

การศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดความคุ้มค่าด้านการบริหารจัดการ

Feasibility Study of the Real Estate Project in Terms of Economic Value in Management

เกษมสันต์ รื่นกลิ่น¹, ศักดิ์ชาย รักการ², พจนีย์ ศรีวิเชียร³

จิรวัดน์ ปล้องใหม่⁴ จอมภพ ละออ⁵

หลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต^{1,2,3,4,5}

Kasemsan Ruenklin¹, Sakchai Rakkarn², Podchanee Sriwichian³,

Jeerawat Plongmai⁴ Jompop laor⁵

Master of Engineering Program in Engineering Management, Kasem Bundit University^{1,2,3,4,5}

Email: champcfd276@gmail.com¹ Email: sakchai.rak@kbu.ac.th²

Email: podchanee.sri@kbu.ac.th³ Email: jeerawat2556p@gmail.com⁴

Email: jomphop.lao@kbu.ac.th⁵

Received: June 15, 2023; Revised: June 26, 2023; Accepted: June 29, 2023

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดความคุ้มค่าด้านการบริหารจัดการที่เหมาะสม เพื่อลดต้นทุนในธุรกิจสร้างบ้านจัดสรรขาย โดยใช้ข้อมูลพบว่ารูปแบบการสร้างบ้านที่ไม่จัดสรรมีการสร้างบ้านขายจำนวนครั้งละ 8 หลังในทีเดียว ซึ่งพบปัญหาด้านต้นทุนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการไม่สามารถรับรายได้ตามเป้าหมายได้อย่างเพียงพอ วิธีการวิจัยใช้แผนภูมิความคิดเพื่อวิเคราะห์สาเหตุที่แท้จริงโดยซึ่งเกิดจากตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ จำนวนประชากรรวม รวมถึงรายได้จากชุมชน ทำให้เกิดการสต็อกบ้านในโครงการและการชะลองานของผู้รับเหมาซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาด้านต้นทุนแรงงาน และการบริหารโครงการที่ไม่ได้ควบคุม จากนั้นทางผู้วิจัยวางแผนและเปลี่ยนนโยบายการสร้างบ้านและการขายบ้านเพื่อลดความเสี่ยงในการทำให้เกิดต้นทุนสูง โดยที่ตั้งเป็นบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย และจะมีการสร้างเสร็จเพียงหลังเดียวเพื่อทำเป็นบ้านตัวอย่างให้ลูกค้าและเพิ่มขึ้นตอนการตรวจสอบเครดิตเบื้องต้นของลูกค้าก่อนใช้เครดิตในการยื่นกู้ธนาคาร การศึกษาวิจัยพบว่ารูปแบบการสร้างบ้านพร้อมกัน 8 หลังมีต้นทุนการก่อสร้างสูงกว่ารูปแบบสร้างแบบ 1 หลัง และรูปแบบสร้างแบบ 1 หลัง สามารถลดต้นทุนในการธุรกิจได้มากกว่ารูปแบบสร้างพร้อมกัน 8 หลัง อยู่ที่ 58.87% นอกจากนี้ถ้าภายใน 1 ปีสามารถขายได้ทั้งหมด 8 หลัง เมื่อเทียบกับรูปแบบสร้างที่ละ 1 หลัง ก็ยังพบว่ารูปแบบการสร้างแบบ 1 หลัง สามารถลดต้นทุนในการธุรกิจได้มากกว่ารูปแบบสร้างพร้อมกัน 8 หลัง อยู่ที่ 5.14% เช่นกัน

คำสำคัญ: รูปแบบธุรกิจบ้านจัดสรร การลดต้นทุน กระบวนการทางธุรกิจ

ABSTRACT

The purpose of this research was to study the feasibility of the real estate projects to achieve cost-effectiveness in property management to reduce costs in the construction business. The model of construction with 8 houses simultaneously for unallocated housing project affected high investment. Thus, mind mapping technique was used to analyze the root causes, including project location, population size, and community income. These factors contributed to housing stock accumulation in the project and delayed contractor work, resulting in cost, labor, and project management issues. The research proposed the planning and policy to changes in house construction and sales to mitigate the risks of high costs. The alternative model was suggested by completing a single model house as a specimen for customers, instead of simultaneously constructing eight houses. Moreover, one step was added to preliminary check credit of customers before applying for bank loans. The research demonstrated that the construction of eight houses simultaneously incurs higher costs compared to building one house at a time, with a cost reduction potential of 58.87%. Furthermore, if all eight houses can be sold within one year, the one-house building model still reduces business costs by 5.14% compared to the eight-house model.

KEYWORDS: Business model of housing estate, Cost reduction, Business processes

บทนำ

ที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นปัจจัย 4 ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ มนุษย์ทุกคนล้วนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเป็นหลักแหล่ง ซึ่งจากข้อมูลผลสำรวจ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและสถานะเศรษฐกิจในขณะนั้น ไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวทรัพย์สิน หากเศรษฐกิจตกต่ำราคาของอสังหาริมทรัพย์ก็จะตกต่ำลงไปด้วย ช่วงนี้ถือเป็นช่วงเวลาทองของนักเก็งกำไรในการซื้อ และนำไปขายต่อในภายหลังเมื่อราคาเพิ่มสูงขึ้นมา จึงสามารถพูดได้ว่าตัวแปรสำคัญต่อราคาของอสังหาริมทรัพย์ คือ เศรษฐกิจ อสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีการเปลี่ยนแปลงเป็นเงินค่อนข้างช้า ส่งผลให้การถือครองมีความเสี่ยงกว่าการถือครองเงินสด แต่สามารถลดความเสี่ยงได้ด้วยการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์เพื่อสร้างกระแส

