

**การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร
ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี**

**THE FEASIBILITY STUDY FOR INVESTMENT OF RESIDENCE
AT BANDUNG SUB DISTRICT BANDUNG DISTRICT UDON THANI PROVINCE**

ธีระพล ทองกลิ้ง¹
ประเสริฐ ดำรงชัย²

บทคัดย่อ

การศึกษอิสระเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของ 1) การดำเนินงานด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) ด้านการตลาดในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี 3) ด้านเทคนิคในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร 4) ด้านการจัดการในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร 5) ด้านการเงินในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร มีวิธีการศึกษาโดยใช้หลักทฤษฎีของการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค (SWOT Analysis) ในการศึกษาความเป็นไปได้อันเป็นการตลาด การใช้หลักวิชาการทางการบริหารจัดการองค์กร (Organization Management) ในการศึกษาความเป็นไปได้อันเป็นการจัดการ และการใช้หลักวิชาการที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการลงทุน การจัดการแหล่งเงินทุนตลอดจนตอบแทนจากการลงทุน ในการศึกษาความเป็นไปได้อันเป็นการเงิน ผลการศึกษาพบว่า 1) ด้านการตลาด จากการแจกแบบสอบถามมีผู้สนใจที่จะซื้อบ้านใหม่ ร้อยละ 41.80 สนใจที่จะซื้อบ้านจัดสรรอย่างแน่นอน ร้อยละ 17.20 และต้องการซื้อบ้านเพื่อตนเองในอนาคตถึงร้อยละ 53.30 ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ด้านการตลาด 2) ด้านเทคนิค เป็นการศึกษาวิเคราะห์ทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมไปถึงควบคุมคุณภาพ เพื่อให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรมีความพร้อมในการทำงานมากที่สุด ซึ่งจากการศึกษาพบว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมในการก่อสร้างโครงการ อีกทั้งยังเป็นทำเลที่ตั้งที่มีความสัมพันธ์กับประเภทของโครงการ รวมถึงจากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ไม่พบว่าโครงการขัดกับกฎหมายใดๆ จึงมีความเป็นไปได้ด้านเทคนิค 3) ด้านการจัดการ พบว่า การจัดการองค์กรและบุคลากรเป็นการเตรียมความพร้อมให้มีความรู้ความสามารถของการปฏิบัติงานในตำแหน่งต่างๆตามความถนัด มีการกำหนดคุณสมบัติตรงตามตำแหน่งที่กำหนดไว้ มีการวางแผนงานให้เป็นไปตามกำหนด ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ด้านการจัดการ และ 4) ด้านการเงินโครงการมีการลงทุนทั้งสิ้น 15,729,535 บาท คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value: NPV) ได้เท่ากับ 4,127,835.39 บาท โดยมีค่าเป็นบวก และมีผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ได้เท่ากับ 16.61% อีกทั้งยังมีจุดคุ้มทุนเมื่อขายบ้านระยะแรกได้ 4 หลัง และระยะที่ 2 ได้ 4 หลัง ระยะเวลาในการคืนทุน 2.50 ปี จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

คำสำคัญ: บ้านจัดสรร การลงทุน บ้านดุง อุดรธานี

Abstract

Independent study the feasibility study for Investment of residence at Bandung sub district Bandung district Udon Thani province. The result of this independent study was perfectly found in 4 issues. Marketing was the first issue that had possibility because sample who response the questionnaire were interest buying (41.80%) buying for sure (17.20%) and for their parents (53.30%). The second issue, technical was possibility to invest by technical analysis which was because engineering and architecture analysis including quality control process and this project was lawful include physical was also found that environment was appropriate building project and

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

² รองศาสตราจารย์ วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

that location relate to project's type. The third issue, management was also found that it was possibility to build this project because of a systematic organization char, planning as prescribed, personal and organization preparing to be available and suitable for their position and job. The last issue, financial of the project needed 15,729,535 bath invested, the Net Present Value (Net Present Value: NPV) was 4,127,835.39 bath which was positive value as well and Internal Rate of Return (Internal Rate of Return: IRR) was 16.61 percent while the break event point would be reach by the selling 1st phase of 4 houses and 2nd phase of 4 houses, the Pay Back Period was 2.50 years. It could be summarized that the project would be possibility investment.

