

บทที่ 1

บทนำ

1.1. ที่มาและความสำคัญ

จังหวัดเชียงใหม่เป็นหัวเมืองสำคัญในภาคเหนือ ที่มีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เป็นเมืองที่หลายคนอยากที่จะย้ายเข้ามาอยู่อาศัย ทั้งนี้เกิดจากองค์ประกอบหลายด้าน เช่น ด้านศิลปวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ ด้านสถานที่ท่องเที่ยวที่มีความน่าสนใจ ด้านการศึกษามีสถานศึกษาที่ได้มาตรฐานในทุกระดับการศึกษา และด้านการคมนาคมที่มีความสะดวกสบายในการเดินทาง เป็นต้น ทำให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นที่สนใจของกลุ่มนักลงทุนในอุตสาหกรรมด้านต่างๆ เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ของภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีจุดเด่นตรงที่ ที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นของมนุษย์โดยแนวโน้มประชากรที่เพิ่มขึ้นตลอด ทำให้ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง และราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นทางเดียวตลอดจึงเป็นที่สนใจของนักลงทุนในทุกระดับ การลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยต้องใช้งบประมาณเพื่อการลงทุน และระยะเวลาในการดำเนินงาน เป็นจำนวนมาก ดังนั้นก่อนการตัดสินใจในการลงทุนจะต้องมีการพิจารณาข้อมูลด้านต่างๆอย่างรอบคอบและครอบคลุมทุกส่วน เพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุนให้ได้มากที่สุด

การศึกษาความเป็นไปได้ เป็นกระบวนการหนึ่งที่มีความสำคัญ ต่อการตัดสินใจว่าโครงการที่เราต้องการลงทุนนั้นมีศักยภาพทางการลงทุนหรือไม่ ผู้บริหารงานก่อสร้างหรือผู้บริหารโครงการ มีความจำเป็นที่จะต้องเข้าใจในเรื่องของการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งนี้เนื่องจากนักลงทุนส่วนใหญ่ที่ต้องการจะลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องการข้อมูลที่ชัดเจน ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

โดยทางเลือกของนักลงทุนส่วนมากอาจจะใช้ประสบการณ์จากการทำงานมาประเมินโครงการที่จะลงทุน หรือใช้วิธีการให้บริษัทประเมินเข้ามาดำเนินการ แต่เนื่องจากการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการจะต้องใช้เวลาในการจัดทำ และไม่สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงข้อมูลของโครงการหรือที่ตั้งของโครงการได้ด้วยตัวเองในทันทีทำให้ นักลงทุนไม่สามารถที่จะเห็นความเปลี่ยนแปลงของศักยภาพของโครงการเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง และขนาดของโครงการในทันทีหากมีการเปลี่ยนแปลงก็ทำได้ขึ้นโครงการเท่านั้น เมื่อมีการเปลี่ยนทำเลที่ตั้งของโครงการก็จะต้องมาเริ่มกระบวนการศึกษาความเป็นไปได้ใหม่อีกครั้งทำให้เสียเวลาในการดำเนินงานไปอีกมากกว่านั้นอาจทำให้เสียโอกาสในการลงทุนไปด้วย

ทำเลที่ตั้งของโครงการ (Site Location) เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญในการศึกษาความเป็นไปได้ เนื่องจาก ทำเลที่ตั้งในแต่ละพื้นที่นั้นมีสิ่งแวดล้อมโดยรอบที่แตกต่างกันตามแต่ละพื้นที่ เช่น ความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง สถานที่สำคัญใกล้เคียงกับโครงการ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งโครงการ โดยสภาพแวดล้อมและองค์ประกอบต่างๆที่อยู่ใกล้กับทำเลที่ตั้งโครงการนั้นจะส่งผลดีและผลเสียต่อโครงการ ในหลายด้านรวมทั้งต้นทุน รายรับ รายจ่ายของโครงการอีกด้วย

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) คือกระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลในเชิงพื้นที่ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ใช้กำหนดข้อมูลและสารสนเทศ ที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่ เช่น ที่อยู่ บ้านเลขที่ สัมพันธ์กับตำแหน่งในแผนที่ ตำแหน่งเส้นรุ้ง เส้นแวง ข้อมูลและแผนที่ใน (GIS) เป็นระบบข้อมูลสารสนเทศที่อยู่ในรูปของตารางข้อมูล และฐานข้อมูลที่มีส่วนสัมพันธ์กับข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Data) ซึ่งรูปแบบและความสัมพันธ์ของข้อมูลเชิงพื้นที่ทั้งหลาย จะสามารถนำมาวิเคราะห์ด้วย (GIS) และทำให้สื่อความหมายในเรื่องการเปลี่ยนแปลงที่สัมพันธ์กับเวลาได้