เงินสดเข้ามา เช่น ปล่อยให้เช่า หรือประกอบธุรกิจส่วนตัวบนอสังหาริมทรัพย์ที่มี เป็นต้น (บริษัทสำนักกฎหมาย Laws & Consult จำกัด, ม.ป.ป.) ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้เคยทำงานในโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบประเภทโครงการบ้านจัดสรรนั้น โดยทั่วไปแล้ว ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม ซึ่งทุกประเภทล้วนเกิดจากรูปแบบที่ซ้ำๆ เหมือนกันทั้งโครงการเป็นรูปแบบที่ทางผู้พัฒนาโครงการทำการศึกษาทางการตลาด และกำหนดรูปแบบมาตั้งแต่แรกแล้วทั้งสิ้น รวมไปถึงปัญหาการจัดสรรที่ดินในการขึ้นโครงการ และใช้งบประมาณลงทุนสูงมาก โดยผู้ที่ต้องการทำธุรกิจเป็นเจ้าของโครงการสามารถเริ่มต้นธุรกิจด้วยการสร้างบ้านขายแบบ “ไม่จัดสรร หรือนอกจัดสรร” ซึ่งกรณีศึกษานี้เป็นการศึกษาจากโครงการนอกจัดสรรโครงการหนึ่งในเขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร โดยเล็งเห็นปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ตลอดจนการ

ทำงานภายใต้นโยบายนี้ การศึกษานี้จึงเป็นการศึกษาความเสี่ยงของโครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวทำธุรกิจแบบ “บ้านพร้อมอยู่” นโยบายดังกล่าวทำให้เกิดความเสี่ยงทางการเงินทำให้ต้นทุนจม ไม่สามารถบริหารรายได้ที่มาจากการขายได้ตามกำหนด ทำให้เกิดผลเสียหายต่อเนื่องทั้งเจ้าของโครงการ ผู้รับเหมารสร้างบ้าน ตลอดจนลูกค้าที่มีความประสงค์จะซื้อบ้านในโครงการดังกล่าว ซึ่งผู้ศึกษาได้ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการนี้ตั้งแต่กระบวนการเริ่มต้นจนถึงกระบวนการสุดท้ายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ (Life and Living Co.,Ltd, ม.ป.ป.) (กรมที่ดิน, 2565)

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงสนใจปัญหาต้นทุนจมมูลค่าประมาณ 21 ล้านบาทดังกล่าว โดยการประยุกต์ใช้หลักการและทฤษฎีด้านการจัดการงานวิศวกรรม และผลที่คาดว่าจะได้รับจะสามารถใช้งบลงทุนที่น้อยและมีความเสี่ยงในการลงทุนต่ำ

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาการลดต้นทุนในธุรกิจสร้างบ้านขายในชุมชนชานเมืองซึ่งจะทำให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการลงทุนมากที่สุด
2. เพื่อลดการสูญเสียที่ก่อให้เกิดต้นทุนจมไม่ต่ำกว่า 50%

ประโยชน์ที่ได้รับ

1. สามารถลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้แบบลดความเสี่ยง
2. สามารถบริหารงบประมาณให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด
3. สามารถวิเคราะห์การลงทุน และทำเลที่ตั้งของโครงการ

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎี

ค่าดำเนินการที่เกิดขึ้นในโครงการก่อสร้างเป็นค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งในโครงการก่อสร้าง ซึ่ง

มักจะถูกกลืนไม่ได้เอาใจใส่ตั้งแต่เริ่มโครงการ ขั้นตอนการประมาณราคาขั้นตอนการวางแผนงานก่อสร้างและระหว่างก่อสร้างจนจบโครงการ ซึ่งค่าดำเนินการเหล่านี้จะเกิดขึ้นตลอดเวลาหากมองเป็นปริมาณที่เกิดขึ้นอาจจะเป็นจำนวนที่ไม่มากนัก แต่เมื่อรวบรวมค่าดำเนินการค่าอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมดแล้ว จะเป็นจำนวนค่าใช้จ่ายที่สูงมาก หากเกิดอุปสรรคในงานก่อสร้างและมีปัญหาด้านต่าง ๆ ที่ขาดระบบที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงการที่ดีแล้ว บางครั้งค่าดำเนินการนี้อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้โครงการเกิดสภาพขาดทุนได้ งานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านแนวราบ คืองานที่รวบรวมเอาความรู้ในด้านการบริหารจัดการองค์กร บริหารโครงการ การวางกลยุทธ์ การวางแผน การตลาดและงานก่อสร้างเข้าด้วยกันเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จนกำหนดปัจจัยที่สำคัญของโครงการให้ทันสมัย ตอบโจทย์ลูกค้าประสบความสำเร็จ และมีผลกำไรตามเป้าหมาย บทนี้เป็นการนำเสนอทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาวิจัยและรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์โดยการขึ้นโครงการบ้าน โดยศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลตัวอย่าง 400 คน และคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (จุริมาศ และ อมรรณ, 2564) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธี Simos จากการย้ายถิ่นฐานของประชาชนเข้ามาทำงานในเมืองใหญ่โดยเฉพาะกรุงเทพและปริมณฑล ทำให้เกิดความต้องการด้านที่พักอาศัย (ดาราทิพย์, 2561) ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดรายได้เพื่อสนับสนุนพื้นที่สาธารณะอย่างยั่งยืน โครงการ the cotton cloud crib โครงการ the cotton cloud crib (บุญยะภักดี, 2563) การศึกษานี้ทบทวนข้อค้นพบ

ล่าสุดเกี่ยวกับผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ และจัดระเบียบบทวิจารณ์ออกเป็นห้าประเภท: (1) ความเสี่ยงและผลตอบแทน (2) ประโยชน์จากการกระจายความเสี่ยงและการเพิ่มประสิทธิภาพพอร์ตโฟลิโอ (3) ผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ เทียบกับการลงทุนอื่น (4) กองทรัสต์ และ (5) อัตราเงินเฟ้อและผลตอบแทนอสังหาริมทรัพย์ (Benjamin John & Emily, 2020) กิจกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสถาบันได้ประสบความสำเร็จกับการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ในหลายประเทศทั่วโลก ในสวีเดน โครงการลงทุนขนาดใหญ่ถูกรวบงำโดยสถาบันการเงินรายใหญ่หลายแห่งมากขึ้นเรื่อย ๆ เช่นเดียวกับที่อื่น การวิเคราะห์การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสวีเดนได้ผ่านการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในแง่ของความเข้มงวด โฟกัส และมุมมอง การศึกษานี้เป็นความพยายามครั้งแรกในการประเมินสถานการณ์ปัจจุบันในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในสวีเดนอย่างเป็นระบบ (Brzeski Jan และ Stellan, 2020)

วิธีดำเนินการวิจัย/ระเบียบวิธีวิจัย/Research Methodology

กระบวนการดำเนินการ

ผู้ศึกษาได้ศึกษาข้อมูลบริษัทแห่งหนึ่ง เป็นบริษัทที่ทำธุรกิจสร้างบ้านขาย โดยใช้หลักการขึ้นโครงการแบบนอกจัดสรร (สร้างบ้านไม่มากกว่า 9

แปลง) โดยโครงการนี้มีบ้านที่สร้างขายทั้งหมด 8 หลัง ทำการสร้างบ้านให้สมบูรณ์ก่อนทำการขายให้กับลูกค้าที่สนใจในรูปแบบบ้านที่สำเร็จจากโครงการซึ่งเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อีกแขนงหนึ่งที่เหมาะสมกับผู้เริ่มสนใจการทำธุรกิจบ้านจัดสรร และมีต้นทุนต่ำ โดยต้องคำนึงถึงทำเลและการเข้าออกโครงการเพื่อหลีกเลี่ยงเป็นที่ดินตาบอดในอนาคต การศึกษานี้จัดทำเพื่อการพัฒนาและเป็นแนวคิดการทำธุรกิจต่อไปในอนาคตลำดับขั้นตอนการก่อสร้างบ้านนั้นเกี่ยวข้องโดยตรงกับสัญญาว่าจ้าง เพราะมีลำดับงวดงานควบคู่กับการจ่ายเงิน ดังนั้น เจ้าของบ้านที่จ้างผู้รับเหมามาสร้างบ้านเอง จึงควรทำความเข้าใจลำดับขั้นตอนการก่อสร้างบ้านเอาไว้ เพื่อเป็นการตรวจสอบการทำงานในเบื้องต้น และหลีกเลี่ยงปัญหาที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงเตรียมงบประมาณให้พร้อมในแต่ละงวดงาน (บริษัท แอลเอ็มพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, 2561)

สภาพปัญหา

จากการเก็บข้อมูลปัญหาของกระบวนการดำเนินการก่อสร้างขาย พบว่า มีปัญหาของด้านต้นทุนจม ไม่สามารถรับรายได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากทำเลของการดำเนินการ จำนวนประชากร รวมถึงรายได้จากแหล่งชุมชน ทำให้เกิดการสต็อกบ้านในโครงการ และเกิดการชะลองานของผู้รับเหมา



ภาพที่ 1 สภาพปัญหาบ้านที่ค้างของโครงการ :
ที่มา: จัดทำโดยผู้ศึกษา



จากปัญหาที่พบของโครงการที่เป็นสาเหตุของต้นทุนจม เกิดจากด้านต้นทุน ด้านแรงงาน ด้านงานบริหารโครงการที่ควบคุมไม่ได้ ทำให้เกิดปัญหาแรงงาน บ้านค้างสต็อก และจัดการบริหาร

วัสดุก่อสร้าง ส่งผลให้ของวัสดุเสื่อมสภาพ รวมถึงบ้านที่สร้างไม่เสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด โดยศึกษาได้หาข้อมูลเรื่องราคากลางก่อสร้าง รวมถึงต้นทุนที่โครงการเสียไปทำให้เกิดต้นทุนจม

ตารางที่ 1 ประมาณราคาค่าใช้จ่ายก่อสร้างในโครงการ

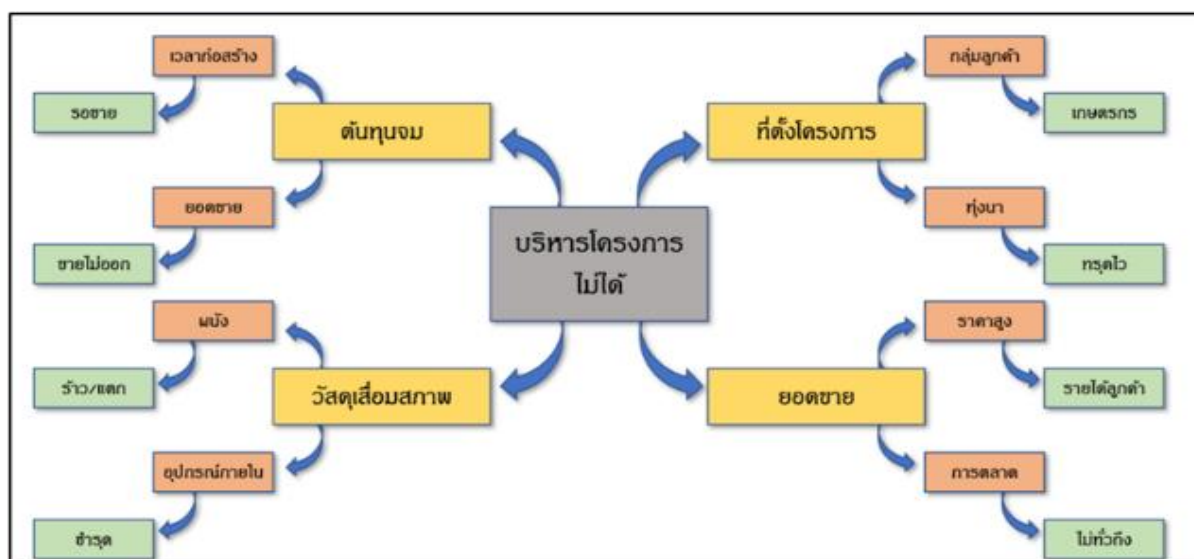
รายการ	ราคา/หน่วย	จำนวน	ยูนิต	ระยะเวลา (เดือน)	สุทธิ (บาท)
ค่าที่ดิน	17,000/ตร.ว.	400 ตร.ว.	8	-	6,800,000
ค่าถมดิน	360/ตร.ว.	400 ตร.ว.	8	12	144,000
ค่าปลูกสร้าง	13,100/ตร.ม.	130 ตร.ม.	8	12	13,624,000
ค่าเสื่อม	2%	-	8	12	227,480
ค่าบริหารโครงการ	10,000/เดือน	-	8	12	960,000
รวม					21,755,480

ที่มา: จัดทำโดยผู้ศึกษา.

การวิเคราะห์ปัญหา

จากปัญหาของการเกิดของโครงการ ผู้ศึกษาจึงได้นำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์หาสาเหตุของปัญหา

ของเสียแต่ละประเภทที่เกิดขึ้น ผู้ศึกษาได้ประเมินและวิเคราะห์สาเหตุ โดยใช้ Mind map ในการวิเคราะห์ข้อมูล



ภาพที่ 2 การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นโดยใช้ Mind map

ที่มา: จัดทำโดยผู้ศึกษา.

แนวทางการแก้ไขปัญหา

โดยทั่วไปถ้าพิจารณาในมุมมองของเศรษฐศาสตร์วิศวกรรมข้อกำหนดด้านการเงิน

(Financial Criteria) มักถูกพิจารณาเป็นตัวชี้วัดหลักของการวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์ในการคัดเลือกโครงการต่างๆ (Klimczak, 2010) ในการ

วิเคราะห์ด้านการเงิน ตัวแปรสำคัญที่มีอิทธิพลต่อค่าของเงิน คือ เวลา (Time) และอัตราดอกเบี้ยหรือผลตอบแทน (Interest Rate or Rate of Return) หลักการสำคัญประการหนึ่งของการวิเคราะห์เศรษฐศาสตร์วิศวกรรม คือ เรื่อง มูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money) หมายถึงมูลค่าของเงินที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงเวลาที่กำหนดนั้นหมายความว่า ในช่วงเวลาที่ต่างกันเงินค่าเดียวกันจะมีมูลค่าที่แตกต่างกัน แต่จะมีมูลค่าแตกต่างจากค่าเดิมเท่าไรนั้นขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนการวิเคราะห์มูลค่าของเงินที่แปรผันไปตามช่วงเวลาและอัตราดอกเบี้ย

มักจะนำเสนอในรูปแบบของแผนภูมิกระแสเงินสด (Cash flow) ดังจะได้กล่าวถึงในหัวข้อต่อไป การวิเคราะห์ต้นทุนจม จากการวิเคราะห์ปัญหาในบทที่ 3 พบว่า การสร้างบ้านพร้อมขายรวม 8 แปลง ทำให้เกิดต้นทุนที่ไม่สามารถก่อเกิดรายได้เป็นอย่างมาก ทำให้ขาดเงินหมุนเวียนในการดูแลรักษาสภาพบ้านให้พร้อมขายอยู่เสมอเป็นสาเหตุทำให้เกิดสถานะต้นทุนจม (Ratnadiwakara & Yerramilli, 2019) โดยการค้นคว้านี้จะนำหลักการเศรษฐศาสตร์วิศวกรรมมาประยุกต์วางแผนและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น

ตารางที่ 2 มาตรการการแก้ไขปัญหาต้นทุนจม

ปัญหา	สาเหตุ	การแก้ไข
คุมราคาวัตถุดิบไม่ได้	ไม่วางแผนการสั่งวัตถุดิบ	ทำสัญญา MOU กับ Supplier ร้านวัสดุก่อสร้าง สั่งวัสดุในจำนวนมาก โดยทยอยสั่ง เพื่อควบคุมต้นทุน และสามารถประหยัดต้นทุนกว่าสั่งแบบปกติ
คุมค่าแรงงานไม่ได้	ไม่วางแผนระบบงานก่อสร้าง	วางแผนการจัดการแรงงานให้เป็นระบบ วางแผนลำดับขั้นตอนการดำเนินการของช่างแต่ละประเภทให้ถูกต้องเพื่อลดต้นทุนซ้ำซ้อน และตรงตาม Action Plan
บริหารงบประมาณไม่ได้	ไม่วางแผนบริหารงานขาย	วางแผนการตลาดบริหารโครงการให้เหมาะสม ทำการตลาดให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย วางกลยุทธ์การจัดการ และใช้เทคโนโลยีมาช่วยในการตลาด

ที่มา: จัดทำโดยผู้ศึกษา.

