

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลนคร
เชียงราย



สุวัฒน์ชัย หลวงสุภา

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

สิงหาคม 2561

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยพะเยา

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลนครเชียงราย



สุวัฒน์ชัย หลวงสุภา

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

สิงหาคม 2561

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยพะเยา

PROBABILITY STUDY OF HOUSING PROJECT IN MUNICIPALITY MUEANG CHIANG RAI



SUWATCHAI LUANGSUPA

An Independent Study in Partial Fulfillment of Requirements
for the Master of Engineering in Construction Management

August 2018

Copyright of University of Phayao

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง

เรื่อง

การศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลนครเชียงราย

ของ สุวัฒน์ชัย หลวงสุภา

ได้รับพิจารณาอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

ของมหาวิทยาลัยพะเยา

..... อาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ปรีดา ไชยมหาวัน)

..... คณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์

(อาจารย์ เทอดศักดิ์ โกไศยกานนท์)



เรื่อง:	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลนครเชียงราย
ผู้ศึกษาค้นคว้า:	สุวัฒน์ชัย หลวงสุภา, การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง: วศ.ม. (การบริหารงานก่อสร้าง), มหาวิทยาลัยพะเยา, 2561
อาจารย์ที่ปรึกษา:	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ปรีดา ไชยมหาวัน
คำสำคัญ	บ้านจัดสรร, อสังหาริมทรัพย์, การลงทุน

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาลนครเชียงราย จังหวัดเชียงราย ได้แก่ ด้านกายภาพ ด้านการตลาด และด้านการเงิน โดยใช้ดัชนีความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 7.5 ในระยะเวลา 3 ปี

โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ทั้งหมดรวม 15 ไร่ 3 งาน 66.6 ตร.วา หรือ 6,366.6 ตร.วา (25,466.40 ตร.ม.) โดยตั้งอยู่ในเขตพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามผังเมืองรวมเมืองเชียงราย โดยแบ่งบ้านเป็น 2 แบบ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอย 90 ตร.ม. จำนวน 31 หลัง และบ้านเดี่ยวสองชั้น พื้นที่ใช้สอย 150 ตร.ม. จำนวน 47 หลัง รวมทั้งสิ้น 78 หลัง โดยตั้งราคาขายบ้านชั้นเดียว ที่ 2.15 ล้านบาท และบ้านสองชั้น ที่ 3.35 ล้านบาท โครงการมีค่าใช้จ่ายในส่วนของต้นทุนทั้งหมด 176.71 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโครงการ 7.63 ล้านบาท และมีรายรับจากการขายบ้านในโครงการ 224.1 ล้านบาท ซึ่งกำหนดระยะเวลาของโครงการไว้ที่ 3 ปี

ผลการศึกษารูปได้ดังนี้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 26.09 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 28.58 และมีระยะเวลาในการคืนทุน เท่ากับ 72 หลัง โครงการนี้มีความเป็นไปได้และเหมาะสมในการลงทุน การวิเคราะห์ความไวทางการเงิน พบว่าหากราคาค่าก่อสร้างบ้านปรับสูงขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 โครงการยังคงมีความน่าสนใจในการลงทุน หากราคาที่ดินปรับสูงขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 โครงการยังคงมีความน่าสนใจในการลงทุน และหากปรับลดราคาขายของบ้านในโครงการ สามารถปรับลดได้ ไม่ควรเกินร้อยละ 10 โครงการจะยังมีความน่าสนใจ แต่ถ้าปรับลดลงเกิน 13% จะทำให้โครงการมีความเสี่ยงในการขาดทุน และวิเคราะห์ผลตอบแทนในสถานการณ์จำลอง ให้มียอดขายบ้านได้เพียงร้อยละ 50 จากแผนที่วางไว้ จากสถานการณ์ดังกล่าว มีอัตราผลตอบแทน (IRR) ร้อยละ 8.4 มีความใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ ร้อยละ 7.5 ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการลงทุน

Title: PROBABILITY STUDY OF HOUSING PROJECT IN MUNICIPALITY MUEANG CHIANG RAI
Author: Suwatchai Luangsupa, Independent Study: M.Eng. (Construction Management), University of Phayao, 2018
Advisor: Assistant Professor Dr. Preeda Chaimahawan
Keyword : housing development, housing project, investment

ABSTRACT

This paper provides a probability study for investment of housing project in Municipality Mueang Chiang rai Key aspects covered included physical marketing and financial .The study based on financial analysis in aspects of Payback Period, Net Present Value (NPV), and Internal Rate of Return (IRR) with discount rate of 7.5 % in 3 yaers

The housing project Total area is 15 rai 3 ngan 66.6 sq wah or 6,366.6 sq. Wah (25,466.40 sq.meters). in low density Residential area of the city plan of Mueang Chiang rai .and houses There are 2 styles is one–storey detached house with a total of 31 units .Two–storey detached house with a total of 47 units. total sum 78 unit . And the house price of one–storey detached house is 2.15 million baht and Two–storey detached house is 3.35 million baht.And project fix cost and Administrative costs of 176.71 millions baht and 7.63 millions baht and total of benefits this project were 224.1 millions baht in 3 years project time period .

The results showed the net present value (NPV) of 26.09 millions baht, the internal rate of return(IRR) of 28.58 percent and payback period of 72 unit ,the project can be order to invest. The sensitivity Analysis found that a house building cost should not exceed 20 percent, project can order to invest. A Land Price should not exceed 20 percent, project can order to invest . A house price would decrease in 10 percent,project can order to invest ,if decrease over 13 percent, project is not order to invest.The Scenario Analysis ,home sales volume can sale at 50 percent of planning ,Internal Rate of Return (IRR) is 8.4 percent is nearby Loan interest at 7.5 percent .project is not order to invest .There are risks in investing

กิตติกรรมประกาศ

ขอกราบขอบพระคุณ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง รองศาสตราจารย์ นาวาอากาศ เอกยุทธนา ตระหง่าน รองอธิการบดี มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง ที่ได้สนับสนุนทุนการศึกษาในการศึกษาในปริญญาโท หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้างในครั้งนี้ และขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ปรีดา ไชยมหาวัน และ อาจารย์อภิชาติ บัวกล้า อาจารย์ที่ปรึกษาที่ช่วยให้คำปรึกษาในการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ จึงกราบขอบพระคุณในโอกาสนี้

สุวัฒน์ชัย หลวงสุภา



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญรูปภาพ	ญ
บทที่ 1.....	1
บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
ขอบเขตของการวิจัย	2
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย.....	2
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	3
กฎหมายที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	3
แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุน.....	9
การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์.....	10
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	14
บทที่ 3.....	16
วิธีดำเนินการวิจัย	16
ศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง.....	16
การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง	17

บทที่ 4	20
ผลการวิจัย.....	20
ผลการวิเคราะห์ด้านกายภาพ	20
ผลการวิเคราะห์ด้านการตลาด.....	25
ผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน	43
บทที่ 5	53
วิเคราะห์และสรุปผล	53
วิเคราะห์และสรุปผล.....	53
ข้อเสนอแนะ.....	54
บรรณานุกรม	55
ประวัติผู้วิจัย	58



สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง 1 แสดงต้นทุนที่ดิน	45
ตาราง 2 แสดงพื้นที่ขาย	45
ตาราง 3 แสดงต้นทุนพื้นที่ขาย	45
ตาราง 4 แสดงต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	46
ตาราง 5 แสดงต้นทุนการบริหารโครงการ	47
ตาราง 6 แสดงแผนการก่อสร้าง.....	47
ตาราง 7 แสดงต้นทุนโครงการต่อปี	48
ตาราง 8 แสดงราคาขายบ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	49
ตาราง 9 แสดงราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น	49
ตาราง 10 แสดงความคุ้มค่าทางการเงิน	50
ตาราง 11 แสดงสถานการณ์ราคาก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลง.....	51
ตาราง 12 แสดงสถานการณ์ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง.....	51
ตาราง 13 แสดงสถานการณ์ราคาขายมีการเปลี่ยนแปลง.....	51
ตาราง 14 แสดงสถานการณ์ยอดขายต่อปีมีเพียง 50% จากแผนที่วางไว้.....	52

สารบัญรูปภาพ

	หน้า
ภาพ 1 แสดงผังเมืองรวมเมืองเชียงราย.....	6
ภาพ 2 แสดงขั้นตอนการวิจัย	16
ภาพ 3 แสดงที่ตั้งโครงการ	20
ภาพ 4 แสดงสภาพที่ตั้งโครงการ.....	21
ภาพ 5 แสดงสภาพที่ตั้งโครงการ.....	21
ภาพ 6 แสดงเส้นทางเข้าโครงการ	22
ภาพ 7 แสดงถนนทางเข้าโครงการ	22
ภาพ 8 แสดงที่ตั้งโครงการในผังเมืองรวมเมืองเชียงราย.....	24
ภาพ 9 แสดงสรุปภาพรวมเศรษฐกิจและแนวโน้มของจังหวัดเชียงราย ปี 2560	29
ภาพ 10 แสดงสถิติขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ส่วนภูมิภาค)	30
ภาพ 11 แสดงกราฟสถิติขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ส่วนภูมิภาค)	31
ภาพ 12 แสดงบ้านจัดสรรเหลือสะสม เชียงราย ปี 2559.....	32
ภาพ 13 แสดงราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองเชียงราย พ.ศ. 2560.....	33
ภาพ 14 แสดงประวัติราคาและแนวโน้ม (ราคาเฉลี่ย บาท/ตร.ม.).....	35
ภาพ 15 แสดงประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไปที่มีงานทำ จำแนกตามอาชีพ เป็นรายไตรมาส.....	36
ภาพ 16 แสดงประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไปที่มีงานทำ จำแนกตามสถานภาพ.....	37
ภาพ 17 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค และจังหวัด	37
ภาพ 18 แสดงที่ตั้งโครงการคู่แข่งบนถนนศรีเวียง ในรัศมี 2 กิโลเมตร	38
ภาพ 19 แสดงหมู่บ้านรัตนบุรี	39
ภาพ 20 แสดงหมู่บ้านรัตนบุรี.....	40
ภาพ 21 แสดงหมู่บ้านรัตนบุรี	40

ภาพ 22 แสดงหมู่บ้านสีวลี ศรีเวียง-เชียงราย 41

ภาพ 23 แสดงหมู่บ้านสีวลี ศรีเวียง-เชียงราย 42

ภาพ 24 แสดงหมู่บ้านสีวลี ศรีเวียง-เชียงราย 42

ภาพ 25 แสดงแบบจำลองบ้านเดี่ยว ชั้นเดียว..... 43

ภาพ 26 แสดงแบบจำลองบ้านเดี่ยว 2 ชั้น..... 44



บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัย หรืออสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นในการดำรงชีพของมนุษย์ ซึ่งปัจจุบันอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรมีมากขึ้น อีกทั้งความต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นของตนเอง และต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น จึงทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว หรือคอนโดมิเนียมขยายตัวตามไปด้วย

จังหวัดเชียงราย เป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่เหนือสุดของประเทศ มีพื้นที่ 11,678.369 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 7,290,000 ไร่ อาณาเขตติดกับประเทศเมียนมาร์ ประเทศลาว จังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดพะเยา มีประชากรรวมประมาณ 1.27 ล้านคน ซึ่งประกอบไปด้วยประชากรหลายเชื้อชาติ ทั้งชาวไทยพื้นราบ ชาวไทยภูเขา และชาวจีนที่อพยพ ซึ่งแต่ละชนชาติจะมีประเพณี วัฒนธรรม ที่มีเอกลักษณ์ ที่ทำให้เชียงรายได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ และเชียงรายยังมี อ.แม่สาย อ.เชียงแสน อ.เชียงของ ที่ถือว่าเป็นเขตชายแดนที่มีความสำคัญด้านเศรษฐกิจ มีอาณาเขตติดกับเพื่อนบ้าน มีสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4 มีด่านการค้าชายแดน 3 ด่าน ถนน R3A เชื่อมต่อกับกลุ่มอนุภูมิภาคสุ่มแม่น้ำโขง 6 ประเทศ (GMS) ประกอบไปด้วย ไทย พม่า ลาว กัมพูชา เวียดนาม และจีนตอนใต้ ทำให้มีการขยายตัวด้านการค้าและการลงทุนค่อนข้างสูง

ปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดเชียงรายมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยดูได้จากมีโครงการหมู่บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม เกิดขึ้นอย่างมากมาย ทั้งจากกลุ่มทุนท้องถิ่น และกลุ่มทุนขนาดใหญ่จากส่วนกลาง และมีการเปิดสาขาของร้านค้าวัสดุก่อสร้างขนาดใหญ่ อาทิ โฮมโปร ไทวัสดุ โภชโลแฮร์ และเมกาโฮม เพื่อตอบสนองกับการก่อสร้างในจังหวัด ทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งพื้นที่ตั้งของโครงการ ปัจจุบันยังเป็นพื้นที่เปล่าของครอบครัวผู้ศึกษา จึงเป็นที่มาของการศึกษาความเป็นไปได้ในครั้งนี้

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรบนที่ดินใน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษา ดังต่อไปนี้

1. เพื่อศึกษาสภาพของโครงการ ที่ตั้ง สภาพแวดล้อมโดยรอบ รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยรอบโครงการที่เป็นปัจจัยสำคัญต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และมีผลต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรร
2. เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีข้อจำกัดและข้อกำหนดต่าง ๆ ของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรร
3. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด ราคาที่เหมาะสม
4. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรร

ขอบเขตของการวิจัย

1. วิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ และสถานที่สำคัญโดยรอบโครงการ
2. ศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรร เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน
3. ศึกษาและวิเคราะห์ด้านการตลาด แนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดเชียงราย และคู่แข่งในพื้นที่
4. วิเคราะห์ทางการเงิน เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรร และผลตอบแทน

ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย

1. เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในอนาคต
2. เพื่อช่วยลดความเสี่ยงทางด้านการบริหารการเงินในการลงทุนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต พร้อมทั้งสามารถนำไปเสนอแก่สถาบันการเงินทุนในการจัดหาแหล่งเงินทุนหรือผู้ร่วมลงทุน
3. เพื่อทราบข้อมูลจุดแข็งจุดอ่อนของตนเองและคู่แข่ง เพื่อนำมาปรับใช้พัฒนาโครงการของตนเองให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในบ้านจัดสรร บริเวณเขตเทศบาลเมืองเชียงราย โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 4 ตอน คือ

การศึกษาที่เกี่ยวข้อง

1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2. แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุน
3. การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงราย พ.ศ. 2550

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้ (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2550, หน้า 69-88)

ข้อ 1 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ 2 ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่ตำบลนางแล ตำบลแม่ข้าวต้ม ตำบลบ้านดู่ ตำบลริมกก ตำบลรอบเวียง ตำบลเวียง ตำบลท่าสาย ตำบลสันทราย อำเภอเมืองเชียงราย และตำบลเวียงชัย อำเภอเวียงชัย จังหวัดเชียงราย ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ 3 การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ 2 ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ 4 ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับ

และสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ รวมทั้งอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ส่งเสริมและพัฒนาให้ชุมชนเมืองเชียงรายเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ การปกครองการศึกษา การค้า การบริการของจังหวัดเชียงราย

(2) ส่งเสริมและพัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการ ให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(3) ส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงราย

(4) ส่งเสริม อนุรักษ์ และฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อมที่มีคุณค่าทางศาสนา ประวัติศาสตร์ โบราณสถาน สถาปัตยกรรม ศิลปกรรม เพื่อดำรงไว้ซึ่งวัฒนธรรมล้านนาของจังหวัดเชียงราย

(5) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ 5 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และรายการประกอบแผนผังทำกฎกระทรวงนี้

ข้อ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.1 ถึงหมายเลข 1.14 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ข้อ 7 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีทำกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(3) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(5) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(6) การประกอบพาณิชยกรรม ประเภทอาคารขนาดใหญ่

(7) โรงฆ่าสัตว์

(8) กำจัดมูลฝอย

(9) ซื่อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค



2. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2545

หมวดที่ 2

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 7 ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาดคือ

7.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่โครงการต่ำกว่า 19 ไร่

7.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน 100-499 แปลง หรือเนื้อที่โครงการ 19-100 ไร่

7.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่โครงการเกินกว่า 100 ไร่

ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

8.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 45 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

8.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

8.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ข้อ 9 ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

ข้อ 10 ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ 11 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยเกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวา ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่

คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภท บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดจำหน่าย ทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการ นั้น เป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลง จำนวนที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาด และจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

หมวด 5

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ 15 ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

ข้อ 16 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

ข้อ 17 ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณะประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 16 นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับอย่างอื่น

หมวด 8

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่และการบริการชุมชน

ข้อ 32 สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬาให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และสนามกีฬาโดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่การกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ 35 ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร

แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุน

การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่งเพื่อการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้น ๆ (Project worthiness) ความคุ้มค่าของโครงการวัดได้จากการเปรียบเทียบกันระหว่างผลประโยชน์ (Benefit) และหรือผลตอบแทน (Return) กับต้นทุน (Cost) ของโครงการ ทั้งในรูปของการวิเคราะห์โครงการเพื่อพิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ทั้งทางด้านการเงิน และทางด้านเศรษฐศาสตร์ แต่ประเด็นที่น่าสนใจอยู่ที่ว่าจะนับหรือวัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเหล่านั้นได้อย่างไร (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2544, หน้า 99-101)

ต้นทุน (Cost) หมายถึง รายจ่ายที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้นและทำให้อุทธกิจได้รับ ประโยชน์หรือผลตอบแทนในรูปของสินทรัพย์ หรือการบริการต้นทุนที่เกิดขึ้นของธุรกิจ

พฤติกรรมของต้นทุน (Cost Behavior) หมายถึง การที่ต้นทุนจะมีปฏิกิริยาหรือตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในระดับกิจกรรมการดำเนินงานของธุรกิจอย่างไร เช่น ระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงอาจจะทำให้ต้นทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน หรืออาจไม่มีการเปลี่ยนแปลง เป็นต้น

1. ต้นทุน จำแนกออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1.1 ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีต้นทุนรวมคงที่ที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามระดับกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปภายในช่วงที่มีความหมาย (Relevant Range) โดยระดับกิจกรรม (Level of Activity) นั้น สามารถพิจารณาได้หลายลักษณะ เช่น หน่วยสินค้าที่ขาย หน่วยสินค้าที่ผลิต ระยะทางการวิ่งของรถหรือจำนวนชั่วโมงแรงงาน เป็นต้น ต้นทุนคงที่รวมจะไม่ได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปจากเดิมนั้นคือ ต้นทุนรวมยังมีค่าคงที่เช่น ค่าเช่า ค่าเสื่อมราคา (คิดตามวิธีเส้นตรง) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีทรัพย์สินเงินเดือนฝ่ายบริหารและค่าโฆษณา เป็นต้น

1.2 ต้นทุนผันแปร (Variable Cost) หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีต้นทุนรวมเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของระดับกิจกรรม เช่น วัตถุดิบทางตรง จะเห็นได้ว่า ต้นทุน ของวัตถุดิบทางตรงที่ใช้ในการผลิตในงวดระยะเวลาหนึ่ง ๆ จะมีการเปลี่ยนแปลงไปเมื่อคิดต้นทุนผัน แปรรวม กล่าวคือ ถ้าผลิตสินค้าจำนวนมากขึ้นเท่าไร ต้นทุนผันแปรรวมจะผันแปรเป็นสัดส่วน โดยตรง คือ เพิ่มขึ้นตามจำนวนหน่วยสินค้าที่ผลิต ถ้าผลิตสินค้าลดลงต้นทุนผันแปรรวมจะลดลงไปด้วย แต่ในทางตรงกันข้ามถ้าพิจารณาที่ต้นทุนผันแปรต่อหน่วยหรือต่อระดับกิจกรรมแล้ว จะพบว่าต้นทุนผันแปรต่อหน่วยนั้นจะมีค่าคงที่เท่ากันทุก ๆ หน่วยที่เกิดขึ้นภายในช่วงที่มีความหมาย นอกจาก วัตถุดิบทางตรงแล้ว ค่าแรงงานทางตรงและค่านายหน้าพนักงานขายก็มีลักษณะเป็นต้นทุนผันแปร เช่นเดียวกัน

1.3 ต้นทุนผสม (Mixed Cost) หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปร รวมอยู่ด้วยกัน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำ เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนคงที่นั้น เป็น ต้นทุนขั้นต่ำที่เกิดขึ้น แม้จะไม่มีระดับกิจกรรมเกิดขึ้นก็ตาม และส่วนของต้นทุนผันแปรจะผันแปร ไปตามระดับกิจกรรมที่เปลี่ยนไป

การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์

การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์และการวิเคราะห์ด้านการเงินมีข้อแตกต่างสำคัญที่ ควรคำนึงถึงระหว่างสองทฤษฎีนี้ร่วมกันของการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ และการวิเคราะห์ ด้านการเงิน กล่าวคือการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์มีทฤษฎีเพื่อสังคมเป็นส่วนรวม ส่วนการ วิเคราะห์ ด้านการเงินเป็นการประเมินการเปลี่ยนแปลงในสถานะทางการเงิน (Financial Position) ของผู้ที่มีส่วนร่วมในโครงการแต่ละรายค่านึงถึงการกระจายรายได้และความเป็นเจ้าของทุน มากกว่าการวิเคราะห์จัดทำบนพื้นฐานของกระแสไหลเข้าและไหลออกทางการเงิน โดยเฉพาะ ในรูปผลตอบแทน ต่อทุนส่วนตัวของวิสาหกิจ ผลงานที่ผ่านมา ต้นทุนของสิ่งอำนวยความสะดวก ใหม่ ๆ ที่สัมพันธ์กับความสามารถในการหารายได้ใหม่ ประสิทธิภาพของรายได้ใน อนาคต กระแสเงินสดคงดุล และอื่น ๆ (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2544, หน้า 52-55)

1. การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period) การคำนวณระยะเวลาคืนทุนหรือ จำนวนปีในการดำเนินงาน ซึ่งจะทำให้มูลค่าการลงทุนสะสม (อย่างน้อยที่สุด) เท่ากับมูลค่าตอบแทนเงินสุทธิสะสมหรือ อาจกล่าวได้ว่าระยะเวลาคืนทุน คือ จำนวนปีในการดำเนินงาน ซึ่งทำให้ผลกำไรที่ได้รับในแต่ละปีรวมกันแล้ว มีค่าเท่ากับจำนวนเงิน ลงทุนเริ่มแรกผลกำไรในที่นี้คือ กำไรสุทธิหลังหักภาษี + ดอกเบี้ย + ค่าเสื่อมราคา ซึ่งระยะเวลาคืน ทุนสามารถคำนวณ ได้จาก

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \frac{\text{กระแสเงินสดส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดทั้งปี}} \quad \dots\dots\dots(1)$$

ในการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการลงทุนนั้นพิจารณา ดังนี้
 ถ้ามีโครงการ 2 โครงการ เลือกโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้นที่สุด
 ถ้ามีโครงการเดียวดูว่าระยะเวลาเท่ากับหรือน้อยกว่าระยะเวลาคืนทุนที่ต้องการ ก็จะเลือกโครงการนั้น

ข้อดีของระยะเวลาคืนทุน

1. การคำนวณด้วยวิธีระยะเวลาคืนทุนนั้นจะใช้กระแสเงินสด (Cash Flows) ไม่ใช่กำไรทางบัญชี (Accounting profit) ซึ่งจะเน้นให้เห็นถึงผลตอบแทนและต้นทุนของโครงการที่เกิดขึ้นในเวลาที่แท้จริง

2. วิธีระยะเวลาคืนทุนนี้ง่ายต่อการทำความเข้าใจ และง่ายต่อการคำนวณ

3. วิธีระยะเวลาคืนทุนใช้เป็นเครื่องมือในการคัดสรรโครงการลงทุนที่น่าสนใจ

เบื้องต้น

ข้อเสียของระยะเวลาคืนทุน

1. วิธีระยะเวลาคืนทุนไม่ได้คำนึงถึงแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าเงินตามเวลา (Time value of money)

2. วิธีระยะเวลาคืนทุนไม่ได้สนใจว่ากระแสเงินสดที่ได้รับหลังจากคืนทุนแล้วจะเป็นอย่างไร

2. มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Net Present Value: NPV) มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ หมายถึง การประเมินหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับและจ่าย ที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราส่วนลด ซึ่งการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$NPV(r) = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0 \quad \dots\dots\dots(2)$$

เมื่อ

NPV = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ

B_t = ผลตอบแทนในปีที่ 1, 2, 3,....,

C_t = ค่าใช้จ่ายในปีที่ 1, 2, 3,....,

C_0 = เงินลงทุนเริ่มแรก

r = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาส

t = ปีที่ของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3,....,

n = อายุของโครงการ

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

ถ้าผลของ NPV > 0 แสดงว่าการลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

ถ้าผลของ NPV < 0 แสดงว่าการลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

ถ้าผลของ NPV = 0 แสดงว่าการลงทุนนี้ให้ผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดีผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลประโยชน์ไม่แตกต่างกัน

ข้อดีของวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นการใช้กระแสเงินสด (Cash Flows) มากกว่ากำไรทางบัญชี (Accounting profit) ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นถึงที่เวลาแท้จริงของผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนโครงการ

2. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิได้นำแนวคิดเกี่ยวกับมูลค่าทำเงินตามเวลามาใช้ประกอบการคำนวณ ซึ่งทำให้สามารถทำการเปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทนจากโครงการลงทุนกับเงินลงทุน ได้อย่างมีเหตุผลมากยิ่งขึ้น

3. เนื่องจากการตัดสินใจเลือกโครงการลงทุนโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันนี้จะทำการเลือกโครงการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันเป็นบวกเท่านั้น เพราะฉะนั้นจะทำให้มูลค่าของโครงการสูงขึ้น

ข้อเสียของวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

1. การใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธินั้นต้องคำนึงถึงรายละเอียดการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการลงทุน ซึ่งอาจมีความผิดพลาดได้ง่ายในการประมาณการข้อมูล

3. อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับทั้งหมด เท่ากับมูลค่า ปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมด หรือหมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) ของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์พอดีนั่นเอง ทั้งนี้ค่า IRR ที่คำนวณหาได้โดยการใช้โปรแกรมสำเร็จรูป

การคำนวณหาค่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ สามารถทำ ได้ 2 วิธี คือ

3.1 วิธีการทดลองซ้ำแล้วซ้ำอีก (Trial and Error) เป็นวิธีการทดลองซ้ำ เพื่อทดสอบหาระดับของอัตราส่วนลด ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการเป็นศูนย์ ซึ่งอัตราส่วนลดนั้นก็คือ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการนั่นเอง วิธีการทดลองซ้ำแล้วซ้ำอีก นั้นกว่า

จะหาอัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการเท่ากับศูนย์พอดี
ทำได้ยากและเสียเวลามากจึงไม่สะดวกในการใช้ สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ ดังนี้

$$IRR = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} = 0 \quad \text{.....(3)}$$

เมื่อ

C_t = ต้นทุนในปีที่ t ($t = 1, 2, \dots, n$)