การประยุกต์ใช้งานระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นการรวบรวมและวิเคราะห์ปัจจัยเชิงพื้นที่ (Spatial Data) ที่ส่งผลต่อต้นทุน และรายรับของโครงการ ในการสร้างแบบจำลองศักยภาพทางการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ใช้แบบจำลองสามารถที่จะเปลี่ยนแปลงข้อมูลของโครงการในด้านต่างๆเพื่อ ดูศักยภาพทางการลงทุนในพื้นที่ที่ต้องการศึกษานั้นมีศักยภาพทางการลงทุน มีจุดเด่น และจุดด้อย อย่างไร โดยข้อมูลที่รวบรวมมานั้นเป็นข้อมูลที่เก็บจากพื้นที่จริง และข้อมูลจากหน่วยงานภาครัฐทำให้การวิเคราะห์ศักยภาพทางการลงทุนมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น แบบจำลองศักยภาพทางการลงทุนที่อยู่อาศัยนั้น สามารถทำให้การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่อยู่อาศัยทำได้รวดเร็ว แม่นยำในเชิงพื้นที่มากยิ่งขึ้น และเป็นประโยชน์ในการประเมินโครงการ เพื่อการตัดสินใจลงทุน ต่อนักลงทุน ผู้บริหารโครงการ รวมทั้งผู้เกี่ยวข้อง สามารถเลือกใช้และพัฒนาแบบจำลองกับโครงการประเภทอื่นๆได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

1.2 วัตถุประสงค์ของการค้นคว้า

1.2.1 เพื่อสร้างแบบจำลองทางการเงินเพื่อประเมินทางเลือกการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัย

1.2.2 เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ที่ส่งผลกับ ต้นทุน และ รายรับ ของโครงการที่อยู่อาศัย

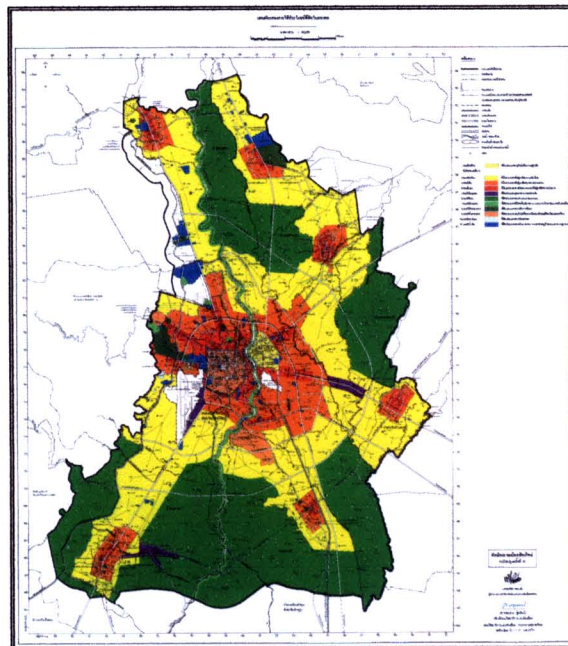
ในเขตเมืองจังหวัดเชียงใหม่

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นการศึกษาเพื่อสร้างแบบจำลองศักยภาพทางการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัย ในเขตเมืองจังหวัดเชียงใหม่ โดยประยุกต์เอาข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial data) เข้าไว้ในแบบจำลองเพื่อ ดูความเปลี่ยนแปลงของศักยภาพทางการลงทุนของโครงการขนาดต่างๆ จะมีความเปลี่ยนแปลงอย่างไรเพื่อเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องที่ต้องการจะลงทุนด้านโครงการที่อยู่อาศัย ผู้ทำการศึกษายะทำการศึกษารวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาวิเคราะห์และพัฒนาแบบจำลองให้มีประสิทธิภาพที่เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อให้การศึกษามีความเหมาะสม จึงได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาให้เห็นถึงข้อจำกัดและตัวแปรในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยไว้ดังนี้