Keywords: housing development, investment, Bandung, Udon thani

บทนำ

ปัจจุบันเศรษฐกิจภายในประเทศมีแนวโน้มที่คาดว่าจะฟื้นตัวจากปัญหาทางการเมืองที่คลี่คลาย ประกอบกับการเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) ในปีพุทธศักราช 2558 ทำให้คาดการณ์ได้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์น่าจะมีการเติบโตขึ้นด้วย อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี ซึ่งนับว่าเป็นอำเภอที่มีเศรษฐกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของจังหวัดอุดรธานี โดยมีอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียงคือ อุตสาหกรรมเกลือสินเธาว์ สามารถสร้างรายได้ให้กับชาวอำเภอบ้านดุงได้เป็นอย่างมาก อีกทั้งยังมีสถานที่สำคัญทางศาสนา คือ วัดป่าคำชะโนด ซึ่งเป็นตำนานและที่มาของเรื่องผีจางหนั่ง เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญมีสถานีวิทยุกระจายเสียงอเมริกา ซึ่งเป็นหน่วยงานสื่อสารมวลชนของประเทศสหรัฐอเมริกา พื้นที่ที่ทำการศึกษามีขนาด 2 ไร่ 3 งาน 21 ตารางวา โดยตั้งอยู่ที่ ถนนโตมอญศักดิ์ ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี ซึ่งนับว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนา เพราะอยู่ในบริเวณการขยายตัวของชุมชนที่พักอาศัยในแนวราบ และยังไม่ไกลจากสถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา วัด ตลาด เป็นต้น ผู้ศึกษาจึงมองเห็นถึงโอกาสเติบโตของพื้นที่บริเวณนี้และมีแนวคิดที่จะลงทุนสร้างอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินแปลงดังกล่าว

โดยผู้ศึกษาต้องการศึกษาความคุ้มค่าและความเป็นไปได้ของโครงการรวมถึงรูปแบบการพัฒนาที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในแง่ของการลงทุนโดยไม่ขัดกับข้อกำหนดใดๆที่เกี่ยวข้อง

วัตถุประสงค์

- 2.1 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินงานด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 2.2 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาดในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี
- 2.3 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิคในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี
- 2.4 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี
- 2.5 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาคั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี โดยจะศึกษาถึงความเป็นไปได้ 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ประกอบด้วยการวิเคราะห์ลักษณะของความต้องการ (Demand) ภาวะการตอบสนอง (Supply) ด้านเทคนิค ประกอบด้วยการวิเคราะห์ด้านกฎหมาย และการวิเคราะห์ด้านกายภาพ รวมถึงความเหมาะสมของการลงทุนในสิ่งปลูกสร้าง คุณภาพและประสิทธิภาพ[3] ด้านการจัดการเป็นการวิเคราะห์ในเรื่องการจัดการองค์กร[1] โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้สามารถกำหนดรูปแบบการบริหารและดำเนินงาน[4] ด้านการเงิน เป็นการศึกษาถึงการประมาณการเงินลงทุนเริ่มแรก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและผลตอบแทนของโครงการ โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจแบบไม่ใช้ค่าเวลา ได้แก่ วิธีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) และเกณฑ์การตัดสินใจแบบใช้ค่าเวลา ได้แก่ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) และวิธีอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) รวมทั้งการวิเคราะห์ความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลง (Sensitive Analysis) เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน[2]

3.1 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี มีขอบเขตการศึกษาดังนี้

3.1.1 ศึกษาความเป็นไปได้ด้านที่ตั้งโครงการ

3.1.2 ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาดโดยการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอก รวมถึงการวิเคราะห์ SWOT Analysis และกลยุทธ์ทางการตลาด

