บทที่ 7

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยต้องการมีเป้าหมายในการศึกษาแนวทางของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในพื้นที่กรุงเทพ ฯ ชั้นในและชั้นกลาง เพื่อให้ได้ภาพรวมของผลิตภัณฑ์ในขอบเขตของโครงการ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร เพื่อนำไปสู่การเขียนแผนธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย หลักใหญ่ คือ แผนการบริหาร แผนการผลิต แผนการตลาด แผนการเงิน วัตถุประสงค์ของการวิจัยจึงต้องการข้อมูลในด้านต่าง ๆ เพื่อสรุปผล สู่การเขียนแผนต่าง ๆ ให้ครบทุกองค์ประกอบที่จำเป็นของแผนธุรกิจ จึงมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. วิเคราะห์แนวทางพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิอันจะนำมาสู่การกำหนดทางกายภาพด้านขนาดของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินขนาดเล็ก

2. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างขนาด (หน้ากว้างxลึก) ของที่ดินและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นำไปสู่ลักษณะทางกายภาพและรูปแบบโครงการที่พัฒนาได้ เพื่อศึกษาขนาดที่ของที่ดินขนาดเล็กที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายประเภทและหลากหลายรูปแบบ บนขอบเขตของฐานความรู้ทุติยภูมิ

3. วิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมของที่ดินขนาดเล็กและปัจจัยเพิ่มเติมในตัวบ้านที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยอันจะนำมาสู่การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อสำรวจปัจจัยแวดล้อมของที่ดินนำไปสู่การกำหนดทำเลหรือย่านของที่ดินที่มีความเหมาะสม และปัจจัยเพิ่มเติมในตัวบ้านนำไปสู่การพัฒนาและสร้างคุณค่ากับบ้าน สู่การวิเคราะห์และการกำหนดแผนการตลาดที่เหมาะสมในแผนธุรกิจ

4. วิเคราะห์รายละเอียดในแผนธุรกิจ โดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการจัดสรร (project manager) และผู้เชี่ยวชาญจากบริษัทที่ปรึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันจะนำมาสู่การกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ในแผนธุรกิจ ในขอบเขตของ แผนการบริหาร แผนการตลาด แผนการก่อสร้าง แผนการเงิน แผนฉุกเฉินและประเมินความเสี่ยง เพื่อเปรียบเทียบแนวคิดการบริหารก่อสร้าง การบริหารบุคลากร การบริหารค่าใช้จ่าย เพื่อสรุปเป็นวิธีที่เหมาะสมในแผนต่าง ๆ ในแผนธุรกิจ

5. เสนอแผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในเขตกรุงเทพชั้นในและชั้นกลาง จากข้อมูลการวิจัย

ผู้วิจัยจึงสรุปการวิจัยออกเป็น 5 ประเด็นตามวัตถุประสงค์ข้างต้นดังนี้

สรุปผลการวิจัย

1. ขนาดของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินขนาดเล็กจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ

1. บ้านที่มีขนาดเล็ก ในขอบเขตของบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮาส์ ฟังก์ชั่นการใช้งานเหมาะกับการอยู่อาศัยและใช้ที่ดินน้อย พื้นที่ใช้สอยจะอยู่ในช่วง 115-150 ตารางเมตร และส่วนใหญ่มี 3 ห้องนอน มี 2-3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 1- 2 คัน หน้ากว้างอาคารน้อยที่สุด 4 ม. และกว้างที่สุด 9 ม. ซึ่งดูตัวอย่างภาพและการจัดพื้นที่ใช้สอยได้ในภาพที่ 2.2 – 2.7

2. การพัฒนาโครงการในขอบเขตของบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮาส์จากข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากตลาดอสังหาริมทรัพย์ สามารถใช้การจัดพื้นที่ใช้สอยที่เหมือนหรือใกล้เคียงกับแบบแปลนที่ได้จากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง นอกจากนี้ผู้ประกอบการและผู้ออกแบบต้องให้ความสำคัญกับกฎหมายอาคารในเรื่องข้อกำหนดภายในตัวอาคารด้วย เช่น ขนาดความกว้างบันได ขนาดลูกตั้งและลูกนอนบันได ระยะความสูงจากพื้นถึงระดับฝ้า ความเข้มแสงของดวงไฟที่เหมาะสมตามกฎหมาย ข้อกำหนดด้านสุขาภิบาล เป็นต้น ซึ่งสามารถศึกษาได้จากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 เพื่อให้ถูกต้องและสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้อย่างรวดเร็วไม่เสียเวลาในการแก้ไข ซึ่งทำให้โครงการสามารถเริ่มก่อสร้างได้รวดเร็ว

3. เนื่องจากแบบแปลนบ้านในขอบเขตของบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮาส์จากข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นแนวทางที่สามารถยึดตามเป็นแบบอย่างได้ แต่หากผู้ประกอบการมีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยใหม่อาจทำให้ขนาดอาคารเปลี่ยนไปซึ่งขนาดที่ดินที่เหมาะสมกับแปลนบ้านที่ออกแบบใหม่จะเปลี่ยนขนาดไป

2. ขนาดที่ของที่ดินขนาดเล็กที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ

1. ขนาดที่ของที่ดินขนาดเล็กที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายประเภทและหลากหลายรูปแบบบนขอบเขตข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากตลาดอสังหาริมทรัพย์ แสดงให้เห็นว่าขนาดที่ดินที่สามารถทำโครงการได้หลากหลายกระจุกตัวอยู่ในช่วง หน้ากว้าง 15-40 ม. ลึก 15-45 ม. คิดเป็นพื้นที่ ตั้งแต่ 56.25 - 450.0 ตารางวา จึงมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และสามารถจัดเรียงได้หลากหลายรูปแบบโดยมีรายละเอียดตามรูปทรงที่ดินดังนี้

1) ที่ดินขนาดเล็กรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้าง ขนาดที่ดินควรอยู่ในช่วงหน้ากว้าง 15-40 ม. และ ลึก 15-20 ม.

2) ที่ดินขนาดเล็กรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้าแคบ ขนาดที่ดินควรอยู่ในช่วงหน้ากว้าง 20-25 ม. และลึก 15-45 ม.

