

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

การศึกษาเรื่องการเปรียบเทียบอัตราส่วนต้นทุนการพัฒนาของอาคารชุดพักอาศัย บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นนอก จากโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 10 โครงการ ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

1. การจำแนกต้นทุนการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการทั้ง 10 โครงการสามารถสรุปได้ว่า ต้นทุนการพัฒนาโครงการสามารถแบ่งส่วนของต้นทุนออกเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่ ส่วนของต้นทุนที่ดิน และ ส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้าง

ชูชีพ พิพัฒนศิริ (2539, น. 192-195) กล่าวว่า ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ สามารถสรุป ต้นทุนได้ดังนี้ 1) ค่าซื้อที่ดิน 2) ต้นทุนงานถมดิน และ 3) ค่าธรรมเนียมต่างๆ ต้นทุนค่าก่อสร้าง จะแบ่งต้นทุนค่าก่อสร้างดังนี้ 1) ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร 2) ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค

ไพโรจน์ ชิงศิลป์ (2538, น. 123-126) กล่าวว่า ต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จมีต้นทุนโดยตรงคือค่าใช้จ่ายสำหรับค่าแรงงาน และวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ตลอดจนค่าไถ่หุ้ย และกำไรของผู้รับเหมาก่อสร้าง และต้นทุนทางอ้อม คือค่าใช้จ่ายที่มีความจำเป็นในการก่อสร้าง แต่ไม่ได้เป็นส่วนของการทำสัญญาในการก่อสร้าง เช่น ค่าออกแบบ สถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ค่าที่ปรึกษาทางบัญชี ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัย และภาษี เป็นต้น

วิสูตร จิระดำเกิง (2549, น. 2) กล่าวว่า ในการเริ่มการก่อสร้างจะมีผู้ที่เข้ามาเกี่ยวข้องอยู่หลายกลุ่มที่มีบทบาทสำคัญ ได้แก่ เจ้าของโครงการ ผู้บริหารงานก่อสร้าง ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้รับจ้างก่อสร้างหลัก และผู้รับจ้างช่วง

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ผู้พัฒนาโครงการทั้ง 10 โครงการสามารถสรุปได้ว่า ส่วนของต้นทุนที่ดินพิจารณาในส่วนของค่าซื้อที่ดินเท่านั้น เนื่องจากต้นทุนงานถมดินโครงการส่วน

ใหญ่รวมค่าถมดินเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนส่วนของอาคารพิจารณาต้นทุนระหว่างค่าก่อสร้างอาคารและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ค่าบริหารงานก่อสร้างและค่าออกแบบ ดังนั้น อัตราส่วนต้นทุนที่ได้ในการศึกษาค้างนี้จะเป็นอัตราส่วนระหว่างต้นทุนที่ดินที่ได้จากการซื้อที่ดิน และต้นทุนอาคารที่ประกอบด้วยต้นทุนระหว่างค่าก่อสร้างอาคารและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ค่าบริหารงานก่อสร้างและค่าออกแบบ

2. ผลของการศึกษาอัตราส่วนต้นทุนที่ดินต่อค่าก่อสร้าง

ผลของการศึกษาในบทที่ 4 สามารถนำมาสรุปผลได้ว่า อัตราส่วนต้นทุนที่ดินต่อค่าก่อสร้างอยู่ระหว่าง 0.186 ต่อ 1 ถึง 0.257 ต่อ 1 โดยสามารถแบ่งตามพื้นที่บริเวณที่ทำการศึกษา ทั้ง 2 บริเวณได้ดังนี้

บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในมีอัตราส่วนต้นทุนน้อยที่สุดเท่ากับ 0.186 ต่อ 1 มากที่สุดเท่ากับ 0.257 ต่อ 1 หรือมีอัตราส่วนต้นทุนเฉลี่ยที่ 0.216 ต่อ 1

บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกมีอัตราส่วนต้นทุนน้อยที่สุดเท่ากับ 0.191 ต่อ 1 มากที่สุดเท่ากับ 0.257 ต่อ 1 หรือมีอัตราส่วนต้นทุนเฉลี่ยที่ 0.228 ต่อ 1 (ดู หัวข้อ 4.2 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และตารางที่ 4.3 ประกอบ)

