

บทที่ 1

บทนำ

ที่มาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่ในเขตศูนย์กลางของเมือง ที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่พอที่จะพัฒนาโครงการอาคารชุด และพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ในบริเวณชานเมืองเพื่อพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ อีกทั้งพยายามสร้างมาตรฐานและความพึงพอใจในโครงการและผลิตภัณฑ์ของตัวเองอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ที่ดินขนาดเล็กที่อยู่ในกรุงเทพฯ ๔ ชั้นในและชั้นกลาง ที่อยู่ภายในซอย ถนนขนาดเล็กและโครงการที่ดินจัดสรรยุคเก่า ไม่ได้รับการนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ควร ทั้งที่มีศักยภาพในเรื่องทำเลที่ตั้งที่เข้าถึงแหล่งงานและย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจได้ง่าย แม้มีราคาที่ดินที่สูงกว่าชานเมืองแต่สามารถลดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางในชีวิตประจำวัน

การพัฒนาส่วนน้อยที่มีอยู่ปัจจุบัน มักเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร เช่น ทาวน์เฮาส์ และผู้ประกอบการส่วนใหญ่ทำโครงการโดยไม่มีแบบแผน

ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรมีการศึกษาแนวทางและรูปแบบลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในพื้นที่กรุงเทพฯ ๔ ชั้นในและชั้นกลาง โดยเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าข่ายจัดสรร และสามารถพัฒนาเป็นแผนธุรกิจที่ครบองค์ประกอบได้

โดยใช้พื้นฐานความรู้ด้านผลิตภัณฑ์จากฐานข้อมูลทุติยภูมิที่มีในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ความรู้ด้านการก่อสร้างและการจัดการการก่อสร้างที่ไม่ซับซ้อน ผู้วิจัยจึงต้องการเติมเต็มในองค์ประกอบอื่น ๆ ที่จะทำให้แผนธุรกิจสมบูรณ์ คือ ตั้งแต่ตัวผลิตภัณฑ์ และมีองค์ประกอบของ แผนกลยุทธ์ แผนการบริหาร แผนการผลิต แผนการตลาด แผนการเงิน ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการวิจัยจะนำไปพัฒนาสู่แผนธุรกิจ ซึ่งแผนธุรกิจที่ได้จากการวิจัย จะสามารถช่วยลดความเสี่ยงในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในพื้นที่กรุงเทพฯ ๔ ชั้นในและชั้นกลาง เพื่อให้ตอบสนองต่อตลาดและความพึงพอใจของผู้บริโภค เป็นแนวทางและข้อมูลให้แก่ผู้ที่สนใจในหลายระดับ เช่น เจ้าของที่ดิน ผู้ลงทุนที่มีกำลังทรัพย์ ผู้รับเหมาที่จะผันตัวเองเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประกอบการที่มีความพร้อม ที่กำลังมองหาช่องทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยต้องการมีเป้าหมายในการศึกษาแนวทางของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง เพื่อให้ได้ภาพรวมของผลิตภัณฑ์ในขอบเขตของโครงการ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร เพื่อนำไปสู่การเขียนแผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลางให้ครบ ตามองค์ประกอบที่ดีของแผนธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย หลักใหญ่ คือ แผนการบริหาร แผนการผลิต แผนการตลาด แผนการเงิน วัตถุประสงค์ของการวิจัยจึงต้องการข้อมูลในด้านต่าง ๆ เพื่อสรุปผล ผู้การเขียนแผนต่าง ๆ ให้ครบทุกองค์ประกอบที่เป็นของแผนธุรกิจ จึงมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. วิเคราะห์แนวทางพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิอันจะนำมาสู่การกำหนดทางกายภาพด้านขนาดของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินขนาดเล็ก
2. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างขนาด (หน้ากว้างxลึก) ของที่ดินและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง นำไปสู่ลักษณะทางกายภาพและรูปแบบโครงการที่พัฒนาได้ เพื่อศึกษาขนาดที่ดินขนาดเล็กที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายประเภทและหลากหลายรูปแบบ บนขอบเขตของฐานความรู้ทุติยภูมิ
3. วิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมของที่ดินขนาดเล็กและปัจจัยเพิ่มเติมในตัวผลิตภัณฑ์(บ้าน) ที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยอันจะนำมาสู่การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อสำรวจปัจจัยแวดล้อมของที่ดินนำไปสู่การกำหนดทำเลหรือย่านของที่ดินที่มีความเหมาะสม และปัจจัยเพิ่มเติมในตัวบ้านนำไปสู่การพัฒนาและสร้างคุณค่ากับผลิตภัณฑ์ (บ้าน) ผู้การวิเคราะห์และกำหนดแผนการตลาดที่เหมาะสมในแผนธุรกิจ
4. วิเคราะห์รายละเอียดในแผนธุรกิจโดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการจัดสรร (project manager) และผู้เชี่ยวชาญจากบริษัทที่ปรึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันจะนำมาสู่การกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ในแผนธุรกิจ ในขอบเขตของ แผนการบริหาร แผนการตลาด แผนการก่อสร้าง แผนการเงิน แผนฉุกเฉินและประเมินความเสี่ยง เพื่อเปรียบเทียบแนวคิดการบริหารก่อสร้าง การบริหารบุคลากร การบริหารค่าใช้จ่าย เพื่อสรุปเป็นวิธีที่เหมาะสมในแผนต่าง ๆ ในแผนธุรกิจ
5. เสนอแผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง จากข้อมูลการวิจัย