3) ที่ดินขนาดเล็กรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส ขนาดที่ดินควรอยู่ในช่วง หน้ากว้าง 15-35 ม. และลึก 15-35 ม. โดยมีสัดส่วนจัตุรัส

2. ในด้านกฎหมายอาคาร ระยะร่นจากแนวที่ดินถึงสิ่งก่อสร้างที่มีช่องเปิดในขอบเขตการวิจัย คือ 2 ม. และ 3 ม. และแบ่งที่ดินได้ไม่เกิน 9 แปลง ถนนภายในถือเป็น 1 แปลง โดยที่ดินต้องอยู่บนถนนสาธารณะ 1 ด้าน ที่มีความกว้าง 6 ม. ขึ้นไป และ ไม่ติดกับแหล่งน้ำ เพราะจะมีข้อกำหนดที่ในเรื่องระยะร่นจากถนนที่กว้างน้อยกว่า 6 เมตร ที่จะแปรผันไปตามขนาดความกว้างถนน โดยกำหนดว่าอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร จึงมีระยะร่นที่ไม่คงที่ และหากที่ดินติดกับแหล่งน้ำจะมีระยะร่นที่แตกต่างกันออกไปตามขนาดความกว้างของแหล่งน้ำ โดยกำหนดว่า อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำคูคลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร ซึ่งผู้ประกอบการสามารถศึกษาได้จากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

3. การจัดเรียงผังโครงการบ้านบนที่ดินที่ไม่เกิน 9 แปลง ที่ใช้พื้นที่ดินรวมน้อยที่สุดมีดังนี้ 1) จัดเรียงบ้านขนานกับถนนสาธารณะ 2) จัดเรียงบ้านขนานกับถนนภายในโครงการ 1 ด้าน 3) จัดเรียงบ้านขนาบกับถนนภายในโครงการ 2 ด้าน ตามลำดับ ซึ่งผู้ประกอบการสามารถพิจารณาจากความเหมาะสมของขนาดที่ดินขนาดเล็ก ต้นทุนราคาที่ดิน เช่น ในกรณีที่ที่ดินมีราคาแพง ผู้ประกอบการควรจะหาซื้อที่ดินพัฒนาโครงการที่สามารถจัดเรียงบ้านขนานกับถนนสาธารณะเพราะไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการทำถนนภายในโครงการ ซึ่งจะทำให้ต้นทุนรวมของโครงการเพิ่มขึ้นและทำให้ราคาขายบ้านของโครงการเพิ่มขึ้นตามไปด้วย อาจจะทำให้ศักยภาพการแข่งขันในด้านราคาลดลง

4. ขนาดที่ดินขนาดเล็กที่เหมาะสมต่อการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรรได้หลายรูปแบบ สามารถช่วยให้ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนมีทางเลือก ที่จะทำบ้านในรูปแบบที่เหมาะสมกับปัจจัยด้านราคา ที่ผู้บริโภคในพื้นที่เป้าหมายจะสามารถซื้อได้ เช่นในเขตกรุงเทพชั้นในที่มีที่ดินราคาสูง ผู้ประกอบการจึงต้องคัดเลือกขนาดที่ดินที่เหมาะสมกับการทำโครงการทาวน์เฮาส์ ในเขตที่ดินชั้นกลางที่ราคาที่ดินต่ำลงมาสามารถมีทางเลือกในการทำบ้านแฝด บ้านเดี่ยวได้ จึงควรเลือกขนาดที่ดินที่เหมาะสมกับการทำโครงการในแต่ละพื้นที่ โดยสามารถใช้ตัวอย่างแบบจำลองผังโครงการดังภาพที่ 4.2 – 4.7 ในการช่วยตัดสินใจ

3. ปัจจัยแวดล้อมของที่ดินขนาดเล็กและปัจจัยเพิ่มเติมในตัวบ้านที่เหมาะสม

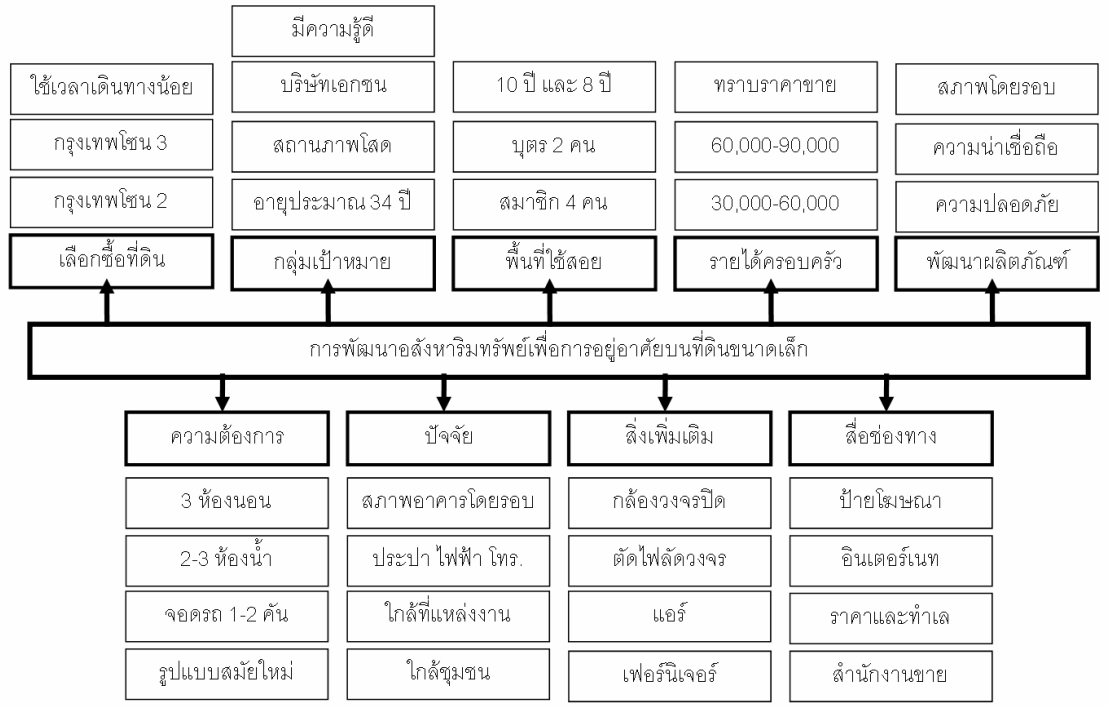
1. ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร ควรเลือกซื้อและพัฒนาโครงการบนที่ดินที่มีสภาพอาคารโดยรอบที่อยู่อาศัยและบริเวณข้างเคียงที่ดี หรือสามารถเข้าถึงบริการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ได้ดี มีทำเลอยู่ใกล้ที่แหล่งงานหรือใกล้ชุมชนที่มีอยู่แล้วเนื่องจากมีโอกาสที่จะมีการแยกครอบครัวออกมาในบริเวณที่ไม่ไกลจากบ้านญาติของตน อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าหรือถนนใหญ่ที่สำคัญ โดยไม่ควรให้มีระยะทางเกิน 10 กม. หรือ ใช้เวลาเดินทางเกิน 30นาที จึงเป็นการส่งเสริมศักยภาพทำเลด้านปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และการคมนาคม ผู้ประกอบการควรพิจารณาประเด็นนี้ก่อนเป็นสำคัญในการเลือกที่ดิน เพราะสามารถส่งเสริมทำเลในด้านปัจจัยแวดล้อมได้

2. ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร ควรแถมกล้องวงจรปิดหรือเครื่องตัดไฟฟ้าลัดวงจร ซึ่งเป็นปัจจัยเพิ่มเติมด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินที่ผู้ซื้อบ้านต้องการมากที่สุด ควรแถมเครื่องปรับอากาศ ซึ่งเป็นปัจจัยเพิ่มเติมด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้ซื้อบ้านต้องการรองลงมา ตามลำดับ เพื่อเพิ่มการตัดสินใจซื้อ หากลูกค้าชะลอการตัดสินใจหรือเกิดการเจรจาต่อรอง อาจจะมีการเพิ่มการให้ชุดเฟอร์นิเจอร์หรือการให้ชุดครัว ซึ่งเป็นปัจจัยเพิ่มเติมด้านการตกแต่งเพื่อปิดการขาย

3. ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร ควรเสนอทางเลือกในการแปรจากของแถมเป็นส่วนลดราคา แม้ว่าผู้ซื้อบ้านส่วนใหญ่จะต้องการขอเป็นส่วนลดราคามากกว่า แต่บางส่วนต้องการขอสินเชื่อในการซื้อบ้านเป็นราคาที่มีของแถม เพราะไม่ต้องจ่ายเงินตัวเองเพื่อซื้อสิ่งเพิ่มเติมในภายหลังให้รวมอยู่ในการกู้ซื้อบ้านไปพร้อมกัน

4. ข้อมูลจากแบบสอบถามในประเด็นอื่น ๆ สรุปได้ว่าผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร ควรเลือกซื้อที่ดินในเขตกรุงเทพโซน 2 และโซน 3 เนื่องจากใช้เวลาเดินทางน้อยในการเดินทางไปยังแหล่งงานที่อยู่เขตชั้นใน ควรวางกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีอายุประมาณ 34 ปี มีสถานภาพโสด ทำงานบริษัทเอกชน มีการศึกษาที่ดี จัดเตรียมพื้นที่ใช้สอยของบ้านให้เหมาะสมกับสมาชิก 4 คน เผื่อการสร้างครอบครัวที่มีบุตร 2 คน รายได้ครอบครัวอยู่ในช่วง 30,000 – 90,000 บาทต่อเดือน ควรออกแบบบ้านให้มีความปลอดภัย สร้างบ้านให้เสร็จก่อนขายเพื่อความน่าเชื่อถือของโครงการ เลือกซื้อที่ดินที่มีสภาพโดยรอบที่ดี พื้นที่ใช้สอยควรมี 3 ห้องนอน 2-3 ห้องน้ำ จอดรถได้ 1-2 คัน ควรออกแบบให้มีรูปแบบสมัยใหม่ ควรใช้สื่อและช่องทางการสื่อสารด้วยป้ายโฆษณาขนาดกลางและเล็ก อินเตอร์เนท ควรให้ข้อมูลด้านราคาและทำเลก่อนข้อมูลอื่น และหากสร้างบ้านเสร็จควรใช้เป็นสำนักงานขาย ข้อสรุปทั้งหมดดังแสดงในภาพที่ 7.1

ภาพที่ 7.1
แสดงการสรุปจากแบบสอบถามในประเด็นทั้งหมด



4. การกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ในแผนธุรกิจ

จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารโครงการจัดสรร(project manager) และผู้เชี่ยวชาญจากบริษัทที่ปรึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ในแผนธุรกิจ ในขอบเขตของ แผนการบริหาร แผนการตลาด แผนการก่อสร้าง แผนการเงิน แผนฉุกเฉินและประเมินความเสี่ยง เพื่อเปรียบเทียบแนวคิดการบริหารก่อสร้าง การบริหารบุคลากร การบริหารค่าใช้จ่าย เพื่อสรุปเป็นวิธีที่เหมาะสมในแผนต่าง ๆ ในแผนธุรกิจได้ดังนี้

1. แผนการบริหาร

ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรรควรใช้การบริหารองค์กรแนวกว้างจึงจะเหมาะสม โดยใช้บุคลากรน้อยและสามารถทำงานได้หลายอย่างโดยมีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้า ควบคุมและดำเนินการให้ได้ตามแผนงานที่ได้จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

2. แผนการตลาด

ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรรควรทำการศึกษา กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่ ทำเล คู่แข่ง และระดับราคาที่เหมาะสม รูปแบบที่ผู้ซื้อบ้านพึงพอใจในการกำหนดแผนการตลาด ควรสร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าของโครงการด้วยการสร้างบ้านให้เสร็จก่อนขาย และควรทำสำนักงานขายโดยใช้บ้านที่สร้างเสร็จแล้วเป็นสำนักงานขาย ควรใช้สื่อและช่องทางป้ายโฆษณาขนาดกลางและขนาดเล็ก ใช้การทำเวปไซต์หรือโพสรายละเอียดบนอินเตอร์เนท เพราะเหมาะสมกับงบการตลาดที่มีจำกัด และควรเสนอทางเลือกในการแปรจากของแถมเป็นส่วนลดราคาแก่ลูกค้า

3. แผนการก่อสร้าง

ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรรควรใช้ผู้รับเหมารายเดียวในการก่อสร้างโครงการ เพราะเป็นโครงการขนาดเล็กมีจำนวนหลังน้อยผู้รับเหมารายเดียวสามารถทำได้และดูแลควบคุมคุณภาพได้ง่ายกว่า ควรดำเนินการก่อสร้างด้วยระบบเสา คาน ให้เสร็จภายใน 6 เดือน แล้วจึงค่อยดำเนินการขาย การก่อสร้างควรใช้สถาปนิกควบคุมคุณภาพของงาน เพราะสามารถตัดสินใจและควบคุมในเรื่องความสวยงามได้ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจของลูกค้า ในด้านโครงสร้างนั้นให้วิศวกรที่จ้างออกแบบโครงสร้างมาดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องในช่วงทำการก่อสร้างโครงสร้างของบ้านได้หรืออาจะให้ผู้รับเหมาจัดหาวิศวกรหรือโฟร์แมนที่มีความรู้มาดูแลควบคุมในส่วนโครงสร้างได้ เนื่องจากเป็นการก่อสร้างในระดับที่ไม่มีความซับซ้อน

