บทที่ 2

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

การวิเคราะห์ด้านการตลาดก่อนการตัดสินใจลงทุนนั้น เป็นความจำเป็นขั้นพื้นฐานของทุกโครงการเพื่อให้ได้รับข้อมูลที่ชัดเจนและใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81 นั้นประกอบไปด้วยการวิเคราะห์ด้านอุปทาน ด้านอุปสงค์ตลาด การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย และภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81

2.1 การวิเคราะห์ด้านอุปทาน

ในการวิเคราะห์ด้านอุปทาน ผู้ศึกษาได้สำรวจโครงการบ้านจัดสรรบริเวณพื้นที่รอบโครงการ ได้แก่ บริเวณถนนเพชรเกษม 81 ถนนเพชรเกษม 69 ถนนบางบอน 2 ถนนบางบอน 3 ถนนบางบอน 4 ถนนบางบอน 5 ถนนเลียบคลองภาษีเจริญฝั่งเหนือ และถนนเลียบคลองภาษีเจริญฝั่งใต้ ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ พบโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด 11 โครงการ มีจำนวนทั้งหมด 2,537 หลัง ราคาตั้งแต่ 1.7-10 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยหลายประเภท เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์

จากการสำรวจโครงการบ้านทาวน์โฮมในบริเวณดังกล่าว (จากตารางที่ 2.1) พบว่า มีโครงการทาวน์โฮม จำนวน 7 โครงการ มีจำนวนทั้งหมด 1,342 หลัง โดยมี 1 โครงการตั้งอยู่บริเวณถนนเพชรเกษม 81 เป็นโครงการค่อนข้างใหญ่ คือ โครงการบ้านวิสต้าปาร์ค เพชรเกษม 81 เป็นโครงการที่เป็นการลงทุนพัฒนาร่วมกับบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์โฮม อยู่ในโครงการเดียวกัน โดยมีบ้านเดี่ยวจำนวน 92 หลัง บ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 123 หลัง โดยบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น มีขนาดเริ่มต้นที่ 21 ตารางวา ราคาอยู่ระหว่าง 1.99-2.3 ล้านบาท และทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 149 หลัง มีขนาดเริ่มต้นที่ 20.8 ตารางวา ราคาอยู่ระหว่าง 2.7-3.5 ล้านบาท สำหรับโครงการบ้านทาวน์โฮมบริเวณถนนเลียบคลองภาษีเจริญฝั่งเหนือ มีจำนวน 3 โครงการ มีจำนวนบ้านทาวน์โฮมทั้งสิ้น 662 หลัง แบ่งเป็นบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 262 หลัง และบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 400 หลัง สำหรับโครงการบ้านทาวน์โฮมบริเวณถนนเลียบคลองภาษีเจริญฝั่งเหนือ มีขนาดอยู่ระหว่าง 16-54 ตารางวา ราคาอยู่ระหว่าง 1.8-3.0 ล้านบาท ได้แก่ โครงการธนาภิรมณ์ เพชรเกษม 69

โครงการปริญลักษณ์ เพชรเกษม 69 โครงการอรุณทอง เพชรเกษม 69 ส่วนโครงการบ้านทาวน์โฮมบริเวณถนนเลียบคลองภาษีเจริญฝั่งใต้มีจำนวน 3 โครงการ มีจำนวนบ้านทาวน์โฮมทั้งสิ้น 408 หลัง แบ่งเป็นบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 232 หลัง และบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 176 หลัง โดยโครงการบ้านทาวน์โฮมบริเวณถนนเลียบคลองภาษีเจริญฝั่งใต้ มีขนาดอยู่ระหว่าง 18-58 ตารางวา ราคาอยู่ระหว่าง 1.7-4.5 ล้านบาท ได้แก่ โครงการนิราสิริ เพชรเกษม 69 โครงการเดอะเนเจอร์ซิตี้ และโครงการชนันธรวินวิลล์ สำหรับถนนเพชรเกษม 69 ถนนบางบอน 2 ถนนบางบอน 3 ถนนบางบอน 4 และถนนบางบอน 5 ไม่พบโครงการบ้านทาวน์โฮมเปิดขาย และเมื่อพิจารณาโครงการบ้านที่เหลืออยู่บริเวณรอบๆโครงการ พบว่ามีโครงการบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้นที่ยังไม่ปิดโครงการอยู่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอรุณทอง ซึ่งมีบ้านคงเหลืออยู่ 13 หลัง และโครงการชนันธรวินวิลล์ ซึ่งมีบ้านคงเหลืออยู่ 114 หลัง สำหรับโครงการบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้นที่ยังไม่ปิดโครงการอยู่ 1 โครงการได้แก่ โครงการเดอะเนเจอร์ซิตี้ ซึ่งมีบ้านคงเหลืออยู่ 37 หลัง

