

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

จากผลกระทบของปัญหาเศรษฐกิจโลกที่กระทบต่อเศรษฐกิจไทยตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปี 2552 ผนวกกับประเทศไทยมีปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมือง แรงแกตตันทางการเมืองที่เกิดขึ้น ซึ่งกระทบต่อเศรษฐกิจไทยในวงกว้าง ภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการสะท้อนสถานะเศรษฐกิจในประเทศก็โดนกระทบไปด้วย ก่อนหน้านี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กำลังเผชิญหน้าอยู่กับความไม่เชื่อมั่นของผู้บริโภค กำลังซื้อของผู้บริโภคบางกลุ่มหดหายไปจากการถูกเลิกจ้าง หรือลดเงินเดือน รวมไปถึงความเข้มงวดของสถาบันการเงินจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ทั้งในส่วนของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ปัญหาเหล่านี้จะยิ่งทวีความรุนแรงขึ้นเมื่อเศรษฐกิจโดยรวมมีอาการทรุดหนักลงไปอีก อย่างไรก็ตาม ในสถานการณ์ที่ยากลำบากยิ่งขึ้น ทุกๆ วิกฤตย่อมมีโอกาสแฝงเร้นอยู่เสมอ

เนื่องจากในสภาวะปัจจุบันประชากรในประเทศไทยมีจำนวนที่เพิ่มสูงมากขึ้นเรื่อยๆ อีกทั้งการขยายตัวของเขตเมืองอย่างกรุงเทพฯ เป็นไปอย่างรวดเร็ว กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจและพาณิชยกรรม เป็นแหล่งจ้างงาน ทำให้ประชากรในเขตภูมิภาคเข้าไปแสวงหางานทำ เมื่อมีการอพยพแรงงานจากภูมิภาคเข้าสู่ส่วนกลางมากขึ้น ส่งผลให้ประชากรเพิ่มขึ้นเมื่อประชากรเพิ่มมากขึ้น สิ่งหนึ่งที่ประชากรมีความสอดคล้องกันนอกจากอาหารเพื่อการบริโภคแล้ว สถานที่อยู่อาศัยซึ่งเป็น 1 ในปัจจัย 4 ของคนในการดำรงชีพในกรุงเทพฯ จึงไม่เพียงพอต่อความต้องการ ส่งผลให้ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยในเขตเมืองโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร เป็นที่ต้องการและมีราคาสูงยิ่งขึ้น คนในเมืองจึงต้องขยับขยายหาสถานที่อยู่อาศัยออกตามชานเมืองรอบนอกเมืองมากขึ้น จากตารางที่ 1.1 แสดงถึงการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตปริมณฑล มีแนวโน้มการขยายตัวของที่อยู่อาศัยออกไปสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ มากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่รอบนอกเมือง อาทิเช่น ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ บ้านจัดสรร มีความต้องการมากขึ้น

ตารางที่ 1.1

จำนวนและอัตราการเพิ่มประชากรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

