

บทที่ 3

ลักษณะของโครงการ

3.1 ที่ตั้งและขนาดของโครงการ

3.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการที่ใช้เป็นตัวอย่างในการศึกษาค้างนี้ ตั้งอยู่ ณ หมู่ 3 ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยตั้งอยู่กึ่งกลางระหว่างถนนสายเชียงใหม่-สันทราย-แม่ใจ (ถนนสันทรายสายเก่า) กับถนนวงแหวนรอบที่ 1 ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสายเชียงใหม่-แม่ใจ-พร้าวและบรรจบกับถนนสายเชียงใหม่-แม่ริม-ฝาง ตรงบริเวณด้านหน้าของศูนย์กลางสำนักงานราชการของจังหวัดเชียงใหม่โดยพื้นที่ของโครงการอยู่ห่างจากถนนทั้งสองสายเป็นระยะทางเพียง 150 เมตรเท่านั้น

3.1.2 ขนาดโครงการ

โครงการมีขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 93 ไร่ 3 งาน 74.6 ตารางวา หรือคิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 37,574.60 ตารางวา โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่ต่างๆตามรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ขายจำนวน 66 ไร่ 2 งาน 78.26 ตารางวา คิดเป็น 26,478.26 ตารางวา

พื้นที่ถนนจำนวน 24 ไร่ 2 งาน 3.34 ตารางวา คิดเป็น 9,803.34 ตารางวา

พื้นที่ส่วนกลางจำนวน 3 ไร่ 0 งาน 93.00 ตารางวา คิดเป็น 1,293.00 ตารางวา

พื้นที่แต่ละส่วนข้างต้น หากพิจารณาตามอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ทั้งสิ้นของโครงการสามารถแบ่งออกเป็นรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ขายจำนวน 37,574.60 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 70.47 ของพื้นที่ทั้งสิ้น

พื้นที่ถนนจำนวน 26,478.26 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 26.09 ของพื้นที่ทั้งสิ้น

พื้นที่ส่วนกลางจำนวน 9,803.34 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 3.44 ของพื้นที่ทั้งสิ้น

นอกจากนี้พื้นที่ขายจำนวน 66 ไร่ 2 งาน 33.26 ตารางวา (26,478.26 ตารางวา) นั้น แบ่งออกเป็นแปลงย่อยเพื่อให้เหมาะสมต่อการขายทั้งสิ้น 418 แปลง โดยแต่ละแปลงมีขนาดพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 52-120 ตารางวา

3.2 ศักยภาพด้านการตลาดของโครงการ

3.2.1 ศักยภาพด้านการบริหารจัดการงานภายใน

ระบบการบริหารงานของโครงการ มีลักษณะเป็นการบริหารจัดการแบบระบบครอบครัว ที่มีการจัดวางตำแหน่งงานและความรับผิดชอบให้กับกรรมการบริหารงานและทีมงานบริหารแต่ละบุคคลได้อย่างเหมาะสมตามคุณสมบัติและประสบการณ์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) กรรมการผู้จัดการ ผู้ดำรงตำแหน่งคือเจ้าของโครงการ เป็นคนจังหวัดกรุงเทพฯ ที่มีประสบการณ์มากมายเกี่ยวกับการขาย การบริหารงาน จากบริษัท ห้างร้านหลายแห่งในกรุงเทพฯ เป็นระยะเวลามากกว่า 15 ปี

2) ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้ดำรงตำแหน่งคือภรรยาของเจ้าของโครงการ ซึ่งเป็นคนในพื้นที่อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ และมีประสบการณ์เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดิน ที่ประสบความสำเร็จหลายโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532

3) ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้ดำรงตำแหน่งคือน้องสาวของภรรยาเจ้าของโครงการ

4) ผู้จัดการฝ่ายธุรการ ผู้ดำรงตำแหน่งคือน้องชายของเจ้าของโครงการ

5) ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง ผู้ดำรงตำแหน่งคือเพื่อนสนิทของเจ้าของโครงการ เป็นบุคคลซึ่งมีประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

6) ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง ผู้ดำรงตำแหน่งคือน้องชายของเจ้าของโครงการ เป็นบุคคลซึ่งมีประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

7) ผู้จัดการฝ่ายขาย ผู้ดำรงตำแหน่งคือผู้ที่มีความคุ้นเคยกับภรรยาเจ้าของโครงการ เป็นบุคคลซึ่งมีประสบการณ์ด้านงานขายที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดิน

นอกจากนี้ โครงการ ได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการเงินเพื่อให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดการด้านเงิน เพื่อไม่ให้ระบบการเงินของโครงการต้องสะดุดหรือติดขัดจนโครงการไม่สามารถพัฒนาต่อไปได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

3.2.2 ลักษณะภูมิประเทศโดยรอบโครงการ

โครงการมีลักษณะภูมิประเทศโดยรอบที่สวยงาม มีบรรยากาศที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย โดยมีแนวภูเขาทอดยาวอยู่เบื้องหลัง นอกจากนี้ถ้าเหมือง ไร่ที่ไหลผ่านพื้นที่ของโครงการและแนวคันนาที่อยู่ล้อมรอบพื้นที่โครงการก็เป็นเหมือนเส้นแบ่งเขตที่ดินของโครงการกับที่ดินบุคคลอื่นที่อยู่ล้อมรอบตามธรรมชาติ