การเปรียบเทียบรูปแบบสินเชื่อของธนาคาร ผู้ศึกษาทำเปรียบเทียบสินเชื่อให้ 3

ธนาคาร เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบสินเชื่อและเงื่อนไขให้เหมาะสมกับธุรกิจ

ตารางที่ 3 ข้อมูลเปรียบเทียบสินเชื่อและเงื่อนไขธนาคาร

เงื่อนไข	ธนาคารผู้ให้สินเชื่อ		
	ธอส	กสิกรไทย	กรุงศรีฯ
1. การยอมรับรูปแบบธุรกิจแบบทำทีละ 1 หลัง	×	×	✓
2. การจ่ายเงินให้ธุรกิจตามงวดงาน	✓	✓	✓
3. การอนุมัติสินเชื่อแบบยังไม่ได้ก่อสร้าง	✓	✓	✓

ที่มา: จัดทำโดยผู้ศึกษา.

โดยผู้ศึกษาได้ได้เปรียบเทียบแล้วพบว่า ธนาคารกรุงศรีอยุธยา เป็นสินเชื่อที่เหมาะสมกับ ธุรกิจ ซึ่งหลักการของธนาคารตอบโจทยกับ เจ้าของธุรกิจและผู้กู้สินเชื่อ (ธนาคารกรุงศรี อยุธยา, 2565)

4.4.1 การวิเคราะห์ต้นทุนของรูปแบบธุรกิจใหม่

ผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ต้นทุนทั้ง 3 ด้าน ดังนี้ 1. ต้นทุนวัตถุดิบ 2. ค่าแรง 3. โสรัย ใน กรณิด้านการวิเคราะห์ต้นทุนการปลูกสร้างต้อง กำหนดนโยบายด้านการจัดการ ต้นทุนวัตถุดิบที่ได้

ราคาเท่า 8 หลัง อาจต้องทำ MOU กับทางซัพพลายเออร์ร้านวัสดุ (Zijm, Klumpp, Regattieri, & Heragu, 2019: [Online]) ควบคุมต้นทุนค่าแรงก่อสร้างและระยะเวลาตามกำหนดให้สอดคล้องกับวัตถุดิบ ซึ่งจะสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการ ในตารางข้างล่างนี้เป็นต้นทุนในการสร้างบ้านตัวอย่างของโครงการ และแหล่งข้อมูลอ้างอิงของราคากลางประเมินค่าก่อสร้าง

ตารางที่ 4 ราคาประมาณต้นทุนในการสร้างบ้านตัวอย่าง

รายการ	ราคา/หน่วย	จำนวน	ยูนิต	ระยะเวลา (เดือน)	สุทธิ (บาท)
ค่าที่ดิน	17,000/ตร.ว.	400 ตร.ว.	8	-	6,800,000
ค่าถมดิน	360/ตร.ว.	400 ตร.ว.	8	12	144,000
ค่าปลูกสร้าง	13,100/ตร.ม.	130 ตร.ม.	1	3	1,703,000
ค่าเสื่อม	2%(ต่อปี)	-	1	12	34,060
ค่าบริหารโครงการ	5,000/เดือน	-	1	12	60,000
รวม					8,741,060

ที่มา: จัดทำโดยผู้ศึกษา.

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2562-2565 กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย													
เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน	ราคาที่ใช้ในปี 2562			ราคาที่ใช้ในปี 2563			ราคาที่ใช้ในปี 2564			ราคาที่ใช้ในปี 2565		
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธค.		
	(ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง
1	บ้านเดี่ยวไม่ขึ้นเดี่ยว	10,000	11,600	13,000	10,100	11,700	13,100	10,800	12,300	13,800	11,100	12,600	14,100
2	บ้านเดี่ยวไม่ 2 ชั้น	8,600	11,000	12,600	8,700	11,100	12,700	9,300	11,700	13,400	9,500	12,000	13,700
3	บ้านเดี่ยวไม่ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	12,600	13,100	14,800	12,700	13,200	14,900	13,400	13,900	15,700	13,700	14,200	16,100
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	8,400	10,100	11,500	8,500	10,200	11,600	9,000	10,900	12,200	9,200	11,200	12,500
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	11,200	12,700	14,700	11,300	12,800	14,800	11,900	13,500	15,600	12,200	13,800	16,000
6	บ้านเดี่ยวตึก 2 ชั้น (ระบบ precast)	-	10,500	-	-	10,600	-	-	11,200	-	-	11,500	-
7	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	10,200	12,000	14,700	10,300	12,100	14,800	11,000	12,700	15,600	11,300	13,000	16,000
8	บ้านแฝดชั้นเดียว	9,400	11,200	12,700	9,500	11,300	12,800	10,200	11,900	13,500	10,400	12,200	13,800
9	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,500	9,900	11,200	8,600	10,000	11,300	9,100	10,700	11,900	9,300	11,000	12,200
10	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,700	9,100	10,000	7,800	9,200	10,100	8,300	9,800	10,800	8,500	10,000	11,100
11	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น กว้าง 5-6 ม. (ระบบ precast)	-	9,200	-	-	9,300	-	-	9,900	-	-	10,100	-
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,700	8,900	10,700	7,800	9,000	10,800	8,300	9,600	11,400	8,500	9,800	11,700
13	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	9,000	10,700	12,300	9,100	10,800	12,400	9,700	11,400	13,100	9,900	11,700	13,400
14	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	8,000	9,200	11,200	8,100	9,300	11,300	8,600	9,900	11,900	8,800	10,100	12,200

ภาพที่ 3 ประเมินค่าก่อสร้าง กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย

ที่มา: มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย (มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)

ตารางที่ 5 การเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบัน การปลูกสร้างแบบ 8 หลัง และแบบ 1 หลัง โดยแต่ละตารางจะเปรียบเทียบตามระยะเวลาที่ขายได้ในแต่ละปี (กำหนดสูงสุด 2ปี)