หน่วย : คน

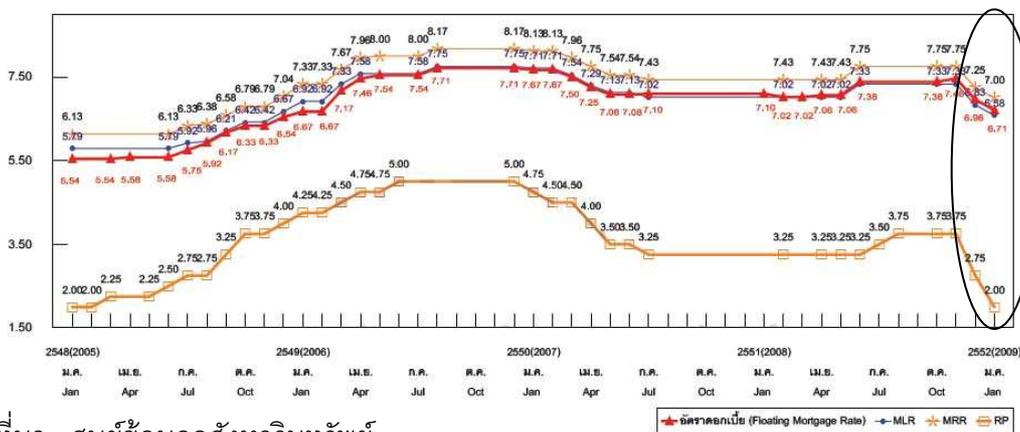
จังหวัด	2548	2549	%	2550	%	2551	%
ทั่วประเทศ	62,418,054	62,828,706	0.66	63,038,247	0.33	63,389,730	0.56
กรุงเทพฯ	5,658,953	5,695,956	0.65	5,716,248	0.36	5,710,883	-0.09
นครปฐม	808,961	821,905	1.60	830,970	1.10	843,599	1.52
สมุทรสาคร	452,017	462,510	2.32	469,934	1.61	478,146	1.75
สมุทรปราการ	1,077,523	1,107,626	2.79	1,126,940	1.74	1,147,224	1.80
นนทบุรี	972,280	999,057	2.75	1,024,191	2.52	1,052,592	2.77

ที่มา : ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน

ประกอบกับผู้ประกอบการมีแรงจูงใจที่จะเข้ามาลงทุนในธุรกิจนี้มากขึ้นเมื่อพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่มีแนวโน้มลดลงเรื่อยๆมาเพื่อกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจให้เกิดการลงทุน (ดูได้จากภาพที่ 1.1) และภาคอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นหนึ่งในช่องทางการลงทุนที่น่าสนใจ เพราะนอกจากผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนแล้ว จุดเด่นที่สำคัญในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็คือ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ รวมถึงความปลอดภัยจากการสูญเสียนเงินลงทุน และการป้องกันความเสี่ยงจากภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งจะส่งผลแก่ทั้งผู้ประกอบการที่จะมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงอีกทั้งส่งผลให้ผู้ที่ต้องการกู้เงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นมากกว่าเดิม

ภาพที่ 1.1

ค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปลอยตัวของ 6 ธนาคารใหญ่ อัตราดอกเบี้ย MLR อัตราดอกเบี้ย MRR อัตราดอกเบี้ย RP ของรพท.



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เมื่อพิจารณาถึงต้นทุนในการลงทุนก่อสร้างพบว่าถ้าราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับตัวลดลง ทำให้ราคานำเข้าวัตถุดิบลดลง โดยเฉพาะในผลิตภัณฑ์เหล็ก ซึ่งช่วยให้ต้นทุนการผลิตลดลง จะส่งผลดีต่อการลงทุนที่ใช้ต้นทุนก่อสร้างที่ลดน้อยลง โดยดูได้จากตารางที่ 1.2 แสดงดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นดัชนีที่ใช้วัดการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของการก่อสร้างต่าง ๆ มีแนวโน้มลดลงจากปี 2551

ตารางที่ 1.2

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ปี 2548 – 2552

(2543=100)

ปี/เดือน	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	เฉลี่ย
2548	124.7	125	125.5	126.4	126	122.4	123.4	122.9	124.1	124.3	123.3	123	124.3
2549	121.9	122.6	125.9	128.2	130	131.5	131.5	130.4	130.2	131	132	131.5	128.9
2550	130.9	132.7	134.4	134.6	134.8	135.6	135	133.9	134.4	136.9	139	140.5	135.2
2551	147.1	151.7	154.5	159	170.5	175.3	177	172.6	161	149.1	142.4	140.3	158.4
2552	137.5	138.4	136.0	134.6	134.5	134.9	137.4	140.1	141.1	140.7			137.5