ขอบเขตของการวิจัย

1. พื้นที่ของที่ดินที่ทำการศึกษา

ที่ดินขนาดเล็ก ตั้งตั้งอยู่บนถนนสาธารณะที่กว้าง 6 เมตรขึ้นไป ที่สามารถทำโครงการในขอบเขตของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ โดยไม่เข้าข่ายพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน คือการแบ่งแปลงที่ดินสูงสุด 9 แปลง ดังนั้นจึงไม่เข้าข่ายข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 หมวดที่ 2 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่กำหนดให้ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างและความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา โดยมีรูปแบบของการวางที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอย่างถูกต้องตามกฎหมายเป็นผังโครงการที่มีประสิทธิภาพประหยัดพื้นที่

2. ฐานข้อมูลทุติยภูมิในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขอบเขตในขอบเขตของ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ในด้าน รูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชันของบ้าน ที่มีขนาดเล็ก จากข้อมูลที่ได้จาก บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนแบ่งการตลาด ใน 10 อันดับแรก โดยเลือก 3 บริษัทดังนี้

- 1) บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
- 3) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)

ที่เปิดเผยในสื่อการตลาดต่าง ๆ ในรูปแบบแปลน ที่แสดงการใช้งานของพื้นที่ และรูปแบบภายนอกของอาคาร เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ผ่านการวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภคและฐานความรู้ขององค์กร ในด้านของพื้นที่ใช้สอย และสามารถก่อสร้างได้จริงได้รวดเร็วและประหยัดต้นทุนตามหลักการก่อสร้างและวิศวกรรม

3. กลุ่มประชากรเป้าหมายของการศึกษา

ประชากรที่มีแหล่งงานในเขตย่านธุรกิจใจกลางเมือง กรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ที่สนใจในการตัดสินใจซื้อบ้านสำหรับอยู่อาศัยในช่วงเวลา ไม่เกิน 2 ปี(ปี พ.ศ. 2552 – 2554)

4. ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการสัมภาษณ์ จาก บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนแบ่งการตลาด ใน 10 อันดับแรก โดยสัมภาษณ์ 3 บริษัท ที่ตอบรับให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ 1 ท่าน จากบริษัทที่ปรึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

5. นำเสนอแนวทางในการพัฒนาเป็นแผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นกลาง สำหรับผู้ประกอบการบนพื้นฐานของหลักการและแบบแผนของการเขียนแผนธุรกิจ

สมมติฐานของการวิจัย

สมมติฐานของการวิจัย: การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็กเพื่อการอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นกลาง มีความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และสามารถเสนอเป็นแผนธุรกิจได้

ระเบียบวิธีการวิจัย

1. การวิจัยข้อมูลเชิงปริมาณ โดยใช้การเปรียบเทียบข้อมูลทุติยภูมิและวิเคราะห์จากฐานข้อมูลที่เกิดขึ้นได้ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขอบเขตในขอบเขตของ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ในด้าน รูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชันของบ้าน ที่มีขนาดเล็ก จาก ข้อมูลที่ได้จาก บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนแบ่งการตลาด ใน 10 อันดับแรก โดยเลือก 3 บริษัท ดังนี้

- 1) บริษัท บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- 2) บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- 3) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)

ที่เปิดเผยในสื่อการตลาดต่าง ๆ ในรูปแบบแปลน ที่แสดงการใช้งานของพื้นที่ และรูปแบบภายนอกของอาคาร เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ผ่านการวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภคและฐานความรู้ขององค์กร ในด้านของพื้นที่ใช้สอย และสามารถก่อสร้างได้จริงได้รวดเร็วและประหยัดต้นทุนตามหลักการก่อสร้างและวิศวกรรม

โดยเปรียบเทียบและสรุปขนาดของอาคารที่มีขนาดเล็กที่สุด 2 อันดับในอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท เพื่อนำไปรวมกับข้อมูลทางด้านกฎหมายอาคาร ที่เกี่ยวข้อง

กายภาพของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในขอบเขตของระยะรั้วจากสิ่งปลูกสร้าง และความสูงที่สามารถสร้างได้ ขนาดถนนด้านหน้าสิ่งปลูกสร้าง และสร้างรูปแบบจำลองผังโครงการ ที่จะนำไปสู่ขนาดของที่ดินที่ต้องใช้ในการทำโครงการนั้น และสรุปผล ในช่วงของขนาดหน้ากว้างและลึกของที่ดินขนาดเล็กที่เหมาะสมในการทำโครงการได้หลายประเภท

2. การวิจัยข้อมูลเชิงปริมาณ โดยวิเคราะห์จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามประชากรที่มีแหล่งงานในเขตย่านธุรกิจใจกลางเมือง กรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ที่มีความสนใจซื้อบ้านสำหรับอยู่อาศัยในช่วงเวลา ไม่เกิน 2 ปี (ปี พ.ศ. 2552 – 2554)

โดยเป็นข้อมูลในด้านความสำคัญของปัจจัยแวดล้อมของที่ดิน อันได้แก่

- 1) ปัจจัยแวดล้อมทางกายภาพ
- 2) ปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจ
- 3) ปัจจัยแวดล้อมทางสังคม
- 4) ปัจจัยแวดล้อมทางการคมนาคม

และปัจจัยเพิ่มเติมของสิ่งก่อสร้าง อันได้แก่

- 1) สิ่งอำนวยความสะดวกในตัวบ้าน
- 2) สิ่งป้องกันเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- 3) ของแถมที่เพิ่มเติมเพื่อการตกแต่งบ้าน

ที่สัมพันธ์กับความพึงพอใจในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร ในขอบเขตของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ เพื่อวิเคราะห์ผลการวิจัยในด้านปัจจัยแวดล้อมสู่การกำหนดทำเลที่ตั้งที่หรือย่านที่เหมาะสมต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และวิเคราะห์ปัจจัยเพิ่มเติมที่ควรเพิ่มเติมลงไปในตัวบ้านสู่การพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือการจัดเตรียมสิ่งที่มีผู้บริโภคต้องการนั้นในการขาย นำไปสู่การกำหนดแผนการตลาดเหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ เพื่อประกอบในแผนธุรกิจ

3. การวิจัยข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ทำโครงการจัดสรร บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และผู้เชี่ยวชาญจากบริษัทที่ปรึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในด้านของ แผนการก่อสร้าง แผนการบริหารองค์กร ที่ใช้ในการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้องกับการเขียนแผนธุรกิจ เพื่อนำข้อมูลจากการสรุปไปสู่การเขียนแผนธุรกิจในขอบเขตของ แผนการบริหาร แผนการตลาด แผนการก่อสร้าง แผนการเงิน แผนฉุกเฉินและประเมินความเสี่ยง

