

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาวิจัย และข้อเสนอแนะ

กรุงเทพ เป็นทั้งเมืองหลวงและเป็นศูนย์กลางทั้งทางเศรษฐกิจ พาณิชยกรรม การปกครอง การคมนาคม การศึกษา การเพิ่มขึ้นของประชากรจึงเป็นไปอย่างรวดเร็ว ปัญหาที่ตามมาคือที่อยู่อาศัยมีไม่เพียงพอ ส่งผลให้ประชากรขยายออกสู่ชานเมือง มากขึ้น ที่อยู่อาศัยรอบนอกเมือง จึงเป็นตัวเลือกในลำดับต้นๆของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น จึงเป็นโอกาสที่ดีและน่าสนใจสำหรับนักลงทุนในการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเพื่อให้การลงทุนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงต้องมีการศึกษาถึงสถานะความเป็นไปได้ทั้งด้านความต้องการของผู้บริโภค ปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ รวมถึง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุน

การศึกษาคือความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาบนถนนพุทธมณฑลสาย 5 นี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเพื่อศึกษาถึงภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยที่หลากหลายรูปแบบของการลงทุนบนถนนพุทธมณฑลสาย 5 โดยจะมีการศึกษาภาคสนามทั้งด้านอุปสงค์ และ อุปทาน สำหรับด้านอุปสงค์จะศึกษาถึงภาพรวมของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย พฤติกรรมและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อที่อยู่อาศัย โดยใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูล และปรับให้สามารถสนองต่อวัตถุประสงค์ของงานวิจัยที่ได้ตั้งไว้ ส่วนด้านอุปทานเป็นการศึกษาปริมาณที่อยู่อาศัยที่กำลังก่อสร้างในบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 เป็นระยะทาง 9 กิโลเมตร แล้วนำข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานมาทำการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมจะพัฒนาเป็นโครงการเพื่อจำหน่ายต่อไป ตลอดจนศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม คือ อาคารพาณิชย์ โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน NPV และ IRR ในการตัดสินใจว่าสมควรที่จะลงทุนในโครงการเพื่อจำหน่ายหรือไม่

บทนี้จะนำเสนอส่วนหลักๆออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนแรก เป็นการสรุปเนื้อหาสาระของรายงาน ส่วนที่สอง จะเป็นการอธิบายถึงข้อจำกัดของการศึกษา และส่วนที่สามเป็นข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาเรื่องนี้ในครั้งต่อไป

## 5.1 สรุปผลการศึกษาวิจัย

ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในโครงการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ จะได้นำเสนอบทสรุป และผลการศึกษา ดังมีรายละเอียดดังนี้

### 5.1.1 ผลการศึกษาภาพรวมของที่อยู่อาศัยบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5

ด้านอุปสงค์ ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ ได้ศึกษาถึงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ระดับราคา ขนาดที่ต้องการ บัญชีที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 ราย เป็นกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่บริเวณรอบๆถนนพุทธมณฑลสาย 5 ทั้ง ที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ สถานที่ทำงานของบริษัทต่างๆ ตลาด โดยพบว่ากลุ่มตัวอย่าง เป็นชายจำนวน 149 ราย หญิงจำนวน 251 ราย กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ สมรสแล้ว 306 ร้อยละ 76.5 มีระดับอายุที่มีจำนวนตัวอย่างมากที่สุดอยู่ในช่วง 41-45 ปี จำนวน 83 รายคิดเป็นร้อยละ 20.8 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ จบการศึกษา ในระดับต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 255 ราย คิดเป็นร้อยละ 63.75 กลุ่มตัวอย่างมีอาชีพเป็น เจ้าของกิจการ จำนวน 179 ราย ร้อยละ 44.75 มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมตัวเอง) 3-4 คน จำนวน 158 ราย 39.5%ซึ่งกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีรายได้เฉลี่ยที่หลากหลาย โดยระดับรายได้ที่มีจำนวนตัวอย่างมากที่สุดอยู่ในช่วง 30,000 – 50,000 บาทต่อเดือน มีจำนวน 88 ราย คิดเป็นร้อยละ 22

ในการพิจารณาลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจำนวน 144 ราย ส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นประเภท ทาวน์เฮาส์ 120 ราย มีการวางแผนที่จะซื้อที่อยู่อาศัย ภายใน 2 ปี จำนวน 108 รายโดยสาเหตุที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เนื่องจากต้องการแยกครอบครัว จำนวน 75 ราย

ในการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่สนใจ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างสนใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยมีจำนวน 332 ราย โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และรองเป็นมาเป็นอาคารพาณิชย์ ในจำนวน 115 ราย และ จำนวน 105 ราย ตามลำดับ โดยกลุ่มตัวอย่างเองเป็นผู้ตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 140 ราย โดยบัญชีที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ราคา พื้นที่ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน โดยมีความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือนส่วนใหญ่ อยู่ที่ เดือนละ 20,000 – 40,000 บาท จำนวน 135 ราย ระดับราคาที่ยินดีซื้ออยู่ในระดับราคา ขนาดที่ต้องการส่วนใหญ่ 2.1-4 ล้าน จำนวน 68

ราย โดยขนาดที่ต้องการส่วนใหญ่ 18-20 ตารางวา จำนวน 67 ราย ข้อมูลจากสื่อที่กลุ่มตัวอย่างใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จากป้ายโฆษณาโครงการ และงานแสดงบ้าน

ด้านอุปทาน ในการวิเคราะห์ด้านอุปทานในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้สำรวจภาคสนามจากเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของโครงการที่อยู่อาศัยในด้านปริมาณทั้งที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง บริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ พบว่า มีโครงการลงทุนที่อยู่อาศัย ยังไม่มากนัก โดยโครงการประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มีเพียงอย่างเดียว 1 โครงการเท่านั้น โดยแต่ละโครงการมีจำนวนหน่วยรวมกัน 144 ยูนิต โดยเป็นโครงการที่มีขนาดพื้นที่ 50-120 ตารางวา มีระดับราคาอยู่ระหว่าง 2 ล้าน- 8 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงมากนัก เหมาะกับกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการที่อยู่อาศัยชานเมืองออกไป แสดงให้เห็นว่าอุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ยังมีอยู่น้อย ส่วนโครงการลงทุนประเภทอาคารพาณิชย์ พบว่ามีเพียง 4 โครงการเท่านั้น ซึ่งแต่ละโครงการมีจำนวนหน่วยรวมกัน 88 ยูนิต เท่านั้น โดยมีขนาดพื้นที่ 18-44 ตารางวา มีระดับราคาอยู่ระหว่าง 5 ล้าน – 11 ล้าน โดยโครงการส่วนใหญ่มีทำเลที่ค่อนข้างใกล้ชุมชน ใกล้แหล่งธุรกิจ มีความสะดวก ปลอดภัย มีการปิดการขายได้ในเวลาที่รวดเร็ว สรุปได้ว่าอุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ในบริเวณนี้ยังมีไม่มากนัก

สรุปภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 นั้น ถือว่าปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีแนวโน้มมีความต้องการเพิ่มสูงขึ้นนัก ตามการพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่ ส่วนจำนวนอุปทานของที่อยู่อาศัยยังมีปริมาณที่ไม่มาก สามารถรองรับการเพิ่มจำนวนของโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคตได้

### 5.1.2 ผลการศึกษาการประเมินทางเลือกในการทำโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย บนถนนพุทธมณฑลสาย 5

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในทางเลือกของการลงทุนของโครงการ โดยมีการพิจารณาจากทั้งลักษณะของที่อยู่อาศัยของแต่ละประเภท ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมต่างๆ รวมถึงการพิจารณาจากต้นทุน รายได้ และกำไร ในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยแต่ละประเภททั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ พบว่าทำเลที่ตั้งของที่ดินที่จะลงทุนนั้น มีทำเลที่ตั้งใกล้กับแหล่งชุมชน มีตลาด มีการคมนาคม การเดินทางที่สะดวก โครงการอยู่ติดริมถนน ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับรูปแบบของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท พบว่า

5.1.2.1 บ้านเดี่ยวนั้นไม่เหมาะแก่การพัฒนาลงทุน เนื่องจาก ที่ดินแห่งนี้มีพื้นที่น้อยเกินไป ไม่เหมาะสำหรับบ้านเดี่ยวที่ต้องการมีสิ่งแวดล้อม สภาพบรรยากาศที่ต้องการธรรมชาติ มี