2.1 พิจารณาความสัมพันธ์ ระหว่างอัตราส่วนต้นทุนกับราคาต้นทุนที่ดิน

หากพิจารณาจากรายละเอียด ของโครงการที่ทำการศึกษานี้ในบทที่ 4 จะพบว่า โครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนสูง ส่วนใหญ่จะมีต้นทุนราคาที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา สูงกว่าโครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนที่ต่ำกว่า และกลุ่มโครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนที่สูงกว่าเหล่านี้จะตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมกว่าเช่นอยู่ใกล้ชุมชน ระบบขนส่งที่ดีเช่นระบบรถไฟฟ้า เป็นต้น โดยสามารถแบ่งโครงการที่ศึกษาออกเป็น 3 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 โครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับต่ำ มี 2 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ได้แก่ โครงการที่ 3 ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก ได้แก่ โครงการที่ 7 โครงการกลุ่มที่ 1 นี้มีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.186 และ 0.191 ต่อ 1 ตามลำดับ และหากพิจารณาราคาที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา พบว่าราคาที่ดินของโครงการกลุ่มนี้จะอยู่ที่ 47,520 และ 50,901 บาทต่อตารางวาตามลำดับ

กลุ่มที่ 2 โครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับปานกลาง มี 5 โครงการได้แก่ ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน โครงการที่ 1 โครงการที่ 2 และ โครงการที่ 4 ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก ได้แก่ โครงการที่ 8 และโครงการที่ 10 โดยโครงการกลุ่มที่ 2 นี้ มีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.212 0.205 0.208 0.221 และ 0.232 ต่อ 1 ตามลำดับ และหากพิจารณาราคาที่ดินต่อ ตารางวา พบว่าราคาที่ดินของ

โครงการกลุ่มนี้จะอยู่ที่ 69,432 บาทต่อตารางวา 54,945 บาทต่อตารางวา 63,781 บาทต่อตารางวา 49,898 บาทต่อตารางวา สำหรับโครงการที่ 1 โครงการที่ 2 โครงการที่ 4 และ โครงการที่ 8 ตามลำดับ สำหรับโครงการที่ 10 นั้นมีราคาต้นทุนที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวาที่ 31,425 บาท เนื่องจากเป็นราคาซื้อขายเมื่อปี พ.ศ. 2544

กลุ่มที่ 3 โครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับสูง มี 3 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่โครงการที่ 1 และ ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก โครงการที่ 5 โครงการที่ 6 และโครงการที่ 9 โดยทั้ง 3 โครงการ มีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.257 0.257 และ 0.241 ต่อ 1 ตามลำดับ หากพิจารณาราคาที่ดินต่อ ตารางวา พบว่าราคาที่ดินของโครงการกลุ่มนี้จะอยู่ที่ 74,963 บาทต่อตารางวา 71,651 บาทต่อตารางวา 63,781 บาทต่อตารางวา และ 61,415 บาทต่อตารางวา ตามลำดับ

ตารางที่ 5.1

ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนต้นทุนและราคาต้นทุนที่ดิน

รายการ	ปี	ชั้น	อัตราส่วนต้นทุน (ที่ดิน:อาคาร)	ราคาต้นทุนที่ดินเฉลี่ย (บาทต่อตารางวา)
กรุงเทพมหานคร โครงการที่ 1	2550	8	0.212	69,432
โครงการที่ 2	2548	8	0.205	54,945
โครงการที่ 3	2547	8	0.186	47,520
โครงการที่ 4	2549	8	0.208	63,781
โครงการที่ 5	2550	7	0.257	74,963
กรุงเทพมหานคร โครงการที่ 6	2551	8	0.257	71,651
โครงการที่ 7	2549	8	0.191	50,901
โครงการที่ 8	2547	7	0.221	49,898
โครงการที่ 9	2550	8	0.241	61,415
โครงการที่ 10	2544	8	0.232	31,425

2.2 พิจารณาความสัมพันธ์ ระหว่างต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนที่ดิน

การพิจารณาความสัมพันธ์ ระหว่างอัตราส่วนต้นทุนที่ดินกับต้นทุนค่าก่อสร้าง ของโครงการพบว่าต้นทุนการก่อสร้างไม่ได้มีส่วนแปรผันตามต้นทุนที่ดินและทำเลของที่ดินอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารนั้นจะสะท้อนคุณภาพของอาคารโดยตรงเช่น อาคารที่มีลักษณะใกล้เคียงกันจะมีค่าก่อสร้างเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่ใกล้เคียงกันด้วย

2.3 พิจารณาความสัมพันธ์ ระหว่างอัตราส่วนต้นทุนกับความสำเร็จในการขาย

การพิจารณาความสัมพันธ์ ระหว่างอัตราส่วนต้นทุนที่ดินกับความสำเร็จในการขาย อาคารชุดพักอาศัย พบว่าโครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับสูง จะมีอัตราการขายห้องชุดเฉลี่ยต่อเดือนสูงกว่าโครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับปานกลางและต่ำ (ดู หัวข้อ 4.2 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และตารางที่ 4.4 ประกอบ)

กลุ่มที่ 1 โครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับต่ำ มี 2 โครงการ เป็นพื้นที่กรุงเทพมหานครใน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการที่ 3 มีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.186 ต่อ 1 มีอัตราการขายเฉลี่ย 3 ยูนิต ต่อเดือน และพื้นที่กรุงเทพมหานครนอก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการที่ 7 มีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.191 ต่อ 1 มีอัตราการขายเฉลี่ย 1.35 ยูนิต ต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 โครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับปานกลาง มี 5 โครงการ เป็นพื้นที่กรุงเทพมหานครใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการที่ 1 โครงการที่ 2 และ โครงการที่ 4 มีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.212 0.205 และ 0.208 ต่อ 1 มีอัตราการขายเฉลี่ย 4.58 1.65 และ 3.55 ยูนิต ต่อเดือน และเป็นพื้นที่กรุงเทพมหานครนอก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการที่ 8 และ โครงการที่ 10 มีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.221 และ 0.232 ต่อ 1 มีอัตราการขายเฉลี่ย 1.31 และ 4.75 ยูนิต ต่อเดือน

กลุ่มที่ 3 โครงการที่มีอัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับสูง มี 3 โครงการ เป็นพื้นที่กรุงเทพมหานครใน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการที่ 5 มีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.257 ต่อ 1 มีอัตราการขายเฉลี่ย 8.36 ยูนิต ต่อเดือน และเป็นพื้นที่กรุงเทพมหานครนอก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการที่ 6 และ โครงการที่ 9 มีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.257 และ 0.232 ต่อ 1 มีอัตราการขายเฉลี่ย 17.24 ยูนิต ต่อเดือน มีอัตราการขายเฉลี่ย 17.24 และ 4.12 ยูนิต ต่อเดือน

อย่างไรก็ตามอัตราเฉลี่ยของอาคารชุดพักอาศัยหากเป็นตามพื้นที่ที่ทำการศึกษา ได้แก่พื้นที่กรุงเทพมหานครใน และพื้นที่กรุงเทพมหานครนอก พบว่าบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครในมีอัตราการขายห้องชุดเฉลี่ยต่อเดือนสูงกว่าบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครนอก

จตุติฐ ธรรมสุวรรณ ปฐม ศรีพันธานุสรณ์ ประเวศ คุ่มคิตวงศ์ กล่าวไว้ว่า ลักษณะการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูง คือโครงการที่มีพื้นที่ขายมาก กู้ยืมมาก ขายได้เร็ว โดยขนาดที่ดินต้องไม่ใหญ่จนเกินไป และมีต้นทุนต่ำ ซึ่งในการศึกษาคั้งนี้ผู้ศึกษาไม่ได้พิจารณาถึงเงินกู้ยืม และ

ตั้งสมมติฐานว่าต้นทุนที่ได้เป็นต้นทุนทั่วไปที่เป็นราคาตลาดดังนั้นอัตราส่วนที่เหมาะสมสำหรับโครงการที่ประสบความสำเร็จในการขายจะมีอัตราส่วนที่ประมาณ 0.232-0.257 ต่อ 1

3. สรุป

จากผลการศึกษาสามารถสรุปได้ว่าอัตราส่วนต้นทุน ของโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7-8 ชั้น จะมีอัตราส่วนต้นทุนอยู่ระหว่าง 0.186 ต่อ 1 ถึง 0.257 ต่อ 1 โดยสามารถแบ่งอัตราส่วนต้นทุนเป็น 3 กลุ่มได้แก่

กลุ่มที่ 1 อัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับต่ำมีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.186-0.191 ต่อ 1

กลุ่มที่ 2 อัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับปานกลางมีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.205 - 0.232 ต่อ 1