เมื่อได้ข้อมูลของแผนต่าง ๆ ที่ประกอบเข้าเป็นแผนธุรกิจ จึงดำเนินการจัดทำแผนธุรกิจ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็กในกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครกลาง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

ผู้วิจัยมองถึงประโยชน์ที่จะได้รับในระดับเล็กไปถึงระดับใหญ่ดังนี้

1. เจ้าของที่ดิน

เจ้าของที่ดินขนาดเล็กในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครกลางได้ทราบถึงศักยภาพของที่ดินที่มีอยู่ ว่าสามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในรูปแบบและประเภทใดได้บ้าง จึงจะเหมาะสม ตรงตามความต้องการของผู้ต้องการซื้อบ้าน และแผนธุรกิจที่เป็นตัวอย่างในการนำไปใช้ลงทุนเอง หรือแนะนำต่อผู้ที่ซื้อที่ดินของตน

2. ผู้ประกอบการขนาดเล็กและกลาง

ทำให้ทราบถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยในเรื่องของรูปแบบ ความต้องการพื้นที่ใช้สอย และให้สิ่งอำนวยความสะดวกที่จะสามารถส่งเสริมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครกลาง โดยที่ไม่ใช่โครงการจัดสรรหรืออาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ และแผนธุรกิจที่สามารถนำไปเป็นตัวอย่างและสามารถปรับใช้ตามความเหมาะสม

3. ผู้ประกอบการขนาดใหญ่

นำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ดินขนาดเล็ก ทั้งที่มีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่า ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครกลาง ในหลาย ๆ แปลงพร้อมกันในหลาย ๆ เขต สร้างโครงข่ายของโครงการขนาดเล็ก ๆ หลาย ๆ โครงการทำให้เกิดภาพใหญ่ต่อผู้บริโภค ตามขนาดของเงินทุนและทรัพยากรขององค์กร เพื่อเป็นนวัตกรรมธุรกิจของวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4. นักวิชาการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เป็นแนวทางการศึกษา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเอกชนให้เกิดการใช้ที่ดินที่มีศักยภาพในด้านทำเลที่ใกล้แหล่งงานและศูนย์กลางความเจริญ แต่มีขนาดเล็ก ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเชิงการใช้พื้นที่ดิน ตามกฎหมายอาคารและผังเมือง และเป็นแนวทางการศึกษาความต้องการของผู้บริโภคต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดเล็กและไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร

5. ผู้เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เป็นแนวทางกระตุ้นวงจรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย เช่น เจ้าของที่ดิน นายหน้า ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ออกแบบ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้บริโภค ผู้ปล่อยสินเชื่อ เป็นต้น