	เริ่มต้น	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ค่าปลูกสร้าง/ตร.ม.	13,100 บาท
แบบ 8 หลัง	6,944,000	13,778,060	1,078,420	PW (Present Worth) =	21,044,121
	ขาย	1	7		
แบบ 1 หลัง	6,944,000	1,797,060		PW (Present Worth) =	8,655,486
	ขาย	1			
				%ต้นทุน	58.87%
	เริ่มต้น	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ค่าปลูกสร้าง/ตร.ม.	13,100 บาท
แบบ 8 หลัง	6,944,000	14,240,240	616,240	PW (Present Worth) =	21,065,081
	ขาย	4	4		
แบบ 1 หลัง	6,944,000	6,906,060		PW (Present Worth) =	13,521,200
	ขาย	4			
				%ต้นทุน	35.81%
	เริ่มต้น	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ค่าปลูกสร้าง/ตร.ม.	13,100 บาท
แบบ 8 หลัง	6,944,000	14,856,480		PW (Present Worth) =	21,093,029
	ขาย	8	0		
แบบ 1 หลัง	6,944,000	13,718,060		PW (Present Worth) =	20,008,819
	ขาย	8			
				%ต้นทุน	5.14%

ที่มา: จัดทำโดยผู้ศึกษา.

ผู้ศึกษาได้วิเคราะห์การทำธุรกิจทั้ง 2 รูปแบบ ทั้งการสร้างพร้อมกันทั้ง 8 หลัง และแบบสร้างแบบ 1 หลัง พบว่ารูปแบบการสร้างบ้านพร้อมกัน 8 หลัง ต้นทุนการก่อสร้างจะสูงกว่าแบบสร้างแบบ 1 หลัง โดยอ้างอิงจากยอดขายเช่นกรณีปีแรก ขายได้ 1 หลัง รูปแบบการสร้างแบบ 1 หลัง สามารถลดต้นทุนในการธุรกิจได้มากกว่าแบบสร้างพร้อมกัน 8 หลัง อยู่ที่ 58.87% เนื่องจากต้องรับต้นทุนที่สร้างบ้านทั้งหมดและมีค่า

เสื่อมสภาพของบ้านในแต่ละปี และถ้าภายใน 1 ปีสามารถขายได้ทั้งหมด 8 หลัง เมื่อเทียบกับรูปแบบสร้างที่ละ 1 หลัง พบว่า รูปแบบการสร้างแบบ 1 หลัง สามารถลดต้นทุนในการธุรกิจได้มากกว่าแบบสร้างพร้อมกัน 8 หลัง อยู่ที่ 5.14% เพราะฉะนั้นปัจจัยสำคัญของธุรกิจและการลดต้นทุนจมนั้นขึ้นอยู่กับยอดขายในแต่ละปีเป็นสำคัญ ยิ่งขายหมดได้ไว จะสามารถลดต้นทุนจมนได้มากขึ้นตามลำดับ

ผลการวิจัยและอภิปรายผลการวิจัย

ตารางที่ 6 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการดำเนินการธุรกิจ

ปัจจัยการวิเคราะห์	แบบบ้าน 8 หลัง	แบบบ้าน 1 หลัง	หมายเหตุ
มูลค่าปัจจุบัน	ไม่นำลงทุน	นำลงทุนกว่า	มูลค่าของแบบ 1 หลังน้อยกว่า
เงินลงทุน	สูงกว่า	ต่ำกว่า	ธนาคารจ่ายให้ลงทุนจากลูกค้าที่ได้รับอนุมัติ
ค่าปลูกสร้างควบคุมได้	ไม่นำลงทุน	นำลงทุนกว่า	มูลค่าของแบบ 1 หลังน้อยกว่า

ที่มา: จัดทำโดยผู้ศึกษา.

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity)

จากปัจจัยต้นทุนค่าปลูกสร้างที่สามารถควบคุมต้นทุนได้เหมือนสร้าง 8 หลัง สรุปได้ว่าการปลูกสร้างแบบทีละ 1 หลัง มูลค่าการลงทุนน้อยกว่าและดีกว่า ในมุมมองความเป็นจริงที่ให้ธนาคารลงทุนให้ไม่ต้องใช้เงินลงทุนเอง โดยต้องควบคุมและบริหารต้นทุนเรื่องวัสดุสิ่งปลูกสร้างให้เสมือนราคาซื้อวัสดุแบบสร้างพร้อมกัน 8 หลัง ซึ่งรูปแบบสร้างทีละ 1 หลังมีความนำลงทุนมากกว่าการสร้างแบบพร้อมกัน 8 หลัง

ดังนั้นปัจจัยที่ต้องควบคุมในการปฏิบัติงานจริงในกรณีที่เลือกแบบ 1 หลัง ต้องสามารถควบคุมค่าปลูกสร้าง ประกอบด้วย ค่าวัสดุ ค่าแรง และค่าไสหุ้ย โดยปัจจัยนี้ในทางปฏิบัติจะถูกกว่าในกรณีที่สร้างแบบพร้อมกัน 8 หลัง มากกว่า

สรุปผลการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้ ได้รวบรวมข้อมูลของธุรกิจสร้างบ้านขายแห่งหนึ่งในเขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร จากการเก็บข้อมูลปัญหาของกระบวนการดำเนินการก่อสร้างขาย พบว่า มีปัญหาของด้านต้นทุนจม ไม่สามารถรับรายได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากทำเลของการดำเนินการจำนวนประชากร รวมถึงรายได้จากแหล่งชุมชน (จรัญมาศ และ อมรรวรรณ, 2564) ทำให้เกิดการสต็อกบ้านในโครงการ และเกิดการชะลองานของผู้รับเหมา