B_t = ผลตอบแทนในปีที่ t ($t = 1, 2, \dots, n$)

i = อัตราส่วนลด

3.2 วิธีการทางเลขคณิต (arithmetically) เป็นการคำนวณค่าความสัมพันธ์ระหว่าง
อัตราดอกเบี้ยคิดลดกับ NPV 2 คู่กล่าวคือ อัตราคิดลดตัวต่ำ (low discount rate: r_L) จะทำให้
NPV มีค่าเป็นบวก ส่วนอัตราคิดลดตัวสูง (upper discount rate: r_U) จะทำให้ NPV มีค่าเป็นลบ
ดังสูตร ต่อไปนี้

$$IRR = r_L + (r_U - r_L) \left[\frac{NPV_L}{NPV_L - NPV_U} \right] \quad \text{.....(4)}$$

โดยที่

NPV_L หมายถึง NPV ของ r_L

NPV_U หมายถึง NPV ของ r_U

3.3 วิธีการเทียบบัญญัติไตรยางศ์ (Interpolation) ซึ่งหาได้จากสูตรการคำนวณ

ดังนี้

$$IRR = DR_L + (DR_U - DR_L) \left[\frac{NPV_L}{NPV_L - NPV_U} \right] \quad \text{.....(5)}$$

โดยที่

DR = อัตราส่วนลด

DR_L = อัตราส่วนลดต่ำ

DR_U = อัตราส่วนลดสูง

NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

NPV_L = มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่ใช้อัตราส่วนลดต่ำ

NPV_U = มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่ใช้อัตราส่วนลดสูง

โดยวิธีนี้ไม่เป็นที่นิยม หากอัตราส่วนลดทั้งสองค่าต่างกันมากกว่าร้อยละ 5
เพราะก่อให้เกิดความผิดพลาดได้

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ เมื่อได้ค่า r มาแล้วนำไปเปรียบเทียบกับอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ ที่โครงการกำหนด โดย

ถ้าค่า $IRR > 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้ เงินทุน ดังนั้น สมควรลงทุนในโครงการนี้

ถ้าค่า $IRR < 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้ เงินทุน ดังนั้น ไม่สมควรลงทุนในโครงการนี้

ถ้าค่า $IRR = 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนเท่ากับกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินลงทุน ดังนั้น จะเลือกลงทุนในโครงการนี้หรือไม่ก็ได้เพราะให้ผลตอบแทนเท่ากัน

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่ามียางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนต่าง ๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองเชียงราย ดังนี้

นายศราชัย กล้าหาญ (2558) การศึกษาความเป็นไปได้โครงการบ้านจัดสรรจังหวัดอ่างทอง โดยทำการศึกษาสภาพแวดล้อมโครงการ วิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้อง วิเคราะห์สภาพความต้องการของตลาด โดยใช้แบบสอบถามเพื่อนำมาออกแบบส่วนผสมของผลิตภัณฑ์ของโครงการ และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการผลการศึกษามีความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาโครงการจัดสรรบ้านเดี่ยวดังกล่าวนี้ เนื่องจากการลงทุนพัฒนาโครงการนี้จะทำให้ได้ผลประโยชน์ โดยมียุทธศาสตร์ปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการเท่ากับ 47,204,847 บาท มีอัตราผลตอบแทน หรือ IRR เท่ากับ 101.90% ต่อปี

วไลพร ธนารักษ์สกุล (2554) ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ โดยการวิเคราะห์และประเมินโครงการ โดยใช้เกณฑ์ การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost: BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ ให้ผลตอบแทนคิด เป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 30.92 ล้านบาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 1.21 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับ ร้อยละ 76 และมีระยะเวลาในการคืนทุน เท่ากับ 1 ปี 7 เดือน

เอกพล วงศ์ภัทรกุล (2558) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์บนพื้นที่ห้วยขวาง โดยศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาที่ดินแปลงนี้เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอพาร์ทเมนท์ให้เช่า โดยทั้งนี้ผู้จัดทำได้จัดทำเป็นข้อมูลเบื้องต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจการพัฒนาและพิจารณาว่าควรจะพัฒนาออกมาในรูปแบบใด เพื่อให้ได้ค่าเช่าที่คุ้มค่าที่สุด และให้แน่ใจว่าโครงการนี้จะมีความเสี่ยงที่ต่ำและรายรับอยู่เกณฑ์ที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ผลลัพธ์ที่ได้จากการศึกษาพบว่า จำนวนคู่แข่งของโครงการโดยรอบนั้นค่อนข้างมาก แต่อัตราการเช่าก็ยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมาก และอัตราผลตอบแทน ไม่ว่าจะเป็น NPV, IRR และ Payback Period ในทุกกรณี

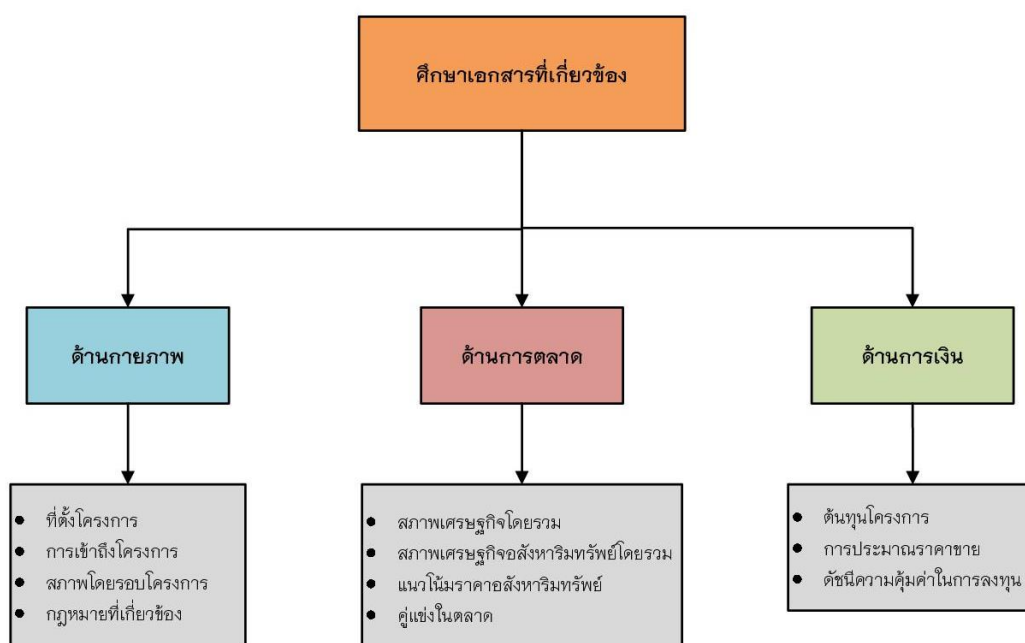


บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีการดำเนินการวิจัยจะทำการแบ่งขั้นตอนการวิจัยออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง
2. การวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง



ภาพ 2 แสดงขั้นตอนการวิจัย

ศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ทำการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยครั้งนี้ ดังนี้

1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบ้านจัดสรร อาทิ กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเข็ยงราย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น
2. การวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการ โดยศึกษาชนิดของต้นทุนต่าง ๆ อาทิ ต้นทุนคงที่ ต้นทุนผันแปร

3. การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ โดยศึกษา ดัชนีความคุ้มค่าในการลงทุน อาทิ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ศึกษางานวิจัยความเป็นไปได้ในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ หมู่บ้านจัดสรร อพาร์ทเมนต์

การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. ด้านกายภาพ ทำการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล
 - 1.1 ที่ตั้งโครงการ ตำแหน่ง ขนาดพื้นที่ของโครงการ ซึ่งจะมีความสำคัญในวางแผนโครงการ
 - 1.2 การเข้าถึงโครงการ ลักษณะเส้นทางเข้าโครงการ ขนาด และความยาวของเส้นทาง
 - 1.3 สภาพโดยรอบของโครงการ สถานที่สำคัญโดยรอบของโครงการ
 - 1.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงราย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
2. ด้านการตลาด ทำการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล
 - 2.1 สภาพเศรษฐกิจโดยรวม สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของจังหวัดเชียงราย
 - 2.2 สภาพเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวม สภาพเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน
 - 2.3 แนวโน้มราคาอสังหาริมทรัพย์ แนวโน้มราคาของอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันเพื่อกำหนดราคาขาย
 - 2.4 คู่แข่งในตลาด กำหนดกลุ่มตลาด จุดเด่นจุดด้อย ของโครงการเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
3. ด้านการเงิน ทำการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล
 - 3.1 ต้นทุนโครงการ จำแนกต้นทุนโครงการ ดังนี้
 - 3.1.1 ต้นทุนที่ดิน คือ ต้นทุนค่าที่ดิน และค่าถมที่ดิน ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ

3.1.2 ต้นทุนพื้นที่ขาย คือ ต้นทุนที่ดินทั้งหมดต่อขนาดพื้นที่ที่ดินของบ้านในโครงการทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ที่อยู่ในส่วนของงานสาธารณูปโภค เช่น ถนน สวนสาธารณะ พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ

3.1.3 ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง คือ ต้นทุนการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของโครงการ อาทิ ถนน ระบบไฟฟ้า ประปา รั้วรอบโครงการ เป็นต้น

3.1.4 ต้นทุนราคาขาย คือ ต้นทุนรวมทั้งหมด ต้นทุนพื้นที่ขาย ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง

3.1.5 ต้นทุนการบริหารโครงการ คือ ต้นทุนในการบริหารโครงการ อาทิ ค่าไฟฟ้าประปา ส่วนกลาง ค่าเงินเดือนพนักงาน ค่าการตลาด เป็นต้น

3.2 การประมาณราคาขาย คือ ต้นทุนรวมทั้งหมด ตั้งแต่ ต้นทุนพื้นที่ขาย ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง และค่ากำไร ค่าดำเนินการ ต่าง ๆ เพื่อเป็นราคาที่ใช้ประเมินรายรับของโครงการ

3.3 ดัชนีความคุ้มค่าในการลงทุน วิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุนโดยใช้เครื่องมือ ต่อไปนี้

3.3.1 ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) รายละเอียดสามารถดูได้ในบทที่ 2

3.3.2 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Net Present Value: NPV) รายละเอียดสามารถดูได้ในบทที่ 2

3.3.3 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) รายละเอียดสามารถดูได้ในบทที่ 2

3.3.4 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของผลตอบแทนการลงทุนอันเป็นผลเนื่องมาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการสร้างรายรับ การเปลี่ยนแปลงในตัวปัจจัยต่าง ๆ โดยศึกษาในกรณีรายได้ลดลงและกรณีรายจ่ายเพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัย 3 ปัจจัย คือ

1) ราคาค่าก่อสร้างบ้าน มีการเปลี่ยนแปลง ลดลงจากเดิม 10%, 20% และเพิ่มขึ้นจากเดิม 10% ,20%

2) ราคาที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลง ลดลงจากเดิม 10%, 20% และเพิ่มขึ้นจากเดิม 10% ,20%

3) ปรับราคาขายบ้าน ลดลงจากเดิม 10% ,20% และเพิ่มขึ้นจากเดิม 10%, 20%

3.3.5 การวิเคราะห์ผลตอบแทนในสถานการณ์ต่าง ๆ (Scenario Analysis) การวิเคราะห์ผลตอบแทนในสถานการณ์ต่าง ๆ ซึ่งได้จำลองสถานการณ์ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของโครงการ โดยจำลองสถานการณ์ โครงการสามารถขายบ้านได้เพียงปีละ 50% จากที่วางแผนไว้ ซึ่งจะทำให้ระยะเวลาการขายทั้งหมดเพิ่มขึ้นจากเดิม 3 ปี เป็น 6 ปี

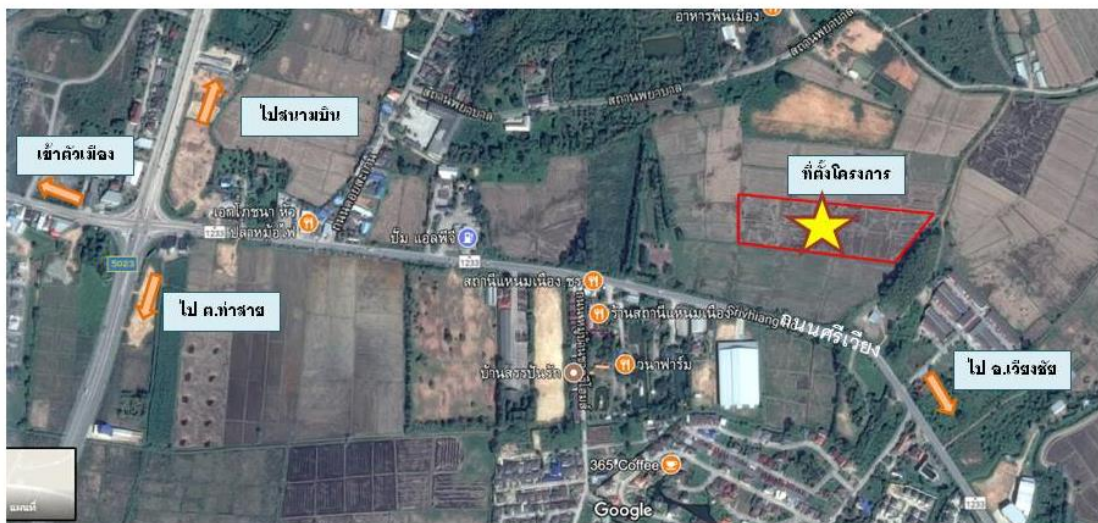


บทที่ 4

ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์ด้านกายภาพ

1. ที่ตั้งโครงการ ตั้งอยู่บน ถนนศรีเวียง ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย เชื่อมต่อกับถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 5023 ซึ่งเป็นถนนเลี้ยวเมือง มีเนื้อที่ทั้งหมดรวม 15 ไร่ 3 งาน 66.6 ตารางวา หรือ 6,366.6 ตารางวา ปัจจุบันเป็นพื้นที่ทำนา ระดับต่ำกว่าถนนศรีเวียงประมาณ 1 เมตร ซึ่งอาจจะเกิดน้ำท่วมขังได้ จำเป็นจะต้องถมดินเพิ่มสูงประมาณ 0.50-1.00 เมตร เพื่อป้องกันน้ำ พื้นที่ข้างเคียง ทิศเหนือ ทิศใต้ และทิศตะวันตกติดที่นาทั้ง 3 ด้าน ซึ่งปัจจุบันยังมีการทำนาเป็นประจำทุกปี ทางด้านทิศตะวันออกติดถนน ทางเข้าออกเป็นทางลูกรัง มีขนาดความกว้างประมาณ 5 เมตร



