41,163,390.08  | 39,504,987.37  | 37,846,584.65  | 36,188,181.94  |
| IRR                              | 37.45%         | 36.46%         | 35.47%         | 34.49%         | 33.52%         |
| ราคาขาย                          | 538,968,155.00 | 514,469,602.50 | 489,971,050.00 | 465,472,497.50 | 440,973,945.00 |
| % เพิ่มลด                        | 10%            | 5%             | ปกติ           | -5%            | -10%           |
| NPV                              | 73,950,464.14  | 56,727,725.75  | 39,504,987.37  | 22,282,248.98  | 5,059,510.60   |
| IRR                              | 57.06%         | 46.00%         | 35.47%         | 25.47%         | 15.95%         |
| ระยะเวลาขาย                      | 21             | 22             | 24             | 27             | 30             |
| % เพิ่มลด                        | -3             | -2             | ปกติ           | 3              | 6              |
| NPV                              | 42,934,389.02  | 41,048,959.59  | 39,504,987.37  | 35,709,676.76  | 27,076,777.52  |
| IRR                              | 42.05%         | 39.23%         | 35.47%         | 30.85%         | 25.34%         |

### 6.6.1 สถานการณ์ปกติ

ในกรณีสถานการณ์ปกติ เปิดขายโครงการได้ตามแผน 24 เดือน โดยมีค่าอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ 3.2% ต่อเดือน จะทำให้มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิ อยู่ที่ 39,504,987.37 บาท ค่า IRR อยู่ที่ 35.47%

### 6.6.2 สถานการณ์เลวร้าย

ในกรณีสถานการณ์เลวร้าย ทำให้โครงการต้องใช้ระยะเวลาการขายนานขึ้นอีก 6 เดือนเป็น 30 เดือน เนื่องจากการชะลอตัวของผู้อยู่อาศัย และสถานะเศรษฐกิจ จะทำให้มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิ อยู่ที่ 27,076,777.52 บาท ค่า IRR อยู่ที่ 25.34%

### 6.6.3 สถานการณ์ดี

ในกรณีสถานการณ์ที่ดี ลูกค้ามีกำลังซื้อมากขึ้น เกิดการขายตัวทางเศรษฐกิจ และธนาคารมีมาตรการการผ่อนปรนสินเชื่อมากขึ้น การขายอาจเร็วขึ้น 3 เดือน พอระยะเวลาบ้านหลังสุดท้ายแล้วเสร็จ จะทำให้มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิ อยู่ที่ 42,934,389.02 บาท ค่า IRR อยู่ที่ 42.05%

## รายการอ้างอิง

### สื่ออิเล็กทรอนิกส์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2558). สืบค้นจาก [www.reic.or.th](http://www.reic.or.th)  
 สมาคมสถาปนิกสยาม . (2562). ข้อบัญญัติท้องถิ่น เขตอบต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี พ.ศ. 2555.  
 สืบค้นจาก [www.asa.or.th/mb-zonings#/NTB](http://www.asa.or.th/mb-zonings#/NTB)  
 สืบค้นจาก <https://www.home.co.th/>  
 สืบค้นจาก <https://www.homenayoo.com/>  
 สืบค้นจาก <https://thinkofliving.com/>

### หนังสือ

สนธิ สนั่นศิลป์.(2 ธันวาคม 2558).พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร. ฝ่ายวิชาการสูตรไพศาล  
 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน. (2553). ฝ่ายวิชาการสูตรไพศาล.

### วิทยานิพนธ์

นายธนโชติ อรรถธรรม. (2561) การศึกษาความเป็นไปได้ที่ดินเปล่า จังหวัดสระบุรี , ปริญญา  
 มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
 นางสาวศรัณย์พร อินทร์ใจเอื้อ. (2559) ทศนคติและพฤติกรรมทางเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของประชากรใน  
 แต่ละช่วงอายุในกรุงเทพมหานคร, ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
 นางสาววีณา ธีระโสภณ. (2558) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร ในเขต  
 กรุงเทพมหานครและปริมณฑล , ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ภาคผนวก



**ภาคผนวก**  
**โครงสร้างราคาขายบ้านของโครงการ**

| แปลงที่ | ชื่อแปลง | ไร่ | งาน | ว     | ตรวจรวม | รวม รวม | ที่ดิน<br>เพิ่ม/ลด | ราคาบ้าน     | ราคาที่ดิน<br>เพิ่ม/ลด | ราคาทำเลของ<br>บ้าน | ราคาขาย      |
|---------|----------|-----|-----|-------|---------|---------|--------------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------|
| 1       | T01      | 0   | 0   | 40.88 | 40.88   | 163.51  | 5.88               | 5,900,000.00 | 176,325.00             | 100,000.00          | 6,176,325.00 |
| 2       | T02      | 0   | 0   | 39.58 | 39.58   | 158.33  | 4.58               | 5,900,000.00 | 137,475.00             | 100,000.00          | 6,137,475.00 |
| 3       | T03      | 0   | 0   | 39.05 | 39.05   | 156.21  | 4.05               | 5,900,000.00 | 121,575.00             |                     | 6,021,575.00 |
| 4       | T04      | 0   | 0   | 38.44 | 38.44   | 153.75  | 3.44               | 5,900,000.00 | 103,125.00             |                     | 6,003,125.00 |
| 5       | T05      | 0   | 0   | 37.8  | 37.80   | 151.20  | 2.80               | 5,900,000.00 | 84,000.00              |                     | 5,984,000.00 |
| 6       | T06      | 0   | 0   | 37.58 | 37.58   | 150.32  | 2.58               | 5,900,000.00 | 77,400.00              |                     | 5,977,400.00 |
| 7       | T07      | 0   | 0   | 37.21 | 37.21   | 148.83  | 2.21               | 5,900,000.00 | 66,225.00              |                     | 5,966,225.00 |
| 8       | T08      | 0   | 0   | 36.63 | 36.63   | 146.51  | 1.63               | 5,900,000.00 | 48,825.00              |                     | 5,948,825.00 |
| 9       | T09      | 0   | 0   | 36.35 | 36.35   | 145.38  | 1.35               | 5,900,000.00 | 40,350.00              |                     | 5,940,350.00 |
| 10      | T10      | 0   | 0   | 37.22 | 37.22   | 148.89  | 2.22               | 5,900,000.00 | 66,675.00              |                     | 5,966,675.00 |
| 11      | T11      | 0   | 0   | 41.28 | 41.28   | 165.13  | 6.28               | 5,900,000.00 | 188,475.00             |                     | 6,088,475.00 |
| 12      | T12      | 0   | 0   | 43.72 | 43.72   | 174.89  | 8.72               | 5,900,000.00 | 261,675.00             |                     | 6,161,675.00 |
| 13      | T13      | 0   | 0   | 46.14 | 46.14   | 184.54  | 11.14              | 5,900,000.00 | 334,050.00             |                     | 6,234,050.00 |
| 14      | T14      | 0   | 0   | 48.09 | 48.09   | 192.37  | 13.09              | 5,900,000.00 | 392,775.00             |                     | 6,292,775.00 |
| 15      | T15      | 0   | 0   | 45.07 | 45.07   | 180.26  | 10.07              | 5,900,000.00 | 301,950.00             |                     | 6,201,950.00 |
| 16      | T16      | 0   | 0   | 41.76 | 41.76   | 167.03  | 6.76               | 5,900,000.00 | 202,725.00             |                     | 6,102,725.00 |
| 17      | T17      | 0   | 0   | 40.77 | 40.77   | 163.07  | 5.77               | 5,900,000.00 | 173,025.00             |                     | 6,073,025.00 |
