

บทคัดย่อ

งานศึกษาครั้งนี้เป็นกรณีศึกษาอัตราส่วนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยสูง 7-8 ชั้น ของบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน โดยเป็นกรณีศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 10 โครงการ ในพื้นที่ที่ทำการศึกษา 2 บริเวณ คือ บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นใน และกรุงเทพมหานครชั้นนอก เพื่อศึกษาอัตราส่วนต้นทุนระหว่างต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร ผลการศึกษาแสดงให้เห็นถึง ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนที่ดินและอาคารที่แตกต่างกัน เนื่องจากราคาที่ดินเป็นปัจจัยหลัก โดยอัตราส่วนต้นทุนที่ได้จะแปรผันตามต้นทุนราคาที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา หรือสรุปได้ว่าราคาต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้นก็จะมีผลให้อัตราส่วนต้นทุนสูงขึ้นด้วย เนื่องจากอัตราส่วนต้นทุนดังกล่าวเป็นอัตราส่วนระหว่างต้นทุนที่ดินต่อค่าก่อสร้างอาคารชุด ในส่วนของค่าก่อสร้างอาคารนั้นพบว่าแม้จะเป็นทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกันค่าก่อสร้างอาคารก็ไม่แตกต่างกันมากนัก

และจากข้อสรุปดังกล่าวทำให้อัตราส่วนต้นทุนมีความสัมพันธ์กับความสำเร็จในการขายของโครงการ กล่าวคือราคาที่ดินของโครงการที่สูงหรือต่ำจะสะท้อนถึงทำเลที่ตั้งของโครงการว่ามีสภาพแวดล้อมเป็นอย่างไร อยู่ห่างจากชุมชน และระบบคมนาคม มากน้อยเพียงใด ซึ่งทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท