

บทคัดย่อ

ที่ดินขนาดเล็กที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลางนั้นมีอยู่มาก แต่มีการนำมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยค่อนข้างน้อย ทั้งที่มีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ใกล้กับแหล่งงานและศูนย์กลางความเจริญ แม้มีราคาที่ดินที่สูงกว่าชานเมืองแต่สามารถลดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางในชีวิตประจำวัน ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรมีการศึกษาแนวทางและรูปแบบการลงทุนบนที่ดินขนาดเล็กเหล่านี้ โดยเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าข่ายจัดสรร และสามารถเสนอเป็นแผนธุรกิจที่ครบองค์ประกอบได้ โดยผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดและหลักการการเขียนแผนธุรกิจ ผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่มีในท้องตลาดในปัจจุบัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารที่จะส่งผลกับขนาดที่ดิน แนวคิดด้านปัจจัยแวดล้อมและปัจจัยเพิ่มเติมของที่อยู่อาศัย การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้การวิจัย 3 รูปแบบ คือ การวิเคราะห์ขนาดที่ดินขนาดเล็กจากผังจำลองโครงการเก็บข้อมูลและวิเคราะห์แบบสอบถามจากผู้ต้องการซื้อบ้าน 405 ชุด และการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์จำนวน 4 ท่าน นำผลสรุปทั้ง 3 การวิจัยสู่การเสนอแผนธุรกิจ ผลการวิจัยแสดงให้เห็นว่า แผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง มีความเป็นไปได้ทั้งในด้านความต้องการของผู้บริโภคและผลตอบแทนที่ดีของโครงการ สามารถนำไปใช้วางแผนทางธุรกิจเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กได้ทั้งผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลาง ผลการวิจัยนำไปสู่การทำให้เกิดการตระหนักในความสำคัญของที่ดินขนาดเล็กที่อยู่ในทำเลที่ดีและกระตุ้นให้เกิดการลงทุนและพัฒนาที่ดินขนาดเล็ก