ภาพ 3 แสดงที่ตั้งโครงการ



ภาพ 4 แสดงสภาพที่ตั้งโครงการ



ภาพ 5 แสดงสภาพที่ตั้งโครงการ

2. การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ สถานที่ตั้งของโครงการสามารถเข้าถึงได้ด้วยยานพาหนะส่วนบุคคล โดยสามารถเข้าได้ 2 เส้นทาง คือ

2.1 เส้นสีแดง เข้าทาง หมู่บ้านดอยสะเก็น ระยะทางรวมประมาณ 1.6 กิโลเมตร ความกว้างถนนประมาณ 5-6 เมตร

2.2 เส้นสีฟ้า เข้าทางถนนศรีเวียง ระยะทางรวมประมาณ 250 เมตร ความกว้างถนนประมาณ 4-5 เมตร



ภาพ 6 แสดงเส้นทางเข้าโครงการ



ภาพ 7 แสดงถนนทางเข้าโครงการ

3. สภาพโดยรอบของโครงการ ที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากตัวเมืองเชียงใหม่ประมาณ 4 กิโลเมตร เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยมีความหนาแน่นน้อย ที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากโรงพยาบาล ศูนย์การค้า และตลาดสด สามารถเดินทางได้โดยรถจักรยานยนต์หรือรถยนต์ ใช้เวลาในการเดินทางไปยังตัวเมืองประมาณ 10 นาที ซึ่งในบริเวณดังกล่าวโดยรอบ เริ่มมีการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ เห็นได้จากโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นอยู่บริเวณใกล้เคียง ได้แก่ โครงการสีวลีศรีเวียง-เชียงใหม่ และโครงการรัตนบุรี และยังมีสถานที่สำคัญและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ กระจายตัวอยู่ใกล้เคียง มีรายละเอียด ดังนี้

สถานศึกษา

โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ ระยะห่างประมาณ 2.00 กิโลเมตร

ศูนย์การค้า

บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์เชียงใหม่ ระยะห่างประมาณ 4.20 กิโลเมตร

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า เชียงราย ระยะห่างประมาณ 5.50 กิโลเมตร

ตลาดสดศรีทรายมูล ระยะห่างประมาณ 3.10 กิโลเมตร

สถานพยาบาล

โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ศรีบุรินทร์ ระยะห่างประมาณ 5.70 กิโลเมตร

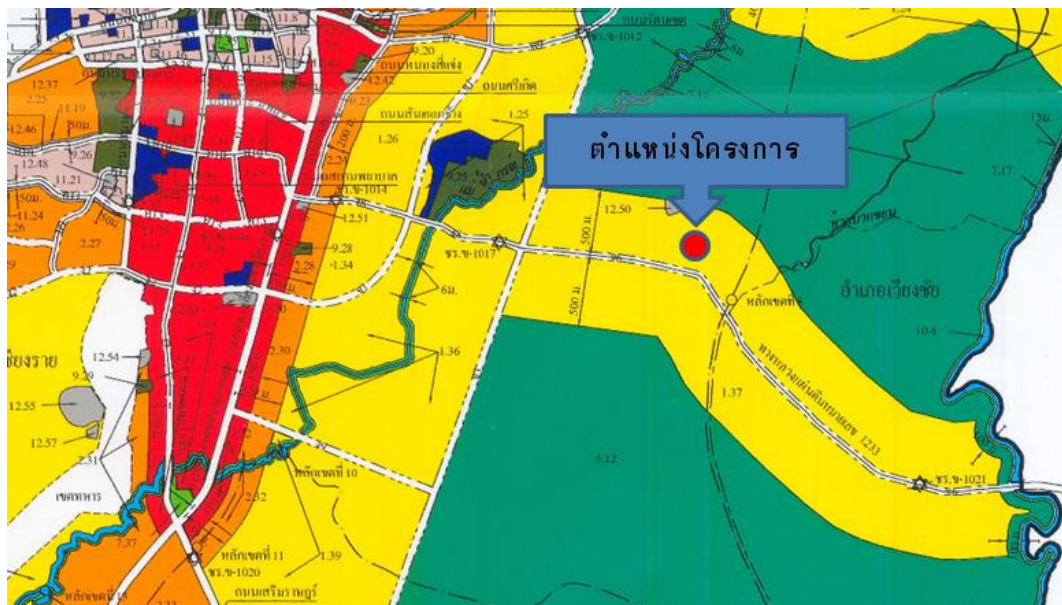
โรงพยาบาลเชียงใหม่ประชานุเคราะห์ ระยะห่างประมาณ 4.80 กิโลเมตร

สถานที่ราชการ

ศูนย์ราชการ จังหวัดเชียงใหม่ ระยะห่างประมาณ 5.80 กิโลเมตร

4. กฎหมายที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินการโครงการ มีกฎหมายและข้อบังคับ ดังต่อไปนี้

4.1 กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ตามที่ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ระบุไว้ พื้นที่ตั้งโครงการจะอยู่เขต ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.1 ถึงหมายเลข 1.14 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นส่วนใหญ่ (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2550)



ภาพ 8 แสดงที่ตั้งโครงการในผังเมืองรวมเมืองเชียงราย

4.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย, 2543) ขนาดของพื้นที่ตั้งโครงการ มีพื้นที่รวม 15 ไร่ 3 งาน 66.6 ตารางวา จะอยู่ในเกณฑ์ต่อไปนี้

4.2.1 ขนาดของที่ดินจัดสรร เป็นขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่โครงการต่ำกว่า 19 ไร่

4.2.2 การจัดสรรขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่แบ่ง ดังนี้

1) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 45 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

3) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

4.2.3 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ดังนี้ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร แต่เนื่องจากทางเข้าของโครงการปัจจุบันมีความกว้างน้อยกว่า 8.00 ม. จึงจำเป็นต้องซื้อที่ดินข้างเคียงเพื่อทำทางเข้าโครงการ

4.2.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่และการบริการชุมชน ดังนี้ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และสนามกีฬาโดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่การกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย

ผลการวิเคราะห์ด้านการตลาด

1. ภาพรวมเศรษฐกิจภายในจังหวัดเชียงราย (สำนักงานคลังจังหวัดเชียงราย, 2560)

ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญของเชียงราย คือ ภาคการเกษตร ซึ่งมีสัดส่วนในผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดถึงร้อยละ 32 ส่วนภาคการค้าส่งและค้าปลีกมีสัดส่วนร้อยละ 17 และภาคอุตสาหกรรมมีสัดส่วนร้อยละ 12

ภาคเกษตร พืชเศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัดเชียงราย ประกอบด้วย ข้าว ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ถั่วเหลือง ลำไย ลิ้นจี่ ยางพารา และพืชผัก นอกจากนี้ยังมีพืชเศรษฐกิจใหม่ที่จังหวัดมุ่งพัฒนาให้เป็นพืชเศรษฐกิจเฉพาะถิ่น ได้แก่ ชา กาแฟ สับปะรด เป็นต้น เชียงรายเป็นจังหวัดที่มีพื้นที่ปลูกชามากที่สุดของประเทศ และในปี 2547 จังหวัดได้กำหนดให้ชาและกาแฟ เป็นพืชยุทธศาสตร์หลัก โดยส่งเสริมให้มีการปลูกเพิ่มมากขึ้น แหล่งผลิตสำคัญอยู่ในเขตอำเภอแม่ฟ้าหลวง แม่สรวย เวียงป่าเป้า เมือง และแม่สาย

ภาคอุตสาหกรรม มีโรงงานที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดเชียงราย (ยอดสะสมถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2551) รวมทั้งสิ้น 783 โรงงาน เงินลงทุนรวม 8,440 ล้านบาท จำนวนรวม 13,441 คน ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมการเกษตร (โรงสีข้าว กิจการปัมไบชา ปัมไบยาสูบ อบเมล็ดพืช) รองลงมาคือ อุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมโลหะ อุตสาหกรรมที่สนับสนุนกิจการก่อสร้าง โดยอำเภอเมืองมีโรงงานตั้งอยู่มากที่สุด รองลงมาคือ อำเภอแม่จัน อำเภอแม่สายการค้าชายแดน

จากที่ตั้งของจังหวัดเชียงรายที่เป็นเมืองชายแดนด้านทิศเหนือ จึงมีจุดเด่นทางภูมิศาสตร์ที่เหมาะสมแก่การเป็นศูนย์กลางเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้านในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขงตอนบน (GMS) ซึ่งประกอบด้วยสาธารณรัฐประชาชนจีน (ตอนใต้) สหภาพพม่า และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว นอกจากนี้เป็นจังหวัดชายแดนแล้ว เชียงรายยังมีโครงสร้างพื้นฐานระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักธุรกิจและนักท่องเที่ยว อาทิ ท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดเชียงราย เส้นทางคมนาคมทางบกเชื่อมโยงโครงข่ายทางหลวงภาคเหนือตอนบน ทั้งยังเชื่อมโยงไปยังประเทศในอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขงตอนบนได้ถึง 2 เส้นทาง คือ เส้นทาง R3A ไทยลาวจีน และเส้นทาง R3B ไทยพม่าจีน การคมนาคมทางน้ำ ทั้งด้านการขนส่งและการเดินทางโดยใช้แม่น้ำโขง ในจังหวัดเชียงรายมีท่าเทียบเรือที่อำเภอเชียงแสนและอำเภอเชียงของ ระบบสาธารณูปโภคเหล่านี้เป็นปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการค้าชายแดน การขนส่งสินค้าทั้งในประเทศและไปยังต่างประเทศ ตลอดจนการท่องเที่ยวที่เชื่อมโยงภาคเหนือตอนบนกับอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง และต่อไปยังประเทศจีนอีกด้วย

2. สภาพเศรษฐกิจ ภายในเชียงราย ปี 2559-2560 (สำนักงานคลังจังหวัดเชียงราย, 2560)

เศรษฐกิจจังหวัดเชียงรายปี 2560 ทั้งปีขยายตัวในอัตราร้อยละ 3.5 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.0-4.0) โดยได้รับแรงหนุนจากด้านอุปทานภาคเกษตรและภาคบริการเป็นหลัก

2.1 ด้านอุปทาน คาดว่าจะขยายตัว ตามภาคเกษตร คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 14.0 จากสภาพอากาศที่เอื้ออำนวยจะส่งผลให้ปริมาณผลผลิตภาค ภาคบริการ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 6.6 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 6.1-7.1) สะท้อนจากจำนวนผู้โดยสาร ผ่านท่าอากาศยาน และจำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายเส้นทาง ของสายการบินต้นทุนต่ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ การส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัดอย่างจริงจัง และ มาตรการภาครัฐในการส่งเสริมการท่องเที่ยว ภาคอุตสาหกรรม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.1 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.6-4.6) จากยอดทุนจดทะเบียนอุตสาหกรรม และจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะ ขยายตัวเพิ่มขึ้น จากการส่งเสริมตามยุทธศาสตร์ของจังหวัดในการแปรรูปสินค้าเกษตรเพื่อเพิ่มมูลค่าสินค้าให้มีคุณภาพ

2.2 ด้านอุปสงค์ คาดว่าจะหดตัว จากมูลค่าการค้าชายแดน ที่คาดว่าจะหดตัวในอัตราร้อยละ -5.0 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -5.5 ถึง -4.5) เนื่องจากการส่งออกไปยังพม่า และลาวมีปริมาณ ลดลง ส่วนหนึ่งมาจากปัญหาภายในประเทศของพม่า มีการเข้มงวดในการนำเข้าสินค้าจากประเทศไทยไปยังเมืองต่าง ๆ และผู้ประกอบการบางส่วนได้เปลี่ยนช่องทาง

การส่งออกจากการที่ลาวเก็บภาษีสูงขึ้น การบริโภค ภาคเอกชน คาดว่าจะหดตัว ร้อยละ -2.6 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -3.1 ถึง -2.1) จากภาษีมูลค่าเพิ่มหมวด ขยายส่ง ขยายปลีกที่มีแนวโน้มหดตัว จากรายได้เกษตรกรที่มีแนวโน้มลดลง และความระมัดระวังในการใช้จ่ายเงินของประชาชน การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะหดตัวร้อยละ -0.9 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -1.4 ถึง -0.4) สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างมีแนวโน้มหดตัว จากฐานสูงในปีก่อน อย่างไรก็ตามการให้สินเชื่อด้านการลงทุนยังมีแนวโน้มขยายตัว ในขณะที่ด้านการใช้จ่ายภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวในอัตราร้อยละ 9.7 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 9.2-10.2) จากมาตรการเร่งรัดการเบิกจ่ายเงินภาครัฐที่เข้มงวด และมาตรการกระตุ้น เศรษฐกิจที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดทำงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมประจำปีงบประมาณ 2560 จำนวน 1.9 แสนล้านบาท และจัดสรรให้กลุ่มจังหวัด กองทุนหมู่บ้าน เพื่อยกระดับรายได้และพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ การพัฒนาเศรษฐกิจฐานรากและชุมชนเข้มแข็ง

2.3 ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ เสถียรภาพเศรษฐกิจภายในจังหวัดเชียงราย อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2561 คาดว่าจะอยู่ที่ ร้อยละ 1.4 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.9-1.9) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนตามแนวโน้มต้นทุนจากราคา น้ำมันดิบในตลาดโลกที่มีทิศทางเพิ่มขึ้น สำหรับผู้มีงานทำคาดว่าจะลดลงร้อยละ -0.8 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ ร้อยละ -0.7 ถึง -0.8) โดยคาดว่าจะมีผู้มีงานทำปี 2561 จำนวน 636,956 คน