นอกจากนี้ การที่โครงการให้อิสระลูกค้าในการเลือกซื้อพื้นที่ที่ต้องการ โดยไม่มีการกำหนดว่า บริเวณใดควรจะเป็นบ้านสองชั้น และบริเวณใดควรจะเป็นบ้านชั้นเดียว จึงทำให้บรรยากาศภายในโครงการดูเป็นธรรมชาติและไม่แออัด

3.2.3 ทางเข้า – ออกโครงการและถนนภายในโครงการ

โครงการมีทางเข้า – ออก ถึงสองทางด้วยกันคือ ด้านหน้าโครงการทางถนนสายเชียงใหม่ – สันทราย – แม่โจ้ ส่วนด้านหลังโครงการสามารถเดินทางออกสู่ถนนวงแหวนรอบที่ 1 ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสายเชียงใหม่ – แม่โจ้ – พริ้ว ดังนั้นไม่ว่าลูกค้าของโครงการจะมีสถานที่ทำงานอยู่บริเวณใดของอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ตลอดจนบุตรหลานศึกษาในสถานศึกษาที่มีชื่อหลายแห่งทั้งที่เป็นของเอกชนและรัฐบาล เช่น โรงเรียนคาราวีทยาลัย โรงเรียนปรินส์รอยแยลวิทยาลัย มหาวิทยาลัยพายัพ และโรงเรียนนวมินทราชูทิศ เป็นต้น ก็สามารถเดินทางไปได้อย่างสะดวก

นอกจากนี้ ถนนภายในโครงการยังเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีขนาดกว้างถึง 8 เมตร สำหรับถนนสายรอง และ 10 เมตรสำหรับถนนสายหลัก เพื่ออำนวยความสะดวกผู้อยู่อาศัยภายในโครงการและป้องกันปัญหาด้านการจราจรภายในหากมีผู้อยู่อาศัยเต็มโครงการ และที่สำคัญโครงการยังมีนโยบายที่จะพัฒนาถนนสาธารณประโยชน์ของชุมชนซึ่งเชื่อมระหว่างพื้นที่ของโครงการกับถนนวงแหวนรอบที่ 1 ที่บางส่วนเป็นถนนอัสฟัลติกส์ บางส่วนเป็นถนนดินลูกรังและเป็นหลุมเป็นบ่อให้เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดกว้างประมาณ 6 เมตร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าของโครงการและผู้อยู่อาศัยในชุมชน

3.2.4 ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

- 1) ระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการเห็นถึงผลกระทบอันเกิดจากของเสียที่เกิดจากการอยู่อาศัยของคนจำนวนมาก จึงจัดให้มีการติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียแก่ลูกค้าโครงการทุกหลัง นอกจากนี้ยังมี การติดตั้งระบบท่อระบายน้ำส่วนกลาง
- 2) ระบบน้ำดื่มน้ำใช้ของโครงการ เป็นระบบน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาค เพื่อผู้อยู่อาศัยในโครงการจะได้ไม่ต้องประสบกับปัญหาเครื่องสุขภัณฑ์ และเครื่องใช้ต่างๆ ต้องเสียหายจากคุณสมบัติตามธรรมชาติของน้ำบาดาล ซึ่งมีปัญหาในเรื่องของกลิ่นและสี
- 3) ระบบโทรศัพท์ โครงการได้ดำเนินการขอและติดตั้งระบบคู่สายโทรศัพท์จากองค์การโทรศัพท์ ไว้เรียบร้อยแล้ว และพร้อมที่จะดำเนินการขอหมายเลขให้กับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ
- 4) ระบบไฟฟ้า โครงการได้ดำเนินการขอติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าขนาด 15 แอมป์ให้กับลูกค้าทุกราย เพื่อลูกค้าของโครงการจะได้ไม่มีปัญหาเรื่องขนาดของการใช้หากภายในบ้านมีอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าจำนวนมาก

3.2.5 แบบบ้านของโครงการ

โครงการมีแบบบ้านให้ลูกค้าเลือกถึง 7 แบบ เพื่อเปิดโอกาสให้ลูกค้าเลือกสามารถเลือกแบบบ้านตามกำลังซื้อและขนาดของครอบครัว ดังนี้

- บ้านแบบ A เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ
- บ้านแบบ B เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ
- บ้านแบบ C เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ
- บ้านแบบ D เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวขนาด 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
- บ้านแบบ E เป็นบ้านเดี่ยวสองชั้นเดียวขนาด 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
- บ้านแบบ F เป็นบ้านเดี่ยวสองชั้นเดียวขนาด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
- บ้านแบบ G เป็นบ้านเดี่ยวสองชั้นเดียวขนาด 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

นอกจากนี้ บ้านแต่ละแบบยังมีความกลมกลืนกันอย่างสวยงาม และเป็นแบบที่ลูกค้าสามารถดัดแปลง เพิ่มเติมแบบบ้านที่เลือกซื้อได้ โดยไม่ทำให้โครงสร้างและเอกลักษณ์ของบ้านแต่ละแบบต้องเสียไป