4. แผนการเงิน

ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรรควรทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการเพื่อประโยชน์ในการลดความเสี่ยงทางการเงินและเพื่อการพิจารณาสินเชื่อจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ที่ง่ายขึ้น โดยควรตั้งสมมติฐาน ค่าก่อสร้างที่ 9,000 – 14,000 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากเป็นโครงการขนาดเล็กควรบริหารค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานและการตลาดให้น้อยกว่า 3% ของรายได้โครงการรวม ผู้ประกอบการควรมีความยืดหยุ่นในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างเพราะโครงการขนาดเล็กจะเก็บสต๊อกวัสดุก่อสร้างได้จำกัด ควรระวังค่าใช้จ่ายในด้านค่าสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ถนนภายใน ระบบท่อ และการถมดินเพราะสามารถทำให้ต้นทุนสูงขึ้น ผู้ประกอบการควรใช้งบกระแสการเงินในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการทั้งก่อนเริ่มโครงการและขณะที่ดำเนินโครงการเพื่อการตรวจสอบ ผู้ประกอบการควรพิจารณา ตัวเลขกำไรขั้นต้น (GP) กำไรสุทธิ (NP) และผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) เพื่อพิจารณาก่อนการลงทุนทำโครงการและการยื่นขอสินเชื่อในการลงทุน

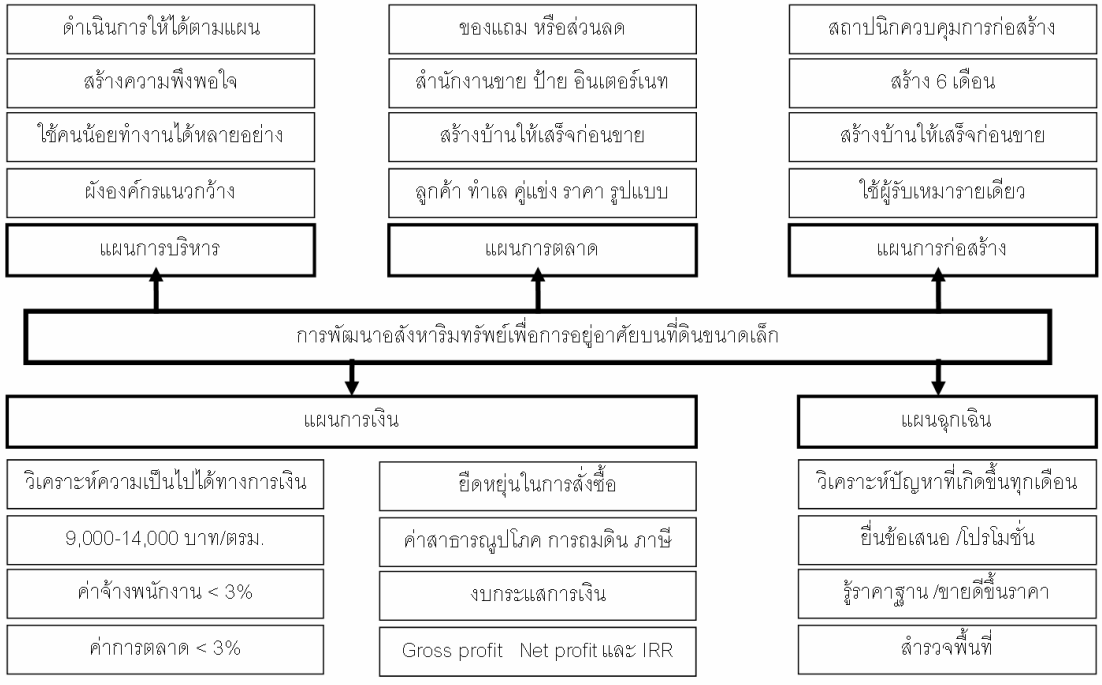
5. แผนฉุกเฉินและประเมินความเสี่ยง

ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรรควรมีการวิเคราะห์ปัญหาทั้งภายในภายนอกที่เกิดขึ้นทุกเดือน ควรยื่นข้อเสนอที่น่าสนใจและทำการส่งเสริมการตลาด (promotion) แก่ลูกค้าให้ทันกับสถานการณ์ ผู้ประกอบการควรทราบราคาฐาน (suggestion price) ที่เป็นราคาขายขั้นต่ำที่ไม่สามารถลดได้ของโครงการเพื่อใช้ในการตั้งราคาขายที่ยังมีพื้นที่ให้ลดราคาได้ในเวลาที่เกิดปัญหา ผู้ประกอบการควรตรวจสอบพื้นที่ทำโครงการก่อที่จะซื้อให้ละเอียดเพื่อประมาณการปริมาณดินที่จะถมได้อย่างถูกต้องเพราะเป็นค่าใช้จ่ายที่ส่งผลต่อต้นทุนโครงการ

ซึ่งสรุปรายละเอียดของแผนต่าง ๆ ในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร ในขอบเขตของของ แผนการบริหาร แผนการตลาด แผนการก่อสร้าง แผนการเงิน แผนฉุกเฉินและประเมินความเสี่ยง แสดงในภาพที่ 7.2

ภาพที่ 7.2

แสดงการสรุปรายละเอียดของแผนต่าง ๆ



5. สรุปผลจากการเสนอแผนธุรกิจ

1. แผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็กเพื่อการอยู่อาศัยในกรุงเทพชั้นในและกรุงเทพชั้นกลาง มีความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และสามารถเสนอเป็นแผนธุรกิจได้ และเหมาะกับการลงทุนโดยผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลาง เพราะใช้เงินลงทุนไม่มาก มีการประเมินสถานการณ์จำลอง (sensitivity analysis) ในกรณีปกติ (base case) ในกรณีที่ดีกว่าปกติ (best case) และในกรณีที่ต่ำกว่าปกติ (worst case) ทุกกรณียังสามารถให้ผลตอบแทนเป็นที่น่าพอใจ

แผนธุรกิจที่ได้มีความน่าเชื่อถือเนื่องจากผู้วิจัยได้ใช้รูปแบบแผนธุรกิจจากหน่วยงานที่น่าเชื่อถือ ได้แก่ สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (ธพว. หรือ SME bank) เป็นแนวทางในการทำแผนธุรกิจให้สมบูรณ์