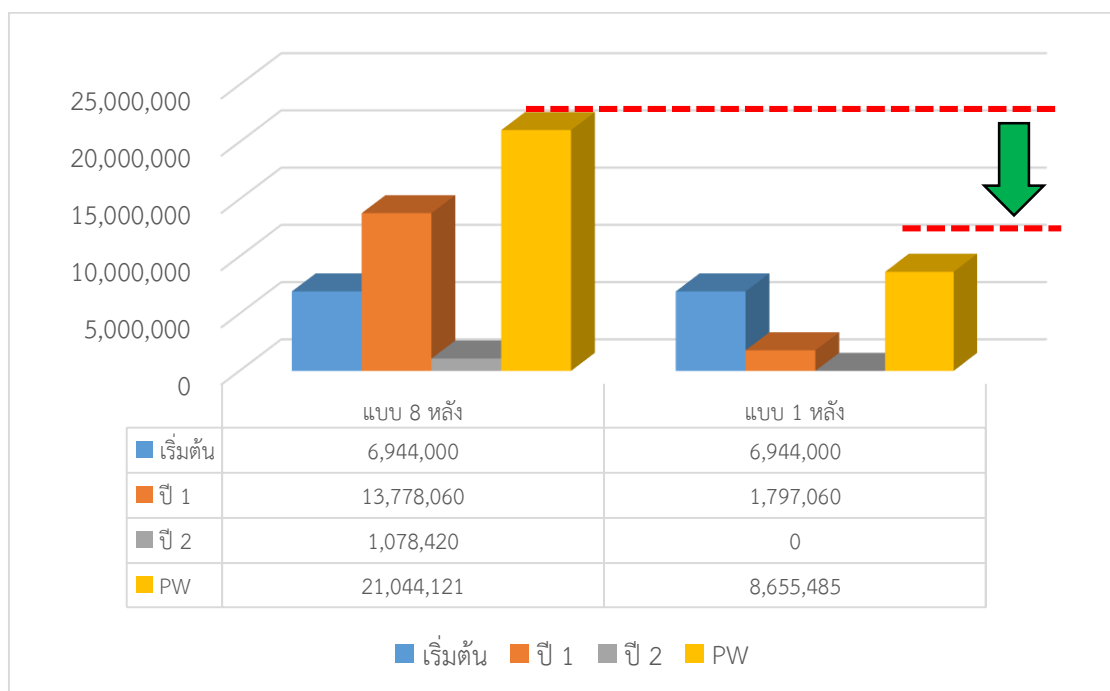
ผู้ศึกษาได้วิเคราะห์การทำธุรกิจทั้ง 2 รูปแบบ ทั้งการสร้างพร้อมกันทั้ง 8 หลัง และแบบ

สร้างแบบ 1 หลัง พบว่ารูปแบบการสร้างบ้านพร้อมกัน 8 หลัง ต้นทุนการก่อสร้างจะสูงกว่าแบบสร้างแบบ 1 หลัง โดยอ้างอิงจากยอดขายเช่นกรณีปีแรก ขายได้ 1 หลัง รูปแบบการสร้างแบบ 1 หลัง สามารถลดต้นทุนในการธุรกิจได้มากกว่าแบบสร้างพร้อมกัน 8 หลัง อยู่ที่ 58.87% เนื่องจากต้องรับต้นทุนที่สร้างบ้านทั้งหมดและมีค่าเสื่อมสภาพของบ้านในแต่ละปี และถ้าภายใน 1 ปีสามารถขายได้ทั้งหมด 8 หลัง เมื่อเทียบกับรูปแบบสร้างทีละ 1 หลัง พบว่า รูปแบบการสร้างแบบ 1 หลัง สามารถลดต้นทุนในการธุรกิจได้มากกว่าแบบสร้างพร้อมกัน 8 หลัง อยู่ที่ 5.14% เพราะฉะนั้นปัจจัยสำคัญของธุรกิจและการลดต้นทุนจม ขึ้นอยู่กับยอดขายในแต่ละปีเป็นสำคัญ ยิ่งขายหมดได้ไว จะสามารถลดต้นทุนจมได้มากขึ้นตามลำดับ

จากปัจจัยต้นทุนค่าปลูกสร้างที่สามารถควบคุมต้นทุนได้เหมือนสร้าง 8 หลัง สรุปได้ว่าการปลูกสร้างแบบทีละ 1 หลัง มูลค่าการลงทุนน้อยกว่าและดีกว่า ในมุมมองความเป็นจริงที่ให้ธนาคารลงทุนให้ไม่ต้องใช้เงินลงทุนเอง โดยต้องควบคุมและบริหารต้นทุนเรื่องวัสดุสิ่งปลูกสร้างให้เสมือนราคาซื้อวัสดุแบบสร้างพร้อมกัน 8 หลัง ซึ่งรูปแบบสร้างทีละ 1 หลังมีความนำลงทุนมากกว่าการสร้างแบบพร้อมกัน 8 หลัง

ดังนั้นปัจจัยที่ต้องควบคุมในการปฏิบัติงานจริงในกรณีที่เลือกแบบ 1 หลัง ต้องสามารถควบคุมค่าปลูกสร้าง ประกอบด้วย ค่าวัสดุ ค่าแรง และค่าไสหุ้ย โดยปัจจัยนี้ในทางปฏิบัติจะ

ถูกกว่าในกรณีที่สร้างแบบพร้อมกัน 8 หลัง
มากกว่า



ภาพที่ 4 การเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบัน ก่อนปรับปรุง และหลังปรับปรุง
ที่มา: จัดทำโดยผู้ศึกษา.