ทางด้านราคา พบว่าบ้านทาวน์โฮม มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.0-2.6 ล้านบาท แต่เมื่อแบ่งเป็นบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น และ3 ชั้น พบว่าโครงการบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 1.88-2.44 ล้านบาท ส่วนโครงการบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.67-3.5 ล้านบาท จุดเด่นของทาวน์โฮมในบริเวณนี้ คือ เกือบทั้งหมดเป็นโครงการที่มีทำเลที่ตั้งดี ติดถนนใหญ่ นอกจากนี้โครงการบ้านทาวน์โฮมเกือบทั้งหมด บริเวณรอบๆบริเวณถนนเพชรเกษม 81 เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮมที่มีรูปแบบบ้านทันสมัยโดยโครงการส่วนใหญ่ออกแบบให้สามารถใช้เป็นที่พักอาศัยและสามารถเป็นสำนักงานได้ด้วย ซึ่งทำให้ผู้บริโภคที่ประกอบกิจการได้ประโยชน์ในการใช้เป็นสำนักงานได้

ตารางที่ 2.1

โครงการบ้านทาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81

โครงการ	ถนน	ประเภทบ้าน	จำนวน (หลัง)	ตร.วา	ราคา (ล้านบาท)
วิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81	เพชรเกษมซอย 81	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	149	21	1.99-2.3
วิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81	เพชรเกษมซอย 81	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	123	20.8	2.7-3.5
อรุณทอง เพชรเกษม 69	เลียบคลองภาษีเจริญฝั่งเหนือ	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	87	16-28	1.8-2.3
ธนาภิรมณ์ เพชรเกษม 69	เลียบคลองภาษีเจริญฝั่งเหนือ	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	175	19- 54	2-2.7
ธนาภิรมณ์ เพชรเกษม 69	เลียบคลองภาษีเจริญฝั่งเหนือ	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	135	19-53	2.6-3.5
ปริญลักษณ์ เพชรเกษม 69	เลียบคลองภาษีเจริญฝั่งเหนือ	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	265	18.5-36.4	2.5-3
นิราสิริ เพชรเกษม 69	เลียบคลองภาษีเจริญฝั่งใต้	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	28	18-36	2-3
ชนันธรวินวิลล์	เลียบคลองภาษีเจริญฝั่งใต้	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	204	20.5	1.7- 2.1
เดอะเนเจอร์ซิตี้	เลียบคลองภาษีเจริญฝั่งใต้	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	176	19.9 -58	2.9 - 4.5
รวม			1,342		

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนามบริเวณถนนเพชรเกษม 81 ระหว่าง สิงหาคม 2551 ถึง ตุลาคม 2552

ดังนั้นภาพรวมทางด้านอุปทานในพื้นที่บริเวณถนนเพชรเกษม 81 คือยังมีแนวโน้มของการขยายตัวของการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากพื้นที่บริเวณดังกล่าว อยู่ใกล้ตัวเมือง และรายล้อมด้วยเส้นทางคมนาคม สิ่งอำนวยความสะดวกแวดล้อม อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถาบันการศึกษา และส่วนราชการต่างๆ ซึ่งมีความเหมาะสมในการรับการขยายตัวของตัวเมือง ประกอบกับบริเวณดังกล่าวยังมีพื้นที่ดินว่างเปล่าที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยได้มากพอสมควร มีแนวโน้มว่าจะมีโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในอนาคตมากในบริเวณนี้

2.2 การวิเคราะห์ด้านอุปสงค์

การศึกษาภาคสนามด้านอุปสงค์ ทำการสำรวจโครงการบ้านทาวน์โฮมต่างๆ ในบริเวณถนนเพชรเกษม 81 โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ตัวอย่าง มีกลุ่มเป้าหมายคือคนที่ทำงานในสถานที่ทำงานของบริษัทต่างๆบริเวณเขตหนองแขมซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ

เพื่อนำข้อมูลมาหาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านทาวน์โฮมในบริเวณดังกล่าว นอกจากนี้ได้ทำการสำรวจโครงการบ้านที่สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง โดยเน้นหาข้อมูลยอดจำหน่าย ยอดคงเหลือ ปริมาณเฉลี่ยการขายต่อเดือน และระยะเวลาในการจำหน่ายเพื่อนำข้อมูลมากำหนด ปริมาณเฉลี่ยการขายต่อเดือนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านทาวน์โฮมในบริเวณดังกล่าว

ผลสรุปจากการวิเคราะห์แบบสอบถามจำนวน 100 ตัวอย่าง พบว่า มีกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการที่จะซื้อบ้านอยู่ 64 ตัวอย่างและ ไม่มีความต้องการที่จะซื้ออยู่ 36 ตัวอย่าง ใน 64 ตัวอย่างนี้ สามารถได้ผลสรุปการวิเคราะห์แบบสอบถามความต้องการที่อยู่อาศัย โดยแบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้ (ตารางแจกแจงร้อยละแสดงในภาคผนวก ข)

1) ข้อมูลทั่วไปของประชากรกลุ่มตัวอย่าง ผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 64 คน พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นหญิง มากกว่าชาย ส่วนใหญ่ยังโสดมีอายุ 31-35 ปี จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3-4 คน และมีรายได้เฉลี่ย 10,001-30,000 บาทต่อเดือน

2) ลักษณะที่พักอาศัยในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่างพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยเป็นของบิดามารดา มีลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นประเภท บ้านเดี่ยว และส่วนใหญ่มีการวางแผนที่จะซื้อที่อยู่อาศัยภายใน 2 ปี สาเหตุที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เนื่องจากต้องการแยกครอบครัว

3) ความต้องการและการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง 100 ตัวอย่าง พบว่ากลุ่มตัวอย่างสนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 30 ตัวอย่าง รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม จำนวน 22 ตัวอย่าง อาคาพาณิชย์จำนวน 6 ตัวอย่าง และคอนโดมิเนียม จำนวน 6 ตัวอย่าง โดยกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ระดับราคาที่ยินดีซื้ออยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท โดยขนาดที่ต้องการส่วนใหญ่ 21-40 ตารางวา ข้อมูลจากสื่อที่กลุ่มตัวอย่างใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จากป้ายโฆษณาโครงการ

จากข้อมูลสถิติงานประกันสังคมปี พ.ศ. 2551 พบว่า มีสถานประกอบการ 1,747 แห่ง และมีผู้ประกันตนในเขตหนองแขม 36,237 คน