2. ศักยภาพของผู้ประกอบการในด้านเงินทุนและขนาดองค์กร จะส่งผลต่อจำนวนโครงการที่จะสามารถทำได้ เนื่องจากเป็นการลงทุนบนที่ดินขนาดเล็ก สามารถทำได้หลายโครงการตามกำลังและงบประมาณของผู้ประกอบการ และเป็นการลดความเสี่ยงในการลงทุนได้ดีกว่าการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนมาก และลงทุนไปใน

ที่ดินทำเลเดียว การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในหลายทำเลพร้อมกัน จึงสามารถกระจายสินค้าไปสู่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้หลายพื้นที่ และแต่ละพื้นที่ที่ทำโครงการมีหน่วยขายไม่มาก โอกาสในการขายได้หมดจึงเป็นไปได้สูง และหากสภาพเศรษฐกิจไม่ดีหรือได้ผลกระทบจากปัจจัยภายนอกที่ควบคุมไม่ได้ การลงทุนพัฒนาโครงการบนที่ดินขนาดเล็กหลาย ๆ โครงการสามารถหยุดการลงทุนได้ และรอจังหวะที่เหมาะสม ซึ่งดีกว่าการทำโครงการบนที่ดินขนาดใหญ่ซึ่งจำเป็นต้องดำเนินการต่อไปจนกว่าบ้านที่มีในโครงการจะขายหมด ซึ่งมีโอกาสที่จะใช้เวลามากกว่าประมาณการ เนื่องจากมีบ้านในโครงการมาก

3. หากต้องการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในหลายทำเลพร้อมกัน แผนการบริหารและแผนการตลาดจะมีการปรับเปลี่ยนไป เนื่องจากต้องมีพนักงานในการดำเนินการในแต่ละโครงการที่มากขึ้น และการทำโครงการในหลายทำเลพร้อมกันจะมีหน่วยขายที่มากขึ้น สามารถทำการส่งเสริมการตลาดไปในทางเดียวกันพร้อมกันได้ง่าย สร้างตราสินค้าได้ในภาพรวมได้ ค่าการตลาดต่อหน่วยขายจะน้อยลง และควรมีการวางแผนในด้านการควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างให้ทั่วถึง อีกทั้งยังสามารถต่อรองราคาวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง สามารถซื้อได้จำนวนที่มากขึ้น ราคาจึงถูกลง

4. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็กเพื่อการอยู่อาศัยในกรุงเทพชั้นในและกรุงเทพชั้นกลาง มีข้อเสียเปรียบกว่าโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ดังนี้

1) การประหยัดต่อขนาด (economy of scale) เนื่องจากเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก ต้นทุนการผลิตต่อหน่วยจะสูงกว่าการทำโครงการบ้านจัดสรร โครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่จะมีต้นทุนต่อหน่วยที่ต่ำกว่าเพราะมีหน่วยขายที่มากกว่า สามารถเจรจาต่อรองค่าก่อสร้างได้ราคาที่ต่ำ ซื้อวัสดุอุปกรณ์ทีละมาก ๆ ได้ในราคาที่ต่ำ ค่าการตลาดต่อหน่วยจะถูกลงเพราะสามารถโฆษณาครั้งเดียวส่งผลต่อหน่วยขายทั้งหมดในโครงการ เป็นต้น ถึงแม้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็กเพื่อการอยู่อาศัยในกรุงเทพชั้นในและกรุงเทพชั้นกลางสามารถลงทุนได้หลายโครงการในหลายทำเลพร้อมกันแต่ยังไม่ได้เปรียบในด้านการประหยัดต่อขนาด (economy of scale) เท่ากับโครงการจัดสรรขนาดใหญ่

2) การประหยัดจากความเร็ว (economy of speed) โครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กเหมาะกับการก่อสร้างในระบบเสา คาน ซึ่งใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 6 เดือน จึงเริ่มขายเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าต่อบ้านในโครงการ จึงเสียเปรียบในเรื่องเวลาดำเนินการหากเทียบกับโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียง เพราะบางโครงการมีหน่วยขายที่มากสามารถใช้การก่อสร้างระบบสำเร็จรูปซึ่งใช้เวลาการก่อสร้างที่น้อยกว่าระบบเสา คาน มาก และเนื่องจากเป็น

โครงการที่มีชื่อเสียงผู้บริโภคให้ความเชื่อมั่น บางโครงการจึงสามารถเปิดขายโครงการก่อนที่บ้านจะสร้างเสร็จได้ ทำให้ความเร็วในการขายและการก่อสร้างมีสูงมาก ซึ่งสามารถทำกำไรได้เร็วกว่า

3) ความเปลี่ยนแปลงของสิ่งแวดล้อมรอบโครงการในอนาคต เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็ก และตั้งอยู่บนถนนที่เป็นถนนสาธารณะ ไม่สามารถควบคุมสภาพแวดล้อมรอบที่ดินโครงการให้มีสภาพที่ดีตลอดไปได้เพราะอยู่นอกเหนือความรับผิดชอบของโครงการ อาจจะเกิดเหตุการณ์เช่น ที่ดินข้างเคียงก่อสร้างใหม่เป็นหอพักทำให้รบกวนการอยู่อาศัย ถนนอาจจะเกิดการชำรุดหรือมีการขุดเจาะในอนาคตทำให้อยู่ในสภาพที่ไม่ดี บ้านข้างเคียงมีการเปลี่ยนการใช้งานเป็นร้านอาหาร ส่งเสียงและกลิ่นรบกวน เป็นต้น ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรจะมีความได้เปรียบกว่าในการควบคุมสภาพแวดล้อมในโครงการให้ดีในอนาคตเพราะมีการจัดตั้งนิติบุคคลดูแลความเรียบร้อยในโครงการ แต่ก็ค่าใช้จ่ายที่เก็บจากลูกบ้านแต่ละหลัง

5. การทำแผนธุรกิจครั้งนี้เพื่อเสนอเป็นตัวอย่าง มีความเหมาะสมกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ช่วงเวลาที่ผู้วิจัยได้จัดทำ หากเวลาเปลี่ยนไปสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ช่วงเวลานั้น อาจจะแตกต่างกันไป ผู้ประกอบการจึงควรศึกษาสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้นจากการเก็บข้อมูลในพื้นที่ หรือจากหน่วยงานที่เชื่อถือได้ เช่น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) หรือบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) เป็นต้น

ดังนั้นผู้วิจัยจึงสรุปว่า แผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็กเพื่อการอยู่อาศัยในกรุงเทพชั้นในและกรุงเทพชั้นกลาง สอดคล้องกับความต้องการของผู้ต้องการซื้อบ้าน แม้มีข้อเสียหลายด้าน แผนธุรกิจก็ยังมีความเป็นไปได้ในการดำเนินการ มีความน่าเชื่อถือและสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ลงทุนได้