| 18      | T18      | 0   | 0   | 42.95 | 42.95   | 171.81  | 7.95               | 5,900,000.00 | 238,575.00             |                     | 6,138,575.00 |
| 19      | T19      | 0   | 0   | 40.5  | 40.50   | 162.00  | 5.50               | 5,900,000.00 | 165,000.00             | 100,000.00          | 6,165,000.00 |
| 20      | T20      | 0   | 0   | 36    | 36.00   | 144.00  | 1.00               | 5,900,000.00 | 30,000.00              |                     | 5,930,000.00 |
| 21      | T21      | 0   | 0   | 36    | 36.00   | 144.00  | 1.00               | 5,900,000.00 | 30,000.00              |                     | 5,930,000.00 |
| 22      | T22      | 0   | 0   | 46.29 | 46.29   | 185.17  | 11.29              | 5,900,000.00 | 338,775.00             |                     | 6,238,775.00 |
| 23      | T23      | 0   | 0   | 40.5  | 40.50   | 162.00  | 5.50               | 5,900,000.00 | 165,000.00             | 100,000.00          | 6,165,000.00 |
| 24      | T24      | 0   | 0   | 36    | 36.00   | 144.00  | 1.00               | 5,900,000.00 | 30,000.00              |                     | 5,930,000.00 |
| 25      | T25      | 0   | 0   | 36    | 36.00   | 144.00  | 1.00               | 5,900,000.00 | 30,000.00              |                     | 5,930,000.00 |
| 26      | T26      | 0   | 0   | 45.56 | 45.56   | 182.24  | 10.56              | 5,900,000.00 | 316,800.00             |                     | 6,216,800.00 |
| 27      | T27      | 0   | 0   | 40.5  | 40.50   | 162.00  | 5.50               | 5,900,000.00 | 165,000.00             | 100,000.00          | 6,165,000.00 |
| 28      | T28      | 0   | 0   | 36    | 36.00   | 144.00  | 1.00               | 5,900,000.00 | 30,000.00              |                     | 5,930,000.00 |
| 29      | T29      | 0   | 0   | 36    | 36.00   | 144.00  | 1.00               | 5,900,000.00 | 30,000.00              |                     | 5,930,000.00 |
| 30      | T30      | 0   | 0   | 41.55 | 41.55   | 166.21  | 6.55               | 5,900,000.00 | 196,575.00             |                     | 6,096,575.00 |
| 31      | T31      | 0   | 0   | 40.5  | 40.50   | 162.00  | 5.50               | 5,900,000.00 | 165,000.00             | 100,000.00          | 6,165,000.00 |
| 32      | T32      | 0   | 0   | 36    | 36.00   | 144.00  | 1.00               | 5,900,000.00 | 30,000.00              |                     | 5,930,000.00 |
| 33      | T33      | 0   | 0   | 36    | 36.00   | 144.00  | 1.00               | 5,900,000.00 | 30,000.00              |                     | 5,930,000.00 |
| 34      | T34      | 0   | 0   | 39.14 | 39.14   | 156.56  | 4.14               | 5,900,000.00 | 124,200.00             |                     | 6,024,200.00 |
| 35      | T35      | 0   | 0   | 40.61 | 40.61   | 162.42  | 5.61               | 5,900,000.00 | 168,150.00             | 100,000.00          | 6,168,150.00 |
| 36      | T36      | 0   | 0   | 36.29 | 36.29   | 145.15  | 1.29               | 5,900,000.00 | 38,625.00              |                     | 5,938,625.00 |
| 37      | T37      | 0   | 0   | 36.47 | 36.47   | 145.86  | 1.47               | 5,900,000.00 | 43,950.00              |                     | 5,943,950.00 |
| 38      | T38      | 0   | 0   | 35.75 | 35.75   | 142.98  | 0.74               | 5,900,000.00 | 22,350.00              |                     | 5,922,350.00 |
| 39      | T39      | 0   | 0   | 40.9  | 40.90   | 163.61  | 5.90               | 5,900,000.00 | 177,075.00             | 100,000.00          | 6,177,075.00 |
| 40      | T40      | 0   | 0   | 35.15 | 35.15   | 140.59  | 0.15               | 5,900,000.00 | 4,425.00               |                     | 5,904,425.00 |
