

## การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว ในจังหวัด พระนครศรีอยุธยา

จิรัฏฐ์ กองตาพันธ์<sup>1</sup> และ วรติ จงอัญญากุล<sup>2</sup>

ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

jirat.ko@ku.th

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินและหาค่าความอ่อนไหว โครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิจากแบบสัมภาษณ์เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ผลการศึกษาจากการศึกษาส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix 4P) สรุปได้ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โครงการที่มีลักษณะบ้าน เป็นบ้านเดี่ยวทั้ง 5 โครงการ จะมีขนาดที่ดินตั้งแต่ 50 ตารางวา ขึ้นไป จัดเป็นโครงการขนาดกลางราคาขายเฉลี่ยต่อหลังประมาณ 4 ล้านบาท พื้นที่ดินตั้งแต่ 50-55 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย เริ่มต้น 114-180 ตารางเมตร ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรประมาณ 36,000 บาท โครงการส่วนใหญ่ใช้เวลาขายประมาณ 4 ปี ยอดขายต่อเดือนเฉลี่ย 4 - 5 ยูนิตต่อเดือน ด้านการส่งเสริมการขายเกือบทุกโครงการจัดลดราคาให้ 100,000 - 200,000 บาท เพื่อสร้างแรงจูงใจลูกค้า

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่าควรตัดสินใจลงทุน ซึ่งโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 50,709,383 บาทมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 8.48 มีค่ามากกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) เท่ากับ 1.08 มีค่ามากกว่า 1 ตราบดีที่ต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นแต่ยังไม่เกินร้อยละ 8.88 และผลตอบแทนลดลงแต่ยังไม่เกินร้อยละ 8.15 โครงการยังน่าลงทุน

คำสำคัญ: อสังหาริมทรัพย์, ความเป็นไปได้ทางการเงิน, หมู่บ้านจัดสรร, พระนครศรีอยุธยา

## A Financial Feasibility Study of Housing Estate Project in Phra Nakhon Si Ayutthaya Province

Jirat Kongtapan<sup>1</sup> and Woradee Jongadsayakul<sup>2</sup>

*Department of Economics Faculty of Economics Kasetsart University*

*jirat.ko@ku.th*

### Abstract

*The objective of this study is to study financial feasibility of housing estate and single-detached housing project in Phra Nakhon Si Ayutthaya province. Also to study the sensitivity of the single-detached housing project in Phra Nakhon Si Ayutthaya by using primary and secondary data from interviews with housing development project owners and its sales staff in Ayutthaya province.*

*The results of the Marketing Mix 4P study can be used to conclude that housing estate project in Ayutthaya comes with the same single-detached housing style for all 5 projects. Theirs land sizes are from 50 square wah and up. The project is categorized as a medium-sized project with average selling price of 4 million baht; land area from 50-55 square wah, the initial usable area is 114-180 square meters, and the average price per square meter is about 36,000 baht. Usually, most projects take approximately 4 years to sell and its average monthly sales are 4 - 5 units. Regarding sales promotion, almost every project has reduced its selling price to 100,000 - 200,000 baht to motivate customers buying decision.*

*Financial feasibility study results reaffirmed that the project will worth your investment. If calculated, the project will have a net present value of 50,709,383 baht which is greater than zero, 8.48 percent of internal rate of return (IRR) which is greater than the weighted average cost of capital (WACC), 1.08 benefit-to-cost ratio (BCR) which is greater than 1. As long as the cost increases but not more than 8.88 percent and the return on investment decreases but not more than 8.15 percent - this project is established to be worth investing in.*

**Keywords:** Real Estate , financial feasibility, housing estate, Phra Nakhon Si Ayutthaya

## 1. บทนำ

เมื่อพูดถึงปัจจัยที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในนั้น ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิต ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้คาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจโลกจะมีการชะลอตัวอย่างแน่นอน การลงทุนในประเทศต้องมีความระมัดระวัง นักลงทุนจะต้องมีสภาพคล่องที่ดี โดยส่วนใหญ่ในครึ่งปีแรกผู้ประกอบการจะเน้นระบาย Stock กำไรให้ได้มากที่สุด

ภาพรวมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของไทยกำลังเผชิญความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะมาตรการการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แต่ในส่วนของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พบว่ามีโครงการเมกะโปรเจกต์ อาทิเช่น รถไฟความเร็วสูงทำให้การเดินทางสะดวก ประหยัดเวลา ซึ่งตรงข้ามกับภาวะเศรษฐกิจ กำลังซื้อส่วนใหญ่มาจากผู้มีรายได้ประจำ ซึ่งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีนิคมอุตสาหกรรม 5 แห่งคือ นิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร, สวนอุตสาหกรรมโรจนะ, นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า(ไฮเทค), นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน และเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรีแลนด์

จากการสำรวจสถิติภายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พบว่ารายได้ต่อครัวเรือนของประชากรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประชากรที่เป็นลูกจ้างมีรายได้เฉลี่ย 30,851 บาทต่อเดือนและประเภทที่อยู่อาศัยของประชากรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 65.4 ห้องชุดร้อยละ 16.4 ทาวน์เฮาส์หรือบ้านแฝดร้อยละ 7.8 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2560.)

สิ่งที่พิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยแต่ละครั้งจะคำนึงถึงปัจจัย 3 ประการ (Alonso, 1976) คือ ราคาของที่พักอาศัยซึ่งมีความสัมพันธ์กับรายได้ของผู้อยู่อาศัย รูปแบบที่อยู่อาศัย ที่ตั้งของที่พักอาศัย เมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นแต่พื้นที่ดินมีจำกัด ทำให้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างมาก

ซึ่งผู้ที่เลือกซื้อบ้านในต่างจังหวัด สามารถซื้อบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยและความเป็นส่วนตัวมากกว่าในกรุงเทพมหานครในราคาที่เท่าๆกัน เป็นเรื่องที่น่าสนใจการเลือกพื้นที่ลงทุนโครงการในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และประชากรส่วนใหญ่เลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ดังนั้นจึงเป็นหัวข้อในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

## 2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

2.1 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

2.2 วิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

## 3. ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตการศึกษาของงานวิจัยนี้มุ่งศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อสร้างโครงการบ้าน จัดสรร บ้านเดี่ยว ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขนาดของที่ดินจำนวน 48 ไร่ 3 งาน 55.9 ตารางวา โดยระยะเวลา โครงการตั้งแต่เริ่ม

จนชายหมด 4 ปี สาเหตุที่เลือกพื้นที่นี้เนื่องจากอยู่ห่างจากตัวเมืองเพียง 4 กิโลเมตร ใกล้กับ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนสายเอเชีย การเดินทางสะดวก จึงเหมาะกับการลงทุนโครงการ

#### 4.เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาผู้วิจัยได้ศึกษา ค้นคว้าเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

##### 4.1. แนวคิดเกี่ยวกับต้นทุน

สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธุ์ (2551) แนวคิดเกี่ยวกับต้นทุนที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ประกอบด้วย ความหมายของต้นทุน การจำแนกต้นทุนตามความสัมพันธ์กับระดับของกิจกรรมและการจำแนกต้นทุน ตาม ลักษณะของการวิเคราะห์ปัญหาเพื่อการตัดสินใจ ดังต่อไปนี้

ต้นทุน(cost) คือ จำนวนเงิน หรือภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายในอนาคต เพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือ บริการซึ่งจะก่อให้เกิดรายได้ต่อไป ต้นทุนอาจเป็นสินทรัพย์หรือค่าใช้จ่าย ต้นทุนนั้นอาจก่อให้เกิด ประโยชน์ทันทีหรือให้เกิดประโยชน์ในภายหลัง ถ้าก่อให้เกิดประโยชน์ทันทีต้นทุนจะถือเป็นค่าใช้จ่าย ถ้า ประโยชน์เกิดขึ้นภายหลัง ต้นทุนจะถือเป็นสินทรัพย์

4.1.1 ต้นทุนคงที่ (Fixed cost) หมายถึง ต้นทุนที่คงที่ตลอดเวลา ไม่เปลี่ยนแปลงไปตามระดับของปริมาณการผลิตหรือขาย