3.2.6 การกำหนดราคาขายของโครงการ

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า การกำหนดราคาขายของโครงการนั้นเหมาะสมกับบุคคลที่มีรายได้อยู่ในระดับปานกลางขึ้นไป โดยตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการในเดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2538 ถึงธันวาคม ปี พ.ศ. 2539 ราคาบ้านพร้อมที่ดินบนพื้นที่ 50 ตารางวาจะเริ่มตั้งตั้งแต่ 799,000 บาท ถึง 1,299,000 บาท ที่ดินเปล่าราคาตารางวาละ 9,000 บาท โดยเงินคาวน์ของบ้านพร้อมที่ดินโครงการกำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 20 ของราคาซื้อ-ขาย ส่วนเงินคาวน์ของที่ดินเปล่ากำหนดไว้ในอัตราร้อยละ 30 ของราคาซื้อ-ขายและลูกค้าสามารถผ่อนคาวน์ได้นานถึง 12 เดือน เพื่อให้ลูกค้ามีเวลาในการวางแผนและเตรียมการสำหรับการรับ โอนกรรมสิทธิ์จากโครงการ (ตารางที่ 3.1)

นอกจากนี้โครงการได้กำหนดจำนวนเงินจองไว้ในราคาเดียวคือ แปลงละ 5,000 บาท สำหรับเงินทำสัญญาจะแตกต่างกันออกไปตามลักษณะและแบบของบ้านดังนี้คือ บ้านแบบ A ถึง C ลูกค้าจะต้องชำระเงินทำสัญญาแปลงละ 35,000 บาท บ้านแบบ D ลูกค้าต้องชำระเงินทำสัญญาแปลงละ 45,000 บาท และบ้านแบบ E ถึง G ลูกค้าต้องชำระเงินทำสัญญาแปลงละ 55,000 บาท ส่วนตั้งแต่เดือนมกราคม ปี พ.ศ. 2540 – มีนาคม ปี พ.ศ. 2541 ได้มีการปรับราคาขายของที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นเป็นขายราคาตารางวาละ 10,000 บาท ราคาขายบ้านเดี่ยวสองชั้นพร้อมที่ดินปรับเพิ่มแบบละ 200,000 บาท ราคาขายจึงอยู่ระหว่าง 1,399,000 - 1,499,000 บาทเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่ค่าวัสดุก่อสร้างมีราคาเพิ่มขึ้น สำหรับเงื่อนไขในการขายอื่นคงเดิมไม่ว่าจะเป็นเงินจอง เงินทำสัญญา เงินคาวน์ หรือระยะเวลาในการผ่อนคาวน์ (ตารางที่ 3.2)

ตารางที่ 3.1 ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินของโครงการ ณ พฤศจิกายน 2538 - ธันวาคม 2539

แบบบ้าน	ที่ดิน ค.ร.ว.	ราคาบ้าน พร้อมที่ดิน	ผ่อนดาวน์ 20%			เงินโอน	ผ่อนกับสถาบันการเงิน		
			12 เดือน				ดอกเบี้ย 12.5%		
			จอง	ทำสัญญา	ดาวน์		10 ปี	15 ปี	20 ปี
แบบ A บ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	50	799,000	5,000	35,000	9,983	639,200	9,356	7,878	7,261
แบบ B บ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	50	899,000	5,000	35,000	11,650	719,200	10,527	8,864	8,170
แบบ C บ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	50	899,000	5,000	35,000	11,650	719,200	10,527	8,864	8,170
แบบ D บ้านชั้นเดียว 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	50	999,000	5,000	45,000	12,483	799,200	11,698	9,850	9,079
แบบ E บ้านสองชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	50	1,199,000	5,000	55,000	14,983	959,200	14,040	11,822	10,806
แบบ F บ้านสองชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	50	1,299,000	5,000	55,000	16,650	1,039,200	15,211	12,808	11,806
แบบ G บ้านสองชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	50	1,299,000	5,000	55,000	16,650	1,039,200	15,211	12,808	11,806

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

หมายเหตุ : - ที่ดินเพิ่มหรือลดคิด ค.ร.ว. ละ 9,000 บาท

- แปลงหัวมุมคิดเพิ่ม 30,000 บาท

- ราคาอาจเปลี่ยนแปลงโดยมีห้องแฉ่งล่วงหน้า

- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนแปลงตามประกาศของธนาคาร

- ค่าโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อและผู้ขาย ออกคนละครึ่ง

- ค่าจดจำนองผู้ซื้อเป็นผู้ชำระ

- ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า 15 แอมป์ ผู้ขายเป็นผู้ติดตั้ง ผู้ซื้อเป็นผู้ยกเลิกค่าประกันมิเตอร์

- คิดตั้งถึงบ้านนับค่าเก็บทุกแห่ง

ตารางที่ 3.2 ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินของโครงการ ณ มกราคม 2540 - มีนาคม 2541