ข้อเสนอแนะจากการเสนอแผนธุรกิจและสำหรับการวิจัยในอนาคต

1. ข้อเสนอแนะในด้านขนาดที่ดินขนาดเล็กที่เหมาะสมในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร

1. ข้อมูลจากการวิจัยสามารถช่วยให้ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุนมีทางเลือก ที่จะทำบ้านในรูปแบบที่เหมาะสมกับปัจจัยด้านราคา ที่ผู้บริโภคในพื้นที่เป้าหมายจะสามารถซื้อได้ เช่นในเขตกรุงเทพชั้นในที่มีที่ดินราคาสูง ผู้ประกอบการจึงต้องคัดเลือกขนาดที่ดินที่เหมาะสมกับการทำ

โครงการทาวน์เฮาส์ ในเขตที่ดินชั้นกลางที่ราคาที่ดินต่ำลงมาสามารถมีทางเลือกในการทำบ้านแฝด บ้านเดี่ยวได้ จึงควรเลือกขนาดที่ดินที่เหมาะสมกับการทำโครงการในแต่ละพื้นที่

2. ในการทำโครงการควรพิจารณาข้อกฎหมายอาคารอื่น ๆ ภายในตัวอาคารด้วย เช่น ในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดภายในสิ่งก่อสร้าง โดยเฉพาะข้อกำหนดที่เกี่ยวกับกายภาพ เช่น ขนาดบันได ความสูงจากพื้นถึงฝ้า และการใช้งานภายในตัวอาคาร เพราะจะมีผลต่อตัวอาคาร และกระทบต่อเนื่องถึงขนาดที่ดิน

3. ข้อมูลจากการวิจัยสามารถบอกถึงศักยภาพในการทำโครงการของที่ดินนั้น ๆ โดยสามารถใช้ตารางความสัมพันธ์ระหว่างหน้ากว้างของที่ดินและความลึกของที่ดินเพื่อประหยัดเวลาในการประเมินความเป็นไปได้ของ รูปแบบและ ผังโครงการได้ในเบื้องต้น จากรูปแบบจำลองผังโครงการที่ได้จากการวิจัย

4. ที่ดินขนาดเล็กที่ไม่ได้มีสัดส่วนใกล้เคียงสี่เหลี่ยมมุมฉาก คือมีรูปร่างหลายเหลี่ยม นำมาใช้กับการวิจัยนี้ได้ค่อนข้างยากเนื่องจากขนาดอาคารและรูปแบบที่ได้จากข้อมูลทุติยภูมิเป็นอาคารที่มีรูปแบบผังอาคารเป็นสี่เหลี่ยมเมื่อนำมาวิเคราะห์ร่วมกับกฎหมายอาคารทำให้ได้ที่ดินที่มีรูปร่างใกล้เคียงสี่เหลี่ยมมุมฉาก ที่ดินรูปแบบหลายเหลี่ยมนั้นควรได้รับการออกแบบและวางผังโครงการจากสถาปนิก

2. ข้อเสนอแนะต่อการเขียนแผนธุรกิจจากการวิจัย

1. ข้อมูลที่ผู้ประกอบการต้องให้ความสำคัญ คือ ข้อมูลสภาวะทั่วไปของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ เวลานั้น เพราะแต่ละช่วงเวลามีความเปลี่ยนแปลงในหลายปัจจัยที่รวดเร็วมาก ด้วยเวลาของการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์จากแผนธุรกิจที่นำเสนอนั้นต้องใช้เวลาประมาณ 10 เดือนขึ้นไป ตามแต่ขนาดของโครงการ ข้อมูลหรือสถานการณ์เมื่อเริ่มประเมินความเป็นไปได้อาจจะต่าง ๆ กันกับเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย จึงอาจจะต้องมีการศึกษาข้อมูลคู่แข่ง ช่วงราคาที่สามารถแข่งขันได้ในท้องตลาด หรือปัจจัยที่กระทบทั้งภายในและภายนอกอื่น ๆ ในช่วงเวลานั้นให้ถี่ถ้วนอีกครั้ง

2. การควบคุมเวลาในการดำเนินการโครงการมีความสำคัญมากในแผนธุรกิจที่นำเสนอนั้นให้เวลาในการเตรียมการ 1 เดือนและให้เวลาในการก่อสร้าง 6 เดือน ต้องการให้โครงการขายได้หมดภายใน 1 ปี เพื่อลดค่าใช้จ่ายด้านการบริหารและการดูแลต่าง ๆ ให้น้อยลง จึงเหลือเวลาในการขายโครงการอีก 5 เดือน หากแผนการเตรียมการและแผนการก่อสร้างมีความล่าช้าจะส่งผลกระทบต่อเวลาในการขายที่ต้องรวดเร็วขึ้นซึ่งอาจจะมีความเสี่ยงมากขึ้น การได้เงิน

คืนเข้ามาในระบบการเงินของโครงการจะล่าช้า ทำให้ ผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ของโครงการน้อยลง

3. แผนธุรกิจที่นำเสนอ เปรียบเสมือนการวางแผนหรือเส้นทางที่จะดำเนินการให้ได้ตามแผน จึงไม่ควรใช้สมมติฐานที่เป็นไปได้ยากหรือเกินจริง การใช้สมมติฐานที่ใกล้เคียงความเป็นจริงช่วยให้ผู้ประกอบการเกิดความระมัดระวัง และเป็นการวางเป้าหมายให้โครงการและบุคลากรในการทำงานในหน้าที่ของตนที่ได้รับผิดชอบได้ถูกต้องและมีประสิทธิภาพ

4. แผนธุรกิจที่นำเสนอนั้นนอกจากจะผ่านการวิเคราะห์จากผู้ประกอบการเองแล้ว ยังต้องผ่านการพิจารณาจากธนาคารผู้ให้สินเชื่อ จึงควรนำเสนอข้อมูลและรายละเอียดด้านการปล่อยสินเชื่อ เงื่อนไขต่าง ๆ และข้อตกลงพิเศษอื่น ๆ ที่ตกลงไว้กับธนาคารนั้น ๆ ตามจริง เพื่อเอื้อต่อการพิจารณาในการปล่อยสินเชื่อในการทำโครงการ

5. การทำโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพชั้นในและชั้นกลางนั้น แต่ละทำเลที่เลือกย่อมมีความแตกต่างกัน ผู้ประกอบการจึงควรใช้การวิเคราะห์แต่ละทำเลของโครงการอย่างรอบด้านให้เทียบเท่าหรือมากกว่าในแผนธุรกิจที่ได้นำเสนอ