กลุ่มที่ 3 อัตราส่วนต้นทุนอยู่ในระดับสูงมีอัตราส่วนต้นทุนที่ 0.241-0.257 ต่อ 1

โดยอัตราส่วนต้นทุนที่ได้จะเป็นทิศทางเดียวกันกับต้นทุนราคาที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา หรือสรุปได้ว่าราคาต้นทุนที่ดินที่สูงก็จะมีผลให้อัตราส่วนต้นทุนสูงขึ้นด้วย เนื่องอัตราส่วนต้นทุนดังกล่าวเป็นอัตราส่วนระหว่างต้นทุนที่ดิน ต่อค่าก่อสร้างอาคารชุด ในทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกันทำให้ระดับราคาที่ดินแตกต่างกันไปด้วย ในส่วนของค่าก่อสร้างอาคารนั้นพบว่าแม้จะเป็นทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกันค่าก่อสร้างอาคารก็ไม่แตกต่างกันมากนัก

และจากข้อสรุปดังกล่าวทำให้อัตราส่วนต้นทุนมีความสัมพันธ์กับความสำเร็จในการขายของโครงการกล่าวคือราคาที่ดินของโครงการที่สูงหรือต่ำจะสะท้อนถึงทำเลที่ตั้งของโครงการว่ามีสภาพแวดล้อมเป็นอย่างไร อยู่ห่างจากชุมชน และระบบคมนาคม มากน้อยเพียงใด ซึ่งทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท (อนุชา กุลวิสุทธิ, 2539, น. 192) กล่าวได้ว่า ในทางธุรกิจแล้วทำเลที่ตั้งจะเป็นตัวบอกถึงความสำเร็จหรือล้มเหลวของธุรกิจได้ ดังนั้นบริษัทเป็นจำนวนมากจึงมักให้ความสำคัญกับงานในการเลือกทำเล และเลือกทำเลเป็นการเฉพาะเจาะจง ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของศาสตร์ในด้านการเลือกทำเลในวงการธุรกิจได้เป็นอย่างดี

ดังนั้นอัตราส่วนที่เหมาะสมสำหรับโครงการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้นจะมีอัตราส่วนระหว่าง 0.232-0.257 ต่อ 1 ภายใต้ข้อจำกัดดังนี้

- 1) ที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการต้องมีขนาดที่ดินระหว่าง 200-800 ตารางวา
- 2) ต้นทุนราคาที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวาประมาณ 60,000-75,000 บาท

สำหรับการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วน ระหว่าง ราคาต้นทุนต่อมูลค่าโครงการของโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 7-8 ชั้นพบว่า โครงการประเภทนี้ จะมีสัดส่วนของมูลค่าต้นทุนต่อมูลค่าโครงการดังนี้ (ดูตารางที่ 5.2 ประกอบ)

พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในมีสัดส่วนของมูลค่าต้นทุนต่อมูลค่าโครงการประมาณร้อยละ 63.57 – 72.74 หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นประมาณ ร้อยละ 27.26 – 36.43 ซึ่งหากพิจารณาส่วนของที่ดิน พบว่าต้นทุนที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการคิดเป็นร้อยละ 11.0-13.7 ของมูลค่าโครงการ และหากพิจารณาส่วนของอาคาร พบว่าต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารสำหรับพัฒนาโครงการคิดเป็นร้อยละ 52.4 – 60.2 ของมูลค่าโครงการ

พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกมีสัดส่วนของมูลค่าต้นทุนต่อมูลค่าโครงการประมาณร้อยละ 67.74 – 77.09 หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นประมาณ ร้อยละ 22.91 – 32.26 ซึ่งหากพิจารณาส่วนของที่ดิน พบว่าต้นทุนที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการคิดเป็นร้อยละ 11.20-15.80 ของมูลค่าโครงการ และหากพิจารณาส่วนของอาคาร พบว่าต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารสำหรับพัฒนาโครงการคิดเป็นร้อยละ 55.0 – 61.3 ของมูลค่าโครงการ