(http://www.sso.go.th/sites/default/files/userfiles/file/stat2551.pdf) ดังนั้น เมื่อนำข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่ได้เก็บข้อมูลมาเทียบเป็นอัตราส่วนกับจำนวนข้อมูลผู้ประกันตนปี พ.ศ. 2551 จะได้ผลดังนี้ จากการสุ่มกลุ่มตัวอย่าง 100 ตัวอย่าง พบว่าร้อยละ 22 มีความความต้องการบ้านทาวน์โฮม และจากการมีผู้ประกันตนในเขตหนองแขม 36,237 คน จะมีคนที่มีความความต้องการบ้านทาวน์โฮมประมาณ 7,972 หลัง และเมื่อพิจารณาบ้านที่เหลืออยู่บริเวณรอบๆโครงการ พบว่ามีโครงการบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้นที่ยังไม่ปิดโครงการอยู่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอรุณทอง ซึ่งมีบ้านคงเหลืออยู่ 13 หลัง และโครงการชนันธรวินวิลล์ ซึ่งมีบ้านคงเหลืออยู่ 114 หลัง สำหรับโครงการบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น ที่ยังไม่ปิดโครงการ มีอยู่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะเนเจอร์ซิตี้ ซึ่งมีบ้านคงเหลืออยู่ 37 หลัง ดังนั้นมีโครงการบ้านทาวน์โฮมบริเวณรอบๆโครงการที่ยังเหลืออยู่มีจำนวน 164 หลัง และเมื่อรวมกับบ้านทาวน์โฮมของโครงการที่จะทำการสร้างจำนวน 40 หลัง ทำให้มีบ้านทาวน์โฮมในบริเวณนี้จำนวน 204 หลัง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 3 ของความต้องการบ้านทั้งหมด ฉะนั้นการทำโครงการโดยสร้างบ้านจำนวนเพียง 40 หลัง จึงน่าจะขายได้หมดตามกำหนด

จากการสำรวจความต้องการบ้านทาวน์โฮมบริเวณรอบๆถนนเพชรเกษม 81 ในช่วงปีที่ผ่านมา (จากตารางที่ 2.2) พบว่ามีการลงทุนก่อสร้างจำนวน 1,342 หลัง จาก 7 โครงการ มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านต่อเดือนของตลาดบ้านทาวน์โฮมรวมที่ 7.43 หลัง มีบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 5 โครงการ มีจำนวนบ้านทั้งหมด 645 หลัง มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านเฉลี่ย 6.76 หลังต่อเดือน และเมื่อวิเคราะห์เป็นรายโครงการพบว่า โครงการธนาภิรมณ์ เพชรเกษม 69 มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านเร็วที่สุด เฉลี่ย 9.72 หลังต่อเดือน โครงการนิราสิริ เพชรเกษม 69 มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านเฉลี่ย 2.14 หลังต่อเดือน โครงการอรุณทอง เพชรเกษม 69 มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านเฉลี่ย 6.16 หลังต่อเดือน โครงการวิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81 มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านเฉลี่ย 8.27 หลังต่อเดือน และโครงการชนันธรวินวิลล์ มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านเฉลี่ย 7.5หลังต่อเดือน

สำหรับบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น มีจำนวน 4 โครงการมีจำนวนบ้านทั้งหมด 699 หลัง มีความเร็วในการจำหน่ายเฉลี่ย 8.27 หลังต่อเดือน เป็นค่าเฉลี่ยที่ค่อนข้างสูงมากที่สุดเมื่อเทียบกับตลาดบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น และเมื่อวิเคราะห์เป็นโครงการ โครงการปริญลักษณ์ เพชรเกษม 69 มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านเร็วที่สุด เฉลี่ยที่ 11.05 หลังต่อเดือน เนื่องจากโครงการดังกล่าว เข้าตลาดมาก่อน คู่แข่งยังไม่มาก ทำให้โครงการประสบความสำเร็จค่อนข้างมาก สามารถปิดโครงการได้

เร็ว สำหรับโครงการธนาภิรมณ์ เพชรเกษม 69 มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านที่ 7.5 หลังต่อเดือน โครงการวิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81 มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านที่ 6.83 หลังต่อเดือน และโครงการเดอะเนเจอร์ซิตี้มีความเร็วในการจำหน่ายบ้านเฉลี่ย 7.72 หลังต่อเดือน