6. ผลตอบแทนของโครงการหรือ IRR ของโครงการที่แสดงในงบกระแสการเงินโครงการที่ผ่านการวิเคราะห์ ส่งผลต่อการตัดสินใจว่าจะทำโครงการหรือไม่ของผู้ประกอบการ และยังส่งผลต่อการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร หากผลตอบแทนของโครงการไม่มีความน่าสนใจมากเพียงพอ โอกาสที่โครงการจะเกิดขึ้นจึงน้อย

3. ข้อเสนอแนะต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. เจ้าของที่ดิน

ข้อมูลจากการวิจัยช่วยให้เจ้าของที่ดินขนาดเล็กในเขตกรุงเทพชั้นในและกรุงเทพชั้นกลาง จะได้ทราบถึงศักยภาพของที่ดินที่มีอยู่ ว่าสามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในรูปแบบและประเภทใดได้บ้าง จึงจะเหมาะสม ตรงตามความต้องการของผู้ต้องการซื้อบ้าน และแผนธุรกิจที่เป็นตัวอย่างในการนำไปใช้ลงทุนเอง หรือแนะนำต่อผู้ที่จะซื้อที่ดินของตน

2. ผู้ประกอบการขนาดเล็กและกลาง

ข้อมูลจากการวิจัยทำให้ทราบถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยในเรื่องของรูปแบบความต้องการพื้นที่ใช้สอย และให้สิ่งอำนวยความสะดวกที่จะสามารถส่งเสริมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพชั้นในและกรุงเทพชั้นกลาง โดยที่ไม่ใช่โครงการจัดสรรหรืออาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ และแผนธุรกิจที่สามารถนำไปเป็นตัวอย่างและสามารถปรับใช้ตามความเหมาะสม

3. ผู้ประกอบการขนาดใหญ่

ข้อมูลจากการวิจัยนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ดินขนาดเล็ก ทั้งที่มีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่า ในเขตกรุงเทพชั้นในและกรุงเทพชั้นกลาง ในหลาย ๆ แปลงพร้อมกันในหลาย ๆ เขต สร้างโครงข่ายของโครงการขนาดเล็ก ๆ หลาย ๆ โครงการทำให้เกิดภาพใหญ่ต่อผู้บริโภค ตามขนาดของเงินทุนและทรัพยากรขององค์กร เพื่อเป็นนวัตกรรมธุรกิจของวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4. นักวิชาการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลจากการวิจัยเป็นแนวทางในการศึกษา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเอกชนให้เกิดการใช้ที่ดินที่มีศักยภาพในด้านทำเลที่ใกล้แหล่งงานและศูนย์กลางความเจริญ แต่มีขนาดเล็กให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเชิงการใช้พื้นที่ดิน ตามกฎหมายอาคารและผังเมือง และเป็นแนวทางการศึกษาความต้องการของผู้บริโภคต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดเล็กและไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร

5. ผู้เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลจากการวิจัยเป็นแนวทางกระตุ้นวงจรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย เช่น เจ้าของที่ดิน นายหน้า ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ออกแบบ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้บริโภค ผู้ปล่อยสินเชื่อ เป็นต้น

6. หน่วยงานของรัฐและกรุงเทพมหานคร

สามารถนำข้อมูลจากการวิจัยเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนา การออกข้อกำหนด ข้อบังคับ หรือมาตรการต่าง ๆ ที่จะกระตุ้นการใช้พื้นที่ขนาดเล็กของกรุงเทพมหานครเพื่อตอบสนองต่อผู้ที่ต้องการอยู่อาศัย ในเขตพื้นที่ชั้นในและชั้นกลาง ให้เต็มศักยภาพ ก่อนที่จะขยายออกไปชานเมือง

7. ธนาคารหรือสถาบันทางการเงินที่สนับสนุนแหล่งเงินทุนในการทำธุรกิจ

สามารถนำข้อมูลแผนธุรกิจที่นำเสนอเป็นแนวทางในการพัฒนาหรือพิจารณาการปล่อยสินเชื่อในโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรร เพื่อส่งเสริมให้เกิดการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กที่ได้คุณภาพโดยผู้ประกอบการรายย่อย เพราะสามารถให้ผลตอบแทนแก่ผู้ปล่อยสินเชื่อได้รวดเร็วและมีความเสี่ยงน้อยกว่าโครงการขนาดใหญ่ที่มีจำนวนหน่วยขายมาก

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

1. ข้อเสนอแนะในด้านขนาดของที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก

1. ผู้วิจัยออกแบบการวิจัย โดยการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากข้อมูลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการโดยบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ 3 บริษัท คือ บริษัท บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในช่วงเวลาที่ศึกษา คือ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ข้อมูลขนาดของอาคารและฟังก์ชั่นการใช้งานจึงเป็นขนาดที่เล็กที่สุดของรูปแบบอาคารประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ณ ช่วงเวลาที่ทำการศึกษาและเปรียบเทียบข้อมูล

ในอนาคตอาจมีการพัฒนารูปแบบ ขนาดอาคาร ฟังก์ชั่นการใช้งาน การวิจัยในครั้งต่อไปจึงควรศึกษาเปรียบเทียบข้อมูลขนาดที่อยู่อาศัยในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลาเพื่อนำมาประกอบเป็นสมมติฐานที่ใกล้เคียงสภาพความเป็นจริงที่สุด

2. เนื่องจากการวิจัยนี้ศึกษาและเปรียบเทียบขนาดบ้านขนาดเล็กจากข้อมูลทุติยภูมิจึงไม่สามารถไปเทียบเคียงกับการออกแบบบ้านให้มีขนาดเล็กจากสถาปนิกได้ ผู้วิจัยจึงเห็นว่าการวิจัยในอนาคต ควรศึกษาในด้านการออกแบบกายภาพของอาคาร การใช้งาน ฟังก์ชั่น และเทคโนโลยีอาคาร ในเชิงสถาปัตยกรรมโดยสถาปนิก ซึ่งสามารถได้แนวคิดหรือแบบบ้านที่ตรงความต้องการในการใช้งานและใช้พื้นที่ได้อย่างประหยัด แต่อาจจะมีความหลากหลายในเชิงของผังพื้นอาคารและรูปแบบได้มาก จึงอาจจะต้องตั้งตัวแปรควบคุมในบางประเด็น เช่น งบประมาณในการก่อสร้าง อาจทำให้ได้รูปแบบที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่ที่มีความน่าสนใจกว่าที่มีอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เป็นตัวเลือกใหม่ในด้านผลิตภัณฑ์แก่ผู้ต้องการซื้อบ้านในอนาคต