3. ปัจจัยสนับสนุนเศรษฐกิจในปี 2560 และปี 2561 ของจังหวัดเชียงราย (สำนักงานคลังจังหวัดเชียงราย, 2560)

3.1 การส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด มีการแนะนำแหล่งท่องเที่ยวแห่งใหม่ และมีการจัดทำแพ็คเกจการท่องเที่ยวที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาพักค้างคืนในจังหวัดเชียงราย การผลักดันให้จังหวัดเชียงรายเป็นเมืองไมซ์ซิตี้ การส่งเสริมการท่องเที่ยวชุมชน รวมถึงการขยายเส้นทางการบินใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ จะช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัดให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น

3.2 มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล เช่น มาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้จ่าย งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2560 และพ.ศ. 2561 มาตรการช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อย มาตรการช่วยเหลือ SMEs ระยะเวลาเร่งด่วนให้ผู้ประกอบการสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้มาตรการด้านภาษี โครงการเพิ่มความเข้มแข็งของเศรษฐกิจฐานรากตามแนวทางประชารัฐ เป็นต้น

3.3 การปรับโครงสร้างภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาใหม่ที่ให้หักค่าใช้จ่ายและค่าลดหย่อนมากขึ้น

3.4. ภาระหนี้ครัวเรือนจากโครงการรถคันแรกทยอยสิ้นสุดลง จะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อมากขึ้น

3.5. การเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน จังหวัดเชียงรายถือเป็นหน้าด่านที่สำคัญในการเชื่อมต่อไปยังกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งมีความสำคัญทั้งด้านการค้า การลงทุน และการท่องเที่ยว โดยเฉพาะฤดูกาลท่องเที่ยวในช่วงปลายปีสามารถดึงดูดปริมาณเงินในการซื้อของนักท่องเที่ยวได้มาก

3.6 การเป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจังหวัดเชียงรายซึ่งรัฐบาลจะสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐาน สิทธิประโยชน์รวมถึงการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ ในอันที่จะดึงดูดให้นักลงทุนมาลงทุนเพิ่มขึ้น

3.7 การพัฒนาท่าอากาศยานแม่ฟ้าหลวงเชียงราย การขยายเส้นทางการบินทั้งในและต่างประเทศ การได้รับงบประมาณในการปรับปรุงท่าอากาศยานแม่ฟ้าหลวง และประกาศใน AIP Thailand เปิดท่าอากาศยาน 24 ชั่วโมง ตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2560 จะส่งผลให้ท่าอากาศยานแม่ฟ้าหลวงเชียงราย มีเที่ยวบินและสายการบินเพิ่มขึ้น ส่งผลให้จังหวัดเชียงรายมีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น

4. ปัจจัยเสี่ยงเศรษฐกิจในปี 2560 และปี 2561 ของจังหวัดเชียงราย (สำนักงานคลังจังหวัดเชียงราย, 2560)

4.1 แนวโน้มราคาน้ำมันที่สูงขึ้น อาจทำให้ต้นทุนในภาคธุรกิจ และราคาสินค้าปรับตัวสูงขึ้นส่งผลต่อการบริโภคของประชาชน

4.2 นโยบายเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า อาจส่งผลกระทบต่อการส่งออกที่ลดลง

4.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติจากความไม่แน่นอนของสภาพอากาศ อาจทำให้เกิดภัยธรรมชาติ ขึ้นได้และกระทบต่อปริมาณผลผลิตสินค้าภาคเกษตร

4.4 ค่าจ้างแรงงานภาคเกษตรอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น

4.5 การจัดระเบียบผู้ประกอบการทัวร์อาจส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวลดลง

4.6 พระราชกำหนดการบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2560 ที่ประกาศเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 เพื่อเป็นการบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าวเป็นไปอย่างมีระบบ และมีประสิทธิภาพ แต่ในทางกลับกันส่งผลกระทบต่อแรงงานต่างด้าวกลับประเทศหลายหมื่นคน ผู้ประกอบการได้รับผลกระทบโดยตรง ขาดแคลนแรงงาน ซึ่งพรรค.แรงงานต่างด้าวฉบับนี้มีความเห็นจากนักวิชาการว่าเหมาะสมหรือไม่ ซึ่งประกาศออกมา โดยไม่ได้สอบถามความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง และไม่สอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 มาตรา 77 ที่กำหนดให้การตรากฎหมายทุกฉบับรัฐพึงจัดให้มีการ

รับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง

Indicators	Unit	2557	2558	2559 ^E	2560 ^F			2561 ^F		
					Min	Conse nsus	Max	Min	Conse nsus	Max
Economic Growth										
ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด ณ ราคาประจำปี : GPP current prices	Million Baht	93,028	94,410	97,340	101,012	101,985	102,958	106,451	107,471	108,491
	%yoy	-0.8	1.5	3.1	3.8	4.8	5.8	4.4	5.4	6.4
ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด แบบปริมาณลูกโซ่ : Gross provincial product (CVMs)	Million Baht	50,832	52,250	54,245	55,847	56,118	56,389	57,981	58,262	58,542
	%yoy	-1.6	2.8	3.8	3.0	3.5	4.0	3.3	3.8	4.3
จำนวนประชากร : Population	Million Person	1.157	1.153	1.150	1.147	1.148	1.148	1.146	1.146	1.146
	%yoy	-0.4	-0.4	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2
ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดต่อ หัว : GPP per capita	Baht/ person/year	80,337	81,835	84,584	87,992	88,797	89,645	92,872	93,761	94,651
ดัชนีปริมาณผลผลิตภาค เกษตร : Agriculture (API)	%yoy	-0.8	-2.8	4.6	14.4	14.9	15.4	6.3	6.8	7.3
ดัชนีภาคอุตสาหกรรม : Industry (IPI)	%yoy	-1.3	-5.2	4.7	3.6	4.1	4.6	3.9	4.4	4.9
ดัชนีภาคบริการ : Service (SI)	%yoy	-3.2	7.8	8.0	6.1	6.6	7.1	5.9	6.4	6.9
ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน : Private Consumption (Cp)	%yoy	-4.9	-3.2	1.2	-3.1	-2.6	-2.1	3.0	3.5	4.0
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน : Private Investment (Ip)	%yoy	4.4	5.3	1.9	-1.4	-0.9	-0.4	2.1	2.6	3.1
ดัชนีรายจ่ายภาครัฐบาล : Government Expenditure (G)	%yoy	3.5	-0.8	21.7	9.2	9.7	10.2	7.7	8.2	8.7
ดัชนีมูลค่าการค้าชายแดนโดย เฉลี่ย : Border Trade (XM)	%yoy	7.8	8.8	-2.5	-5.5	-5.0	-4.5	4.5	5.0	5.5
รายได้เกษตรกร : Farm Income	%yoy	-24.7	-14.3	13.8	-5.1	-4.1	-3.1	11.9	13.0	14.1
Economic Stabilities										
อัตราเงินเฟ้อ : Inflation rate	%p.a.	2.1	-7.2	1.1	0.5	1.0	1.5	0.9	1.4	1.9
ระดับราคา : GPP Deflator	%yoy	0.8	-1.3	-0.7	0.8	1.3	1.8	1.1	1.6	2.1
ผู้มีงานทำ : Employment	Person	677,925	671,656	646,379	642,208	641,800	641,392	637,361	636,956	636,551
	yoy	-10,273	-6,269	-25,277	-4,171	-4,579	-4,987	-4,439	-4,844	-5,249

ภาพ 9 แสดงสรุปภาพรวมเศรษฐกิจและแนวโน้มของจังหวัดเชียงราย ปี 2560
ไตรมาสที่ 4 ณ 31 ธันวาคม 2560

ที่มา: สำนักงานคลังจังหวัดเชียงราย, 2560

5. สภาพเศรษฐกิจของสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงจากเหตุการณ์ทางการเมือง อีกทั้งยังได้ผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากตลาดโลก และอัตราค่าจ้างแรงงานรวมถึงค่าวัสดุอุปกรณ์ที่สูงขึ้น จะเห็นได้จากจำนวนหน่วยขายที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ ในด้านของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวโดยเน้นการกระจายพัฒนาโครงการไปในทุกระดับราคา และขยายพื้นที่ให้กว้างมากขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มใหม่ ๆ เมื่อประกอบกับการได้รับการสนับสนุนจากมาตรการของภาครัฐ จึงทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้จะชะลอตัวลงแต่ก็ไม่ได้มากนัก และมีทิศทางการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง

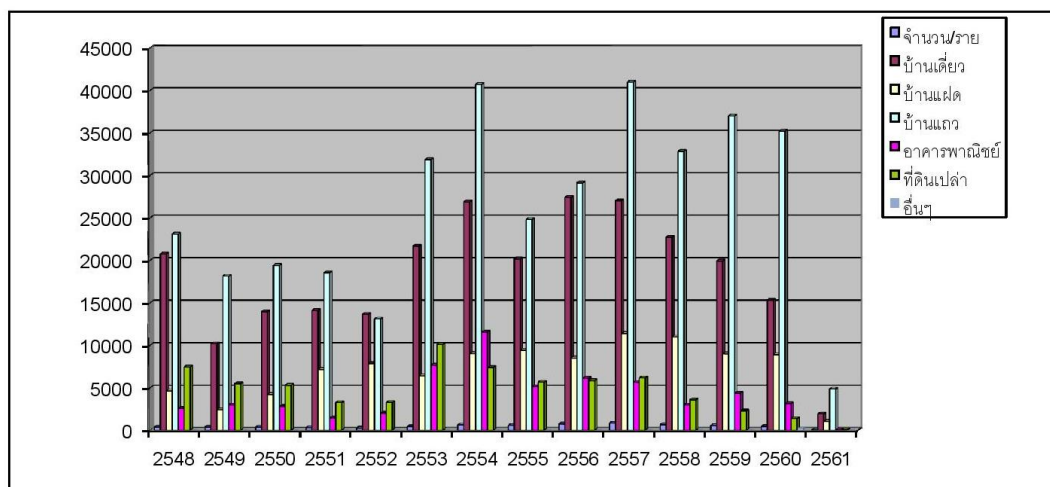
ปี พ.ศ.	ออกใบอนุญาต จำนวน/ราย	ประเภทที่ดินแปลงย่อยจัดจำหน่าย						รวมแปลง
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	อื่นๆ	
2548	390	20,746	4,610	23,101	2,594	7,446	0	58,497
2549	393	10,184	2,412	18,148	2,984	5,494	0	39,222
2550	374	13,959	4,215	19,397	2,828	5,296	0	45,695
2551	297	14,090	7,155	18,532	1,476	3,267	0	44,520
2552	254	13,654	7,867	13,102	2,039	3,279	0	39,941
2553	447	21,687	6,407	31,847	7,674	10,102	0	77,717
2554	625	26,869	9,023	40,707	11,582	7,383	0	95,564
2555	582	20,169	9,419	24,826	5,121	5,653	0	65,188
2556	744	27,413	8,500	29,126	6,142	5,842	0	77,023
2557	849	27,022	11,390	40,970	5,646	6,176	0	91,204
2558	657	22,733	10,975	32,843	2,985	3,588	0	73,124
2559	555	19,920	9,003	36,992	4,385	2,297	0	72,597
2560	458	15,320	8,878	35,229	3,140	1,384	204	64,155
2561	49	1,932	1,048	4,862	38	73	0	7,953
รวม	6,674	255,698	100,902	369,682	58,634	67,280	204	852,400

หมายเหตุ : ข้อมูลปี พ.ศ. 2561 เป็นข้อมูลที่ได้รับรายงานฯ เดือนกรกฎาคม

ภาพ 10 แสดงสถิติขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ส่วนภูมิภาค)

ตั้งแต่ พ.ศ. 2548 – พ.ศ. 2561

ที่มา : สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2561

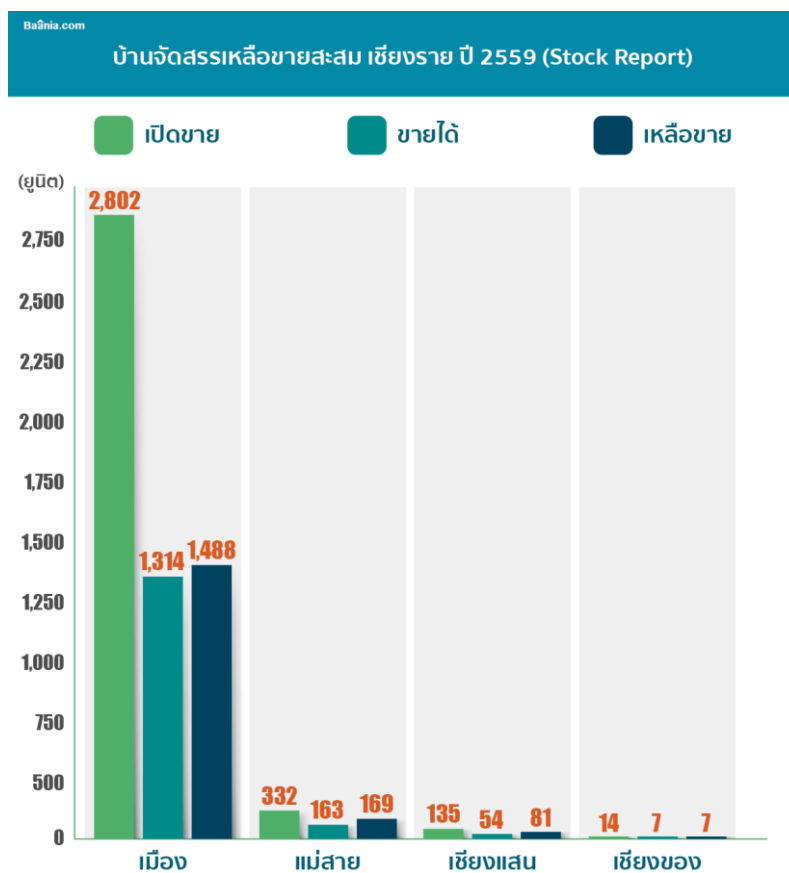


ภาพ 11 แสดงกราฟสถิติขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ส่วนภูมิภาค)