แบบบ้าน	ที่ดิน ค.ร.ว.	ราคาบ้าน พร้อมที่ดิน	ผ่อนดาวน์ 20% 12 เดือน		เงินโอน	ผ่อนกับสถาบันการเงิน ดอกเบี้ย 12.5%		
			คง	ทำสัญญา		ดาวน์	10 ปี	15 ปี
แบบ A บ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	50	849,000	5,000	35,000	679,208	9,942	8,371	7,715
แบบ B บ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	50	949,000	5,000	35,000	759,200	11,112	9,357	8,624
แบบ C บ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	50	949,000	5,000	35,000	759,200	11,112	9,357	8,624
แบบ D บ้านชั้นเดียว 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	50	1,049,000	5,000	45,000	839,200	12,283	10,343	9,533
แบบ E บ้านสองชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	50	1,399,000	5,000	55,000	1,119,200	16,382	13,794	12,609
แบบ F บ้านสองชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	50	1,499,000	5,000	55,000	1,199,200	17,553	14,780	13,624
แบบ G บ้านสองชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	50	1,499,000	5,000	55,000	1,199,200	17,553	14,780	13,624

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

หมายเหตุ : - ที่ดินเพิ่มหรือลดคิด ค.ร.ว. ละ 10,000 บาท

- แปลงหัวมุมคิดเพิ่ม 30,000 บาท

- ราคาอาจเปลี่ยนแปลงโดยมีต้องแจ้งล่วงหน้า

- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนแปลงตามประกาศของธนาคาร

- ค่าโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อและผู้ขาย ออกคนละครึ่ง

- ค่าจดจำนองผู้ซื้อเป็นผู้ชำระ

- ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า 15 แอมป์ ผู้ขายเป็นผู้ติดตั้ง ผู้ซื้อเป็นผู้ออกค่าประกันมิเตอร์

- คิดตั้งถึงบ้านค้ำน้ำเสียทุกหลัง

3.3 ลักษณะทั่วไปของลูกค้าโครงการ

จากการประมวลข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้าของโครงการ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2535 ถึงเดือนมีนาคม ปี พ.ศ. 2541 จำนวน 239 ราย (จำแนกตามรายชื่อผู้ซื้อ) หรือจำนวน 313 แปลง (จำแนกตามจำนวนแปลงที่ซื้อ) สามารถสรุปลักษณะทั่วไปของลูกค้าโครงการได้ดังนี้

3.3.1 ภูมิลำเนาเดิมของลูกค้า

จากตารางที่ 3.3 พบว่า ลูกค้าของโครงการมากที่สุดคือร้อยละ 80.76 (193 ราย) มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ รองลงไปร้อยละ 10.46 (25 ราย) มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดอื่นในแถบภาคเหนือ ร้อยละ 6.69 (16 ราย) มีภูมิลำเนาอยู่ในภาคกลาง ร้อยละ 1.26 (3 ราย) มีภูมิลำเนาอยู่ในภาคตะวันออก และร้อยละ 0.84 (2 ราย) มีภูมิลำเนาอยู่ภาคใต้

ตารางที่ 3.3 ภูมิลำเนาของลูกค้าจำแนกตามรายชื่อผู้ซื้อ

ภูมิลำเนา	จำนวนลูกค้า (ราย)	อัตราร้อยละ
1. จังหวัดเชียงใหม่	193	80.76
2. จังหวัดอื่นในแถบภาคเหนือ	25	10.46
3. ภาคกลาง	16	6.69
4. ภาคใต้	2	0.84
5. ภาคตะวันออก	3	1.26
รวมทั้งสิ้น	239	100.00

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.3.2 อาชีพของลูกค้าโครงการ

หากจำแนกลูกค้าของโครงการออกตามอาชีพพบว่า ลูกค้าร้อยละ 33.89 (81 ราย) ประกอบอาชีพรับจ้าง ร้อยละ 25.10 (60 ราย) ประกอบอาชีพรับราชการ ร้อยละ 23.01 (55 ราย) ประกอบอาชีพค้าขาย ร้อยละ 15.06 (36 ราย) ประกอบธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 1.67 (4 ราย) เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ และร้อยละ 1.26 (3 ราย) ประกอบอาชีพนายความ ดังตารางที่ 3.4

ตารางที่ 3.4 ลักษณะอาชีพของลูกค้าจำแนกตามรายได้ของผู้ซื้อ

อาชีพ	จำนวนลูกค้า (ราย)	อัตราร้อยละ
1. รับจ้าง	81	33.89
2. รับราชการ	60	25.1
3. ค้าขาย	55	23.01
4. ธุรกิจส่วนตัว	36	15.06
5. รัฐวิสาหกิจ	4	1.67
6. ทนายความ	3	1.26
รวมทั้งสิ้น	239	100.00

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.3.3 ลักษณะรายได้ของลูกค้า

จากการศึกษาข้อมูลในตารางที่ 3.5 พบว่า ร้อยละ 34.48 (80 ราย) มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 23.34 (56 ราย) มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 20,001-30,000 บาท ร้อยละ 15.06 (36 ราย) มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 15,001-20,000 บาท ร้อยละ 12.97 (31 ราย) มีรายได้เดือนประมาณ 30,001-40,000 บาท ร้อยละ 7.53 (18 ราย) มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 6,500-10,000 บาท ร้อยละ 5.02 (12 ราย) มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 40,001-50,000 บาท และร้อยละ 2.51 (6 ราย) มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 50,000 บาท

