

## บทที่ 4

### ผลของการศึกษา

จากการดำเนินการศึกษา ผู้ศึกษาได้ดำเนินงานวิจัยสำเร็จตามวัตถุประสงค์ โดยสามารถอธิบายผลการวิจัยได้ดังนี้

### โครงการที่ทำการศึกษา

โครงการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างประกอบด้วยโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวนทั้ง 10 โครงการจากพื้นที่ที่ทำการศึกษา 2 บริเวณ ได้แก่พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในเป็นพื้นที่บริเวณถนนรัชดาภิเษก จำนวน 5 โครงการ และพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกเป็นพื้นที่บริเวณ บางนา สวนหลวง และ ศรีนครินทร์จำนวน 5 โครงการ โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการดังต่อไปนี้ (ดูตารางที่ 4.1 และ 4.2 ประกอบ)

#### 1. โครงการที่ทำการศึกษาระดับกรุงเทพมหานครชั้นใน

โครงการที่ 1 ตั้งอยู่บริเวณ ซอยรัชดาภิเษก 30 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ห่างจากสถานีรถไฟใต้ดิน MRT ลาดพร้าว ประมาณ 300 เมตร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 2 งาน 29 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 29-58 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 66 ยูนิต จำนวนที่จอดรถประมาณ 39 คัน เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนมกราคม พ.ศ. 2552 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ ตารางเมตรละ 58,000 บาท ราคาเสนอขายปัจจุบันเฉลี่ยตารางเมตรละ 63,000 บาท ปัจจุบันมียูนิตเหลือขาย 2 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ระบบรักษาความปลอดภัย รถรับส่งจากโครงการถึงสถานีรถไฟใต้ดิน

โครงการที่ 2 ตั้งอยู่บริเวณ ซอยรัชดาภิเษก 30 ถนนประชาชื่น แขวงบางเขน เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ห่างจากถนนรัชดาภิเษกประมาณ 1,000 เมตร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 2 งาน 73 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 31-82 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 78 ยูนิต จำนวนที่จอดรถประมาณ 54 คัน เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2549 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ ตารางเมตรละ 42,000 บาท ราคาเสนอขายปัจจุบันเฉลี่ยตารางเมตรละ 52,800 บาท

ปัจจุบันมียูนิตเหลือขาย 2 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการที่ 3 ตั้งอยู่บริเวณ ซอยรัชดาภิเษก 36 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ห่างจากถนนรัชดาภิเษกประมาณ 1,500 เมตร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 3 งาน 83 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 46-59.8 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 79 ยูนิต จำนวนที่จอดรถประมาณ 46 คัน เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนตุลาคม พ.ศ. 2551 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ ตารางเมตรละ 37,000 บาท ราคาเสนอขายปัจจุบันเฉลี่ยตารางเมตรละ 40,000 บาท ปัจจุบันมียูนิตเหลือขาย 28 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการที่ 4 ตั้งอยู่บริเวณ ซอยประชากรราษฎร์บำเพ็ญ 14 ถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ห้วยขวาง ประมาณ 800 เมตร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 1 ไร่ 39 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 31.5-58 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 133 ยูนิต เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550 ปิดโครงการเมื่อ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ ตารางเมตรละ 42,500 บาท ปัจจุบันไม่มียูนิตเหลือขาย สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการที่ 5 ตั้งอยู่บริเวณ ซอยรัชดาภิเษก 17 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ห่างจากถนนรัชดาภิเษกประมาณ 600 เมตร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ห้วยขวาง ประมาณ 800 เมตร และสถานีสุทธิสาร ประมาณ 1,100 เมตร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 71 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 35-88 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 150 ยูนิต จำนวนที่จอดรถประมาณ 91 คัน เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2549 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ ตารางเมตรละ 48,000 บาท ราคาเสนอขายปัจจุบันเฉลี่ยตารางเมตรละ 50,000 บาท ปัจจุบันมียูนิตเหลือขาย 3 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ระบบรักษาความปลอดภัย