ตั้งแต่ พ.ศ. 2548–พ.ศ. 2561

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2561

5.1 สภาพเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดเชียงราย ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ในช่วงแรก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดเชียงรายเติบโตแบบก้าวกระโดด มีสิ่งบ่งชี้จากสถิติการขออนุญาตจัดสรรที่ดินปี 2551 มี 2 ราย, ปี 2553 มี 5 ราย, ปี 2554 มี 6 ราย, ปี 2555 มี 6 ราย และปี 2556 มี 9 ราย แต่จะเริ่มลดลง ในปี 2557 มี 3 ราย ปี 2558 มี 1 ราย จึงมีทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลือขายสะสมทั้งหมดในตลาดปี 2559 แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร และ คอนโดมิเนียม มีรายละเอียด ดังนี้



ภาพ 12 แสดงบ้านจัดสรรเหลือสะสม เชียงราย ปี 2559

ที่มา : วีรวัฒน์ รัตนวราหะ, 2560, สื่อดอนไลน์

ซึ่งปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรร กำลังเปิดขาย 42 โครงการ รวม 3,283 ยูนิต มีบ้านจัดสรรเหลือขายจำนวน 1,745 ยูนิต (เทียบกับปีก่อนหน้ามี 35 โครงการ รวม 2,953 ยูนิต เหลือขาย 1,781 ยูนิต)

แบ่งตามพื้นที่ โดย มีการกระจายตัวอยู่ใน 4 อำเภอหลักคือ

อำเภอเมืองเชียงราย เปิดขาย 2,802 ยูนิต ขายได้ 1,314 ยูนิต เหลือ 1,488 ยูนิต

อำเภอแม่สายมี เปิดขาย 332 ยูนิต ขายได้ 163 ยูนิต เหลือขาย 169ยูนิต

อำเภอเชียงแสน เปิดขาย 135 ยูนิต ขายได้ 54 ยูนิต เหลือขาย 81 ยูนิต

อำเภอเชียงของ เปิดขาย 14 ยูนิต ขายได้ 7 ยูนิต เหลือขาย 7 ยูนิต

แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย เป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด 38% ทาวน์เฮาส์ 26% อาคารพาณิชย์ 21% ที่ดินเปล่า 12% และที่เหลือเป็นบ้านแฝด 3%ซึ่งบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ราคา 3-5 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่ราคา 1-1.5 ล้านบาท ขณะที่อาคารพาณิชย์และบ้านแฝดส่วนใหญ่ราคา 2-3 ล้านบาท

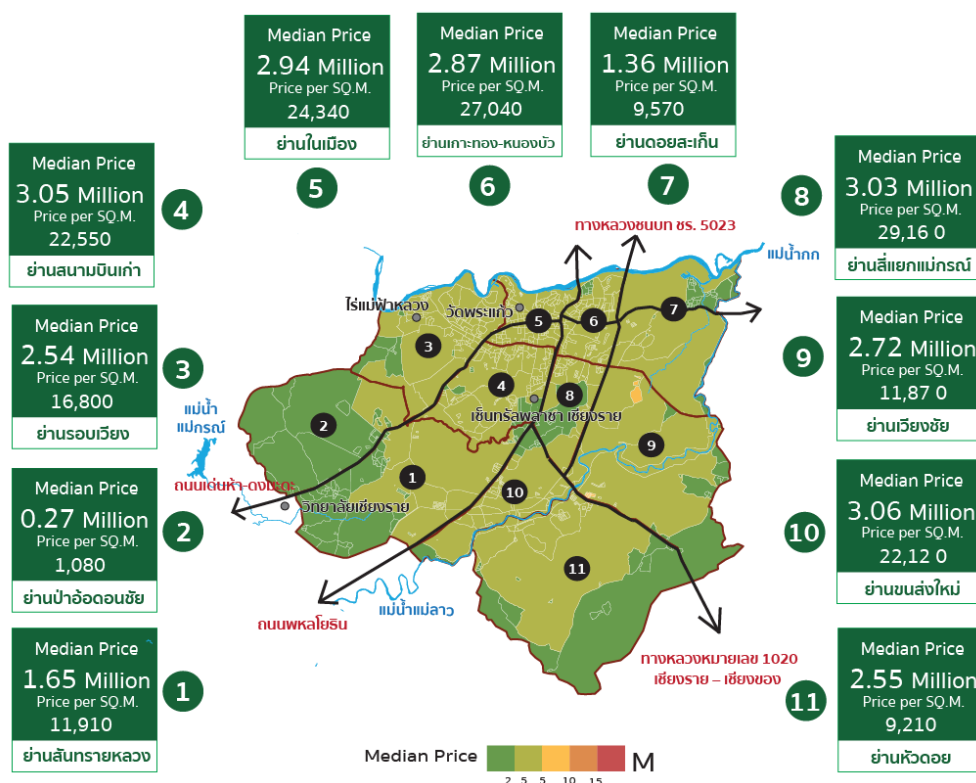
5.2 แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัย เมืองเชียงราย สามารถแบ่งพื้นที่นี้ออกเป็น 4 โซน คือ

โซนศูนย์กลางเมือง ประกอบด้วย 4 ย่าน ได้แก่ ย่านในเมือง ย่านเกาะทอง-หนองบัว ย่านสนามบินเก่า และย่านสี่แยกแม่กรณ์

โซนตะวันออก (แนวเส้นทางหลวงชนบท ชร.5023) ประกอบด้วย 2 ย่าน คือ ย่านดอยสะเก็น และย่านเวียงชัย

โซนตะวันตก (แนวถนนสายเด่นห้า-ดงมะตะ) ประกอบด้วย 2 ย่าน คือ ย่านรอบเวียง และย่านป่าอ้อดอนชัย

โซนใต้ ประกอบด้วย 3 ย่าน ได้แก่ ย่านสันทรายหลวง ย่านชนสังใหม่ ย่านหัวดอย



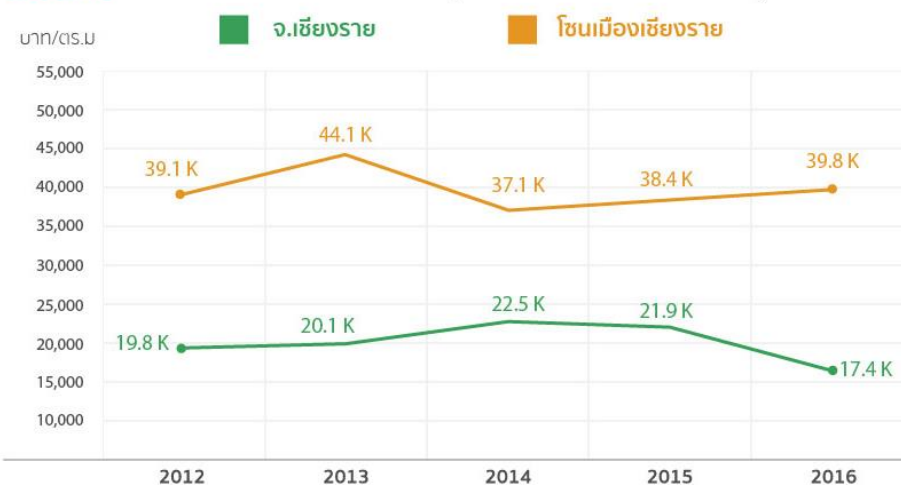
ภาพ 13 แสดงราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองเชียงราย พ.ศ. 2560

ที่มา: วีรวัฒน์ รัตนวราหะ, 2560, สื่อออนไลน์

ราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองเชียงราย ส่วนใหญ่มีราคากลางที่อยู่อาศัย (Median Selling Price) ต่ำกว่า 5 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นมาตรฐานสำหรับราคากลางที่อยู่อาศัยสำหรับเมืองระดับรองหรือเมืองขนาดเล็ก หากพิจารณาในราคากลางที่อยู่อาศัยในระดับโซน พบว่าราคากลางที่อยู่อาศัยบริเวณโซนศูนย์กลางเมืองมีราคากลางที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยสูงสุด รองลงมาคือโซนทิศใต้ บริเวณที่ถัดลงมาจกแยกแม่กรณ์ ทั้งนี้หากพิจารณาเปรียบเทียบในระดับย่าน พบว่า ย่านที่มีราคากลางที่อยู่อาศัยสูงสุดคือ ย่านชนสงใหม่ (3.06 ล้านบาท) รองลงมาคือ ย่านสนามบินเก่า (3.05 ล้านบาท) และย่านสี่แยกแม่กรณ์ (3.03 ล้านบาท) จะพบว่าบริเวณเมืองเชียงรายที่มีราคากลางที่อยู่อาศัยสูงสุดเป็นพื้นที่ส่วนขยายตัวออกจากย่านในเมืองออกมาทางทิศใต้ โดยมีศูนย์กลางอยู่บริเวณแยกแม่กรณ์ ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางใหม่ของเมืองเชียงราย อันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่สุดในเมืองเชียงรายคือ เซ็นทรัลพลาซ่าเชียงราย และสถานีขนส่งผู้โดยสารเชียงรายแห่งที่ 2 ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางใหม่ทั้งทางด้านพาณิชยกรรมและการขนส่งของเมืองเชียงราย

เมื่อพิจารณาราคาเฉลี่ยต่อหน่วยพื้นที่จะพบว่า มีโครงการที่อยู่อาศัยในโซนเมืองเชียงรายมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงกว่าค่าเฉลี่ยโดยรวมของจังหวัด ซึ่งแปรผันตามความหนาแน่นของประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยที่มากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ของจังหวัด โดยในปี 2016 ค่าเฉลี่ยราคาขายอยู่ที่ 39,800 บาทต่อตารางเมตร ขณะที่ภาพรวมของจังหวัดอยู่ที่ 17,400 บาทต่อตารางเมตร

Baônia ประวัติราคาและแนวโน้ม (ราคาเฉลี่ย บาท/ตร.ม.)



ภาพ 14 แสดงประวัติราคาและแนวโน้ม (ราคาเฉลี่ย บาท/ตร.ม.)

ที่มา: วีรวัฒน์ รัตนวราหะ, 2560, สื่อดอนไลน์

จากข้อมูลข้างต้น แม้จะเป็นเมืองขนาดเล็กและมีการกระจุกตัวของความเจริญเฉพาะจุด แต่พื้นที่โซนเมืองเชียงรายก็ยังคงได้รับความสนใจจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอยู่ไม่น้อย อาจเนื่องด้วยเป็นพื้นที่ที่ยังสามารถรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจในอนาคต ซึ่งหากมีการขยายตัวการลงทุนและการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ครอบคลุมพื้นที่มากขึ้น ก็จะมีดึงดูดนักลงทุนทั้งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจการค้าประเภทอื่น ๆ รวมถึงผู้ประกอบการที่เข้ามาสนใจโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้มากขึ้นได้เช่นกัน

6. รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จังหวัดเชียงราย

ประชากรส่วนมากจะมีอาชีพด้านการเกษตร และพนักงานเอกชน ในส่วนของร้านค้าและบริการ ซึ่งจะมีรายได้ค่อนข้างต่ำ จึงทำให้รายได้เฉลี่ยของประชากรในจังหวัดเชียงรายอยู่ที่ 13,497 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นรายได้ที่ต่ำสุดในประเทศ

อาชีพ	ปี 2557			
	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4
ผู้บัญญัติกฎหมาย ข้าราชการระดับอาวุโส และผู้จัดการ	16,732	17,221	13,507	13,142
ผู้ประกอบการวิชาชีพด้านต่าง ๆ	20,312	23,103	22,308	22,911
ผู้ประกอบการวิชาชีพด้านต่าง ๆ และอาชีพที่ เกี่ยวข้อง	12,598	13,420	14,495	14,769
เสมียน	11,660	12,874	15,369	7,645
พนักงานบริการและพนักงานในร้านค้า และตลาด	114,865	123,835	113,825	109,633
ผู้ปฏิบัติงานที่มีฝีมือด้านการเกษตรและการ ประมง	316,818	313,724	348,707	358,152
ผู้ปฏิบัติงานด้านความสามารถทางฝีมือและ ธุรกิจเกี่ยวข้อง	87,077	81,550	68,389	70,183
ผู้ปฏิบัติการโรงงานและเครื่องจักรและ ผู้ปฏิบัติงานด้านการประกอบ	29,064	22,221	22,898	28,831
อาชีพขั้นพื้นฐานต่าง ๆ ในด้านการขายและ การให้บริการ	68,629	65,390	57,597	61,376
คนงานซึ่งมิได้จำแนกไว้ในหมวดอื่น	-	-	-	-
รวม	677,755	673,338	677,095	686,642

ภาพ 15 แสดงประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไปที่มีงานทำ จำแนกตามอาชีพ เป็นรายไตรมาส
พ.ศ. 2557

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการบริหารงานจังหวัดแบบบูรณาการจังหวัดเชียงราย, 2557

สถานภาพการทำงาน	ปี 2557			
	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4
นายจ้าง	23,227	19,103	16,072	16,083
ลูกจ้างรัฐบาล	46,463	49,800	52,675	48,727
ลูกจ้างเอกชน	172,371	161,820	147,741	145,593
ทำงานส่วนตัว	253,784	268,505	275,293	271,509
ช่วยธุรกิจครัวเรือน	181,910	174,110	185,278	204,730
การรวมกลุ่ม	-	-	-	-
รวม	677,755	673,338	686,642	686,642

ภาพ 16 แสดงประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไปที่มีงานทำ จำแนกตามสถานภาพการทำงาน เป็นรายไตรมาส พ.ศ. 2557

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการบริหารงานจังหวัดแบบบูรณาการจังหวัดเชียงราย, 2557

ภาค และจังหวัด	2541	2543	2545	2547	2549	2550	2552	2554	2556	2558
ทั่วราชอาณาจักร	12,492	12,150	13,736	14,963	17,787	18,660	20,904	23,236	25,194	26,915
เชียงราย	8,924	7,930	8,369	8,920	10,495	13,736	13,278	15,034	13,510	13,497

ภาพ 17 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามภาค และจังหวัด พ.ศ. 2541-2558

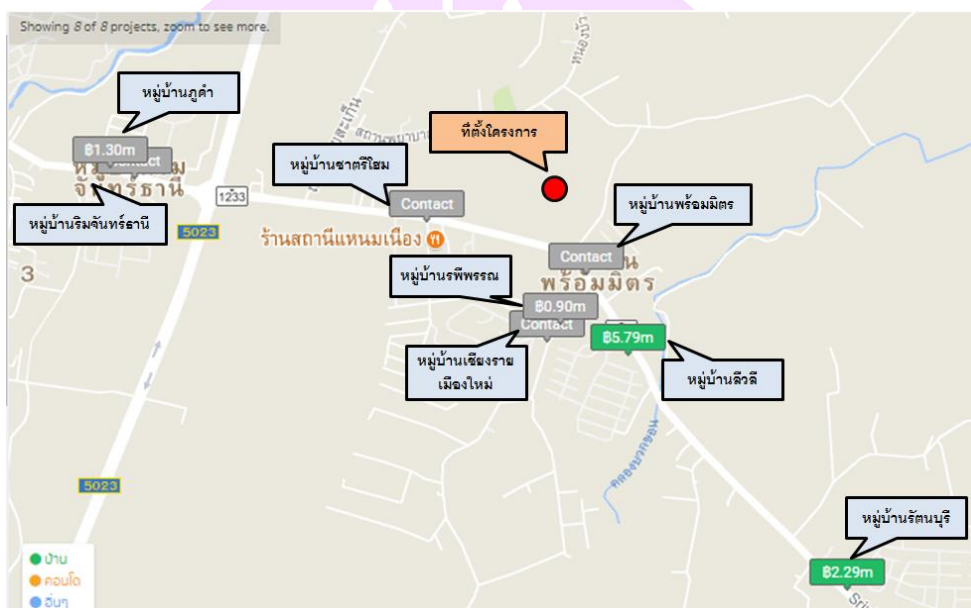
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2558

7. อัตราดอกเบี้ยธนาคาร

อัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ จะอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MRR ของแต่ละธนาคาร โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 7.125-7.33 % โดยจะมีการลดอัตราดอกเบี้ยใน 3 ปีแรก และมีวงเงินในการกู้ยืมต่างกัน ตั้งแต่ 80-100 % ของราคาประเมินตามแต่ละธนาคาร

8. การวิเคราะห์คู่แข่งในตลาด

จากการสำรวจพื้นที่พบว่าโครงการคู่แข่งส่วนใหญ่ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่บนถนนศรีเวียง ในรัศมี 2 กิโลเมตร จำนวน 8 โครงการ ซึ่งมีทั้งโครงการที่เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นมานานแล้ว โดยมีโครงการที่ก่อสร้างใหม่ 2 แห่ง ได้แก่ หมู่บ้านรัตนบุรี และหมู่บ้านสิวลี ที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้ เนื่องจากเป็นหมู่บ้านที่สร้างขึ้นใหม่และยังมีบ้านขายในโครงการอยู่



ภาพ 18 แสดงที่ตั้งโครงการคู่แข่งบนถนนศรีเวียง ในรัศมี 2 กิโลเมตร

ที่มา: วิวัฒน์ รัตนวราหะ, 2560, สื่อดอนไลน์

8.1 หมู่บ้านรัตนบุรี เจ้าของโครงการ บริษัท สหไพบุลย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เนื้อที่โครงการ: 79 ไร่ 1 งาน 73 ตร.ว. จำนวนแบบบ้าน: 12 แบบ จำนวนยูนิต: 300 ยูนิต ราคาเริ่มต้น: 2.29-4.95 ล้านบาท

จุดเด่น

1. มีแบบบ้านให้เลือกมากถึง 12 แบบ ทั้งบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยว 2 ชั้น
2. เป็นโครงการใหม่ สร้างเสร็จพร้อมอยู่

3. มีระบบสาธารณูปโภคและอำนวยความสะดวกครบครัน

จุดด้อย

1. ราคาค่อนข้างสูง



ภาพ 19 แสดงหมู่บ้านรัตนบุรี

ที่มา: วีรวัฒน์ รัตนวราหะ, 2560, สื่อออนไลน์



ภาพ 20 แสดงหมู่บ้านรัตนบุรี

ที่มา: วีรวัฒน์ รัตนวราหะ, 2560, สื่อออนไลน์



ภาพ 21 แสดงหมู่บ้านรัตนบุรี

ที่มา: วีรวัฒน์ รัตนวราหะ , 2560, สื่อออนไลน์

8.2 หมู่บ้านสิวลี ศรีเวียง-เชียงใหม่ เจ้าของโครงการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เนื้อที่โครงการ: 56 ไร่ 3 งาน 79.4 ตร.ว. จำนวนแบบบ้าน: 7 แบบ จำนวนยูนิต: 209 ยูนิต ราคาเริ่มต้น: 4.89-11.99 ล้านบาท

จุดเด่น

1. มีแบบบ้านให้เลือกมากถึง 7 แบบ เป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
2. เป็นโครงการใหม่ สร้างเสร็จพร้อมอยู่
3. มีระบบสาธารณูปโภคและอำนวยความสะดวกครบครัน
4. สร้างโดยบริษัทที่น่าเชื่อถือ โดยระดับบริษัทมหาชน

จุดด้อย

1. ราคาค่อนข้างสูง



ภาพ 22 แสดงหมู่บ้านสิวลี ศรีเวียง-เชียงใหม่

ที่มา: วีรวัฒน์ รัตนวราหะ, 2560, สื่อออนไลน์



ภาพ 23 แสดงหมู่บ้านสีวลี ศรีเวียง-เชียงราย

ที่มา : วีรวัฒน์ รัตนวราหะ, 2560, สื่อออนไลน์



ภาพ 24 แสดงหมู่บ้านสีวลี ศรีเวียง-เชียงราย

ที่มา: วีรวัฒน์ รัตนวราหะ, 2560, สื่อออนไลน์

ผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน

เนื่องด้วยขนาดของโครงการมีเนื้อที่ทั้งหมดรวม 15 ไร่ 3 งาน 66.6 ตารางวา หรือ 6,366.6 ตารางวา โดยจะแบ่ง ตั๋วบ้านออกเป็น 2 แบบ คือ

บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว ขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 90 ตร.ม.ขนาดที่ดิน 45 ตร.วา ได้จำนวน 31 หลัง



ภาพ 25 แสดงแบบจำลองบ้านเดี่ยว ชั้นเดียว

ที่มา: กัญญารัตน์ ทองศรี, 2560, สื่อออนไลน์

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาด 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 130 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 56.25 ตร.วา ได้จำนวน 47 หลัง



ภาพ 26 แสดงแบบจำลองบ้านเดี่ยว 2 ชั้น

ที่มา: กัญญารัตน์ ทองศรี, 2560, สื่อออนไลน์



1. ผลการวิเคราะห์ต้นทุน

พิจารณาจาก ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนพื้นที่ขาย ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน ดังนี้

1.1 ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าที่ดิน และค่าถมที่ดิน ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ

1.2 ต้นทุนพื้นที่ขาย คือ ต้นทุนที่ดินทั้งหมดต่อขนาดพื้นที่ที่ดินของบ้านในโครงการ ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ที่อยู่ในส่วนของงานสาธารณูปโภค เช่น ถนน สวนสาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง อื่น ๆ

ตาราง 1 แสดงต้นทุนที่ดิน

รายการ	หน่วย	จำนวน	ราคา/หน่วย	รวม
ราคาที่ดิน	ตร.วา	6,366.60	6,250	39,791,250.00
ราคาที่ดินทางเข้าโครงการ	ตร.วา	300	16,250	4,875,000.00
ค่าถมที่	ตร.วา	6,366.60	500	3,333,300.00
รวม	ตร.วา	6,366.60	7,200	47,999,550.00

ตาราง 2 แสดงพื้นที่ขาย

รายการ	หน่วย	จำนวน	พื้นที่(ตร.วา)	รวม
บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	หลัง	31	45	1,395
บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	หลัง	47	56.25	2,643.75
รวม	ตร.วา			4,038.75

ตาราง 3 แสดงต้นทุนพื้นที่ขาย

รายการ	หน่วย	รวม
ต้นทุนที่ดิน	บาท	47,999,550.00
พื้นที่ขาย	ตร.วา	4,038.75
ต้นทุนพื้นที่ขาย	บาท/ตร.วา	11,884.75

1.3 ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง คือ ต้นทุนการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของโครงการ อาทิ ถนน ระบบไฟฟ้า ประปา รื้อรอบโครงการ เป็นต้น

ตาราง 4 แสดงต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง

รายการ	หน่วย	จำนวน	ราคา/หน่วย	รวม
รั้วรอบโครงการ	ม.	1,100	4,500	4,950,000.00
ถนนในโครงการ	ม.	1,200	4,200	5,040,000.00
ระบบประปาในโครงการ	ม.	1,200	1,000	1,200,000.00
ระบบระบายน้ำเสียในโครงการ	ม.	1,500	2,000	3,300,000.00
ระบบไฟฟ้าในโครงการ	ม.	1,500	2,500	3,750,000.00
สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น	เหมา	1	500,000	500,000.00
ระบบประปาในโครงการ	เหมา	1	500,000	500,000.00
ซุ้มประตูและป้ายโครงการ	เหมา	1	500,000	500,000.00
สำนักงานนิติบุคคล	เหมา	1	450,000	450,000.00
ค่าดำเนินการจัดสรรที่ดิน	เหมา	1	1,000,000	1,000,000.00
ค่าแบบก่อสร้าง	เหมา	1	85,000	85,000.00
รวม	บาท			20,475,000.00
พื้นที่ขาย	ตร.ม.			4,376.25
ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง			บาท/ตร.วา	4,678.66

1.4 ต้นทุนการบริหารโครงการ คือ ต้นทุนในการบริหารโครงการ อาทิ ค่าไฟฟ้า ประปา ส่วนกลาง ค่าเงินเดือนพนักงาน ค่าการตลาด เป็นต้น

ตาราง 5 แสดงต้นทุนการบริหารโครงการ

รายการ	หน่วย	จำนวน	ราคา/หน่วย	รวม
เงินเดือนพนักงาน	เดือน	12	85,000	1,020,000.00
ค่าไฟฟ้าประปา ส่วนกลาง	เดือน	12	55,000	660,000.00
ค่าไฟฟ้าประปา สำนักงาน	เดือน	12	5,000	60,000.00
ค่าบริหารก่อสร้าง	ปี	1	100,000	100,000.00
ค่าบริหารการขาย	ปี	1	100,000	100,000.00
ค่าการตลาด	ปี	1	100,000	100,000.00
ค่าอื่น ๆ	ปี	1	100,000	100,000.00
รวม	บาท			2,540,000.00

ตาราง 6 แสดงแผนการก่อสร้าง

ปีที่	หน่วย	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	รวม
ปีที่ 1	หลัง	15	12	27
ปีที่ 2	หลัง	16	20	36
ปีที่ 3	หลัง	-	15	15
รวม	หลัง	31	47	78

ตาราง 7 แสดงต้นทุนโครงการต่อปี

ปีที่ 1	มูลค่า
ต้นทุนที่ดิน	47,999,550.00
ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	20,475,000.00
ต้นทุนการบริหารโครงการ	2,540,000.00
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	
บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว จำนวน 15 หลัง	14,850,000.00
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 12 หลัง	19,800,000.00
ต้นทุนโครงการทั้งหมดในปีที่ 1	105,664,550.00
ปีที่ 2	มูลค่า
ต้นทุนที่ดิน	47,999,550.00
ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	20,475,000.00
ต้นทุนการบริหารโครงการ	2,540,000.00
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	
บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว จำนวน 15 หลัง	14,850,000.00
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 12 หลัง	19,800,000.00
ต้นทุนโครงการทั้งหมดในปีที่ 2	105,664,550.00
ปีที่ 3	มูลค่า
ต้นทุนที่ดิน	47,999,550.00
ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	20,475,000.00
ต้นทุนการบริหารโครงการ	2,540,000.00
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	
บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว จำนวน 15 หลัง	14,850,000.00
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 12 หลัง	19,800,000.00
ต้นทุนโครงการทั้งหมดในปีที่ 3	105,664,550.00

2. การประมาณราคาขาย คือ ต้นรวมทั้งหมด ต้นทุนพื้นที่ขาย ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน
ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ค่ากำไร และค่าดำเนินการต่าง ๆ

ตาราง 8 แสดงราคาขายบ้านเดี่ยว ชั้นเดียว

รายการ	หน่วย	จำนวน	ราคา/หน่วย	รวม
ต้นทุนพื้นที่ขาย	ตร.วา	45	11,884.75	534,813.93
ต้นทุนด้านสาธารณูปโภค	ตร.วา	45	5,069.64	228,113.70
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	ตร.ม.	90	11,000	990,000.00
กำไร 25%				438,236.00
รวม				2,191,184.54
ราคาขาย				2,150,000.00

ตาราง 9 แสดงราคาขายบ้านเดี่ยว ชั้น 2

รายการ	หน่วย	จำนวน	ราคา/หน่วย	รวม
ต้นทุนพื้นที่ขาย	ตร.วา	56.25	11,884.75	668,517.41
ต้นทุนด้านสาธารณูปโภค	ตร.วา	56.25	5,069.64	285,167.13
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	ตร.ม.	150	11,000	1,650,000.00
กำไร 30%				781,105.36
รวม				3,384,785.00
ราคาขาย				3,350,000.00