พื้นที่ที่มีบริเวณ มีสวนหย่อม ประกอบกับเมื่อพิจารณาจากต้นทุน รายได้ พบว่าการลงทุนของโครงการลงทุนสร้างบ้านเดี่ยวบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 โดย มีการขาดทุนถึง 1,173,771 บาท หรือร้อยละ 8.27 จึงสรุปได้ว่าที่ดินแห่งนี้ไม่เหมาะสมในการลงทุนเป็นโครงการบ้านเดี่ยว

5.1.2.2 ทาวน์เฮาส์เมื่อพิจารณาจากสภาพแวดล้อมโดยรวม พบว่า ยังมีความเหมาะสมในการพัฒนาที่ดินนี้เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งชุมชน การคมนาคมสะดวก และเมื่อ พิจารณาจากต้นทุน รายได้ การลงทุนของโครงการสร้างทาวน์เฮาส์ มีผลกำไร 5,575,469 บาท หรืออัตราผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 16.6 สรุปได้ว่า การลงทุนในโครงการทาวน์เฮาส์นั้นเป็นสิ่งที่เป็นไปได้

5.1.2.3 อาคารพาณิชย์ เมื่อพิจารณาจากสภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง ที่อยู่ติดริมถนนพุทธมณฑลสาย 5 และ ถนนประชากรราษฎร์ ที่เชื่อมต่อระหว่างถนนพุทธมณฑลสาย 5 และ ถนนพุทธมณฑลสาย 4 และยังเป็นแหล่งใกล้ชุมชน รวมถึงใกล้แหล่งธุรกิจการค้า ดังนั้นพื้นที่แห่งนี้จึงมีความเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอาคารพาณิชย์ ประกอบกับการพิจารณาจากต้นทุน และรายรับของโครงการสร้างอาคารพาณิชย์พบว่าการลงทุนของโครงการสร้างอาคารพาณิชย์ มีผลกำไร 19,573,229 บาท หรืออัตราผลตอบแทนร้อยละ 36.2 ทั้งนี้ยังไม่ได้คำนึงถึงค่าของเวลา และเมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในโครงการทาวน์เฮาส์ เนื่องจาก อาคารพาณิชย์สามารถใช้พื้นที่ใช้สอยในการประกอบกิจกรรมที่นอกเหนือจากการเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว เป็นการใช้จ่ายประโยชน์จากที่ดินแห่งนี้ได้อย่างคุ้มค่ามากกว่ารวมถึงราคาขายของทาวน์เฮาส์ ที่มีราคาขายที่ขายได้ต่ำกว่าราคาขายของอาคารพาณิชย์ จึงสรุปได้ว่า การลงทุนในโครงการอาคารพาณิชย์เป็นสิ่งที่เหมาะสมกับพื้นที่แห่งนี้ที่สุด

### 5.1.3 ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการสร้างอาคารพาณิชย์

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์บริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 พบว่า การลงทุนก่อสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 12 คูหา ขนาดคูหาละ 18 ตารางวา และ 20 ตารางวา ยังมีความเป็นไปได้ในการลงทุนอยู่ 2 กรณีคือ กรณีที่ดีที่สุด และกรณีปกติ

โดยกรณีที่ดีที่สุด คือโดยสามารถจำหน่ายอาคารพาณิชย์ได้ทั้งหมด ภายใน 1 ปี (12 เดือน) และดำเนินการก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนได้ ภายในระยะเวลา 19 เดือน หรือ ขายอาคาร

พาณิชย์ได้เดือนละ 1 คูหา โครงการจะได้ NPV เท่ากับ 9,560,177 และ IRR เท่ากับ ร้อยละ 41.86 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน (ร้อยละ4.91)ผลสรุปคือควรลงทุน

กรณีปกติ คือ สามารถจำหน่ายอาคารพาณิชย์ได้ทั้งหมด ภายใน 1 ปี ครึ่ง(18 เดือน) และดำเนินการก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนได้ภายในระยะเวลา 25 เดือน โครงการจะได้ NPV เท่ากับ 6,058,303 และ IRR เท่ากับ ร้อยละ 22.83 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน (ร้อยละ4.91) ผลสรุปคือควรลงทุน