6. หน่วยงานของรัฐและกรุงเทพมหานคร

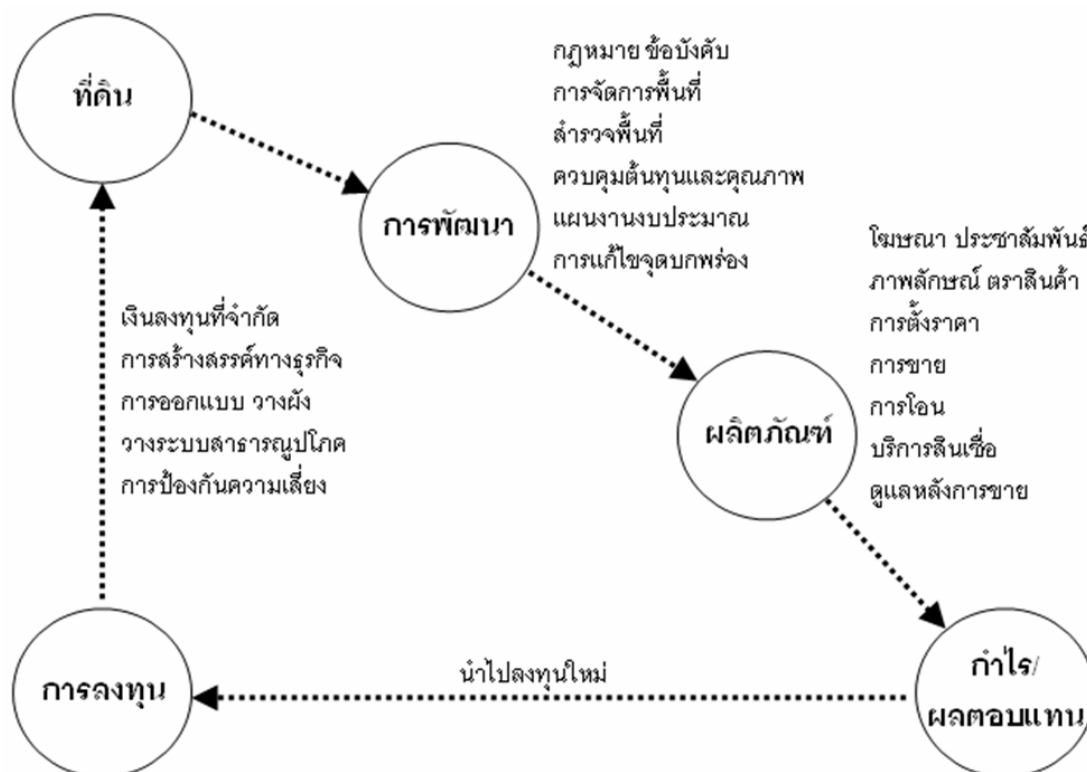
เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนา การออกข้อกำหนด ข้อบังคับ หรือมาตรการต่าง ๆ ที่จะกระตุ้นการใช้พื้นที่ขนาดเล็กของกรุงเทพมหานคร เพื่อตอบสนองต่อผู้ที่ต้องการอยู่อาศัย ในเขตพื้นที่ชั้นในและชั้นกลาง ให้เต็มศักยภาพ ก่อนที่จะขยายออกไปชานเมือง

นิยามศัพท์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เป็นการลงทุนที่ผ่านการออกแบบ บนสมมติฐานของการลงทุน การศึกษาเพื่อลดความเสี่ยง อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายต่าง ๆ จำนวนมาก เช่น กฎหมายจัดสรรที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง กฎหมายสิ่งแวดล้อม มีการบริหารจัดการและตรวจสอบคุณภาพระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้เกิดผลผลิตที่เป็นสินค้าในรูปแบบของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง เพื่อการใช้สอยในลักษณะที่ตอบสนองกับความต้องการ และต้องอาศัย ความรู้ด้านการบริหาร การเงิน การตลาด การขาย การบริการหลังการขาย เพื่อให้ประสบความสำเร็จ ดังแสดงในภาพที่ 1.1