## 2. โครงการที่ทำการศึกษابริเวณกรุงเทพชั้นนอก

โครงการที่ 6 ตั้งอยู่บริเวณ ซอยแบริ่ง 1 ถนนแบริ่ง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ ห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 200 เมตร ห่างจากสถานีรถไฟ BTS แบริ่ง ประมาณ 200 เมตร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 2 งาน 40.77 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 33-69 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 77 ยูนิต เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2552 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ ตารางเมตรละ 33,000 บาท ราคาเสนอขายปัจจุบันเฉลี่ยตารางเมตรละ 40,000 บาท ปัจจุบันมียูนิตเหลือขาย 9 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการที่ 7 ตั้งอยู่บริเวณ ซอยลำสาละ 1 ถนนศรีนครินทร์ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ห่างจากถนนศรีนครินทร์ประมาณ 200 เมตร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 1 ไร่ 44 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 80-112 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 69 ยูนิต เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2549 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ ตารางเมตรละ 40,000 บาท ราคาเสนอขายปัจจุบันเฉลี่ยตารางเมตรละ 47,000 บาท ปัจจุบันมียูนิตเหลือขาย 7 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการที่ 8 ตั้งอยู่บริเวณ ซอยลำสาละ 1 ถนนศรีนครินทร์ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ห่างจากถนนศรีนครินทร์ประมาณ 300 เมตร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 1 ไร่ 91 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 54-133 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 68 ยูนิต เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนมีนาคม พ.ศ. 2549 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ ตารางเมตรละ 38,000 บาท ราคาเสนอขายปัจจุบันเฉลี่ยตารางเมตรละ 47,000 บาท ปัจจุบันมียูนิตเหลือขาย 5 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการที่ 9 ตั้งอยู่บริเวณ ถนนศรีนครินทร์ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 1 ไร่ 63 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 39-60 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 79 ยูนิต เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนตุลาคม พ.ศ. 2551 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการตารางเมตร

ละ 37,000 บาท ราคาเสนอขายปัจจุบันเฉลี่ยตารางเมตรละ 44,000 บาท ปัจจุบันมียูนิตเหลือขาย 9 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้อง ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการที่ 10 ตั้งอยู่บริเวณ ซอยบางนา-ตราด 32 ถนนบางนาตราด เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ห่างจากถนนบางนาตราดประมาณ 150 เมตร ลักษณะอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื้อที่โครงการประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 16 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดประมาณ 34-60 ตารางเมตร จำนวนยูนิตสำหรับขายทั้งหมด 251 ยูนิต เปิดขายโครงการเมื่อ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2548 ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ ตารางเมตรละ 25,000 บาท ราคาเสนอขายปัจจุบันเฉลี่ยตารางเมตรละ 30,000 บาท ปัจจุบันมียูนิตเหลือขาย 9 ยูนิต สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้อง ระบบรักษาความปลอดภัย