ตารางที่ 2.2

โครงการบ้านทาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81

โครงการ	ประเภทบ้าน	จำนวน (หลัง)	จำนวนที่ขายแล้ว (หลัง)	จำนวนที่เหลือ (หลัง)	จำนวนเดือนที่เปิดโครงการ (เดือน)	ขายเฉลี่ยต่อเดือน (หลัง)
วิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	149	149	0	18	8.27
วิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	123	123	0	18	6.83
อรุณทอง เพชรเกษม 69	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	87	74	13	12	6.16
ธนาภิรมณ์ เพชรเกษม 69	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	175	175	0	18	9.72
ธนาภิรมณ์ เพชรเกษม 69	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	135	135	0	18	7.5
ปริญลักษณ์ เพชรเกษม 69	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	265	265	0	24	11.05
นิราสิริ เพชรเกษม 69	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	30	30	0	16	2.14
ชนันธรวินวิลล์	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	204	90	114	12	7.5
เดอะเนเจอร์ซิตี้	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	176	139	37	18	7.72
เฉลี่ยอัตราการขายต่อเดือนของตลาดบ้านทาวน์โฮม 2 ชั้น						6.76
เฉลี่ยอัตราการขายต่อเดือนของตลาดบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น						8.27
เฉลี่ยอัตราการขายต่อเดือนของตลาดบ้านทาวน์โฮมรวม						7.43

ที่มา : จากการสำรวจภาคสนามบริเวณถนนเพชรเกษม 81 ระหว่าง สิงหาคม 2551 ถึง ตุลาคม 2552

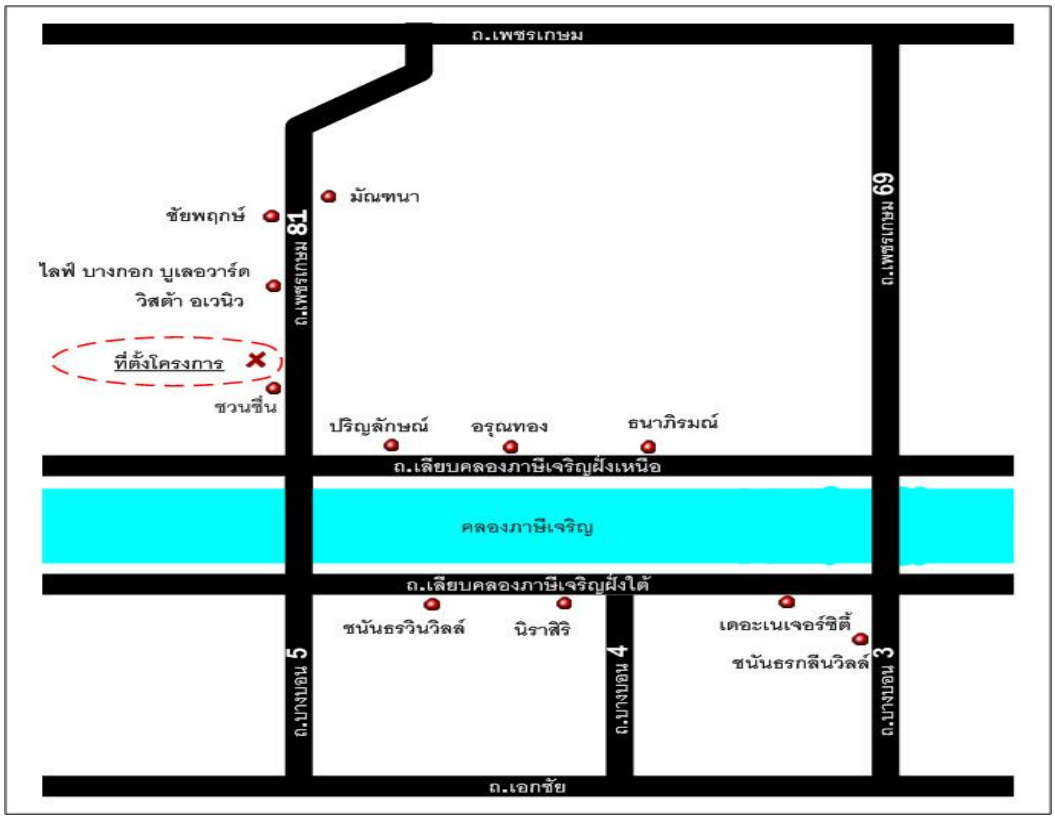
เมื่อวิเคราะห์คู่แข่งบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น บนถนนเพชรเกษม 81 พบว่ามี 1 โครงการ คือโครงการวิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81 ที่ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษมซอย 81 มีทำเล ขนาด และรูปแบบบ้านที่ใกล้เคียงกับโครงการมากที่สุด จึงถือว่าเป็นคู่แข่งหลักของโครงการ จากการวิเคราะห์ยอดขายเฉลี่ยต่อเดือนพบว่า โครงการวิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81 สามารถขายบ้านเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 6.83 หลัง แต่เนื่องจากว่าโครงการวิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81เป็นโครงการ