4.1.2 ต้นทุนผันแปร (Variable cost) หมายถึง ต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงไปตามระดับปริมาณการผลิตหรือขาย

##### 4.2. แนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎีการวิเคราะห์ผลตอบแทนของโครงการ

ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ (2544) การวิเคราะห์โครงการเป็นวิธีการหนึ่ง que แสดงให้เห็นถึง การใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้ เป็นไปอย่างประหยัดและเกิดประสิทธิภาพสูงสุด ภายใต้จุดมุ่งหมายหรือความต้องการของสังคม นอกจากนี้ การวิเคราะห์โครงการยังเป็นเครื่องมือที่ตัดสินใจผลสำเร็จของโครงการ เพื่อให้การ วิเคราะห์โครงการมีประสิทธิภาพ จะต้องทำการวิเคราะห์ตั้งแต่ขั้นตอนการวางแผน จนถึงขั้นตอนการสำเร็จโครงการ

##### 4.3. แนวคิดและทฤษฎีส่ว นประสมทางการตลาด

บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา (2548, หน้า 136 -137) กล่าวไว้ว่า การส่งเสริมการตลาดท่องเที่ยว(Promotion of Tourism) เป็นส่วนผสมทางการตลาดท่องเที่ยวที่สำคัญ และนักวิชาการส่วนใหญ่ก็มักใช้ส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix) หรือ 4P's ซึ่งประกอบด้วย สินค้าและบริการ ด้านราคา ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย และด้านการส่งเสริมการตลาด

##### 4.4. การวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการ

บรรเทิง มาแสง (2536) ต้นทุนและผลตอบแทนที่ใช้ในการวิเคราะห์โครงการเป็นสิ่งที่ได้จากการคาดคะเนทั้งสิ้น เนื่องจากการคาดการณ์สิ่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จึงอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ และส่งผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของการลงทุน จึงต้องพิจารณาทดสอบหาค่าความแปรเปลี่ยน (Switching value test) ค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการ หมายถึง การเปลี่ยนแปลงร้อยละ (Percentage change) ของปัจจัยที่เชื่อว่ามีอิทธิพลต่อผลลัพธ์ของโครงการ แล้วทำให้ NPV มีค่าเท่ากับ 0 และ BCR ที่ค่าเท่ากับ 1 เป็นการวิเคราะห์ผลกระทบของการลงทุน ในกรณีที่ต้นทุนและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นต่างไปจากค่าที่นำมาวิเคราะห์ เช่น ผลตอบแทนลดลงหรือต้นทุนสูงขึ้น การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (SVT)

สรุปการศึกษาแนวคิดทฤษฎี เพื่อนำไปใช้ในการ วิจัยเรื่องความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการบ้านจัดสรรบ้านเดี่ยว ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยหลักแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุน แนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎีการวิเคราะห์ผลตอบแทนของโครงการ และแนวคิดและทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด ใช้ในงานวิจัยเพื่อตอบวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 ส่วนการวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการ ใช้ในงานวิจัยเพื่อตอบวัตถุประสงค์ข้อที่ 2

## 5.วิธีการดำเนินการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูล เป็นการรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ ที่ได้จากการสอบถามฝ่ายขาย ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ที่ลักษณะใกล้เคียงกัน 4 โครงการ ส่วนข้อมูลทุติยภูมินั้นเป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้า จากเอกสารงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง บทความและบทวิเคราะห์ต่างๆ ทั้งภาครัฐบาลและเอกชน ตลอดจนข้อมูลจาก Internet

เพื่อเป็นการสร้างแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรรและนำข้อมูลเหล่านี้มาศึกษาและสร้างเป็นแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนการสร้างบ้านจัดสรร โดยระบุข้อมูลคำถาม 6 หัวข้อดังนี้

5.1 ข้อมูลพื้นที่โครงการซึ่งประกอบด้วย พื้นที่ชาย พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ถนนภายในโครงการ พื้นที่สวนหย่อม พื้นที่บ่อบำบัด พื้นที่ที่ทิ้งขยะ พื้นที่นิติบุคคล ข้อมูลจำนวนแปลงและรายละเอียดแบบบ้านโครงการ