3. การวิจัยมีขอบเขตการศึกษาในรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮาส์ ที่มีขนาดเล็กที่สามารถทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าข่ายโครงการจัดสรรได้ ซึ่งแนวโน้มราคาที่ดินที่พุ่งสูงขึ้น ทำให้มีการสร้างคอนโดมิเนียมมากขึ้น ผู้วิจัยจึงเห็นว่า การศึกษาวิจัยในด้านอาคารชุดขนาดเล็กที่ใช้ที่ดินขนาดเล็กในการทำโครงการสามารถเป็นไปได้ และมีโอกาสเป็นทางเลือกใหม่ของผู้บริโภคในเขตที่มีที่ดินราคาแพงมาก ซึ่งควรศึกษาการออกแบบอาห้องชุดขนาดเล็กที่สามารถใช้งานได้เหมาะสม และการออกแบบอาคารชุดตามกฎหมายอาคาร

2. ข้อเสนอแนะในด้านขนาดที่ดินขนาดเล็กในการทำโครงการ

1. ในการวิจัยพบว่าที่ดินขนาดเล็กที่สามารถนำมาสร้างรูปแบบจำลองการจัดผังโครงการในการวิจัยนั้นต้องไม่ติดแหล่งน้ำ และมีถนนสาธารณะหน้าที่ดิน 6 เมตรขึ้นไป และอยู่ในถนนซอย จากการศึกษาด้านกฎหมายอาคารที่เกี่ยวข้องยังพบข้อจำกัดอีกมากมาย หากทำเลของที่ดินมีถนนหน้าโครงการที่ไม่ใช่ถนนสาธารณะ หรือเป็นถนนสาธารณะที่กว้างน้อยกว่า 6 เมตร หรือติดแหล่งน้ำจะมีข้อกำหนดด้านระยะร่นจากแนวเขตที่ดินที่มากขึ้น ผู้วิจัยหรือผู้ประกอบการจึงควรศึกษาประเด็นกฎหมายของที่ดินที่อยู่นอกขอบเขตการศึกษาในครั้งนี้ด้วย

2. กฎหมายอาคารมักมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงในบางประเด็น ซึ่งกฎหมายอาคารมีผลโดยตรงต่อขนาดที่ดินในการออกแบบและก่อสร้างอาคาร การวิจัยในอนาคตจึงควรศึกษาข้อกฎหมายที่มีการเปลี่ยนแปลง

3. ข้อเสนอแนะการวิจัยแผนธุรกิจ

1. เนื่องจากการวิจัยนี้เป้าหมาย คือ การเสนอแผนธุรกิจที่มีความครบถ้วนตามองค์ประกอบของแผนธุรกิจที่ดี จึงเป็นมุมมองของผู้วิจัยเป็นหลัก การวิจัยในอนาคตจึงควรศึกษาในด้านความเห็นของผู้เชี่ยวชาญต่อแผนธุรกิจนี้ หรือความเห็นของผู้ประกอบการที่มีศักยภาพในการทำโครงการลักษณะนี้ เพื่อให้ได้แบบแผนธุรกิจที่ผ่านการประเมินจากบุคคลหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

2. เทคโนโลยีหรือองค์ความรู้ในแผนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในแผนธุรกิจ เช่น แผนการบริหาร แผนการก่อสร้าง แผนการตลาด แผนการเงิน มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา หากมีเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ดีขึ้นสามารถทำการก่อสร้างได้ในเวลาที่น้อยลง หรือมีเทคโนโลยีหรือช่องทางการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้ดีขึ้น รายละเอียดต่าง ๆ ในแผนธุรกิจจะมีรายละเอียดที่แตกต่างไปจากที่นำเสนอ ซึ่งจะส่งผลถึงอัตราผลตอบแทนของการทำโครงการด้วย

4. ข้อเสนอแนะในการเลือกกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

1. การทำแบบสอบถามในการวิจัยนี้ กลุ่มตัวอย่างคือ ประชากรที่มีแหล่งงานในเขตย่านธุรกิจใจกลางเมือง กรุงเทพชั้นในและกรุงเทพชั้นกลาง ที่สนใจซื้อบ้านสำหรับอยู่อาศัยในช่วงเวลา ไม่เกิน 2 ปี (ปี พ.ศ. 2552 – 2554) จำนวนประชากรในการวิจัยเป็นแบบไม่แน่นอน โดยใช้การสุ่มอย่างง่าย เนื่องจากจำนวนประชากรในการวิจัยเป็นแบบไม่แน่นอน จึงใช้ตารางกำหนดขนาดตัวอย่างของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ที่ระดับความคลาดเคลื่อน ±5% จะได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 400 ตัวอย่าง ซึ่งเป็นความเห็นของผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน ผู้วิจัยจึงเห็นว่าการ

วิจัยในอนาคตในประเด็นนี้ ควรศึกษาเพิ่มเติมในกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อบ้านไปแล้ว ไม่ว่าจะเป็นบ้านโครงการจัดสรร บ้านที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร หรือคอนโดมิเนียม เพื่อศึกษาว่าปัจจัยใดที่ทำให้เขาเลือกซื้อบ้านประเภทนั้น รวมถึงความพึงพอใจหลังจากอยู่อาศัยแล้วในประเด็นต่าง ๆ เพื่อศึกษาความเหมือนหรือแตกต่างที่เกิดขึ้นกับการวิจัยนี้

2. กลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์ของการวิจัยนี้ คือ ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ 3 โครงการ และผู้เชี่ยวชาญ 1 ท่านจากบริษัทที่ปรึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการบริหารโครงการจัดสรรเพื่อมาวิเคราะห์และเทียบเคียงสู่เข้าสู่แผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็ก การวิจัยในอนาคตจึงควร เก็บข้อมูลจากผู้ที่ทำโครงการลักษณะนี้อยู่ โดยอาจจะสัมภาษณ์ผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ลงทุน ในประเด็นเรื่องการดำเนินการในรูปแบบที่กระทำอยู่กับการดำเนินการโดยการมีแผนธุรกิจ เพื่อศึกษาข้อดีและข้อด้อยที่ต่างกัน

ผู้วิจัยจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการศึกษาวิจัยเรื่อง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินขนาดเล็กในพื้นที่กรุงเทพ ฯ ชั้นในและชั้นกลาง จะเป็นประโยชน์ต่อบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นแนวทางในการศึกษาทางด้านวิชาการในประเด็นดังกล่าวต่อไปในอนาคต