ตารางที่ 3.5 ระดับรายได้ต่อเดือนของลูกค้าจำแนกตามรายซื้อผู้ซื้อ

ระดับรายได้ ต่อ เดือน	จำนวนลูกค้า (ราย)	อัตราร้อยละ
6,500 – 10,000	18	7.53
10,001 – 15,000	80	34.48
15,001 – 20,000	36	15.06
20,001 - 30,000	56	23.43
30,001 – 40,000	31	12.97
40,001 – 50,000	12	5.02
มากกว่า 50,000	6	2.51
รวมทั้งสิ้น	239	100.00

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4 การขายของโครงการ

3.4.1 ปริมาณการขายแบ่งตามไตรมาส

ลักษณะการขายของโครงการหากพิจารณาจากจำนวนรายชื้อลูกค้า โดยแบ่งตามไตรมาส พบว่า ในไตรมาสที่ 1 สามารถขายได้ร้อยละ 16.74 (40 ราย) ไตรมาสที่ 2 สามารถขายได้ร้อยละ 24.62 (62 ราย) ไตรมาสที่ 3 สามารถขายได้ร้อยละ 20.08 (48 ราย) และไตรมาสที่ 4 สามารถขายได้ร้อยละ 38.56 (89 ราย) ดังตารางที่ 3.6

ตารางที่ 3.6 ปริมาณการขายแบ่งตามไตรมาส

ไตรมาส	จำนวนลูกค้า (ราย)	อัตราร้อยละ
1	40	16.74
2	62	24.62
3	48	20.08
4	89	38.56
รวมทั้งสิ้น	239	100.00

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.2 ปริมาณการขายแบ่งตามประเภทของการโฆษณาประชาสัมพันธ์

จากการศึกษาข้อมูลพบว่า ลูกค้าของโครงการซื้อเพราะการแนะนำของลูกค้าเดิมถึงร้อยละ 61.92 (148 ราย) โดยร้อยละ 19.67 (47 ราย) ซื้อเนื่องจากเห็นป้ายโฆษณา ร้อยละ 9.62 (23 ราย) ซื้อเพราะการแนะนำของพนักงานประจำบูธขาย ร้อยละ 7.95 (19 ราย) ซื้อเนื่องจากการแวะชมโครงการ และร้อยละ 0.84 (2 ราย) ซื้อเพราะฟังการโฆษณาจากวิทยุ ตามลำดับ ดังตารางที่ 3.7

ตารางที่ 3.7 ปริมาณการขายแบ่งตามประเภทของการโฆษณาประชาสัมพันธ์

ประเภทของสื่อ	จำนวนลูกค้า (ราย)	อัตราร้อยละ
1. ป้ายโฆษณา	47	19.67
2. วิทยุ	2	0.84
3. การแนะนำของพนักงานประจำบูธขาย	23	9.62
4. ลูกค้าเดิมแนะนำต่อ	148	61.92
5. การแวะชมโครงการ	19	7.95
รวมทั้งสิ้น	239	100.00

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.5 โครงสร้างด้านการเงินของโครงการ

3.5.1 แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินที่โครงการใช้ในการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 135,549,278 บาทนั้น ได้มาจากแหล่งการเงินหลัก 2 แห่งคือ จากแหล่งเงินกู้ในระบบจำนวน 22,650,000 บาท และจากสถาบันการเงินในระบบจำนวน 108,000,000 บาท โดยเงินกู้จากสถาบันการเงินในระบบประกอบด้วย เงินกู้จากรธนาคารพาณิชย์จำนวน 4,899,278 บาท และเงินกู้จากบริษัทเงินทุนจำนวน 108,000,000 บาท ซึ่งแบ่งออกเป็น ค่าที่ดินจำนวน 38,000,000 บาท เงินทุนหมุนเวียนจำนวน 8,000,000 บาท ค่าพัฒนาจำนวน 25,000,000 บาท และค่าก่อสร้างจำนวน 37,000,000.00 บาท ดังตารางที่ 3.8

ตารางที่ 3.8 แหล่งที่มาเงินทุนของโครงการ

แหล่งที่มา	จำนวน	รวมทั้งสิ้น
1. เงินกู้ในระบบ		22,650,000
2. เงินกู้สถาบันการเงินในระบบ		
2.1 ธนาคารพาณิชย์	4,899,278	4,899,278
2.2 บริษัทเงินทุน		108,000,000
ค่าที่ดิน	38,000,000	
เงินทุนหมุนเวียน	8,000,000	
ค่าพัฒนา	25,000,000	
ค่าก่อสร้าง	37,000,000	
รวมเงินกู้ทั้งสิ้น		135,549,278.20

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.5.2 แหล่งสินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อย