1.3.1 ขอบเขตพื้นที่การศึกษา

การศึกษาศักยภาพทางการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง จังหวัดเชียงใหม่ได้กำหนดขอบเขตของพื้นที่ในการศึกษา โดยใช้ขอบเขตตามผังเมืองรวม จังหวัดเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่3) ที่ประกาศใช้วันที่ 21 สิงหาคม 2551 โดยการศึกษาเป็นการรวบรวมข้อมูลราคาประเมินที่ดิน และ ตำแหน่งของแหล่งท่องเที่ยว สถานที่สำคัญต่างๆ ในเขตเมืองจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อนำมาประกอบในการวิเคราะห์ศักยภาพทางการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัย



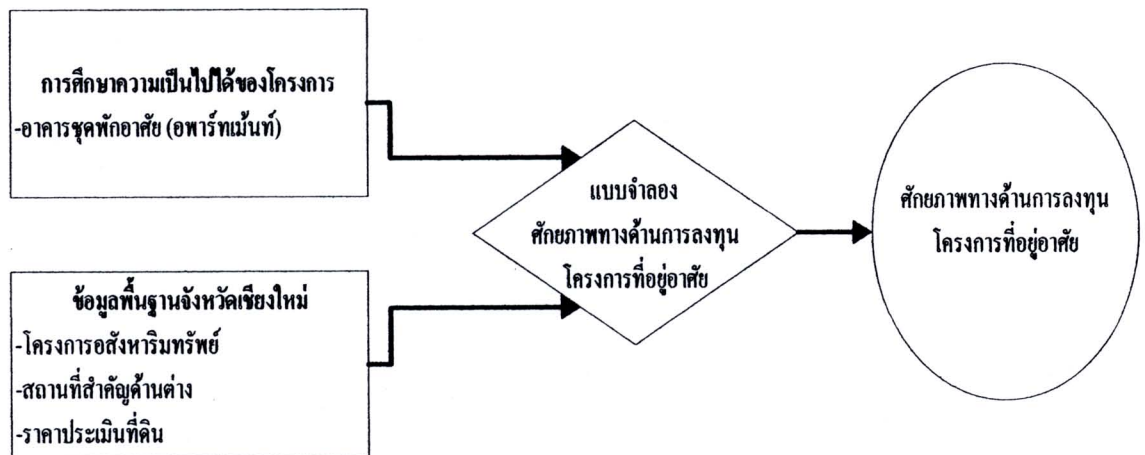
รูป 1.1 ขอบเขตพื้นที่การศึกษาค้นคว้าอิสระ โดยใช้ขอบเขตตามผังเมืองรวม
จังหวัดเชียงใหม่(ปรับปรุงครั้งที่3)

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ส่วนที่ (1) การศึกษาเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่อยู่อาศัยประเภท อพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะรูปแบบ และข้อจำกัดของโครงการอพาร์ทเมนต์ในด้านต่างๆ เช่น ด้านการออกแบบอาคาร กฎหมายที่เกี่ยวข้อง การศึกษาความเป็นไปได้ เป็นต้น โดยเฉพาะการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ที่เกี่ยวกับต้นทุน และรายรับ เพื่อนำการศึกษาข้อมูลในส่วนนี้มาประกอบในการสร้างแบบจำลองการประเมินทางเลือกทางด้านการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ (2) เป็นการศึกษาและรวบรวมข้อมูลเชิงพื้นที่ ในเขตเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุน และรายรับ ของโครงการที่อยู่อาศัยประเภท อพาร์ทเมนต์ ในเขตเมืองจังหวัดเชียงใหม่ โดย นำไปใช้ในการพัฒนาแบบจำลองที่เหมาะสมและสามารถนำข้อมูลเชิงพื้นที่เข้ามาประยุกต์ใช้ในแบบจำลองได้

ส่วนที่ (3) เป็นการสร้างและพัฒนาแบบจำลองที่ประยุกต์ ข้อมูลเชิงพื้นที่ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบกับต้นทุน และรายรับ ของโครงการ โดยนำผลการวิเคราะห์เชิงพื้นที่มาสร้างเป็นตัวแปร ในแบบจำลองศักยภาพทางด้านการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีโครงสร้างหลักของแบบจำลองมาจาก การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านการเงินโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป MS Excel 2007 ของบริษัทไมโครซอฟท์



รูป 1.2 กรอบแนวคิดในการศึกษาด้านเนื้อหา

1.4 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษาเชิงทฤษฎีและเชิงประยุกต์