3.1.3 ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน เพื่อหาอัตราผลตอบแทนของโครงการ หาความคุ้มค่าของการลงทุน และระยะเวลาการคืนทุน

3.1.4 ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการองค์กรและการบริหารจัดการโครงการ

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรหมายถึง ประชาชนที่ต้องการมีบ้านที่พักอาศัยในเขตเทศบาลเมืองบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี มีจำนวนทั้งสิ้น 16,003 คน (พ.ศ.2557) การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience Sampling) จำนวน 395 ชุด ขนาดของกลุ่มตัวอย่างได้มาโดยการคำนวณได้จากสูตรต่อไปนี้

$$n = \frac{N}{1+Ne^2} \quad (1)$$

เมื่อระดับความเชื่อมั่น 95% ที่ความคลาดเคลื่อน 5

เมื่อ	n	คือ	จำนวนหน่วยทั้งหมดหรือขนาดประชากร
	N	คือ	จำนวนหน่วยทั้งหมดหรือขนาดประชากร
	e	คือ	ความน่าจะเป็นของความผิดพลาดที่ยอมรับได้

$$\begin{aligned} \text{แทนค่าลงในสูตร} \quad n &= \frac{16,003}{1+16,003(0.05)^2} \\ &= 390.31 \end{aligned}$$

3.3 เครื่องมือและการวิเคราะห์คุณภาพของเครื่องมือ

ผู้วิจัยนำเครื่องมือไปทำการวิเคราะห์คุณภาพโดยนำแบบสอบถามที่สร้างขึ้น ไปหาความน่าเชื่อถือ (Reliability) นำแบบสอบถามที่ได้ไปทดสอบ เพื่อหาค่าความเที่ยงตรงของแบบสอบถาม โดยไปทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างก่อน จำนวน 40 ตัวอย่าง เพื่อทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ความน่าเชื่อถือ (Reliability Coefficient) ของแบบสอบถามโดยใช้สูตรหาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟา (Coefficient Alpha) ของครอนบาค (Cronbach's Coefficient Alpha) ได้ค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามอยู่ที่ 0.971 อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถนำแบบสอบถามไปใช้เก็บข้อมูลได้ จากนั้นนำแบบสอบถามไปเก็บข้อมูลจริง

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยวิธีการสำรวจ (Survey Method) โดยการใช้แบบสอบถามทำการสอบถามกลุ่มตัวอย่างตามสะดวก (Convenience Sampling) โดยเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเมืองบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานีระหว่างเดือนเมษายน พ.ศ.2558 – เดือนพฤษภาคม พ.ศ.2558 โดยนำแบบสอบถามไปแจกกลุ่มตัวอย่างดังนี้ บุคคลทั่วไป จำนวน 98 ชุด,สถานศึกษา จำนวน 99 ชุด, หน่วยงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ จำนวน 99 ชุด, บริษัท/ห้างร้าน/สถานประกอบการ จำนวน 99 ชุด

ผลการวิจัย

4.1 ด้านการตลาด

ความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านคุง อำเภอบ้านคุง จังหวัดอุดรธานี มีความเป็นไปได้เพราะบริเวณที่จัดตั้งโครงการเป็นทำเลที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นว่าเป็นเหมาะสม และมีบรรยากาศที่ดีซึ่งตั้งอยู่บริเวณชานเมืองที่มีสิ่งแวดล้อมที่ดี โดยกลุ่มลูกค้าโครงการประกอบอาชีพข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 218 คน คิดเป็นร้อยละ 55.9 มีความต้องการจะซื้อบ้านหลังใหม่สำหรับตนเองในอนาคต จำนวน 208 คน คิดเป็นร้อยละ 53.3 รองลงมาคือสำหรับตนเองในปัจจุบัน จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 17.7 สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้ มีการแจกแบบสอบถาม ในเขตพื้นที่ที่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การนำผลจากการแจกแบบสอบถามที่ได้มาแบ่งออกเป็นประเภท ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการเลือกซื้อบ้านจัดสรร ความสนใจที่จะซื้อบ้านจัดสรรมาวิเคราะห์เพื่อที่จะกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องและสามารถที่จะประยุกต์ใช้ได้จริง มีการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค (SWOT Analysis) เพื่อที่จะได้ทราบถึงข้อจำกัด จุดเด่น จุดด้อยต่างๆ ของโครงการ วิเคราะห์คู่แข่งในธุรกิจ เพื่อที่จะทราบถึงคู่แข่งในวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชี้ความสามารถของตนเอง และคู่แข่งทางธุรกิจ