| 41      | T41      | 0   | 0   | 35.63 | 35.63   | 142.51  | 0.63               | 5,900,000.00 | 18,825.00              |                     | 5,918,825.00 |
| 42      | T42      | 0   | 0   | 35.74 | 35.74   | 142.95  | 0.74               | 5,900,000.00 | 22,125.00              |                     | 5,922,125.00 |
| 43      | T43      | 0   | 0   | 35.74 | 35.74   | 142.95  | 0.74               | 5,900,000.00 | 22,125.00              |                     | 5,922,125.00 |
| 44      | T44      | 0   | 0   | 45.09 | 45.09   | 180.34  | 10.09              | 5,900,000.00 | 302,550.00             |                     | 6,202,550.00 |
| 45      | T45      | 0   | 0   | 44.02 | 44.02   | 176.06  | 9.02               | 5,900,000.00 | 270,450.00             | 100,000.00          | 6,270,450.00 |
| 46      | T46      | 0   | 0   | 39.88 | 39.88   | 159.50  | 4.88               | 5,900,000.00 | 146,250.00             |                     | 6,046,250.00 |
| 47      | T47      | 0   | 0   | 39.88 | 39.88   | 159.50  | 4.88               | 5,900,000.00 | 146,250.00             |                     | 6,046,250.00 |
| 48      | T48      | 0   | 0   | 39.88 | 39.88   | 159.50  | 4.88               | 5,900,000.00 | 146,250.00             |                     | 6,046,250.00 |
| 49      | T49      | 0   | 0   | 39.88 | 39.88   | 159.50  | 4.88               | 5,900,000.00 | 146,250.00             |                     | 6,046,250.00 |
| 50      | T50      | 0   | 0   | 46.42 | 46.42   | 185.67  | 11.42              | 5,900,000.00 | 342,525.00             |                     | 6,242,525.00 |
| 51      | T51      | 0   | 0   | 42.1  | 42.10   | 168.41  | 7.10               | 5,900,000.00 | 213,075.00             | 100,000.00          | 6,213,075.00 |
| 52      | T52      | 0   | 0   | 39.88 | 39.88   | 159.50  | 4.88               | 5,900,000.00 | 146,250.00             |                     | 6,046,250.00 |
| 53      | T53      | 0   | 0   | 39.88 | 39.88   | 159.50  | 4.88               | 5,900,000.00 | 146,250.00             |                     | 6,046,250.00 |
| 54      | T54      | 0   | 0   | 39.88 | 39.88   | 159.50  | 4.88               | 5,900,000.00 | 146,250.00             |                     | 6,046,250.00 |
| 55      | T55      | 0   | 0   | 39.88 | 39.88   | 159.50  | 4.88               | 5,900,000.00 | 146,250.00             |                     | 6,046,250.00 |
| 56      | T56      | 0   | 0   | 43.94 | 43.94   | 175.76  | 8.94               | 5,900,000.00 | 268,200.00             |                     | 6,168,200.00 |
| 57      | T57      | 0   | 0   | 46.71 | 46.71   | 186.82  | 11.71              | 5,900,000.00 | 351,150.00             | 200,000.00          | 6,451,150.00 |
| 58      | T58      | 0   | 0   | 42.8  | 42.80   | 171.20  | 7.80               | 5,900,000.00 | 234,000.00             | 100,000.00          | 6,234,000.00 |
| 59      | T59      | 0   | 0   | 36.56 | 36.56   | 146.24  | 1.56               | 5,900,000.00 | 46,800.00              |                     | 5,946,800.00 |
| 60      | T60      | 0   | 0   | 36.71 | 36.71   | 146.82  | 1.71               | 5,900,000.00 | 51,150.00              |                     | 5,951,150.00 |
| 61      | T61      | 0   | 0   | 40.62 | 40.62   | 162.48  | 5.62               | 5,900,000.00 | 168,600.00             |                     | 6,068,600.00 |
| 62      | T62      | 0   | 0   | 46.49 | 46.49   | 185.94  | 11.49              | 5,900,000.00 | 344,550.00             |                     | 6,244,550.00 |
| 63      | T63      | 0   | 0   | 52.97 | 52.97   | 211.87  | 17.97              | 5,900,000.00 | 539,025.00             | 200,000.00          | 6,639,025.00 |

