

กิตติพงษ์ กุลไพศาลธรรม : ปัจจัยที่มีผลต่อผลตอบแทนทางการเงินของโครงการบ้านจัดสรร  
ขนาดกลาง. (FACTORS AFFECTING THE FINANCIAL RETURNS OF MEDIUM SIZE  
HOUSING PROJECTS) อ.ที่ปรึกษา : รศ.มานพ พงศทัต, อ.ที่ปรึกษาร่วม : นายทัพพี สิริโกตี,  
149 หน้า. ISBN 974-14-2668-2

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะและลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อ  
ผลตอบแทนทางการเงินของโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลาง รวมทั้งเพื่อเปรียบเทียบอิทธิพลของ  
ปัจจัยดังกล่าวที่มีต่อผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง  
ได้แบ่งปัจจัยที่ศึกษาออกเป็น 2 ประเภท คือ ปัจจัยเชิงคุณภาพ และปัจจัยเชิงปริมาณ

การวิจัยจึงแบ่งเป็น 2 ส่วน ในส่วนที่ 1 เป็นการศึกษาปัจจัยเชิงคุณภาพ โดยนำแบบ  
สัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นภายใต้กรอบปัจจัยที่สังเคราะห์มาจากการทบทวนวรรณกรรม ไปให้ผู้เชี่ยวชาญ  
3 กลุ่ม (ผู้ประกอบการ, ผู้บริหารจากสถาบันการเงิน, นักวิชาการ) ทำการตรวจสอบความครบถ้วน  
ถูกต้อง และจัดลำดับความสำคัญ สำหรับในส่วนที่ 2 เป็นศึกษาปัจจัยเชิงปริมาณ โดยการรวบรวม  
ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการบ้านจัดสรรขนาดกลางจากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่งมา  
สร้างแบบจำลองประมาณการกระแสเงินสด แล้วนำปัจจัยที่เกี่ยวข้องไปทดสอบเพื่อวิเคราะห์ผลที่มี  
ต่อตัวชี้วัดผลตอบแทนทางการเงินของโครงการทั้ง 5 ตัว คือ NPV (Net Present Value), IRR  
(Internal Rate of Return), BCR (Benefit-Cost Ratio), ROI (Return on Investment) และ ROE  
(Return on Equity) ซึ่งผลการศึกษาในทั้ง 2 ส่วนเป็นดังนี้

ในส่วนปัจจัยเชิงคุณภาพ พบว่าปัจจัยด้านภาวะเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่า  
มีผลต่อผลตอบแทนทางการเงินของโครงการจัดสรรขนาดกลางมากที่สุด รองลงมาคือปัจจัยด้าน  
การเงิน, การตลาด, การบริหารจัดการ, ระเบียบราชการและการเมือง และด้านอื่นๆ ตามลำดับ ใน  
ส่วนปัจจัยเชิงปริมาณ พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อผลตอบแทนทางการเงินของโครงการบ้านจัดสรรขนาด  
กลาง เรียงลำดับจากมากที่สุดไปน้อยที่สุดได้ดังนี้ ราคาขาย, ต้นทุนค่าก่อสร้าง, ต้นทุนค่าที่ดิน,  
ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน, วงเงินกู้, อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และสัดส่วนเงินดาวน์ ตามลำดับ

จากผลการวิจัยทั้ง 2 ส่วนพบว่าภาวะเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงราคาขาย เป็นปัจจัยที่  
มีความสำคัญและมีผลต่อผลตอบแทนทางการเงินของโครงการจัดสรรขนาดกลางมากที่สุด  
ผู้ประกอบการจึงควรให้ความสำคัญและติดตามการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยดังกล่าวอย่างใกล้ชิด

KEY WORD : FACTORS / FINANCIAL RETURNS / MEDIUM SIZE HOUSING PROJECTS

KITIPONG KULPHAISALTHAM : FACTORS AFFECTING THE FINANCIAL  
RETURNS OF MEDIUM SIZE HOUSING PROJECTS. THESIS ADVISOR : ASSOC.  
PROF. MANOP BONGSADADT, THESIS CO-ADVISOR : THAN SIRIPOKEE,  
149 PP. ISBN 974-14-2668-2

This research aims to identify the factors affecting the financial returns of medium size housing projects as well as to order those factors according to their degree of effect. From a review of the literature, the factors involved can be classified into quantitative factors and qualitative factors.

The study was divided into two parts: a quantitative study and a qualitative study. In the quantitative study, a cash flow model was constructed from the cash flow projections of medium size housing projects obtained from three financial institutions. Then, the model was used to analyze the factors affecting five indicators of financial returns, namely net present value (NPV), internal rate of return (IRR), benefit-cost ratio (BCR), return on investment (ROI), and return on equity (ROE). In the qualitative study, an interview scheme developed from a literature review was used with three expert groups: entrepreneurs, financial institution executives, and professional academics.

The quantitative study found that the factors affecting the financial returns of medium size housing projects ordered according to their degree of effect were sale price, construction cost, land cost, land development cost, and maximum loan. It was also found that loan interest and the proportion of down payment had the least effect. The qualitative study found that the factors affecting the financial returns of medium size housing projects were the economic conditions, financial conditions, marketing, project management, and legal matters. From a result of the study, developers should pay attention to the most affecting factors of both parts.