4.2 ด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคเป็นการวิเคราะห์ด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมจากการประเมินราคาการก่อสร้างบ้านโดยผู้รับเหมาเป็นผู้ประเมินราคาค่าก่อสร้างระยะแรกในราคา 1,014,700 บาท และระยะที่ 2 ในราคา 1,116,170 บาท นอกจากนี้ยังทำการวิเคราะห์ไปถึงกระบวนการควบคุมคุณภาพ เพื่อทำให้โครงการบ้านจัดสรรมีความพร้อมในการดำเนินการ โครงการจึงมีความเป็นไปได้ด้านเทคนิค สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้ การศึกษาด้านการออกแบบโครงการ โดยมีการวางแผนคิดในการออกแบบโครงการทั้งหมด และแนวคิดในการออกแบบบ้านในโครงการ ภายใต้ข้อจำกัดต่างๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และพระราชบัญญัติท้องถิ่น มีการวางแผนการสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ครบครันไว้รองรับผู้อาศัยในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นระบบน้ำประปา ถนนภายในโครงการ ทางเท้า พื้นที่สวนกลาง ทั้งนี้ก็เพื่อความสะดวกสบายของผู้อยู่อาศัย ส่วนในเรื่องการควบคุมงานนั้น ได้มีการวางแผนการจัดการงานก่อสร้างก่อนที่จะดำเนินการ ซึ่งในระหว่างการก่อสร้างจะมีวิศวกรและสถาปนิกคอยควบคุมในระหว่างการก่อสร้างในทุกๆ ขั้นตอน

4.3 ด้านการจัดการ

การจัดองค์กรและบุคลากรเป็นการเตรียมความพร้อมของบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานในตำแหน่งต่างๆ ความถนัดของตนเอง มีคุณสมบัติตรงตามตำแหน่งที่วางไว้ มีการวางแผนผังองค์กรอย่างมีระบบ การวางแผนงานให้เป็นไปตามกำหนด ดังนั้น การลงทุนสร้างบ้านจัดสรร สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้ ได้มีการกำหนดทิศทางและเป้าหมายขององค์กรที่ชัดเจน โดยมีการวางแผนตำแหน่งต่างๆตามความรู้ความสามารถของแต่ละบุคคล โดยมีการใช้ทั้งคนในองค์กรและบุคลากรจากภายนอกองค์กรมาร่วมงาน เนื่องจากโครงการที่จะลงทุนก่อสร้างนั้นมีขนาดเล็ก องค์กรจึงมีขนาดเล็กตาม ดังนั้น เพื่อเป็นการควบคุมค่าใช้จ่าย จึงต้องอาศัยบุคคลภายนอกเข้ามาร่วมงาน เพราะไม่ถือว่าเป็นการจ้างประจำ ในส่วนของการวางแผนก่อสร้างและกำหนดราคาก่อสร้างอาคาร การจัดหาผู้รับเหมารายย่อย จนกระทั่งเริ่มดำเนินการก่อสร้างไปจนถึงการส่งมอบอาคารให้แก่ลูกค้า