จากการศึกษาข้อมูลในตารางที่ 3.9 พบว่า โครงการได้รับการสนับสนุนด้านสินเชื่อลูกค้ารายย่อยจากสถาบันการเงินในระบบถึง 3 แห่งคือ ธนาคารออมสิน ซึ่งเริ่มให้การสนับสนุนตั้งแต่เดือนมีนาคม ปี พ.ศ. 2541 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์และบริษัทเงินทุนที่ให้การสนับสนุนสินเชื่อพัฒนาโครงการแก่โครงการ ได้เริ่มให้การสนับสนุนตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2540 โดยวงเงินที่แต่ละสถาบันอนุมัติให้ครอบคลุมจำนวนเงินที่ลูกค้าต้องชำระในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ดังนี้

1) ธนาคารออมสิน

ธนาคารออมสินได้ประเมินราคาที่ดินเปล่าของโครงการไว้ที่ราคาตารางวาละ 9,000 บาท สำหรับราคาของบ้านแบบ A ประเมินราคาไว้ที่ 832,800 บาท บ้านแบบ B ประเมินราคาที่ดินที่ 1,013,760 บาท บ้านแบบ C ประเมินราคาที่ดินที่ 1,062,480 บาท บ้านแบบ D ประเมินราคาที่ดินที่ 1,236,480 บาท บ้านแบบ E ประเมินราคาที่ดินที่ 1,490,000 บาท บ้านแบบ F ประเมินราคาที่ดินที่ 1,561,500 บาท บ้านแบบ G ประเมินราคาที่ดินที่ 1,529,000 บาท โดยกำหนดเงื่อนไขในการกู้ยืมว่าจะให้การสนับสนุนเฉพาะลูกค้าที่ซื้อบ้านพร้อมที่ดินเท่านั้น วงเงินที่ประเมินไว้เป็นราคาต่อพื้นที่มาตรฐาน 50 ตารางวา ราคาของบ้านประเมินจากขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านแต่ละแบบ โดยกำหนดราคาประเมินของบ้านชั้นเดียวไว้ที่ตารางเมตรละ 6,960 บาท ราคาประเมินของบ้านสองชั้นตารางเมตรละ 6,500 บาท นอกจากนี้ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยกับลูกค้าที่มีวงเงินกู้ไม่เกิน 1,000,000 บาท ในอัตราร้อยละ 13.0 ส่วนลูกค้าที่มีวงเงินกู้อยู่ระหว่าง 1,000,000-3,000,000 บาท จะคิดอัตรดอกเบี้ยร้อยละ 14.0 และลูกค้าที่มีวงเงินกู้มากกว่า 3,000,000 บาท จะคิดอัตรดอกเบี้ยร้อยละ 15.0 ซึ่งอัตรดอกเบี้ยที่ใช้เป็นอัตรดอกเบี้ยแบบลอยตัวและสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคาร

2) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นธนาคารที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะได้ประเมินราคาที่ดินเปล่าของโครงการที่ราคาตารางวาละ 7,500 บาท สำหรับราคาของบ้านแบบ A ประเมินราคาไว้ที่ 740,000 บาท บ้านแบบ B ประเมินราคาที่ดินที่ 820,000 บาท บ้านแบบ C ประเมินราคาที่ดินที่ 870,000 บาท บ้านแบบ D ประเมินราคาที่ดินที่ 1,000,000 บาท บ้านแบบ E ประเมินราคาที่ดินที่ 1,300,000 บาท บ้านแบบ F ประเมินราคาที่ดินที่ 1,330,000 บาท บ้านแบบ G ประเมินราคาที่ดินที่ 1,350,000 บาท ธนาคารกำหนดเงื่อนไขในการกู้ยืมว่า วงเงินที่ประเมินไว้เป็นราคาต่อพื้นที่มาตรฐาน 50 ตารางวา และธนาคารจะคิดดอกเบี้ยกับลูกค้าที่มีวงเงินกู้ไม่เกิน 750,000 บาท ในอัตราร้อยละ 12.5 ส่วนลูกค้าที่มีวงเงินกู้ไม่เกิน 3,000,000 บาท จะคิดอัตรดอกเบี้ยร้อยละ 13.0 ซึ่งอัตรดอกเบี้ยที่ใช้เป็นอัตรดอกเบี้ยแบบลอยตัว และสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของ

ธนาคาร สำหรับลูกค้าที่ซื้อที่ดินเปล่า โครงการจะต้องค้ำประกันในอัตราร้อยละ 10.0 ของราคาซื้อขายเป็นระยะเวลา 2 ปี และ ค้ำประกันเป็นระยะเวลา 1 ปีสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านพร้อมที่ดิน พื้นที่ส่วนที่เกินจาก 50 ตารางวาจะคิดตามวงเงินที่อนุมัติสำหรับที่ดินเปล่า

3) บริษัทเงินทุนที่ให้การสนับสนุนสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ

บริษัทเงินทุนที่ให้การสนับสนุนสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ ได้ประเมินราคาที่ดินเปล่าของโครงการที่ราคาตารางวาละ 7,000 บาท สำหรับราคาของบ้านแบบ A ประเมินราคาไว้ที่ 679,000 บาท บ้านแบบ B และ C ประเมินราคาไว้ที่ 759,200 บาท บ้านแบบ D ประเมินราคาไว้ที่ 839,200 บาท บ้านแบบ E ประเมินราคาไว้ที่ 1,119,200 บาท บ้านแบบ F และ G ประเมินราคาไว้ที่ 1,119,200 บาท โดยกำหนดเงื่อนไขในการกู้ว่า วงเงินที่ประเมินไว้เป็นราคาต่อพื้นที่มาตรฐาน 50 ตารางวา สำหรับพื้นที่ส่วนที่เกินจาก 50 ตารางวา จะคิดตามวงเงินที่อนุมัติให้ให้สำหรับที่ดินเปล่า และบริษัทเงินทุนจะคิดดอกเบี้ยกับลูกค้าในอัตราเดียวคือ อัตราร้อยละ 17.25 ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 15 ปี อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคาร นอกจากนี้โครงการจะต้องค้ำประกันลูกค้าเป็นระยะเวลา 3 ปี

3.5.3 โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการบริหาร

จากการศึกษาข้อมูลในตารางที่ 3.10 พบว่า โครงการได้กำหนดโครงสร้างของค่าใช้จ่ายในการบริหารของโครงการรวมต่อเดือนคิดเป็นเงินจำนวน 696,320 บาท โดยแบ่งออกเป็นค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์จำนวน 60,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.62 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมที่ดินจำนวน 35,320 บาท คิดเป็นร้อยละ 5.07 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่ารับรองจำนวน 20,900 บาท คิดเป็นร้อยละ 3.0 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าสาธารณูปโภคจำนวน 11,200 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.60 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าวิชาชีพด้านบัญชีและกฎหมายจำนวน 3,340 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.48 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าเงินเดือนพนักงานจำนวน 220,170 บาท คิดเป็นร้อยละ 31.62 ของค่าใช้จ่ายรวม เงินผ่อนชำระธนาคารพาณิชย์จำนวน 84,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.14 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าดอกเบี้ยเงินกู้นอกระบบจำนวน 44,390 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.37 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าดอกเบี้ยบริษัทเงินทุนจำนวน 180,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.85 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าดอกเบี้ยที่ดินค้ำจ่ายจำนวน 2,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 ของค่าใช้จ่ายรวม และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจำนวน 34,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.88 ของค่าใช้จ่ายรวม

ตารางที่ 3.9 การเปรียบเทียบระหว่างเงิน โอนกับวงเงินกู้ยืมที่ลดรายจ่ายที่สถาบันการเงินอนุมัติ

แบบบ้าน	ราคาซื้อ - ขาย	เงินโอน	ราคาประเมิน		
			ร.อมสิน	ธนาคารสงเคราะห์	บริษัทเงินทุน
ที่ดินเปล่า	500,000	350,000	450,000	375,000	350,000
แบบ A บ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	849,000	679,200	832,800	740,000	679,000
แบบ B บ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	949,000	759,200	1,013,760	820,000	759,200
แบบ C บ้านชั้นเดียว 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	949,000	759,200	1,062,480	870,000	759,200
แบบ D บ้านชั้นเดียว 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	1,049,000	839,200	1,236,480	1,000,000	839,200
แบบ E บ้านสองชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	1,399,000	1,119,200	1,490,000	1,300,000	1,119,200
แบบ F บ้านสองชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	1,499,000	1,199,200	1,561,500	1,330,000	1,199,200
แบบ G บ้านสองชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	1,499,000	1,199,200	1,529,000	135,000	1,199,200

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

หมายเหตุ : วงเงินกู้ยืมที่มีวงเงินกู้ยืมที่เพิ่มตามฐาน 50 ตารางวา

ตารางที่ 3.10 ค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อเดือนของโครงการ

ประเภทค่าใช้จ่าย	จำนวน	อัตราร้อยละ
1. ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	60,000	8.62
2. ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมที่ดิน	35,320	5.07
3. ค่ารับรอง	20,900	3.00
4. ค่าสาธารณูปโภค	11,200	1.61
5. ค่าวิชาชีพบัญชีและกฎหมาย	3,340	0.48
6. ค่าเงินเดือนพนักงาน	220,170	31.62
7. เงินผ่อนชำระธนาคารพาณิชย์	84,500	12.14
8. ดอกเบี้ยเงินกู้นอกระบบ	44,390	6.37
9. ดอกเบี้ยเงินกู้บริษัทเงินทุน	180,000	25.85
10. ดอกเบี้ยค่าที่ดิน	2,500	0.36
11. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	34,000	4.88
รวมทั้งสิ้น	696,320	100.00

ที่มา : การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.5.4 งบกระแสเงินสด (cash flow statement)

เนื่องจากข้อมูลที่ได้รับความสะดวกจากผู้ประกอบการเกี่ยวกับงบกระแสเงินสดนั้น ไม่สมบูรณ์เท่าที่ควร โดยทางด้านกระแสเงินสดรับข้อมูลที่ได้รับมีตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2538 - มีนาคม ปี พ.ศ. 2541 ส่วนทางด้านกระแสเงินจ่ายมีข้อมูลตั้งแต่เดือนมกราคม ปี พ.ศ. 2539 - มีนาคม ปี พ.ศ. 2540 ดังนั้นผู้วิจัยจึงพิจารณาเลือกข้อมูลตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2538 - มีนาคม 2540 เพื่อใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบกับประมาณการการเคลื่อนไหวของเงินสด ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่เพิ่มเติมจากการนำเสนอโครงการที่ระบุไว้เพียงแคปี พ.ศ. 2539 เพื่อพยายามที่จะทำให้ผลการศึกษามีความสมบูรณ์ มากที่เท่าที่จะหาข้อมูลมาสนับสนุนได้