กรณีแย่งที่สุด คือ สามารถขายอาคารพาณิชย์ได้หมดได้ทั้งหมด ภายใน 2 ปี (24 เดือน) และดำเนินการก่อสร้างเสร็จพร้อมโอนได้ ภายในระยะเวลา 31 เดือน บางเดือนขายอาคารพาณิชย์ไม่ได้ โดย ช่วงหลังๆจะสามารถขายได้มากขึ้น เนื่องจาก การโฆษณาประกอบกับการตัดสินใจของผู้ซื้อ โครงการจะได้ NPV เท่ากับ 4,649,440 และ IRR เท่ากับ ร้อยละ 17.28 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน (ร้อยละ 4.91) ผลสรุปคือควรลงทุน

สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยบนถนนพุทธมณฑลสาย 5 ขนาดพื้นที่ 348 ตารางวา นั้นเหมาะสมสำหรับการลงทุนแบบอาคารพาณิชย์ โดยระยะเวลาที่น่าจะลงทุนคือต้องจำหน่ายให้หมดภายใน 1ปี ถึง 2 ปี คือ กรณีที่ดีที่สุด กรณีปกติ และกรณีแย่งที่สุด โดยโครงการลงทุนนี้มีความน่าลงทุน เนื่องจากเป็นโครงการนี้อยู่ในทำเลที่ตั้งแหล่งชุมชน มีการคมนาคมที่สะดวก รวมถึงเป็นโครงการที่มีขนาดไม่ใหญ่มากนัก มีอาคารพาณิชย์จำหน่ายเพียง 12 คูหา

## 5.2 ข้อจำกัดของการศึกษา

เนื่องด้วยการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย บนถนนพุทธมณฑลสาย 5 ยังมีข้อจำกัด อุปสรรค ข้อบกพร่อง และความไม่สมบูรณ์อยู่หลายประการ ดังนั้นผู้ศึกษาจึงได้รวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างการศึกษา มาสรุปไว้เป็นข้อมูลแก่ผู้ที่สนใจจะศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนี้ต่อไป ดังนี้

1) การสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ซึ่งข้อมูลที่ได้บางตัวอย่างมีความไม่สมบูรณ์และมีเหตุผลขัดแย้งกัน แต่เป็นเพียงส่วนน้อย เท่านั้น รวมถึงความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามของผู้ตอบแบบสอบถาม ในการให้ข้อมูล อาจไม่ได้ให้ข้อมูลอย่างถูกต้อง

2) การศึกษาค้นคว้าด้วยเวลาอันจำกัด ทำให้การสำรวจภาคสนามในการหา รายละเอียดของโครงการต่างๆ ในบริเวณที่ทำการศึกษาอาจมีข้อมูลที่ตกหล่น ไม่ครบถ้วน หรือไม่ละเอียดบ้าง

3) ในเรื่องของต้นทุนต่างๆซึ่งอาจมีการเพิ่มขึ้น หรือ ลดลงตามภาวะตลาด ทำให้มีความคลาดเคลื่อนในการประมาณการ

### 5.3 ข้อเสนอแนะ

การลงทุนในธุรกิจก่อสร้างที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาหาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน ซึ่งจากผลการศึกษาในครั้งนี้แสดงให้เห็นว่าการลงทุนในโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์นั้น อาจไม่ประสบผลสำเร็จหรือให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าเสมอไป ซึ่งปัจจัยที่มีผลกระทบให้ธุรกิจประสบความสำเร็จหรือไม่นั้นมีทั้งปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อโครงการลงทุนซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากแก่การควบคุม เช่น สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทย การว่างงานที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย สภาวะทางการเมืองที่ไม่มีความแน่นอน รวมถึงการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่จะส่งผลในแง่ดีต่อผู้ลงทุน และยังมีปัจจัยภายในของธุรกิจ ถ้ามีการควบคุมที่ผิดพลาดก็จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจได้ เช่น การก่อสร้างที่ล่าช้า การบริหารการจัดการที่ผิดพลาด จะส่งผลต่อยอดขายที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาหาความรู้พิจารณาข้อมูล อย่างละเอียดรอบคอบ เพื่อเป็นแนวทาง ข้อคิด ข้อควรระวังป้องกันความผิดพลาด เรียนรู้และนำความรู้พัฒนาต่อไปเรื่อยๆให้เกิดความชำนาญมากขึ้น และนำไปสู่การพัฒนาการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จยิ่งขึ้น