ตารางที่ 4.1  
โครงการที่ทำการศึกษาบริเวณกรุงเทพฯ ชั้นใน

รายละเอียดโครงการ	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3	โครงการที่ 4	โครงการที่ 5
1. ที่ตั้งโครงการ	ซอย รัชดาภิเษก 30 ถนน รัชดาภิเษก	ซอยรัชดา นิเวศน์ ถนน ประชาราษฎร์ บำเพ็ญ 24	ซอย รัชดาภิเษก 36 ถนน รัชดาภิเษก	ซอย ประชาราษฎร์ บำเพ็ญ 14 ถนน ประชาราษฎร์ บำเพ็ญ	ซอย รัชดาภิเษก 17 ถนน รัชดาภิเษก
2. ลักษณะอาคาร (ชั้น/อาคาร)	8/1	8/1	7/1	8/1	8/1
3. เนื้อที่โครงการประมาณ (ตารางวา)	229	273	383	439	671
4. พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด (ตารางเมตร)	29-58	31-82	46-59	31.5-58	35-88
5. จำนวนยูนิตสำหรับขาย	66	78	79	133	150
6. เปิดขายโครงการ	ม.ค. 2552	พ.ค. 2549	ต.ค. 2551	ก.พ. 2550	พ.ย. 2549
7. ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ (บาทต่อตร.ม.)	58,000	42,000	37,000	42,500	48,000
8. ยูนิตเหลือขาย	2	2	28	-	3
9. สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในโครงการ	ห้องออก กำลังกาย ห้องซาว น้ำ ระบบ รักษา ความ ปลอดภัย	สระว่ายน้ำ ห้องออก กำลังกาย ห้องซาว น้ำ ระบบ รักษา ความ ปลอดภัย	ห้องออก กำลังกาย ห้องซาว น้ำ ระบบ รักษา ความ ปลอดภัย	ห้องออก กำลังกาย ห้องซาว น้ำ ระบบ รักษา ความ ปลอดภัย	สระว่ายน้ำ ห้องออก กำลังกาย ห้องซาว น้ำ ระบบ รักษา ความ ปลอดภัย

ตารางที่ 4.2  
โครงการที่ทำการศึกษาระดับปริญญาโท ชั้นนอก

รายละเอียดโครงการ	โครงการที่ 6	โครงการที่ 7	โครงการที่ 8	โครงการที่ 9	โครงการที่ 10
1. ที่ตั้งโครงการ	ซอยแปริ่ง 1 ถนนแปริ่ง	ซอยลำสาลี 1 ถนนศรีนครินทร์	ซอยลำสาลี 1 ถนนศรีนครินทร์	ถนนศรีนครินทร์	ซอยบางนา-ตราด 32 ถนนบางนาตราด
2. ลักษณะอาคาร (ชั้น/อาคาร)	8/1	8/1	7/1	8/1	8/1
3. เนื้อที่โครงการประมาณ (ตารางวา)	240.77	444	491	463	716
4. พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด(ตารางเมตร)	33-69	80-112	54-133	39-60	34-60
5. จำนวนยูนิตสำหรับขาย	77	69	68	79	251
6. เปิดขายโครงการ	พ.ย.2552	พ.ค.2549	มี.ค.2549	ต.ค.2551	ธ.ค.2548
7. ราคาเสนอขายเมื่อเปิดโครงการ (บาทต่อตร.ม.)	33,000	40,000	38,000	37,000	25,000
8. ยูนิตเหลือขาย	9	7	5	9	9
9. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม ระบบรักษาความปลอดภัย	สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัย	สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัย	ห้องออกกำลังกาย ห้องระบบรักษาความปลอดภัย	ห้องออกกำลังกาย ห้องระบบรักษาความปลอดภัย

## ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์

ประเด็นคำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์ เพื่อศึกษาอัตราส่วนต้นทุนการพัฒนาของอาคารชุดพักอาศัยบริเวณกรุงเทพฯ ชั้นในและกรุงเทพฯ ชั้นนอก คำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์ประกอบด้วย 3 ส่วน (แบบสัมภาษณ์อยู่ในภาคผนวก ก)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของอาคารชุดพักอาศัย

ส่วนที่ 3 แนวทางการจำแนกอัตราส่วนต้นทุนเปรียบเทียบของการพัฒนาโครงการของอาคารชุดพักอาศัย

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดเป็นผู้มีอำนาจตัดสินใจเกี่ยวกับต้นทุนการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ กรรมการผู้จัดการของบริษัทผู้พัฒนาโครงการจำนวน 8 โครงการ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน 1 โครงการ และผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการจำนวน 1 โครงการ

ส่วนที่ 2 ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของอาคารชุดพักอาศัย

ส่วนของที่ดินประกอบด้วย ขนาดที่ดิน ราคาซื้อที่ดิน และปีที่ซื้อขายที่ดิน

ส่วนของอาคารประกอบด้วย การจำแนกต้นทุนอาคารซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ให้ความเห็นตรงกันว่าต้นทุนค่าก่อสร้างจะประกอบด้วย 3 ส่วนได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้าง และค่าก่อสร้างอาคาร โดยในส่วนของค่าก่อสร้างอาคารนี้ได้รวมถึงค่าพัฒนาโครงการด้วยเนื่องจากมูลค่างานในส่วนนี้จะมีมูลค่าไม่มาก จึงรวมเป็นสัญญาเดียวกันกับค่าก่อสร้างอาคาร

ส่วนที่ 3 แนวทางการจำแนกอัตราส่วนต้นทุนเปรียบเทียบของการพัฒนาโครงการของอาคารชุดพักอาศัย

ในการพิจารณาถึงต้นทุนเปรียบเทียบของอาคารชุดพักอาศัย ผู้ให้สัมภาษณ์ระบุว่าพิจารณาเปรียบเทียบจาก ข้อมูลก่อสร้างของโครงการที่ผ่านมาหรือพิจารณาจากราคากลางของบริษัทฯเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการพิจารณาต้นทุนการพัฒนา

จากการสัมภาษณ์บริษัทผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 10 โครงการ พบว่าต้นทุนที่ดินของอาคารชุดพักอาศัยสูง 7-8 ชั้นมีต้นทุนราคาที่ดินอยู่ระหว่างตารางวาละ 31,425 บาท ถึงตารางวาละ 74,963 บาท และมีต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารเฉลี่ยตารางเมตรละ 10,778 บาท ถึงตารางเมตรละ 17,907 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ดูตารางที่ 4.3 ประกอบ)

## 1. ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ พื้นที่กรุงเทพ ฯ ชั้นใน

โครงการที่ 1 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 8 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 229 ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 15,900,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 69,432 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 4,000 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 4.367 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 75,000,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 18,750 บาท ข้อมูลราคาปี 2550

โครงการที่ 2 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 8 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 273 ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 16,000,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 58,608 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 4,600 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 4.212 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 73,000,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 15,870 บาท ข้อมูลราคาปี 2548

โครงการที่ 3 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 383 ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 18,200,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 47,520 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 6,400 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 4.178 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 98,000,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 15,313 บาท ข้อมูลราคาปี 2547

โครงการที่ 4 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 8 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 439 ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 28,000,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 63,781 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 7,500 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 4.271 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 134,300,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 17,043 บาท ข้อมูลราคาปี 2549

โครงการที่ 5 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 8 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 671 ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 50,300,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 74,963 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 7,500 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 4.285 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 196,000,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 17,043 บาท ข้อมูลราคาปี 2549

## 2. ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ พื้นที่กรุงเทพฯชั้นนอก

โครงการที่ 6 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 8 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 240.77ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 17,230,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 71,651 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 3,900 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 4.055 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 66,952,500 บาทหรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 17,154 บาท ข้อมูลราคาปี 2551

โครงการที่ 7 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 8 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 444 ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 22,600,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 50,901 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 7,200 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 4.054 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 118,394,130 บาทหรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 16,444 บาท ข้อมูลราคาปี 2549

โครงการที่ 8 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 491 ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 24,000,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 49,898 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 7,300 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 3.717 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 110,815,000 บาทหรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 15,180 บาท ข้อมูลราคาปี 2547

โครงการที่ 9 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 8 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 463 ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 28,435,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 61,415 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 7,500 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 4.050 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 118,165,000 บาทหรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 15,755 บาท ข้อมูลราคาปี 2550

โครงการที่ 10 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 8 ชั้น ขนาดที่ดินโครงการ 716 ตารางวา ราคาต้นทุนที่ดินรวม 22,500,000 บาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 31,425 บาท พื้นที่อาคารประมาณ 9,000 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ประมาณ 3.142 ต่อ 1 ค่าก่อสร้างอาคารรวม 97,000,000 บาทหรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 10,778 บาท ข้อมูลราคาปี 2544