| แปลงที่ | ชื่อแปลง     | ไร่ | งาน | ทว.รวม   | ตรม.รวม      | ที่ดิน<br>เพิ่ม/ลด | ราคาบ้าน | ราคาที่ดิน<br>เพิ่ม/ลด | ราคาค่าเลของ<br>บ้าน | ราคาขาย    |                |
|---------|--------------|-----|-----|----------|--------------|--------------------|----------|------------------------|----------------------|------------|----------------|
| 64      | T64          | 0   | 0   | 42.54    | 42.54        | 170.17             | 7.54     | 5,900,000.00           | 226,275.00           | 100,000.00 | 6,226,275.00   |
| 65      | T65          | 0   | 0   | 35.2     | 35.20        | 140.80             | 0.20     | 5,900,000.00           | 6,000.00             |            | 5,906,000.00   |
| 66      | T66          | 0   | 0   | 35.2     | 35.20        | 140.80             | 0.20     | 5,900,000.00           | 6,000.00             |            | 5,906,000.00   |
| 67      | T67          | 0   | 0   | 35.2     | 35.20        | 140.80             | 0.20     | 5,900,000.00           | 6,000.00             |            | 5,906,000.00   |
| 68      | T68          | 0   | 0   | 35.2     | 35.20        | 140.80             | 0.20     | 5,900,000.00           | 6,000.00             |            | 5,906,000.00   |
| 69      | T69          | 0   | 0   | 35.2     | 35.20        | 140.80             | 0.20     | 5,900,000.00           | 6,000.00             |            | 5,906,000.00   |
| 70      | T70          | 0   | 0   | 45.26    | 45.26        | 181.02             | 10.26    | 5,900,000.00           | 307,650.00           |            | 6,207,650.00   |
| 71      | T71          | 0   | 0   | 45.61    | 45.61        | 182.42             | 10.61    | 5,900,000.00           | 318,150.00           | 100,000.00 | 6,318,150.00   |
| 72      | T72          | 0   | 0   | 44.87    | 44.87        | 179.46             | 9.87     | 5,900,000.00           | 295,950.00           |            | 6,195,950.00   |
| 73      | S01          | 0   | 0   | 61.69    | 61.69        | 246.74             | 11.69    | 6,900,000.00           | 350,550.00           | 100,000.00 | 7,350,550.00   |
| 74      | S02          | 0   | 0   | 94.72    | 94.72        | 378.86             | 44.72    | 6,900,000.00           | 1,341,450.00         | 200,000.00 | 8,441,450.00   |
| 75      | S03          | 0   | 0   | 67.19    | 67.19        | 268.76             | 17.19    | 6,900,000.00           | 515,700.00           | 100,000.00 | 7,515,700.00   |
| 76      | S04          | 0   | 0   | 52.13    | 52.13        | 208.51             | 2.13     | 6,900,000.00           | 63,825.00            |            | 6,963,825.00   |
| 77      | S05          | 0   | 0   | 53.48    | 53.48        | 213.93             | 3.48     | 6,900,000.00           | 104,475.00           |            | 7,004,475.00   |
| 78      | S06          | 0   | 0   | 69.52    | 69.52        | 278.06             | 19.52    | 6,900,000.00           | 585,450.00           |            | 7,485,450.00   |
|         | รวม          | 8   | 0   | 81.69    | 3,281.69     | 13,126.77          |          |                        |                      |            | 482,150,775.00 |
|         |              |     |     |          | Sale Ratio   | 66.14%             |          |                        |                      |            |                |
|         | STD. T.house |     | 35  | Largest  | 94.72        |                    |          |                        |                      |            |                |
|         | STD. S.house |     | 50  | Smallest | 35.15        |                    |          |                        |                      |            |                |
|         |              |     |     |          | ราคาที่เพิ่ม | 30,000.00          |          |                        |                      |            |                |