5.2 รายรับของโครงการ เช่น ราคาขายบ้านต่อหลัง รายรับจากการทำสัญญา และการผ่อนดาวน์ เป็นต้น

5.3 ต้นทุนแรกเริ่ม เช่น ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ค่าขอใบอนุญาตจัดสรรต่างๆ และต้นทุนค่าพัฒนาอื่นๆ เป็นต้น

5.4 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ค่าจ้างผู้บริหาร ค่าจ้างพนักงาน ค่าใช้จ่ายในสำนักงาน ค่าการตลาด และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

5.5 เกี่ยวกับเงินลงทุน เช่น เงินส่วนของเจ้าของ เงินกู้ระยะยาว เงินกู้ระยะสั้น ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น

5.6 ค่าใช้จ่ายทางภาษี เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนซื้อขายที่ดิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นต้น

เมื่อได้เครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูลแล้ว จึงนำผลที่เก็บรวบรวมได้มาวิจัย เพื่อตอบวัตถุประสงค์ข้อ 1 โดยศึกษาโครงสร้างรายได้และต้นทุนของ โครงการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรร นำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้านการเงิน ได้แก่ การคิด

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) การคิดอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) การคิดอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) จัดทำงบกระแสเงินสดและงบกำไรขาดทุน โดยใช้เกณฑ์วัดความเป็นไปได้ของโครงการว่าคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ และเพื่อตอบวัตถุประสงค์ข้อ 2 วิเคราะห์ข้อมูล ผ่านงบกระแสเงินสดและงบกำไรขาดทุน เพื่อหาค่าความอ่อนไหวของโครงการ โดยใช้ Switching Value Test เพื่อให้ทราบว่าต้นทุนและผลตอบแทนจะเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่มากน้อยเพียงใด โดยที่โครงการยังยอมรับได้ แล้วทำให้ NPV มีค่าเท่ากับ 0 และ BCR ที่ค่าเท่ากับ 1

## 6.ผลการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว จังหวัด พระนครศรีอยุธยา เพื่อให้ทราบถึงข้อมูล ต้นทุน ข้อมูลกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินต่างๆ ของธุรกิจบ้านจัดสรรและวิเคราะห์ความอ่อนไหว ของโครงการบ้าน จัดสรร บ้านเดี่ยว จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ว่าสามารถรับความเสี่ยง ทางด้านต้นทุนและผลตอบแทนได้มากน้อยเพียงใด

การศึกษาภาพเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์ เป็นการศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันในของหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในปี2561 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จำนวน 167,081 หน่วย มูลค่า 274,385 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 151,634 หน่วย และมูลค่า 246,388 ล้านบาท แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 137,296 หน่วย มีมูลค่า 212,183 ล้านบาท และอาคารชุด จำนวน 29,785 หน่วย มีมูลค่า 62,201 ล้านบาท พิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบสูงสุดเป็นอันดับ 4 คือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีจำนวน 5,782 หน่วย และมีมูลค่า 9,105 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดในอำเภอบางปะอิน วั่งน้อย และอุทัยตามลำดับ ด้านอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ช่วงตลอดปี 2561 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดินจำนวน 104 โครงการ 9,176 หน่วย เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 และ ร้อยละ 4.6 ตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรร เป็นอันดับ 3 คือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา คิดเป็นร้อยละ 7.5 ของการออกใบอนุญาตจัดสรรทั้งประเทศ พบมากที่สุด ในอำเภอบางปะอิน อำเภอลาดบัวหลวง และอำเภอมัญจาคีรีตามลำดับ

จากการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด สรุปได้ว่าโครงการที่มีลักษณะบ้าน เป็นประเภทบ้านเดี่ยวทั้ง 5 โครงการ จะมีขนาดที่ดินตั้งแต่ 50 ตารางวาขึ้นไป จัดเป็นโครงการขนาดกลางราคาขายเฉลี่ยต่อหลังประมาณ 4 ล้านบาท พื้นที่ดินตั้งแต่ 50-55 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย เริ่มต้น 114-180 ตารางเมตร ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร ประมาณ 36,000 บาท โครงการส่วนใหญ่ใช้เวลาขายประมาณ 4 ปี ยอดขายต่อเดือนเฉลี่ย 4 - 5 ยูนิตต่อเดือน ซึ่งแต่ละโครงการมีเอกลักษณ์ การตกแต่งเป็นของตนเอง และทำเลที่มีศักยภาพ ด้านการส่งเสริมการขายเกือบทุกโครงการจัดลดราคาให้ 100,000-200,000 บาท เพื่อจูงใจลูกค้า