ใหญ่อยู่ภายใต้การพัฒนาของ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาที่มีชื่อเสียง การคาดการว่าจะขายบ้านได้เท่าโครงการวิสต้า อเวนิว เพชรเกษม 81 อาจจะมากเกินไป นอกจากเรื่องของชื่อเสียงของผู้ประกอบการแล้วการที่โครงการเป็นโครงการเล็กการทำการตลาดให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายลูกค้าอาจจะมีต้นทุนสูงมากและอาจจะไม่ครอบคลุมเท่าบริษัทขนาดใหญ่เพราะฉะนั้นโครงการที่ผู้ศึกษาทำการศึกษานี้จะตั้งสมมติฐานยอดขายของโครงการที่ 4 หลังต่อเดือน โดยราคาบ้านเฉลี่ยต่อหลังจะอยู่ที่ 2,537,800 บาท (รายละเอียดการคำนวณอยู่ในบทที่ 4)

ภาพรวมทางด้านอุปสงค์ตลาดบ้านทาวน์โฮมในพื้นที่บริเวณถนนเพชรเกษม 81 พบว่า มีโครงการบ้านทาวน์โฮม 3 ชั้น ที่จับกลุ่มลูกค้าเดียวกับโครงการที่ผู้ศึกษาทำการศึกษานั้นคือกลุ่มลูกค้าระดับกลาง (ราคาบ้านเฉลี่ยอยู่ที่ 2.5-3.0 ล้าน) มีอยู่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการธนาภิรมณ์ โครงการปริญลักษณ์ โครงการวิสต้า อเวนิว และโครงการเดอะเนเจอร์ซิตี้ ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น ส่วนใหญ่ปิดโครงการเกือบหมดแล้ว ยกเว้นโครงการเดอะเนเจอร์ซิตี้ แสดงว่าโครงการลงทุนบ้านทาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81 ส่วนใหญ่ยังประสบความสำเร็จ

ภาพที่ 2.1

แผนที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรบริเวณรอบๆถนนเพชรเกษม 81



ที่มา : จากการสำรวจภาคสนามบริเวณถนนเพชรเกษม 81 ระหว่าง สิงหาคม 2551 ถึง ตุลาคม 2552

2.3 สรุปภาพรวมของตลาดบ้านจัดสรรประเภททาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริเวณถนนเพชรเกษม 81 โครงการบ้านประเภททาวน์โฮมมีมากพอสมควร ส่วนทางด้านอุปสงค์ก็มีมากพอ เพราะโครงการที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวสามารถจำหน่ายหมดเกือบทุกโครงการในอัตราที่ค่อนข้างเร็ว แสดงว่าความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวยังคงมีอยู่ อีกทั้งทำเลที่ตั้งที่ได้เปรียบในแง่ที่ใกล้กับแหล่งชุมชน การเดินทางค่อนข้างสะดวก แวดล้อมด้วยสถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า สถาบันการศึกษา ส่วนราชการและหน่วยงานต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้บริเวณดังกล่าวยังมีระบบขนส่งมวลชนรองรับ มีรถประจำทางผ่านและมีรถโดยสารขนาดเล็กให้บริการเดินทางจึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวมียังคงมีอยู่ การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆจึงเกิดขึ้นตลอดในช่วง

หลายปีที่ผ่านมา และปัจจัยสนับสนุนอีกประการหนึ่งที่ทำให้เกิดโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวก็คือยังมีพื้นที่ดินว่างเปล่าที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งราคาต้นทุนที่ดินบริเวณดังกล่าวยังไม่สูง