ข้อเสนอแนะ

ธุรกิจสร้างบ้านนอกจัดสรร ควรคำนึงถึงทำเลที่ตั้งและแหล่งที่มาของรายได้ของผู้ซื้อบ้านโครงการ และควรวางแผนเศรษฐกิจศาสตร์วิศวกรรมให้เหมาะสมกับการลงทุน โดยทำ MOU กับพันธมิตรในธุรกิจเพื่อลดปัญหาด้านการเงินรวมถึงการวางแผนดำเนินการก่อสร้างอย่างเป็นระบบ

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอขอบคุณ อาจารย์ ดร.ศักดิ์ชาย รักการ อาจารย์ที่ปรึกษาที่ได้กรุณาใช้เวลาอันมีค่ามาให้ความรู้ คำปรึกษาในเรื่องข้อมูลทางด้านวิชาการ ด้วยดีมาโดยตลอด ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อัทธกร กลั่นความดี ประธานกรรมการสอบ รองศาสตราจารย์ ดร.ชัยฤทธิ์ สัตยาประเสริฐ และอาจารย์ ดร.ธนาคม สกุลไทย คณะกรรมการสอบ

ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการจัดทำการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองให้ถูกต้องสมบูรณ์ตามหลักวิชาการ รวมถึงคณะอาจารย์ทุกท่านที่ได้ให้ความรู้มาตลอดหลักสูตรการศึกษา

ขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้เขียนเอกสารค้นคว้า ตำรา หนังสือ ที่ทำให้เข้าใจการศึกษาค้นคว้าแจ่มชัดขึ้น ตลอดจนทำให้งานศึกษาค้นคว้าด้วยตัวเองฉบับนี้สำเร็จสมบูรณ์ได้ด้วยดี และทางผู้ศึกษาหวังว่าการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ จะมีประโยชน์ต่อทางมหาวิทยาลัย และผู้ที่สนใจ หรือกำลังศึกษาค้นคว้าข้อมูลที่เกี่ยวข้องในโอกาสต่อไป

สุดท้ายนี้ คุณค่าและประโยชน์อันพึงมีจากงานศึกษาค้นคว้าด้วยตัวเองฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณบิดามารดา ผู้ให้ชีวิต ผู้มีพระคุณ ตลอดจนอาจารย์และทุกคนที่มีส่วนสร้างพื้นฐานการศึกษาให้แก่ผู้ศึกษา และการให้

ความช่วยเหลือจนกระทั่งการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองนี้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อทางมหาวิทยาลัย และผู้ที่สนใจหรือกำลังศึกษาค้นคว้า

ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง หากการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้มีข้อบกพร่องประการใด ผู้ศึกษาขออภัยในความผิดพลาดไว้แต่ผู้เดียว

เอกสารอ้างอิง

- Benjamin John, S. S., & Emily, Z. (2020). *Returns and Risk on Real Estate and Other Investments*. from: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10835547.2001.1089644?src=recsys>. (วันสืบค้นข้อมูล: 2 ตุลาคม 2565).
- Dimuthu Ratnadiwakara, & Vijay Yerramilli. (2019). Do Sunk Costs Affect Prices in the Housing Market?. *ResearchGate*, 1-51.
- Jaffe Austin Brzeski Jan, Lundstrom Stellan. (2020). *Institutional Real Estate Investment Practices: Swedish and United States Experiences*. from: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10835547.1993.12090714>. (วันสืบค้นข้อมูล: 29 กันยายน 2565).
- Karol Klimczak. (2010). Determinants Of Real Estate Investment. *Economics and Sociology*, 3(2), 58-66.
- Life and Living Co.,Ltd. (ม.ป.ป.). *บ้านจัดสรร คืออะไร*. เข้าถึงได้จาก: <https://www.lifeandliving.co.th/>. (วันสืบค้นข้อมูล: 24 กันยายน 2565).
- Zijm, W. H. M., Klumpp, M., Heragu, S., & Regattieri, A. (2019). *Operations, Logistics and Supply Chain Management: Definitions and Objectives*. (pp. 27-42). (Lecture notes in logistics). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-319-92447-2_3
- กรมที่ดิน. (2565). *มูลค่าที่ดิน*. จาก: <https://landmaps.dol.go.th/>. (วันสืบค้นข้อมูล: 12 กันยายน 2566).
- จूरินาส โสภณพัฒน์บัณฑิต และอมรรวรรณ รังกุล. (2564). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการปริดา วิลล์ อำเภอบึงสามพัน จังหวัดมหาสารคาม. *ว.มร.ม.* 15(3), 166-181.
- ฉัตรชัย ดาราทิพย์. (2561). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธี Simos. [วิทยานิพนธ์วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต] คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ณัฐนันท์ ตั้งบุญเต็ม. (2560). การศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ บริเวณถนนวัดศรีวารีน้อย สมุทรปราการ. [วิทยานิพนธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์] คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. (2566). *สินเชื่อกรุงศรีเพื่อปลูกสร้างบ้าน*. จาก: <https://www.krungsri.com/th/personal/loans/home-loans/home-construction>. (วันสืบค้นข้อมูล: 10 พฤศจิกายน 2565).
- บริษัท แอลเอ็มพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด. (2561). ลำดับขั้นตอนการก่อสร้าง. เข้าถึงได้จาก: <https://www.lmproperty.co.th>. (วันสืบค้นข้อมูล: 11 ตุลาคม 2565).
- มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย. (ม.ป.ป.) ประเมินค่าก่อสร้าง เข้าถึงได้จาก <https://www.thaiappraisal.org/thai/value/value.php>. วันสืบค้นข้อมูล: 12 ตุลาคม 2565.

ศุภณัฐ บุญยะภักดี. (2563). การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก่อให้เกิดรายได้เพื่อสนับสนุนพื้นที่สาธารณะอย่างยั่งยืน. [การค้นคว้าอิสระ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต] คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.