1.4.1 เชิงทฤษฎี

1) ทราบถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการศึกษาความเป็นไปได้ โครงการที่อยู่อาศัย เพื่อนำมาสร้างแบบจำลองที่เหมาะสมกับการนำข้อมูลการวิเคราะห์เชิงพื้นที่เข้ามาประยุกต์ใช้ในแบบจำลองเพื่อให้แบบจำลองมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2) ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของศักยภาพทางการลงทุน โครงการที่อยู่อาศัยเมื่อปัจจัยเชิงพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงจะส่งผลต่อต้นทุน และรายรับ ของโครงการทำให้ทั้งศักยภาพทางการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร

1.4.2 เชิงประยุกต์

1) เพื่อให้นักลงทุนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องนำไปใช้ประกอบในการพิจารณาตัดสินใจในการลงทุน โครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองจังหวัดเชียงใหม่

2) เพื่อนำผลการวิเคราะห์ของแบบจำลองศักยภาพทางการลงทุนไปวางแผนทางการตลาดและกำหนดกลยุทธ์ของโครงการต่อไป

3) สามารถนำแบบจำลองที่ได้ไปพัฒนาเพื่อสร้างแบบจำลองที่ครอบคลุมกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆให้มากขึ้น โดยจะเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน ผู้ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งผู้ที่สนใจต่อไปในอนาคต

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ(ชัยยศ สันตวงษ์, 2539) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการ โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงินเป็นหลัก มีการวิเคราะห์และระบุรายละเอียดสิ่งที่จำเป็นเกี่ยวกับการผลิต กำลังการผลิตสถานที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งนี้เพื่อให้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะมีผลต่อโครงการ

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์(สุเพชร จิระจรกุล , 2549) หมายถึง กระบวนการของการใช้คอมพิวเตอร์ ฮาร์ดแวร์ (Hardware) ซอฟต์แวร์ (Software) ข้อมูลทางภูมิศาสตร์ (Geographic Data) และการออกแบบ (Personnel Design) ในการเสริมสร้างประสิทธิภาพของการจัดเก็บข้อมูล การปรับปรุงข้อมูล การคำนวณและการวิเคราะห์ข้อมูล ให้แสดงผลในรูปของข้อมูลที่สามารรถอ้างอิงได้ในทางภูมิศาสตร์

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดินกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับที่ดินนั้น อนึ่งคำว่า อสังหาริมทรัพย์ หมายถึงรวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับการกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วยดังนั้นอสังหาริมทรัพย์จึงประกอบด้วยประการแรก ที่ดิน ทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ดิน ทั้งที่เกิดโดยธรรมชาติ (เช่น ต้นไม้) หรือคนสร้างขึ้น (เช่น อาคาร) ทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน เช่น แร่ธาตุ และสิทธิทั้งหลายอันได้แก่สิทธิในการซื้อ-ขาย ใช้สอยสิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ภาระคิดปัน ฯลฯ

ที่อยู่อาศัย หมายถึง อาคารบ้านเรือน รวมถึงดึกและแพที่มนุษย์จัดสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยทั้งกลางวันและกลางคืน ภายในที่อยู่อาศัยประกอบด้วยสิ่งต่าง ๆ ที่ต้องการมีทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกสบายอุปกรณ์และสิ่งที่ใช้สอยที่จำเป็นตามความต้องการทางด้านร่างกาย จิตใจ และความเป็นอยู่ที่ดีงามทั้งส่วนตัวและครอบครัวของผู้พักอาศัย

การลงทุน หมายถึง การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์ของบุคคลหรือสถาบันซึ่งให้ผลตอบแทนเป็นสัดส่วนกับความเสี่ยงตลอดเวลาอันยาวนานประมาณ 10 ปี แต่อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า 3 ปี การลงทุนแบ่งเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 3 ประเภท คือ 1. การลงทุนเพื่อบริโภค (Consumer investment) 2. การลงทุนในธุรกิจ (Business or Economic investment) และ 3. การลงทุนในหลักทรัพย์ (Financial or securities investment)

อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการ ที่อยู่อาศัยจำนวนมากในที่ดินที่จำกัด จึงต้องก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป จึงทำให้สามารถสร้างได้หลายห้องในอาคารเดียว การเป็นกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้ จะมีสิทธิ์เฉพาะในห้องส่วนตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิ์ในอาคารส่วนรวม เช่น ทางเดินบันได หรือในที่ดินที่อาคารนั้น ๆ ตั้งอยู่ อพาร์ทเมนต์มักจะมีเนื้อที่แต่ละห้องเล็กกว่าที่อยู่อาศัย 3 ประเภทแรกมาก และยังไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกด้วยจึงไม่เป็นที่ซื้อขาย มักจะเป็นการเช่าอยู่ชั่วคราว