ภาพที่ 1.1

วงจรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



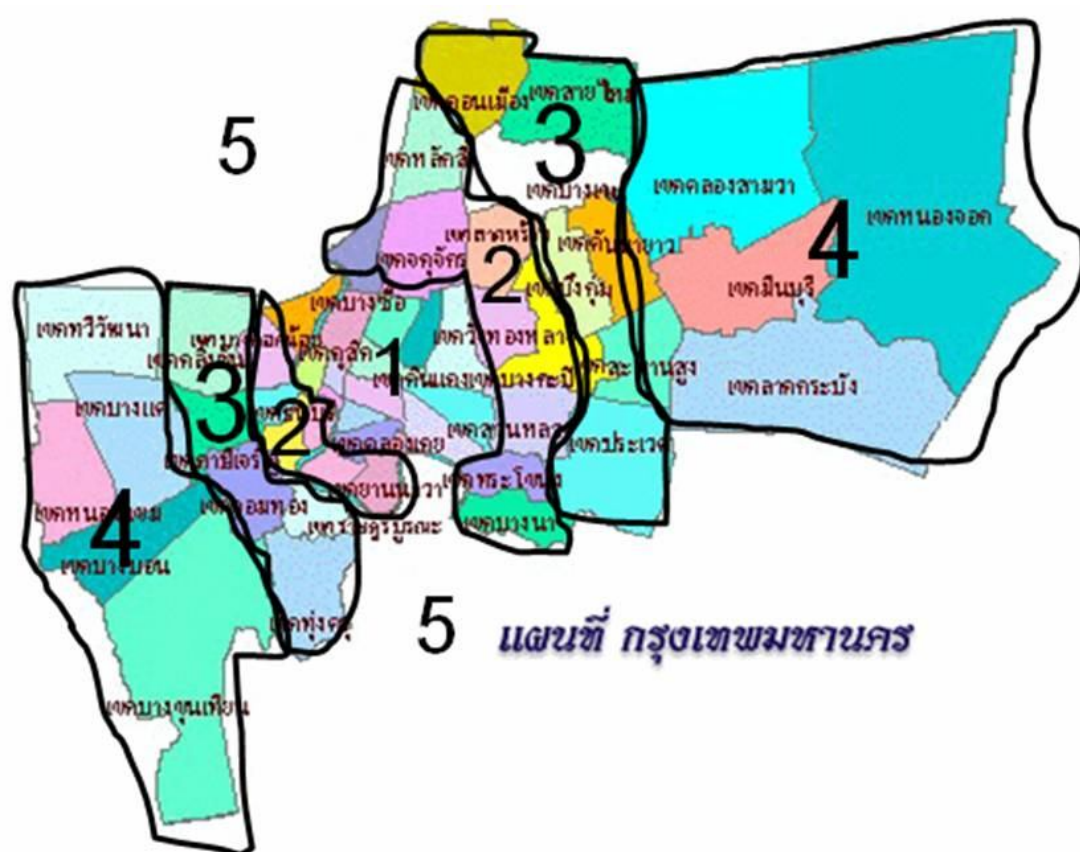
ที่มา: กิรติ ศตะสุข, 2551.

พื้นที่ดินขนาดเล็ก ทั้งที่มีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่า หมายถึง ที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา หรือเป็นที่ดินที่มีการใช้งาน มีอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ก่อนหน้า ที่ตั้งอยู่บนองค์ประกอบที่เหมาะสมในด้านสาธารณูปโภค ถนนและการเข้าถึง สภาพสังคม และเศรษฐกิจ ปัจจัยที่เอื้อต่อการอยู่อาศัย มีขนาดไม่เกิน 1 ไร่ หรือ 400 ตารางวา หรือสามารถทำโครงการที่อยู่อาศัยขนาดไม่เกิน 9 แปลง

พื้นที่กรุงเทพชั้นในและพื้นที่กรุงเทพชั้นกลาง หมายถึง เขตที่อยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมีแหล่งงานและรายได้ของคนส่วนใหญ่ของเมืองคือ กรุงเทพโซน 1 ได้แก่ เขตพระนคร เขตดุสิต เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์ เขตพญาไท เขตห้วยขวาง เขตคลองสาน เขตดินแดง เขตสาทร เขตคลองเตย เขตราชเทวี เขตวัฒนา เขตชั้นกลางคือ กรุงเทพโซน 2 และโซน 3 ถือเป็นพื้นที่ของเขตกรุงเทพชั้นใน ส่วนเขตที่อยู่รอบนอกต่อมาแต่ยังไม่ถึงเขตที่ติดกับปริมณฑล ซึ่งสามารถเข้าถึงกรุงเทพชั้นในได้ง่าย และยังเป็นแหล่งงานที่มีความหนาแน่นรองลงมา กรุงเทพโซน 2 ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตยานนาวา เขตธนบุรี เขต

บางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย เขตราชบุรีบูรณะ เขตบางพลัด เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตบางคอแหลม เขตสวนหลวง เขตลาดพร้าว เขตหลักสี่ เขตวังทองหลาง เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 3 ได้แก่ เขตตลิ่งชัน เขตภาษีเจริญ เขตปทุมธานี เขตประเวศ เขตจอมทอง เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตทุ่งครุ ถือเป็นพื้นที่ของเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง ที่อยู่ในขอบเขตการศึกษา ดังแสดงในภาพที่ 1.2 ซึ่งเป็นการกำหนดโดยใช้ระยะทางจากศูนย์กลางจากผู้วิจัย ดังภาพที่ 1.2

ภาพที่ 1.2
แสดงการแบ่งพื้นที่ในการวิจัย



ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ลักษณะของอาคารพักอาศัยตามรูปแบบทางกายภาพและนิยามทางกฎหมาย อ้างอิงจากกฎหมายอาคาร และมีอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ในขอบเขตของการวิจัยนี้ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ดังภาพที่ 1.3 – 1.5

ภาพที่ 1.3
แสดงตัวอย่างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว



ที่มา: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน, 2551.

ภาพที่ 1.4
แสดงตัวอย่างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด



ที่มา: บริษัท แชนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, 2551.

ภาพที่ 1.5
แสดงตัวอย่างที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์



ที่มา: บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด มหาชน, 2552.

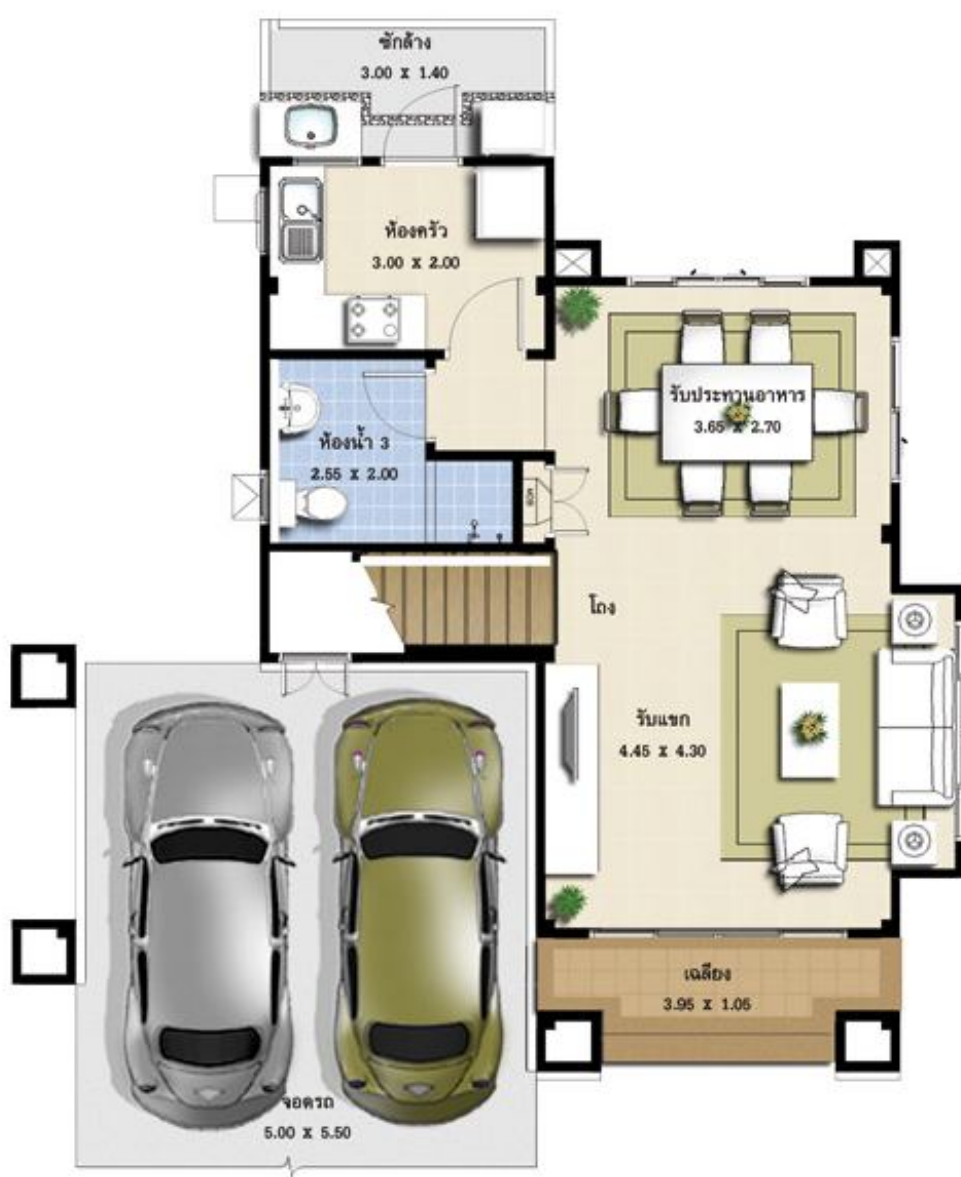
รูปแบบอาคาร หมายถึง รูปแบบของอาคารในเชิงสถาปัตยกรรมภายนอกที่สามารถสื่อให้เข้าใจตรงกัน ส่งผลต่อความพึงพอใจและการใช้งานของผู้อยู่อาศัย ที่มีการสร้างและซื้อขายอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยจำแนกเป็น 6 รูปแบบ ได้แก่ รูปแบบไทยประยุกต์ รูปแบบรีสอร์ท รูปแบบร่วมสมัย รูปแบบเขตร้อนสมัยใหม่ รูปแบบสมัยใหม่ รูปแบบตะวันตก ดังภาพที่ 1.6

