

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและปัญหาของการวิจัย

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จัดได้ว่าเป็นภาคธุรกิจที่สะท้อนถึงภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศที่สำคัญภาคหนึ่ง หรืออาจกล่าวได้ว่าภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นดัชนีชี้วัดสภาพเศรษฐกิจที่สำคัญในลำดับต้นต้น ในช่วงเวลาใดหากภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แสดงถึงภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศอยู่ในสถานะที่ดี และในทางกลับกันหากภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตอย่างถดถอยแสดงถึงภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศในช่วงนั้นว่าอยู่ในสถานะที่ตกต่ำ ดังเช่นในปี พ.ศ. 2535 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการเจริญเติบโต ราคาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงนั้นมีการปรับราคาขึ้นอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว จนถึงปี พ.ศ. 2540 มีการทำรัฐประหารทำให้สภาพเศรษฐกิจตกต่ำ ราคาอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศลดลงเฉลี่ยเกินกว่าร้อยละ 50

อย่างไรก็ตามการพัฒนาดังหาริมทรัพย์ยังคงมีอย่างต่อเนื่องไม่ว่าสภาวะเศรษฐกิจของประเทศจะเป็นอย่างไร การพัฒนาดังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน มีมากมายหลายประเภท เช่น โครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) อาคารพาณิชย์ โครงการอาคารชุดพักอาศัย และเนื่องจากกว่าร้อยละ 80 ของประชากรวัยทำงานในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลล้วนทำงานในสถานประกอบการที่ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ทำให้การพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพื่อสนองต่อความต้องการนั้นได้รับความสนใจจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการ และเนื่องจากในการพัฒนาดังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ เป็นการลงทุนด้วยเงินลงทุนที่มีมูลค่าสูง ผู้พัฒนาโครงการต้องใช้ความชำนาญรวมถึงประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับข้อมูลต่าง ๆ ที่ใช้ในการพัฒนาโดยเฉพาะข้อมูลทางต้นทุน ซึ่งในอดีตเป็นความลับของบริษัทผู้พัฒนาแต่ละราย ดังนั้นเราจะพบได้ว่ากลุ่มบริษัทที่เป็นบริษัทพัฒนาดังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีเพียงไม่กี่บริษัท ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่เดิม เช่น บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ บมจ. แอสเสอรี่ บมจ. พฤกษา เรียลเอสเตท บมจ. เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ และ บมจ.ศุภาลัย เป็นต้น

ในปัจจุบันข้อมูลเหล่านี้สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ ผู้ทำการศึกษาเชื่อว่าข้อมูลดังกล่าว โดยเฉพาะข้อมูลในส่วนของการลงทุนนั้น หากมีการศึกษาอย่างต่อเนื่อง จะพบว่า ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นอย่างไร ซึ่งหากพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของต้นทุนแล้วนั้น เชื่อว่าความสัมพันธ์ของต้นทุนในการพัฒนาโครงการสามารถพิจารณาเป็นรูปของอัตราส่วนได้

การเปรียบเทียบอัตราส่วนต้นทุนการพัฒนาของอาคารชุดพักอาศัย เป็นการวิเคราะห์มูลค่าการลงทุนในส่วนที่เป็นต้นทุนของโครงการ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนในส่วนของที่ดินต่อต้นทุนในส่วนของอาคาร ซึ่งจากการศึกษาในครั้งนี้ผู้ทำการศึกษา เชื่อว่าผลที่ได้จากการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในด้านต่าง ๆ เช่น เป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ เป็นข้อมูลพื้นฐานในการพิจารณาวิเคราะห์โครงการสำหรับสถาบันการเงิน เป็นข้อมูลในการตรวจสอบการวิเคราะห์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับผู้ประเมินราคา ทั้งยังสามารถใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการ กำหนดนโยบายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ และเอกชน หากมีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในตลาดเพิ่มขึ้น ก็จะทำให้มีการแข่งขันในธุรกิจสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคมีทางเลือกเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนต้นทุนที่เหมาะสมควรเป็นเท่าไรหรืออย่างไรนั้น เป็นเรื่องที่ต้องทำการศึกษาต่อไปในรายละเอียดที่จะแสดงในบทต่อไปของสารนิพนธ์ฉบับนี้