ตารางแสดงกระแสเงินสด ในภาวะปกติ

|                                   |                |                  | ปี 1          |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
|-----------------------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|
| รายการ                            | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ | 1             | 2             | 3              | 4              | 5              | 6              | 7              | 8              | 9              | 10             | 11             | 12             | 1              |  |
| รายได้จากการขายบ้าน               | 482,150,775.00 | 100%             |               |               |                |                |                |                |                |                |                | 20,089,615.63  | 20,089,615.63  | 20,089,615.63  | 20,089,615.63  |  |
| ค่าที่ดิน                         | 88,976,500.00  | 18.45%           | 44,488,250.00 | 44,488,250.00 |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
| ค่างานสาธารณูปโภค                 | 34,087,252.40  | 7.07%            |               | 3129725.24    | 3129725.24     | 3129725.24     | 3129725.24     | 3129725.24     | 3129725.24     | 3129725.24     | 3129725.24     | 3129725.24     | 3129725.24     | 3129725.24     |                |  |
| ค่าก่อสร้างบ้าน                   | 202,750,000.00 | 42.05%           |               |               |                | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 13,516,666.67  |  |
| ค่าออกแบบ และควบคุมงาน            | 9,690,000.00   | 2.01%            | 2,422,500.00  | 2,422,500.00  | 2,422,500.00   | 2,422,500.00   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
| ต้นทุนขายทั้งหมด                  | 335,503,752.40 | 69.58%           |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
| กำไรขั้นต้น                       | 146,647,022.60 | 30.42%           |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
| ค่าใช้จ่ายการตลาด                 | 19,949,855.25  | 4.14%            |               |               |                |                |                |                |                |                |                | 831,243.97     | 831,243.97     | 831,243.97     | 831,243.97     |  |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน          | 1,646,800.00   | 0.34%            |               |               |                |                |                |                |                | 58,814.29      | 58,814.29      | 58,814.29      | 58,814.29      | 58,814.29      | 58,814.29      |  |
| ค่าภาษีการโอน                     | 25,553,991.08  | 5.30%            |               |               |                |                |                |                |                |                |                | 1,022,159.64   | 1,022,159.64   | 1,022,159.64   | 1,022,159.64   |  |
| ต้นทุนการดำเนินงานทั้งหมด         | 47,150,646.33  | 9.78%            |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี และดอกเบี้ยจ่าย | 99,496,376.28  | 20.64%           |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                      | 13,921,827.50  | 2.89%            |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี                 | 85,574,548.77  | 17.75%           |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล              | 17,114,909.75  | 3.55%            |               |               |                |                |                |                |                |                |                | 556,873.10     | 556,873.10     | 556,873.10     | 556,873.10     |  |
| กำไรสุทธิหลังหักภาษี              | 68,459,639.02  | 14.20%           |               |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |  |
| เงินสดในมือและเดบิต               |                |                  | 46,910,750.00 | 50,040,475.24 | 5,552,225.24   | 12,310,556.57  | 9,888,058.57   | 9,888,058.57   | 9,888,058.57   | 9,946,872.86   | 9,946,872.86   | 7,732,466.05   | 7,732,466.05   | 10,862,191.29  | 4,103,857.96   |  |
| เงินสดรวม                         |                |                  | 46,910,750.00 | 96,951,225.24 | 102,503,450.48 | 114,814,009.05 | 124,702,067.63 | 134,590,126.20 | 144,478,184.77 | 154,425,057.63 | 164,371,930.49 | 156,639,464.44 | 148,906,998.38 | 138,044,807.09 | 133,940,949.13 |  |

| ปี 2                              |                |                  |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|-----------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายการ                            | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ | 2              | 3              | 4              | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            | 11            | 12            | 1             | 2             |
| รายได้จากการขายบ้าน               | 482,150,775.00 | 100%             | 20,089,615.63  | 20,089,615.63  | 20,089,615.63  | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 |
| ค่าที่ดิน                         | 88,976,500.00  | 18.45%           |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| ค่างานสาธารณูปโภค                 | 34,087,252.40  | 7.07%            |                | 197500         | 197500         |               |               |               |               |               |               |               |               | 197500        | 197500        |
| ค่าก่อสร้างบ้าน                   | 202,750,000.00 | 42.05%           | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 6,758,333.33   | 6,758,333.33  | 6,758,333.33  | 6,758,333.33  | 6,758,333.33  | 6,758,333.33  | 6,758,333.33  | 6,758,333.33  | 6,758,333.33  | 6,758,333.33  | 6,758,333.33  |
| ค่าออกแบบ และควบคุมงาน            | 9,690,000.00   | 2.01%            |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| ต้นทุนขายทั้งหมด                  | 335,503,752.40 | 69.58%           |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| กำไรขั้นต้น                       | 146,647,022.60 | 30.42%           |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| ค่าใช้จ่ายการตลาด                 | 19,949,855.25  | 4.14%            | 831,243.97     | 831,243.97     | 831,243.97     | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน          | 1,646,800.00   | 0.34%            | 58,814.29      | 58,814.29      | 58,814.29      | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     |
| ค่าภาษีการโอน                     | 25,553,991.08  | 5.30%            | 1,022,159.64   | 1,022,159.64   | 1,022,159.64   | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  |
| ต้นทุนการดำเนินงานทั้งหมด         | 47,150,646.33  | 9.78%            |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี และดอกเบี้ยจ่าย | 99,496,376.28  | 20.64%           |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| ดอกเบี้ยจ่าย                      | 13,921,827.50  | 2.89%            | 556,873.10     | 556,873.10     | 556,873.10     | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี                 | 85,574,548.77  | 17.75%           |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล              | 17,114,909.75  | 3.55%            |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| กำไรสุทธิหลังหักภาษี              | 68,459,639.02  | 14.20%           |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| เงินสดในมือและเดบิต               |                |                  | 10,862,191.29  | 10,664,691.29  | 10,664,691.29  | 10,862,191.29 | 10,862,191.29 | 10,862,191.29 | 10,862,191.29 | 4,103,857.96  | 4,103,857.96  | 10,862,191.29 | 10,664,691.29 | 10,664,691.29 | 10,862,191.29 |
| เงินสดรวม                         |                |                  | 123,078,757.83 | 113,414,086.54 | 101,749,378.24 | 80,887,183.83 | 80,024,092.68 | 89,182,801.36 | 98,300,610.07 | 84,196,792.11 | 80,092,894.19 | 39,230,702.85 | 28,556,011.56 | 17,901,320.27 | 7,039,128.97  |