ที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

โดยรูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นก็มีหลายรูปแบบทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม และเป็นในลักษณะการพัฒนาเพื่อการขาย และพัฒนาเพื่อการปล่อยเช่า รูปแบบของบ้านเดี่ยว ในปัจจุบันมักจะเป็นทำเลย่านชานเมือง มีเนื้อที่บริเวณกว้างขวาง เป็นบ้านตั้งอยู่เดี่ยว ๆ ผู้อาศัยได้บรรยากาศของความเป็นส่วนตัว รูปแบบของทาวน์เฮาส์ ส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลในเมืองเป็นบ้านที่มีลักษณะเหมือนตึกแถว ต่างกับตึกแถวตรงที่มีบริเวณหน้าบ้านจัดเป็นสวนขนาดเล็กและจอดรถได้ สำหรับรูปแบบของคอนโดมิเนียมส่วนมากจะอยู่ในทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองหรือในที่ชุมชนที่มีการคมนาคมสะดวก มีรถไฟฟ้าผ่านสามารถเดินทางไปทำงานได้ง่าย ส่วนรูปแบบของอาคารพาณิชย์ จะต้องเน้นทำเลที่เป็นแหล่งชุมชนโดยเฉพาะ และนอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้แล้ว ยังสามารถดัดแปลงให้เป็นสถานที่ทำการค้าหรือธุรกิจได้ด้วย อาคารพาณิชย์มักมีเนื้อที่แคบ จึงนิยมก่อสร้างหลาย ๆ ชั้น

ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยสนับสนุนในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน ควรจะประเมินโอกาสทางธุรกิจอย่างสุขุมรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน มีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินธุรกิจโดยมีปัจจัยหลักที่จำเป็นต้องพิจารณาได้แก่ โครงสร้างทางกายภาพ สภาพตลาด การเงิน และ ความเสี่ยงในหลายๆ ด้าน จากสภาวะเศรษฐกิจ ผู้ดำเนินธุรกิจจึงต้องพิจารณาว่าจะมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในรูปแบบที่เหมาะสมและเกิดประโยชน์ในที่ดินแห่งนั้นมากที่สุด ซึ่งการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น รูปแบบและแนวทางการพัฒนานั้นจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ ขนาดและลักษณะของที่ดิน รวมทั้ง ราคาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าแรง ระยะเวลาในการลงทุน รวมถึงผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุน โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีได้หลายรูปแบบ ทั้ง บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม

จากเหตุผลต่างๆดังกล่าวจึงเป็นเหตุสำคัญถึงที่มาของการศึกษางานวิจัยเฉพาะเรื่องฉบับนี้ซึ่งทำการศึกษาถึงความเป็นไปในการลงทุนซื้อที่ดิน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย บนถนนพุทธมณฑลสาย 5 ซึ่งเป็นทำเลที่อยู่รอบนอกกรุงเทพมหานคร แต่เป็นทำเลที่อยู่ใกล้แหล่งธุรกิจการค้า รวมถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้ง โรงเรียน โรงพยาบาล ธนาคาร ตลาดสด โดยศึกษาเพื่อให้เข้าใจรูปแบบที่เหมาะสมในการลงทุน รวมถึงสภาพของตลาด การแข่งขัน วิเคราะห์ต้นทุน ผลตอบแทน รายรับ รายจ่ายที่คาดการณ์ไว้ สภาพคล่อง การหมุนเวียนของเงินก่อนที่จะทำการลงทุน เพื่อจะได้ทราบถึงปัญหา อุปสรรคและความเสี่ยงต่างๆที่เกิดขึ้น และช่วยให้ผู้ลงทุนสามารถตัดสินใจ ตลอดจนวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ อันนำไปสู่ผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ลงทุนเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจนี้ต่อไป อีกทั้งผู้ศึกษามีความสนใจในทำเลที่ตั้งนี้เป็นพิเศษเนื่องจากผู้ศึกษามีที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 4 ซึ่งบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 4 นี้เริ่มมีความเจริญมากขึ้น มีที่อยู่อาศัยทั้งที่เพิ่งสร้างเสร็จ และกำลังก่อสร้างอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ละโครงการมีระยะเวลาในการจำหน่ายที่ไม่นานนัก มีถนน 12 ช่องทางจราจร มีชุมชน ในขณะที่ ถนนพุทธมณฑลสาย 5 นี้ ยังเป็นถนนที่กำลังรอการพัฒนาต่อไปในอนาคตจึงเป็นโอกาสที่ดีในการที่เราจะลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยไปพร้อมกับความเจริญที่เริ่มจะเข้าสู่ถนนพุทธมณฑลสาย 5 อีกทั้งอยู่ไม่ไกลจากสถานที่ที่ผู้ศึกษาอยู่ จึงทำให้ผู้ศึกษาสามารถที่จะเข้าไปศึกษาได้อย่างใกล้ชิด และที่สำคัญนั่นคือเป็นธุรกิจที่ผู้ศึกษาสนใจที่จะดำเนินการทำเป็นธุรกิจจริงๆจึงจำเป็นที่จะต้องศึกษาว่ามีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใดในการลงทุน ทราบถึงปัญหา อุปสรรค ได้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุน มากน้อยเพียงใด เพื่อที่จะได้พิจารณาเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด在地ดินแห่งนี้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา : บริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 เพื่อวัตถุประสงค์ดังนี้

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยที่หลากหลายรูปแบบของการลงทุนบนถนนพุทธมณฑลสาย 5 โดยศึกษาด้านอุปสงค์และอุปทาน

1.2.2 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดิน 348 ตารางวา บริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 ว่าโครงการสมควรในการลงทุนหรือไม่

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา : บริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 มีขอบเขตการศึกษาดังนี้

1.3.1 เป็นการศึกษาลักษณะภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการมากน้อยแค่ไหนในบริเวณพื้นที่ ถ.พุทธมณฑลสาย 5 โดยศึกษาทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน

1.3.2 เป็นการศึกษาถึงทางเลือกในการลงทุนว่าควรลงทุนในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ หรือ อาคารพาณิชย์ โดยพิจารณาเปรียบเทียบจากทั้งต้นทุนและผลตอบแทนที่ได้

1.3.3 เป็นการศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้พิจารณาแล้วว่าเหมาะสมในการลงทุน เพื่อจำหน่าย บนที่ดินพื้นที่ 348 ตารางวา บนถนนพุทธมณฑลสาย 5 ต.ไร่ขิง อ.สามพราน จ.นครปฐม โดยที่ดินมีด้านหน้าติดถนนพุทธมณฑลสาย 5 ประมาณ 24 เมตร และลึกประมาณ 58 เมตร

1.4 แหล่งที่มาของข้อมูล

ในการศึกษานี้จะหาข้อมูลได้จากแหล่งต่อไปนี้

1.4.1 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data)

1.4.1.1 ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเก็บข้อมูลของโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ ในบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 โดยเป็นการสำรวจภาคสนาม

1.4.1.2 ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยที่อาศัยอยู่ในเขตพื้นที่เป้าหมายที่มีกำลังพอที่จะซื้อได้ ซึ่งอยู่ในรัศมีโดยมีโครงการก่อสร้างเป็นศูนย์กลาง สามารถแยกออกอยู่ในหลายจังหวัดและในเขตอำเภอต่าง ๆ ดังนี้ อ.สามพราน อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร อ.ทวีวัฒนา อ.หนองแขม กรุงเทพฯ ภายในสถานที่ต่างๆทั้งในสถานที่อยู่อาศัย ทั้งหมดหมู่บ้าน ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ โครงการจัดสรรต่างๆ รวมถึงกลุ่มตัวอย่างที่ค้าขายอยู่ในบริเวณใกล้เคียง เช่น ตลาด และผู้ที่อยู่ในห้างบริเวณใกล้เคียง เช่น เทสโก้โลตัส บิ๊กซี โดยออกสอบถาม เก็บข้อมูลจำนวน 400 ราย ซึ่งการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างสำหรับการวิจัยนี้ ใช้วิธีการของ Taro Yamane มีการกำหนดระดับความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ 5% หรือที่ระดับความคลาดเคลื่อน 0.05 โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

$$n = \frac{N}{1+Ne^2}$$

โดยที่	n	คือ	ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง
	N	คือ	ขนาดของประชากร คือ 189,866 คน
	E	คือ	ความคลาดเคลื่อนที่ยอมให้เกิดขึ้นได้ คือ 0.05