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1) ศึกษาอัตราส่วนต้นทุนของการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นนอก
- 2) วิเคราะห์และจำแนกอัตราส่วนต้นทุนของการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นนอก
- 3) นำเสนอแนวทางเพื่อประยุกต์ใช้อัตราส่วนต้นทุนเปรียบเทียบของการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นนอกกับสายวิชาชีพต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เข้าใจถึงอัตราส่วนต้นทุนในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นนอก
- 2) นำเสนอแนวทางเพื่อประยุกต์ใช้อัตราส่วนต้นทุนของการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยกับสาขาวิชาชีพต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้

ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับอัตราส่วนต้นทุนเชิงเปรียบเทียบของการพัฒนาของอาคารชุดพักอาศัยบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นนอก ซึ่งมีขอบเขตดังต่อไปนี้

เชิงพื้นที่

- 1) สำหรับพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน เป็นกรณีศึกษาพื้นที่บริเวณถนนรัชดาภิเษก
- 2) สำหรับพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก เป็นกรณีศึกษาพื้นที่บริเวณบางนา สวนหลวง และ ศรีนครินทร์

เชิงประเภทอาคารชุด

ในการศึกษาครั้งนี้พิจารณาเป็นกรณีศึกษาในอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น

เชิงระยะเวลา

กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินที่จะพัฒนาโครงการต้องเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (freehold) และการได้มาของกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ต้องไม่เกิน 2 ปีก่อนการเริ่มงานก่อสร้างอาคาร

เหตุผลในการเลือกประเภทของอาคารและพื้นที่ที่ทำการศึกษา

อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กพักอาศัย มีมากมายหลายประเภท โดยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สามารถแบ่งออกเป็นสองลักษณะใหญ่ ๆ คือ อาคารทั่วไป และอาคารสูงเกิน 23 เมตร หากพิจารณาอาคารที่ความสูงเกินกว่า 23 เมตร พบว่ามีความหลากหลายในเรื่องความสูงของระดับชั้นอาคาร เช่น อาคาร ก มีความสูง 15 ชั้น และอาคาร ข มีความสูง 30 ชั้น ซึ่งอาคารทั้งสองอาคารมีลักษณะเป็นอาคารสูงเช่นเดียวกันตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และหากพิจารณาอาคารประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร พบว่าอาคารประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูง 8 ชั้น

จากเหตุผลการเลือกประเภทอาคาร พบว่าบริเวณพื้นที่ที่มีจำนวนอาคารมากเพียงพอสำหรับเป็นกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในบริเวณถนนรัชดาภิเษก และพื้นที่กรุงเทพมหานครนอกบริเวณบางนา สวนหลวง และศรีนครินทร์

นิยามศัพท์เฉพาะ

- 1) อัตราส่วนต้นทุน หมายถึง การพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนการพัฒนาระหว่างต้นทุนราคาที่ดินต่อต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารในรูปอัตราส่วน
- 2) ต้นทุนการพัฒนาหมายถึง ต้นทุนส่วนของที่ดิน และต้นทุนส่วนของอาคาร (ได้แก่มูลค่างานก่อสร้างตามสัญญา ค่าบริหารงานก่อสร้าง และค่าออกแบบเท่านั้น)
- 3) การพัฒนา หมายถึง การปรับปรุงพื้นที่ และการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย
- 4) อาคารชุด หมายถึงอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น
- 5) กรุงเทพมหานครชั้นใน หมายถึง พื้นที่บริเวณถนนรัชดาภิเษก
- 6) กรุงเทพมหานครนอก พื้นที่บริเวณบางนา สวนหลวง และศรีนครินทร์