ซึ่งจะได้ราคาขาย ดังนี้

บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ราคาขาย 2,150,000.00 บาท

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาขาย 3,350,000.00 บาท

3. วิเคราะห์ดัชนีความคุ้มค่าในการลงทุน จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินแล้วพบว่า

ตาราง 10 แสดงความคุ้มค่าทางการเงิน

ปีที่	รายจ่าย	รายรับ	กำไรสุทธิ
ปีที่ 0	- 68,474,550		- 68,474,550
ปีที่ 1	- 37,190,000	72,450,000	35,266,000
ปีที่ 2	- 51,380,000	101,400,000	50,020,000
ปีที่ 3	- 27,290,000	50,250,000	22,966,000
	NPV		26,091,281.44
	IRR		28.58 %
	PB		72 % หรือ 56 หลัง

จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจาก มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ที่ 27,656,834.66 บาท มีอัตราผลตอบแทน (IRR) ที่ 27.72 % ซึ่งมากกว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ 7.5 % และมีจุดคุ้มทุนโครงการอยู่ที่ประมาณ 52 หลัง

4. วิเคราะห์ความไวทางการเงิน (Sensitivity Analysis)

4.1 สถานการณ์ 1 ราคาก่อสร้างบ้านมีการเปลี่ยนแปลง ลดลงจากเดิม 10% , 20% และเพิ่มขึ้น จากเดิม 10% , 20% ซึ่งสังเกตได้ว่า ถึงแม้ราคาก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลง โครงการยังมีอัตราผลตอบแทนที่น่าลงทุนอยู่

4.2 สถานการณ์ 2 ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง ลดลงจากเดิม 10% , 20% และเพิ่มขึ้น จากเดิม 10% , 20% ซึ่งสังเกตได้ว่า ถึงแม้ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง โครงการยังมีอัตราผลตอบแทนที่น่าลงทุนอยู่

4.3 สถานการณ์ 3 ปรับราคาขาย ลดลงจากเดิม 10% , 20% และเพิ่มขึ้น จากเดิม 10% , 20% ซึ่งสังเกตได้ว่า ไม่สามารถลดราคาขายลงถึง 20% ได้เนื่องจากอัตราผลตอบแทนเกินกว่าที่เกณฑ์ที่กำหนด

ตาราง 11 แสดงสถานการณ์ราคาก่อสร้างที่มีการเปลี่ยนแปลง

ราคาก่อสร้าง	- 20%	- 10%	0	10 %	20%
NPV	144.97	35.83	26.09	16.64	7.2
IRR	42.77%	35.77%	28.58%	21.19%	19.86%

หมายเหตุ: หน่วย: ล้านบาท

ตาราง 12 แสดงสถานการณ์ราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลง

ราคาที่ดิน	-20%	-10%	0	10 %	20%
NPV	42.83	34.91	26.09	16.37	5.77
IRR	51.40%	39.20%	28.58%	19.33%	11.24%

หมายเหตุ: หน่วย: ล้านบาท

ตาราง 13 แสดงสถานการณ์ราคาขายที่มีการเปลี่ยนแปลง

ราคาขาย	-20%	-10%	0	10 %	20%
NPV	-13.02	6.33	26.09	45.65	65.20
IRR	-3.89%	12.98%	28.58%	43.29%	57.36%

หมายเหตุ: หน่วย: ล้านบาท

5. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในสถานการณ์ต่าง ๆ (Scenario Analysis)

การวิเคราะห์ผลตอบแทนในสถานการณ์ต่าง ๆ ซึ่งได้จำลองสถานการณ์ คือ สถานการณ์โครงการสามารถขายบ้านได้เพียงปีละ 50% จากที่วางแผนไว้ ซึ่งจะทำให้ระยะเวลาการขายทั้งหมดเพิ่มขึ้นจากเดิม 3 ปี เป็น 6 ปี

ตาราง 14 แสดงสถานการณ์ยอดขายต่อปีมีเพียง 50% จากแผนที่วางไว้

ปีที่	รายจ่าย	รายรับ	กำไรสุทธิ
ปีที่ 0	- 68,474,550		- 68,474,550
ปีที่ 1	- 37,196,000	36,225,000	- 965,000
ปีที่ 2	- 51,380,000	36,225,000	- 15,155,000
ปีที่ 3	- 27,290,000	50,700,000	23,410,000
ปีที่ 4	- 2,540,000	50,700,000	48,160,000
ปีที่ 5	- 2,540,000	25,125,000	22,585,000
ปีที่ 6	- 2,540,000	25,125,000	22,585,000
	NPV		2,786,007.90
	IRR		8.40 %

จากสถานการณ์ที่มีอัตราผลตอบแทน (IRR) มีความใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ 7.5% ซึ่งมีความเสี่ยงในการขาดทุน จึงควรที่จะรักษายอดขายให้ได้ละ 50% ของยอดขายต่อปีตามแผนที่วางไว้



บทที่ 5

วิเคราะห์และสรุปผล

วิเคราะห์และสรุปผล

โครงการ มีเนื้อที่ทั้งหมดรวม 15 ไร่ 3 งาน 66.6 ตารางวา โดยสามารถเข้าออกได้ 2 เส้นทาง ห่างจากตัวเมืองเชียงรายประมาณ 4 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางประมาณ 10 นาที ตั้งอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามผังเมืองรวมเมืองเชียงราย จากขนาดของพื้นที่สามารถวางผังโครงการได้ เป็นบ้านเดี่ยว ชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอย 90 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 45 ตร.วา จำนวน 31 หลัง บ้านเดี่ยว 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 130 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 56.25 ตร.วา จำนวน 74 หลัง มีพื้นที่สำหรับสวนกลาง สำหรับสวน หรือสนามเด็กเล่น มากกว่า 5% และถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกมีความกว้างน้อยกว่า 8.00 ม. จึงจำเป็นต้องซื้อที่ดินข้างเคียงเพื่อทำทางเข้าโครงการ

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเชียงราย ซึ่งปัจจุบันโครงการบ้านจัดสรร กำลังเปิดขาย 42 โครงการ รวม 3,283 ยูนิต มีบ้านจัดสรรเหลือขายจำนวน 1,745 ยูนิต โดยมีค่าเฉลี่ยราคาขายอยู่ที่ 3.05 ล้านบาท โดยมีคู่แข่ง 2 ราย ได้แก่ หมู่บ้านรัตนบุรี และหมู่บ้านสิวลี

โครงการมีค่าใช้จ่ายในส่วนของต้นทุนทั้งหมด 176.71 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโครงการ 7.63 ล้านบาท และมีรายรับจากการขายบ้าน 224.1 ล้านบาท ซึ่งกำหนดระยะเวลาโครงการ 3 ปี วิเคราะห์ดัชนีความคุ้มค่าทางการเงินพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 26.09 ล้านบาท ซึ่งมากกว่า 0 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 28.58% ซึ่งมากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ 7.5% และมีระยะในการคืนทุน เท่ากับ 72 หลัง

จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้และมีความน่าสนใจในการลงทุน และเมื่อวิเคราะห์ความไวทางการเงิน พบว่าหากราคาต่ำกว่าก่อสร้างบ้านปรับสูงขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 โครงการยังคงมีความน่าสนใจในการลงทุน หากราคาที่ดินปรับสูงขึ้นไม่เกินร้อยละ 20 โครงการยังคงมีความน่าสนใจในการลงทุน และหากปรับลดราคาขายของบ้านในโครงการสามารถปรับลดได้ ไม่ควรเกิน 10% โครงการจะยังมีความน่าสนใจ แต่ถ้าปรับลดลงเกิน 13% จะทำให้โครงการมีความเสี่ยงในการขาดทุน และวิเคราะห์ผลตอบแทนในสถานการณ์จำลองให้มียอดขายบ้านได้เพียง 50% จากแผนที่วางไว้ จากสถานการณ์ดังกล่าว มีอัตราผลตอบแทน (IRR) 8.4% มีความใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ 7.5 % ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการลงทุน

ข้อเสนอแนะ

1. จากการศึกษาในครั้งนี้ ข้อมูลดัชนีความคุ้มค่าในการลงทุน ชี้ให้เห็นว่า โครงการนี้มีความน่าลงทุน แต่จากสภาพตลาดปัจจุบัน ที่มียอดบ้านจัดสรรขายได้เพียง 47% ของจำนวนบ้านจัดสรรทั้งหมด และยังมีบ้านจัดสรรที่ยังคงเหลือที่พร้อมขายถึง 1,781 ユニット จึงมีความเสี่ยงในการขายบ้านให้ได้ตามเป้าที่กำหนดไว้ตามที่ได้จำลองสถานการณ์ไว้ ดังนั้น ควรมีการวางแผนเรื่องการก่อสร้างและการตลาดเพื่อรองรับสถานการณ์ดังกล่าว

2. จากการศึกษาในครั้งนี้ ในเรื่องราคาขายของบ้าน เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งแล้วยังอยู่ในระดับราคาที่ใกล้เคียงกัน อีกทั้งคู่แข่งเป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สระว่ายน้ำ สปอร์ตคลับ และเจ้าของโครงการเป็นบริษัทขนาดใหญ่และเป็นที่รู้จักในวงกว้าง ซึ่งจะได้รับความเชื่อมั่นจากผู้บริโภค ดังนั้นหากตั้งราคาขายบ้านให้ถูกลง จะทำให้มีโอกาสขายบ้านได้ง่ายขึ้น

3. โครงการนี้มีปัญหาข้อสำคัญที่สุด คือ ทางเข้าโครงการจำเป็นต้องซื้อที่ดินแปลงข้างเคียงเพื่อทำทางเข้าออก ซึ่งจะส่งผลต่อต้นทุนของโครงการ และราคาขายของบ้าน และหากเจรจาซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ได้ จะไม่สามารถดำเนินโครงการได้เนื่องจากทางเข้าอื่นที่มีในปัจจุบัน มีความกว้างน้อยกว่า 8.00 ม.ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน

บรรณานุกรม



บรรณานุกรม

- กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงราย. (8 สิงหาคม 2550). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่มที่ 124 (ตอนที่ 50 ก). หน้าที่ 31.
- กัญญารัตน์ ทองศรี. (20 สิงหาคม 2559). **แบบบ้านชั้นเดียว**. สืบค้นเมื่อ 20 เม.ย 2561, จาก <http://www.databkk.com/แบบบ้านชั้นเดียว>
- กัญญารัตน์ ทองศรี. (20 สิงหาคม 2559). **แบบบ้านสองชั้น**. สืบค้นเมื่อ 20 เม.ย 2561, จาก <http://www.databkk.com/แบบบ้านชั้นเดียว>
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงราย. (15 สิงหาคม 2543). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่มที่ 119 (ตอนที่ 66 ง). หน้าที่ 69–88.
- คณะกรรมการบริหารงานจังหวัดแบบบูรณาการจังหวัดเชียงราย. (20 ธ.ค. 2557). **แผนพัฒนาจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2557–2560 (ฉบับทบทวน)**. สืบค้นเมื่อ 20 เม.ย 2561, จาก <http://www.pdc.go.th/wp-content/uploads/2015/11/แผนพัฒนาจังหวัดเชียงราย57-60ฉบับทบทวน.pdf>
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). **เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ** (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชัน.
- วไลพร ธนารักษ์สกุล. (2554). **ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ**. วิทยานิพนธ์ ศ.ม., มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, กรุงเทพฯ.
- วีรวัฒน์ รัตนวราหะ. (1 พฤษภาคม 2560). **เปิดคลังอสังหาริมทรัพย์ (Stock Report) เชียงราย ปี 2559**. สืบค้นเมื่อ 20 เม.ย 2561, จาก <https://baania.com/th/article/เปิดคลังอสังหาริมทรัพย์-stock-report-เชียงราย-ปี-2559>
- วีรวัฒน์ รัตนวราหะ. (27 กุมภาพันธ์ 2560). **แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัยเมืองเชียงราย**. สืบค้นเมื่อ 20 เม.ย 2561, จาก <https://baania.com/th/article/แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัย-เมืองเชียงราย?s=list>
- ศราชัย กล้าหาญ(2558) **การศึกษาความเป็นไปได้โครงการบ้านจัดสรรจังหวัดอ่างทอง** การค้นคว้าอิสระ บธ.บ., มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.

สำนักงานคลังจังหวัดเชียงราย. (31 ธันวาคม 2560). ฉบับที่ 4/2560 .รายงานประมาณการ
เศรษฐกิจจังหวัดเชียงราย ปี 2560 และปี 2561.

สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. (20 มกราคม 2560). **สถิติการขออนุญาตทำการ
จัดสรรที่ดินรายใหม่(ภูมิภาค).** สืบค้นเมื่อ 20 เม.ย 2561,

จาก http://www.dol.go.th /Pages/page2_4_2.aspx

เอกพล วงศ์ภัทรกุล. (2558). **การศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์บนพื้นที่
ห้วยขวาง.** บธ.บ., มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.



ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ-สกุล	สุวัฒน์ชัย หลวงสุภา
วัน เดือน ปี เกิด	25 เม.ย. 2523
สถานที่เกิด	จ.เชียงราย
วุฒิการศึกษา	พ.ศ. 2544 วศ.บ. (วิศวกรรมโยธา) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร พ.ศ. 2542 ปวส. ช่างก่อสร้าง สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขต ภาคพายัพ
ที่อยู่ปัจจุบัน	43 ม. 12 ถ. หนองบัว ต.รอบเวียง อ. เมือง จ. เชียงราย
ผลงานตีพิมพ์	ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง สุวัฒน์ชัย หลวงสุภา (ผู้บรรยาย), 16 มิ.ย. 2561, การศึกษาความเป็นไป ได้ของโครงการบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลนครเชียงราย ใน การประชุม วิชาการบัณฑิตศึกษา ครั้งที่ 4 (หน้าที่ 253 – 263) พะเยา: อาคารเรียนรวม มหาวิทยาลัยพะเยา