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินทางการเงินในการลงทุนโครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ศึกษาตัวชี้วัดความคุ้มค่าโครงการ ประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ผลตอบแทนภายใน

โครงการ (IRR) อัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) และใช้อัตราคิดลดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เท่ากับร้อยละ 8.36 และทดสอบความแปรเปลี่ยนเพื่อดูความเสี่ยงของโครงการว่าสามารถรับความเสี่ยงทางด้านต้นทุนและผลตอบแทนเปลี่ยนแปลงไปได้มากน้อยเพียงใด

ผลการศึกษาพบว่า มีควรรัดสินใจลงทุน ซึ่งโครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 50,709,383 บาทมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 8.48 มีค่ามากกว่า ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) เท่ากับ 1.08 มีค่ามากกว่า 1 トラบใดที่ต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นแต่ยังไม่เกินร้อยละ 8.88 และผลตอบแทนลดลงแต่ยังไม่เกินร้อยละ 8.15 โครงการยังน่าลงทุน

## 7. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน ในการลงทุนโครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว ที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปศึกษาค้นคว้าเพิ่มเติมโดยมีข้อเสนอแนะดังนี้

7.1. ขอบเขตการศึกษาของงานวิจัยนี้ ได้กำหนดขอบเขตของโครงการบ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้กำหนดที่ดินที่มีอยู่แล้วมาสร้างบ้านประเภทบ้านเดี่ยวเพียงอย่างเดียว จึงแนะนำให้ก่อสร้างบ้านหลายประเภทเช่นทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการแข่งขันให้สูงขึ้น ผู้บริโภคมีตัวเลือกมากขึ้น

7.2. ผลตอบแทนภายในโครงการ(IRR)เท่ากับร้อยละ 8.48 ซึ่งค่อนข้างต่ำเกือบเท่ากับค่าต้นทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก(WACC) ดังนั้นหากต้องการเพิ่มผลตอบแทนต้องควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าการตลาด และค่าใช้จ่ายอื่นๆให้ดี

7.3. การขออนุญาตจัดสรรต้องเป็นไปตามขั้นตอนของที่ดินในแต่ละจังหวัดอาจทำให้เกิดความล่าช้า เกิดเป็นต้นทุนเสียโอกาส จากเหตุการณ์ดังกล่าว

การศึกษาครั้งต่อไปควรศึกษา การเลือกทำเลที่ตั้งเหมาะสมลงทุนโครงการต่างๆหลายประเภทเช่า อพาร์ทเมนท์ คอนโด คอมมูนิตีมีอลล์ และมิคซ์ยูส การลงทุนไหนคุ้มค่ามากที่สุด ความต้องการของผู้ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ผ่านการทำแบบสอบถามช่วยประเมินรายรับโครงการและคาดการณ์เป็นไปอย่างถูกต้อง การวิเคราะห์ต้นทุนทางด้านเศรษฐศาสตร์ เช่น ราคาเช่า เป็นต้น วิเคราะห์จุดคุ้มทุนโครงการว่าขายไปได้กี่ยูนิตแล้วจะคุ้มทุน เพื่อเลือกลงทุนและตัดสินใจได้อย่างถูกต้อง วิเคราะห์ความอ่อนไหวโครงการโดยใช้ทฤษฎี Sensitivity Scenario คาดการณ์สภาพเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้น จะช่วยให้ผู้ประกอบการพิจารณาการลงทุน หากเกิดเหตุการณ์ไม่สงบขึ้น ซึ่งหัวข้อที่กล่าวมาเป็นหัวข้อที่น่าสนใจ ในการศึกษาครั้งต่อไปเพื่อให้โครงการน่าสนใจมากยิ่งขึ้น