ตารางที่ 5.2
ราคาต้นทุนต่อมูลค่าโครงการ

รายการ	อัตราส่วนต้นทุน (ที่ดิน:อาคาร)	มูลค่าโครงการ		เฉลี่ยต่อพื้นที่		ต้นทุน(ที่ดิน+อาคาร)		มูลค่าต้นทุน/ มูลค่าโครงการ (จากตาราง 4.3)	กำไรขั้นต้น	ที่ดิน		อาคาร	
		ราคาขาย	รวม	อาคารรวม	รวม	เฉลี่ยต่อพื้นที่	ต้นทุนที่ดิน/มูลค่า โครงการ			ต้นทุนอาคาร/มูลค่า โครงการ			
		(บาท/ตร.ม.)	(ลบ.)	(บาท/ตร.ม.)	(ลบ.)	(บาท/ตร.ม.)				(ลบ.)	ร้อยละ	(ลบ.)	ร้อยละ
กรุงเทพมหานครใน													
โครงการที่ 1	0.212	55,000	143.00	35,750	90.90	22,725	63.57%	36.43%	15.90	11.10%	75.00	52.40%	
โครงการที่ 2	0.205	42,000	125.58	27,300	88.00	19,130	70.07%	29.93%	15.00	11.90%	73.00	58.10%	
โครงการที่ 3	0.186	37,000	165.76	25,900	116.20	18,156	70.10%	29.90%	18.20	11.00%	98.00	59.10%	
โครงการที่ 4	0.208	42,500	223.13	29,750	162.30	21,640	72.74%	27.26%	28.00	12.50%	134.30	60.20%	
โครงการที่ 5	0.257	49,000	366.28	31,850	246.30	21,417	67.24%	32.76%	50.30	13.70%	196.00	53.50%	
กรุงเทพมหานครนอก													
โครงการที่ 6	0.257	40,000	109.20	28,000	84.18	21,585	77.09%	22.91%	17.23	15.80%	66.95	61.30%	
โครงการที่ 7	0.191	40,000	201.60	28,000	140.99	19,583	69.94%	30.06%	22.60	11.20%	118.39	58.70%	
โครงการที่ 8	0.221	38,000	194.18	26,600	135.32	18,536	69.69%	30.31%	24.50	12.60%	110.82	57.10%	
โครงการที่ 9	0.241	37,000	194.25	25,900	146.60	19,547	75.47%	24.53%	28.44	14.60%	118.17	60.80%	
โครงการที่ 10	0.232	28,000	176.40	19,600	119.50	13,278	67.74%	32.26%	22.50	12.80%	97.00	55.00%	

จากตารางที่ 5.2 พบว่าโครงการที่ประสบความสำเร็จในการขายจะต้นทุนราคาที่ดิน ประมาณร้อยละ 13.7 15.8 และ 14.6 สำหรับโครงการที่ 5 6 และ โครงการที่ 9 ตามลำดับ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีต้นทุนราคาที่ดิน และมีอัตราการขายเฉลี่ยต่อเดือนสูงเป็นสามอันดับแรกของโครงการที่ทำการศึกษา ในขณะที่เดียวกันโครงการทั้งสามโครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการทั่วไป ซึ่งอาจพิจารณาได้ว่า โครงการที่มีทำเลที่ดี และมีอัตราการขายที่ดีจะมีความเสี่ยงต่ำในการพัฒนาโครงการ ผู้พัฒนาโครงการจึงยอมที่ดินในราคาที่สูงขึ้น

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาคั้งนี้

ในการศึกษาคั้งนี้เป็นกรณีศึกษาอัตราส่วนต้นทุนในกลุ่มตัวอย่างที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 10 โครงการ สำหรับพื้นที่ 2 บริเวณ ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน บริเวณถนนรัชดาภิเษก จำนวน 5 โครงการ พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก บริเวณ บางนา สวนหลวง และศรีนครินทร์จำนวน 5 โครงการ โดยอัตราส่วนต้นทุนประกอบด้วยส่วนของต้นทุนที่ดิน และส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้าง ส่วนของต้นทุนที่ดินพิจารณาในส่วนของค่าซื้อที่ดินเท่านั้น เนื่องจากต้นทุนงานถมดินโครงการส่วนใหญ่รวมค่าถมดินเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง และต้นทุนส่วนของอาคารพิจารณา รวมต้นทุนระหว่างค่าก่อสร้างอาคารและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค เนื่องจากสัญญาก่อสร้างอาคารประเภทนี้เป็นสัญญาเดี่ยว ทำให้ผู้ให้สัมภาระไม่สามารถแยกมูลค่างานดังกล่าวออกจากกันได้

ลักษณะอาคารที่ทำการศึกษเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น ทำให้อัตราส่วนต้นทุนที่ได้เป็นอัตราส่วนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันทั้งหมด ซึ่งมีการศึกษาในอาคารชุดที่มีความสูงของอาคารที่แตกต่างกัน ก็อาจทำให้ได้ข้อมูลที่หลากหลายและแง่มุมที่เป็นประโยชน์มากขึ้น