| ปีที่ 3                           |                |                  |               |               |               |               |               |               |               |               |              |    |
|-----------------------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----|
| รายการ                            | มูลค่า         | สัดส่วนต่อรายได้ | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            | 11           | 12 |
| รายได้จากการขายบ้าน               | 482,150,775.00 | 100%             | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 | 20,089,615.63 |               |              |    |
| ค่าที่ดิน                         | 88,976,500.00  | 18.45%           |               |               |               |               |               |               |               |               |              |    |
| ค่างานสาธารณูปโภค                 | 34,087,252.40  | 7.07%            | 1000000       | 1000000       |               |               |               |               |               |               |              |    |
| ค่าก่อสร้างบ้าน                   | 202,750,000.00 | 42.05%           | 8,758,333.33  | 8,758,333.33  | 8,758,333.33  | 8,758,333.33  |               |               |               |               |              |    |
| ค่าออกแบบ และควบคุมงาน            | 9,690,000.00   | 2.01%            |               |               |               |               |               |               |               |               |              |    |
| ต้นทุนขายทั้งหมด                  | 335,503,752.40 | 69.58%           |               |               |               |               |               |               |               |               |              |    |
| กำไรขั้นต้น                       | 146,647,022.60 | 30.42%           |               |               |               |               |               |               |               |               |              |    |
| ค่าใช้จ่ายการตลาด                 | 19,949,855.25  | 4.14%            | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    | 831,243.97    |               |              |    |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน          | 1,646,800.00   | 0.34%            | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29     | 58,814.29    |    |
| ค่าภาษีการโอน                     | 25,553,991.08  | 5.30%            | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64  | 1,022,159.64 |    |
| ต้นทุนการดำเนินงานทั้งหมด         | 47,150,646.33  | 9.78%            |               |               |               |               |               |               |               |               |              |    |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี และดอกเบี้ยจ่าย | 99,496,376.28  | 20.64%           |               |               |               |               |               |               |               |               |              |    |
| ดอกเบี้ยจ่าย                      | 13,921,827.50  | 2.89%            | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    | 556,873.10    |              |    |
| กำไรสุทธิก่อนภาษี                 | 85,574,548.77  | 17.75%           |               |               |               |               |               |               |               |               |              |    |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล              | 17,114,909.75  | 3.55%            | 1,901,656.64  | 1,901,656.64  | 1,901,656.64  | 1,901,656.64  | 1,901,656.64  | 1,901,656.64  | 1,901,656.64  | 1,901,656.64  | 1,901,656.64 |    |
| กำไรสุทธิหลังหักภาษี              | 68,459,639.02  | 14.20%           |               |               |               |               |               |               |               |               |              |    |
| เงินสดในแต่ละเดือน                |                |                  | 7,960,534.65  | 7,960,534.65  | 8,960,534.65  | 8,960,534.65  | 15,718,867.99 | 15,718,867.99 | 15,718,867.99 | 3,539,503.67  | 1,960,470.93 |    |
| เงินสดสะสม                        |                |                  | 921,405.68    | 8,881,940.34  | 17,842,474.99 | 26,803,009.65 | 42,521,877.63 | 58,240,745.62 | 73,959,613.61 | 70,420,109.94 | 8,459,639.02 |    |

|     |                |
|-----|----------------|
| NPV | ฿39,504,987.37 |
| IRR | 35.47%         |
| ROI | 22.17%         |
| ROE | 61.92%         |

## ประวัติผู้เขียน

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ            | นาย ณัฐวุฒิ สุขวัฒนา                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| วันเดือนปีเกิด  | 24 พฤศจิกายน 2531                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| วุฒิการศึกษา    | ปีการศึกษา 2555: สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยรังสิต                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ตำแหน่ง         | สถาปนิกโครงการ บริษัท พีช พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ประสบการณ์ทำงาน | พฤษภาคม 2559 – ปัจจุบัน : สถาปนิกโครงการ<br>บริษัท พีช พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด<br>มีนาคม 2556 – เมษายน 2559 : สถาปนิก<br>บริษัท นิชดาธานี จำกัด<br>ตุลาคม 2554 – ตุลาคม 2555 : สถาปนิกฝึกหัด<br>Rhombus Architect co., ltd.<br>สิงหาคม 2554 – ตุลาคม 2554 : ฝึกงานสหศึกษา<br>Process Architect and Planner co., ltd. |