จากการศึกษาข้อมูลในตารางที่ 3.11 พบว่า ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2538 – มีนาคม ปี พ.ศ. 2540 โครงการมีกระแสเงินสดรวมทั้งสิ้น 60,031,044 บาท ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการจองจำนวน 490,000 บาท รายได้จากการทำสัญญาจำนวน 11,432,200 บาท รายได้จากการผ่อนชำระเงินคาวนจำนวน 43,363,908 บาท และรายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4,744,936 บาท สำหรับด้านกระแสเงินสดจ่ายมีจำนวนทั้งสิ้น 56,736,817 บาท ซึ่งประกอบด้วยค่าที่ดินจำนวน 23,201,762 บาท ค่าพัฒนาที่ดินจำนวน 17,544,080 บาท ค่าก่อสร้างจำนวน 7,169,745 บาท ค่าออกแบบและโมเดลจำนวน 143,100 บาท ค่านายหน้าการขายจำนวน 223,477 บาท ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์จำนวน 1,175,730 บาท ค่าใช้จ่ายบริหารจำนวน 2,594,292 บาท ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาทางการเงินจำนวน 1,360,000 บาท ดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงินในระบบจำนวน 2,212,197.69 บาท ดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงินนอกระบบจำนวน 1,072,432.92 บาท และดอกเบี้ยจ่ายค่าที่ดินค้างจ่ายจำนวน 30,000 บาท

ดังนั้นเมื่อนำมูลค่ารวมของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2538 – มีนาคม ปี พ.ศ. 2540 มาหาผลตอบแทนจากการดำเนินการ พบว่าโครงการมีกำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคลอัตราร้อยละ 30.0 จำนวน 3,294,226 บาท และเมื่อหักภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 988,267.92 บาทแล้ว โครงการจะมีกำไรสุทธิจำนวน 2,305,958.47 บาท คิดเป็นอัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อยอดขายเท่ากับร้อยละ 3.84

ตารางที่ 3.11 งบกระแสเงินสดของโครงการจากผลประกอบการจริงตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2538 ถึง มีนาคม 2540

รายละเอียด	พ.ย. - ธ.ค. 2538	ม.ค. - ธ.ค. 2539	ม.ค. - มี.ค. 2540	รวม	อัตราส่วนร้อยละ
กระแสเงินสดรับ					
1. รายได้จากการจอง	25,000.00	390,000.00	75,000.00	490,000.00	0.82
2. รายได้จากการทำสัญญา	193,300.00	9,789,400.00	1,449,500.00	11,432,200.00	19.04
3. รายได้จากการผ่อนชำระเงินคาวน	-	40,873,056.00	2,490,852.00	43,363,908.00	72.24
4. รายได้จากการรับโอนกรรมสิทธิ์	-	-	4,744,936.00	4,744,936.00	7.90
รวมกระแสเงินสดรับ	218,300.00	51,052,456.00	8,760,288.00	60,031,044.00	100.00
กระแสเงินสดจ่าย					
1. ค่าที่ดิน	-	20,378,463.00	2,823,299.00	23,201,762.00	40.89
2. ค่าพัฒนาที่ดิน	-	15,969,742.00	1,574,338.50	17,544,080.50	0.00
3. ค่าก่อสร้าง	-	5,693,420.00	1,476,325.00	7,169,745.00	12.64
4. ค่าออกแบบและโมเดล	-	143,100.00	-	143,100.00	0.25
5. ค่านายหน้าการขาย	-	223,477.00	10,000.00	233,477.00	0.41
6. ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์	-	1,118,730.00	57,000.00	1,175,730.00	2.07
7. ค่าใช้จ่ายบริหาร	-	2,438,734.00	155,558.50	2,594,292.50	4.57
8. ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	-	1,310,000.00	50,000.00	1,360,000.00	2.40
9. ค่าดอกเบี้ยสถาบันการเงินในระบบ	-	2,212,197.69	-	2,212,197.69	3.90
10. ค่าดอกเบี้ยสถาบันการเงินนอกระบบ	-	705,362.92	367,070.00	1,072,432.92	1.89
11. ค่าดอกเบี้ยจ่ายค่าที่ดินค้างจ่าย	-	30,000.00	-	30,000.00	0.05
รวมกระแสเงินสดจ่าย	-	50,223,226.61	6,513,591.00	56,736,817.61	100.00
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	218,300.00	829,229.39	2,246,697.00	3,294,226.39	
หัก ภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 30.0	65,490.00	248,768.82	674,009.10	988,267.92	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	152,810.00	580,460.57	1,572,687.90	2,305,958.47	3.84

ที่มา จากการรวบรวมข้อมูล