อัตราส่วนต้นทุนที่ได้จากการศึกษาในคั้งนี้เป็นอัตราส่วนต้นทุนของโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย สูงไม่เกิน 8 ชั้นจำนวน 10 โครงการ โดยอัตราส่วนที่เหมาะสมที่ได้จะมีค่าเท่ากับ 0.232-0.257 ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการตรวจสอบต้นทุนโครงการพัฒนาอาคารชุดประเภทดังกล่าวได้ เช่น

1) ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทผู้พัฒนาที่ดิน สามารถในการประเมินการลงทุนก่อนตัดสินใจซื้อที่ดิน และสามารถประมาณการสัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างได้

2) ผู้ประเมินผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน อัตราส่วนต้นทุนดังกล่าว เหมาะสำหรับการตรวจสอบความถูกต้อง ในการหามูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมได้ เช่น

2.1) ตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้าว่าเป็นข้อมูลที่ถูกต้องหรือไม่

2.2) ตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่าอาคารที่ประเมินว่าอาคารที่ทำการก่อสร้างบนที่ดินแปลงที่ประเมินนั้น ควรมีต้นทุนค่าก่อสร้างที่ประมาณเท่าไร

3) เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อสถาบันการเงิน อัตราส่วนต้นทุนดังกล่าว เหมาะสำหรับการเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการพิจารณาเงินกู้สำหรับลูกค้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น เช่นเมื่อทราบราคาต้นทุนที่ดินของโครงการก็จะสามารถพิจารณาได้ว่าเงินกู้สำหรับค่าก่อสร้างอาคารควรจะเป็นเท่าไร

ข้อควรระวังสำหรับการใช้อัตราส่วนต้นทุนในการตรวจสอบ

ส่วนของที่ดิน ได้แก่ราคาการได้มาของที่ดิน ต้องเป็นราคาตลาดในเวลานั้น ราคาที่ได้มาต้องไม่สูงหรือต่ำกว่าราคาตลาด ซึ่งในอดีตที่ผ่านมา พบว่าในบางช่วงเวลาราคาที่ดินมีปัจจัยแวดล้อมต่างที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและค่าก่อสร้าง เช่น ในส่วนของราคาที่ดินนั้นหากบริเวณใดมีโครงการพัฒนาของรัฐเกิดขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม ราคาที่ดินบริเวณนั้นจะมีการปรับตัวอย่างสูง เช่น โครงการรถไฟฟ้า ซึ่งในกรณีนี้หากมีการเก็บข้อมูลที่ดินก่อนที่จะสะท้อนถึงโครงการพัฒนาดังกล่าวจะมีผลทำให้อัตราส่วนต้นทุนเปลี่ยนไปและไม่สะท้อนถึงต้นทุนโครงการที่แท้จริง

ส่วนของอาคารได้แก่ การปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้างอาคารอย่างรุนแรง ดังเช่นในปี 2551 ก็เป็นปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่ออัตราส่วนต้นทุนดังกล่าวได้เช่นกัน

2 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาครั้งต่อไป

สำหรับการศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะในส่วนราคาต้นทุนที่ดินต่อค่าก่อสร้างอาคาร ซึ่งจากการสัมภาษณ์ พบว่าในส่วนของค่าก่อสร้างอาคารเองก็มีสัดส่วนระหว่างค่าก่อสร้างค่าออกแบบ และค่าบริหารงานก่อสร้างที่แตกต่างกันไป

สำหรับอัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นั้นยังมีมุมมองในอีกหลายแง่มุม เช่นอาจจะเปรียบเทียบความสำเร็จของโครงการจาก อัตราส่วนระหว่างต้นทุนที่ดินกับมูลค่าโครงการ เป็นต้น เนื่องจากในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นทำเลที่ตั้งโครงการเป็นสิ่งสำคัญ และการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทก็มีความต้องการทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกันไป เช่นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ควรพิจารณาถึง กิจกรรมต่าง ๆ ในท้องถิ่น ความปลอดภัยในทรัพย์สิน การเดินทางเข้าถึง เศรษฐกิจในบริเวณนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ บริการภาคเอกชน สถานบริการอื่น ๆ และแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต เป็นต้น