ตารางที่ 4.3  
อัตราส่วนต้นทุนที่ดินต่อค่าก่อสร้างอาคาร

รายการ	ชั้น	ต้นทุนที่ดิน	ต้นทุนอาคาร	อัตราส่วนต้นทุน
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ที่ดิน:อาคาร)
กรุงเทพมหานครใน				
โครงการที่ 1	8	15.90	75.00	0.212:1
โครงการที่ 2	8	15.00	73.00	0.205:1
โครงการที่ 3	7	18.20	98.00	0.186:1
โครงการที่ 4	8	28.00	134.30	0.208:1
โครงการที่ 5	8	50.30	196.00	0.257:1
กรุงเทพมหานครนอก				
โครงการที่ 6	8	17.23	66.95	0.257:1
โครงการที่ 7	8	22.60	118.39	0.191:1
โครงการที่ 8	7	24.50	110.82	0.221:1
โครงการที่ 9	8	28.44	118.17	0.241:1
โครงการที่ 10	8	22.50	97.00	0.232:1

จากตารางที่ 4.3 พบว่าอัตราส่วนต้นทุนที่ดินต่อค่าก่อสร้างอยู่ระหว่าง 0.186 ต่อ 1 ถึง 0.293 ต่อ 1 โดยสามารถแบ่งตามพื้นที่บริเวณที่ทำการศึกษาทั้ง 2 บริเวณได้ดังนี้

บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครในมีอัตราส่วนต้นทุนน้อยที่สุดเท่ากับ 0.186 ต่อ 1 มากที่สุดเท่ากับ 0.257 ต่อ 1 หรือมีอัตราส่วนต้นทุนเฉลี่ยที่ 0.216 ต่อ 1

บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครนอกมีอัตราส่วนต้นทุนน้อยที่สุดเท่ากับ 0.191 ต่อ 1 มากที่สุดเท่ากับ 0.257 ต่อ 1 หรือมีอัตราส่วนต้นทุนเฉลี่ยที่ 0.228 ต่อ 1

## ตารางที่ 4.4

ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนต้นทุนที่ดินต่อค่าก่อสร้างอาคาร

และยอดขายของอาคารชุด

รายการ	อัตราส่วนต้นทุน (ที่ดิน:อาคาร)	เปิดขายโครงการ	ยอดขาย (ห้อง)	เฉลี่ยยอดขายต่อเดือน	
				(ห้อง)	ร้อยละ
กรุงเทพฯชั้นใน โครงการที่ 1	0.212	ม.ค. 52	64	4.58	6.94%
โครงการที่ 2	0.205	พ.ค. 49	76	1.65	2.12%
โครงการที่ 3	0.186	ต.ค. 51	51	3.00	3.80%
โครงการที่ 4	0.208	ก.พ. 50	78	3.55	4.55%
โครงการที่ 5	0.257	พ.ย. 49	150	8.36	5.57%
กรุงเทพฯชั้นนอก โครงการที่ 6	0.257	พ.ย. 52	68	17.24	22.38%
โครงการที่ 7	0.191	พ.ค. 49	62	1.35	1.95%
โครงการที่ 8	0.221	มี.ค. 49	63	1.31	1.93%
โครงการที่ 9	0.241	ต.ค. 51	70	4.12	5.21%
โครงการที่ 10	0.232	ธ.ค. 48	242	4.75	1.89%

จากตารางที่ 4.4 พบว่าโครงการส่วนใหญ่ที่มีอัตราส่วนต้นทุนที่แตกต่างกันจะมีอัตราการขายเฉลี่ยต่อเดือนที่แตกต่างกัน โดยโครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนที่สูงจะมียอดขายต่อเดือนเฉลี่ยสูงกว่าโครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนที่ต่ำ