4.4 ด้านการเงิน

โครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 15,729,353 บาท โดยมาจากเจ้าของ 8,058,403 บาท และจากการกู้ยืมจากธนาคาร 7,671,132 บาท คิดค่ามูลปัจจุบัน (NPV) ได้เท่ากับ 4,127,835.39 บาท โดยมีค่าเป็นบวกและมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 16.61 และมีจุดคุ้มทุน เมื่อขายบ้านระยะแรกได้ 4 หลังและขายบ้านระยะที่ 2 ได้ 4 หลัง ระยะเวลาในการคืนทุน 2.50 ปี จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุนสามารถอภิปรายผลได้ดังนี้ มีการระดมทุนในการก่อสร้างจาก 2 ส่วน คือ จากทางเจ้าของโครงการโดยตรงและจากสถาบันทางการเงิน ซึ่งส่วนของเจ้าของโครงการเป็นเงินทั้งสิ้น 8,058,405 บาท และจากสถาบันการเงินเป็นเงินทั้งสิ้น 7,671,132 บาท รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 15,871,157 บาท มีมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 3,978,213.39 บาท มีผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 16.03 มีจุดคุ้มทุนเมื่อขายบ้านระยะแรกได้ 4 หลัง และระยะที่ 2 ได้ 4 หลัง โดยระยะเวลาในการคืนทุน 2.50 ปี ซึ่งถ้าขายได้ทุกหลังจะคืนทุนก่อนการก่อสร้างโครงการจะแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบโครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ตำบลบ้านดุง อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี กับโครงการอื่นๆที่อยู่ในเขตอำเภอบ้านดุงแล้วนั้น ถือว่าโครงการนี้มีความได้เปรียบในทุกๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการศึกษาในด้านต่างๆ ก่อนการตัดสินใจในการลงทุน การระดมทุนจากสถาบันทางการเงิน มีต้นทุนทางด้านที่ดินอยู่ก่อนแล้ว สุดท้ายคือความรู้ความเชี่ยวชาญทางด้านเทคนิคการบริหารจัดการก่อสร้างของผู้บริหารโครงการ

ข้อเสนอแนะ

- 5.1 ควรมีการประเมินผลในด้านต่างๆที่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- 5.2 หลังจากการส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าเสร็จสิ้น ควรเน้นการบริการหลังการขายและการซ่อมบำรุงบ้านตามสัญญาประกันผลงาน
- 5.3 ควรมีการวางแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินแปลงอื่นๆต่อไปได้ในลักษณะเดียวกัน แต่อาจจะเปลี่ยนแปลงประเภทของอาคาร หรือรูปแบบอาคาร
- 5.4 ผู้ลงทุนควรมีความรู้ความเข้าใจในทุกๆขั้นตอนของการบริหารจัดการของโครงการ
- 5.5 ผู้ลงทุนควรวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกให้ละเอียดก่อนการลงทุน เพราะมีผลเป็นอย่างมากกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษานี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีได้เนื่องจากผู้ศึกษาได้รับความกรุณาอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์ประเสริฐ ดำรงชัย อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้สละเวลาอันมีค่าของท่านเพื่อการแนะนำ อธิบาย ชี้แนะแนวทางและให้แนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาให้กับผู้ศึกษาด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างดีเสมอมา จึงใคร่ขอกราบขอบพระคุณในความกรุณาที่ได้รับ ณ โอกาสนี้ด้วย

เอกสารอ้างอิง

- [1] ชูชีพ พิพัฒนศิริ. (2544). เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพฯ: สำนักงานส่งเสริมและฝึกอบรมมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- [2] เปรมวดี คุปต์อัครภิญโญ. (2552). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนสร้างบ้านจัดสรรประเภททาวน์โฮม บริเวณถนนเพชรเกษม 81. งานวิจัยเฉพาะเรื่องปริญญาเศรษฐศาสร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- [3] ศิริวรรณ เสรีรัตน์. (2550). พฤติกรรมผู้บริโภค. กรุงเทพฯ: อีระฟิล์มและไซเท็กซ์.
- [4] Bateman, Thomas S, Scott Snell. (1999). **Management: Building competitive advantage**. 4th ed. Boston: Irwin.