## 8. กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สามารถสำเร็จลงไปได้ด้วยดี ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.วรดี จงอัญญากุล ประธานที่ปรึกษา ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์สละเวลาในการให้ความรู้ ให้คำปรึกษาและตรวจท้ายแก้ไขข้อบกพร่องของการศึกษาค้นคว้าอิสระมาโดยตลอด เพื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระเล่มนี้มีเนื้อหาที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น



ขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ รวมถึงผู้เขียนตำรา เอกสารบทความต่างๆ ที่ผู้ศึกษาได้ค้นคว้าและนำมาอ้างอิง ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่โครงการปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ ที่อำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ ตลอดมา

ท้ายที่สุดนี้ ขอกราบขอบคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และครอบครัว ที่เป็นกำลังใจที่ดีเสมอมา เพื่อให้ผู้ศึกษาได้ประสบความสำเร็จได้อย่างที่ตั้งใจไว้ ขอขอบคุณเพื่อน พี่ น้อง ที่ให้ความช่วยเหลือซึ่งกันและกันตลอดเวลาที่เข้าศึกษาที่มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทั้งนี้คุณค่าและประโยชน์ของการศึกษาค้นคว้า ผู้เขียนขอมอบให้กับผู้มีพระคุณทุกท่าน ส่วนข้อบกพร่องประการใดจากการศึกษาค้นคว้าวิจัยอิสระฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

จิรัฏฐ์ กองตาพันธ์  
มีนาคม 2563

## 9.เอกสารและสิ่งอ้างอิง

ธนภรณ์ หนูดี .2558. ศึกษาความเป็นไปได้ที่ดินบริเวณย่านวังน้อย อำเภอวังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา.

วิชาวิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์,มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
บุญเลิศ จิตตั้งวัฒนา. 2549 . การพัฒนาและการอนุรักษ์แหล่งท่องเที่ยว. กรุงเทพมหานคร :  
บริษัทเพรส แอนด์ ดีไซน์ จำกัด.

มนสิทธิ์ รัตนกานตะดิลก .2558. การศึกษาความเป็นไปได้โครงการบ้านเดี่ยว โฮม ราชนครินทร์- จรัญสนิทวงศ์. วิชา

วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์,มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ลัดดา ครุจิต .2559. ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหมู่บ้าน พี อาร์ แลนด์ ตำบลบ้าน เป็ด อำเภอเมือง  
จังหวัดขอนแก่น. วิชาวิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ  
มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ศรา ชัยกล้าหาญ .2558. ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ บ้านจัดสรร จังหวัดอ่างทอง. วิชาวิทยา นิพนวิทยาศาสตร์  
มหาบัณฑิต สาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2562 . ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ปี 2562 .  
<https://www.reic.or.th/Research/225>

สารินี อารยะชีพปรีชา.2555. ศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรร Ozone Parkville อำเภอ  
ปลวกแดง จังหวัดระยอง. วิชาวิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ,  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานสถิติจังหวัดพระนครศรีอยุธยา. 2561 ,รายงานสถิติจังหวัดพระนครศรีอยุธยา .  
<http://ayuttaya.nso.go.th>



- สินมหัท สุขจิตต์ .2560. ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนสร้างบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว ถนน  
โรงพยาบาล อำเภอนาทายาง. จังหวัดเพชรบุรี วิทยาลัยนิพนธ์ เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชา  
เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สิริเดช กิจวิสาละ .2556. ศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรรบริเวณถนนพุทธ มณฑลสาย 2 . วิชา  
วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการเชิงกลยุทธ์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- MADAMHOME. 2562 .บ้าน มีกี่ประเภท อะไรบ้าง .<https://www.madamhome.in.th/> ..1 ตุลาคม 2562
- RKG Associates, Inc. Economic, Planning and Real Estate Consultants. 2557 .Rental Housing Market  
Study and Preliminary Feasibility Analysis CARLISLE AFFORDABLE HOUSING TRUST
- TSE, Yu Cheung Henry . 2 5 5 3 . Feasibility Study on Hainan Project - Case Study for Licon  
(Holdings) Limited .Degree Programmed in International Business ampere University  
of Applied Sciences