

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ.....	(1)
สารบัญตาราง.....	(4)
สารบัญรูป.....	(6)
บทสรุปผู้บริหาร.....	1
บทที่	
1 บทนำ.....	3
2 การวิเคราะห์เศรษฐกิจโดยภาพรวม.....	6
3 การวิเคราะห์ทางเลือกของประเภทโครงการที่พักอาศัย.....	17
3.1 วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการที่พักอาศัย.....	17
3.1.1 การวิเคราะห์ด้านกายภาพ.....	18
3.1.2 การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย.....	22
3.1.3 การวิเคราะห์ด้านทำเลที่ตั้ง.....	28
3.1.4 การวิเคราะห์ด้านสภาพแวดล้อม.....	30
3.1.5 การวิเคราะห์ด้านจิตวิทยา.....	30
3.2 สรุปความเป็นไปได้ของประเภทโครงการที่พักอาศัย.....	31
4 การวิเคราะห์อุตสาหกรรม.....	32
4.1 วิเคราะห์อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยให้เช่ากลุ่มอพาร์ทเมนต์... 32	32
4.1.1 วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ.....	32
4.1.2 วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์.....	37
4.1.3 อุปทานจากอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (สินค้าทดแทน).....	45
4.1.4 อุปสงค์ (Demand) ในตลาด : จำนวนแรงงานต่างชาติ.....	46
4.1.5 เปรียบเทียบอุปทานและอุปสงค์.....	47
4.2 สรุปลักษณะโครงการที่ตัดสินใจลงทุน.....	48

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5	แผนการตลาดสำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์..... 50
5.1	วิเคราะห์ข้อมูลทางการตลาด..... 50
5.2	การวิจัยเพื่อทดสอบตลาดโดยวิธีสัมภาษณ์เชิงลึก (Depth Interview)..... 51
5.3	วิเคราะห์คู่แข่งชั้นที่เป็นโครงการอ้างอิง..... 54
5.4	วิเคราะห์ SWOT..... 56
5.5	การกำหนดกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด (SPT)..... 58
5.6	การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด (Marketing Mix)..... 61
5.7	การประมาณการยอดขาย (Sale Forecasting)..... 67
6	แผนการดำเนินงานโครงการ (Operation Plan)..... 69
6.1	แนวคิดในการพัฒนาโครงการและรายละเอียดโครงการ..... 67
6.2	การบริหารดำเนินการก่อสร้างโครงการ..... 73
1.	ช่วงก่อนการก่อสร้างโครงการ..... 74
2.	ช่วงการก่อสร้างโครงการ..... 80
3.	ช่วงแล้วเสร็จการก่อสร้างโครงการ..... 82
6.3	แผนการบริหารจัดการธุรกิจ..... 90
7	แผนการเงิน (Financial Plan)..... 94
7.1	เงินลงทุนทั้งสิ้น..... 94
7.2	ที่มาของเงินทุน..... 94
7.3	ต้นทุนของแหล่งเงินทุน..... 95
7.4	ประมาณการทางการเงิน..... 98
7.5	วิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน (Sensitivity Analysis)..... 105
7.6	สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงิน..... 115
8	แผนฉุกเฉิน (Contingency Plan)..... 128
บรรณานุกรม.....	132
ภาคผนวก.....	133