การวิจัยครั้งนี้ กำหนดกลุ่มตัวอย่างไว้ที่ 400 คน

โดยขนาดของประชากรสามารถหาได้จาก ประชากรทั่วไปที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เป้าหมาย คือ จำนวนประชากรใน อ.สามพราน 176,257 คน อ.พุทธมณฑล 33,183 คน อ.กระทุ่มแบน 149,201 คน อ. ทวีวัฒนา 72,026 คน อ.หนองแขม 139,585 คน รวม 421,051 คน จากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติในเดือนพฤษภาคมพบว่า ร้อยละ 72.8 เป็นผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงาน ร้อยละ 97.7 ของผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงานเป็นผู้มีงานทำ และร้อยละ 63.4 ของผู้ที่มี

งานทำเป็นผู้มีงานทำที่อยู่นอกภาคเกษตรกรรม ซึ่งจะเป็นตัวเลขของขนาดประชากรในการคำนวณ คือ $421,051 * 72.8 \% = 306,525$ คน ผู้ที่มีงานทำ คิดเป็น $306,525 * 97.7\% = 299,474$ คน และผู้ที่มีงานทำที่อยู่นอกภาคเกษตรกรรม คิดเป็น $299,474 * 63.4\% = 189,866$ คน

1.4.2 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data)

เป็นข้อมูลทั่วไปและข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้จากการรวบรวมข้อมูลจากบทความ บทวิเคราะห์ หรือข้อมูลสถิติจากหน่วยงานต่างๆ เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ ที่ออกตีพิมพ์หรือเผยแพร่ตามสื่อต่างๆ ทั้ง วารสาร นิตยสาร หนังสือพิมพ์ สื่ออิเล็กทรอนิกส์

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาความเป็นไปได้ในทางการเงินในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา : บนถนนพุทธมณฑลสาย 5 จะทำให้ได้ประโยชน์ดังต่อไปนี้

1.5.1 ทำให้ทราบถึงภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยบนถนนพุทธมณฑลสาย 5 ว่ามีปริมาณมากน้อยเพียงใด เพียงพอสอดคล้องความต้องการหรือไม่

1.5.2 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดความต้องการในการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไป

1.5.3 ทำให้ทราบถึงผลกระทบด้านต่างๆที่จะมีผลต่อความสำเร็จของโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบทางเศรษฐกิจและผลกระทบทางการเงิน

1.5.4 ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการสร้างที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับพื้นที่นั้น เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนและเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจในการทำธุรกิจนี้

1.5.5 ได้ใช้งบกระแสเงินสดและผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินสำหรับประกอบการยื่นขอสินเชื่อเงินกู้โครงการกับสถาบันการเงิน

1.6 คำโครงของงานวิจัยเฉพาะเรื่อง

งานวิจัยฉบับนี้ประกอบด้วยเนื้อหาสำคัญ 5 บท ได้แก่

บทที่ 1 บทนำ

- ความสำคัญของการศึกษา
- วัตถุประสงค์ของการศึกษา
- ขอบเขตของการศึกษา
- แหล่งที่มาของข้อมูล
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ
- แนะนำองค์ประกอบของการศึกษา

บทที่ 2 กรอบแนวคิดทางทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- แนวความคิดทฤษฎีเกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค
- ทฤษฎีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย
- การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- การวิเคราะห์ทางการเงิน
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บทที่ 3 ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัย

- การศึกษาภาพรวมทางด้านอุปสงค์
- การศึกษาภาพรวมทางด้านอุปทาน
- การประเมินทางเลือกรูปแบบในการก่อสร้างโครงการ

บทที่ 4 ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของสร้างที่อยู่อาศัย

- สมมติฐานทางการเงิน
- ประมาณการรายได้ของโครงการ
- ประมาณการรายจ่ายของโครงการ
- ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน

บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาวิจัย และข้อเสนอแนะ

- สรุปผลการวิจัย
- ข้อจำกัดของการศึกษา
- ข้อเสนอแนะ