ภาพที่ 1.6
แสดงตัวอย่างอาคารรูปแบบต่าง ๆ



พื้นที่ใช้สอย หมายถึงการจัดพื้นที่ในอาคาร แบ่งสัดส่วนให้ได้ขนาดพื้นที่และการใช้งานตรงกับความต้องการในการอยู่อาศัย จำนวนที่เพียงพอกับสมาชิกในครอบครัว ได้แก่ พื้นที่จอดรถ ห้องนั่งเล่น ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ ห้องนอน ห้องรับแขก เป็นต้น ดังแสดงในภาพที่ 1.7

ภาพที่ 1.7
แสดงตัวอย่างขนาดพื้นที่และหน้าที่การใช้สอยพื้นที่



ที่มา: บริษัท แสนสิริ จำกัด มหาชน, 2551.

โครงการจัดสรร หมายถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าข่ายกฎหมายจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีข้อบังคับในการจัดวางพื้นที่ และสาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลาง ดังภาพที่ 1.8 ในการวิจัยนี้สนใจในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าข่ายจัดสรร แต่ใช้โครงการจัดสรรเป็นตัวเปรียบเทียบ

ภาพที่ 1.8

แสดงตัวอย่างโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร

ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ที่มา: บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มหาชน, 2551.

แผนธุรกิจ หมายถึง เครื่องมือที่มีความสำคัญยิ่งสำหรับผู้ประกอบการที่เริ่มจะก่อตั้งกิจการ แผนนี้เป็นผลสรุปหรือผลรวมแห่งกระบวนการคิดพิจารณา และการตัดสินใจที่จะเปลี่ยนความคิดของผู้ประกอบการออกมาเป็นโอกาสทางธุรกิจ ที่จะชี้แนะขั้นตอนต่างๆ ที่ละขั้นตอนในกระบวนการก่อตั้งกิจการ รวมถึงการขอสินเชื่อในการทำโครงการ แผนธุรกิจจะให้รายละเอียดต่างๆ ทั้งเรื่องของการตลาด การแข่งขันกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ การคาดคะเนทางการเงิน ที่จะ

ชี้นำผู้ประกอบการไปสู่ความสำเร็จหรือชี้ให้เห็นถึงจุดอ่อนและข้อควรระวัง ในแผนธุรกิจนั้น ประกอบด้วยแผนต่าง ๆ ดังนี้ แผนการบริหาร แผนการตลาด แผนการผลิต แผนการเงิน แผนฉุกเฉินและประเมินความเสี่ยง และการวิเคราะห์สภาวะของตลาด