

ภาคผนวก จ

การวิเคราะห์คู่แข่ง

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ขนาด (ตารางวา)	ราคา (ล้านบาท)	จำนวน คูหา
1	โครงการบ้านลดตาภรณ์	18-44	5.25-11.6	30
2	ยังไม่มีชื่อโครงการ (ห่างจากถนนเพชรเกษม 8.5 กิโลเมตร)	18-20	3.3-4.2	12
3	เอ.อาร์.ที.สแควร์	20-37.6	2.93-6.24	36
4	บ้าน ณ ภาวนนท์	18	5.5	10

ที่มา: จากการสำรวจภาคสนามบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 ระหว่างวันที่ 1 มิถุนายน ถึง 30 กันยายน 2552

คู่แข่งชั้นหลักของโครงการ

1) โครงการบ้านลดตาภรณ์

ขนาดพื้นที่โครงการ 5 ไร่

ขนาดที่ดิน 18 -40 ตารางวา

จำนวนชั้น 3 ชั้นครึ่ง

จำนวนคูหาในโครงการ 30 คูหา

พื้นที่ใช้สอยของบ้าน 172 -350 ตารางเมตร

ราคาบ้านพร้อมที่ดิน 5,250,000 – 11,600,000 บาท

ประเภทสินค้า อาคารพาณิชย์ขายระหว่างก่อสร้าง และ ทาวน์เฮาส์

เงื่อนไขการจอง จอง 20,000 บาท ทำสัญญา 405,000 บาท ดาวน์ 25 % 5 งวด

จุดขาย ทำเลอยู่หัวมุม ติดทั้งถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี

และถนนพุทธมณฑลสาย 5

จุดอ่อน ที่ตั้งโครงการอยู่ไกลจากตลาด และแหล่งชุมชน

2) ยังไม่มีชื่อโครงการ

ขนาดพื้นที่โครงการ	350 ตารางวา
ขนาดที่ดิน	18 -20 ตารางวา
จำนวนชั้น	3 ชั้นครึ่ง
จำนวนคูหาในโครงการ	12 คูหา
พื้นที่ใช้สอยของบ้าน	180 -220 ตารางเมตร
ราคาบ้านพร้อมที่ดิน	3,300,000-4,200,000 บาท
ประเภทสินค้า	อาคารพาณิชย์ขายระหว่างก่อสร้าง
เงินโอนการจอง	จอง 40,000 บาท ทำสัญญา 100,000 บาท ผ่อนดาวน์ 6 งวด
จุดขาย	ราคาถูก
จุดอ่อน	ทำเลอยู่ห่างไกลจากแหล่งชุมชน

3) เอ.อาร์.ที.สแควร์

ขนาดพื้นที่โครงการ	3.5 ไร่
ขนาดที่ดิน	20 - 37.6 ตารางวา
จำนวนชั้น	4 ชั้นครึ่ง
จำนวนคูหาในโครงการ	36 คูหา
พื้นที่ใช้สอยของบ้าน	250 - 370 ตารางเมตร
ราคาบ้านพร้อมที่ดิน	2,930,000 – 6,240,000 บาท
ประเภทสินค้า	อาคารพาณิชย์ขายระหว่างก่อสร้าง
เงินโอนการจอง	จอง 10,000 บาท ทำสัญญา 0 บาท ผ่อนดาวน์ 6 งวด
จุดขาย	ทำเลอยู่ใกล้แหล่งชุมชน
จุดอ่อน	ทางเข้าออกแคบ

4) โครงการ บ้าน ณ ภาณนท์

ขนาดพื้นที่โครงการ	2 ไร่
ขนาดที่ดิน	18.5 ตารางวา
จำนวนชั้น	4 ชั้นครึ่ง
จำนวนคูหาในโครงการ	10 คูหา
พื้นที่ใช้สอยของบ้าน	256 ตารางเมตร
ราคาบ้านพร้อมที่ดิน	5,500,000 บาท

ประเภทสินค้า	อาคารพาณิชย์ขายระหว่างก่อสร้าง และ แผงตลาดให้เช่า
เงื่อนไขการจอง	จอง 50,000 บาท ทำสัญญา 100,000 บาท ผ่อนดาวน์ 6 งวด
จุดขาย	ในโครงการ มีตลาดอยู่ด้านหลัง
จุดอ่อน	ราคาสูง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลโครงการคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการสรุปได้ว่าโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงและเป็นคู่แข่งทางตรงของโครงการ มีเพียง 4 โครงการเท่านั้น ได้แก่ โครงการบ้านลาดาภรณ์ โครงการที่ยังไม่มีชื่อโครงการ โครงการ เอ.อาร์.ที.สแควร์ และ โครงการบ้าน ณ ภาวนนท์ ซึ่งบางโครงการมีจำนวนเนื้อที่น้อย บางโครงการมีเนื้อที่มาก มีระดับราคาที่แตกต่างกันไป มีทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน ส่วนรูปแบบการก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้างจะมีลักษณะไม่แตกต่างกันมาก ส่วนด้านสถานการณ์ขายแต่ละโครงการนั้น ในปัจจุบัน บางโครงการมียอดขายที่ค่อนข้างต่ำ บางโครงการมียอดขายที่ค่อนข้างรวดเร็ว เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน รวมถึงระดับราคาที่แตกต่างกัน ดังนั้น การจัดทำโครงการต้องคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง ระดับราคา รายได้ และทางเลือกใหม่ของผู้บริโภค