

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญตาราง	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	
1.4 ขอบเขตของการศึกษา	
1.5 ระเบียบวิธีการศึกษาและการเก็บรวบรวมข้อมูล	6
1.5.1 กรอบแนวคิดในการศึกษา	
1.5.2 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	
1.5.3 การเลือกตัวอย่างในการศึกษา	
1.5.4 คำนียามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง	7
บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัย	
2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
(1) งานวิจัยด้านผู้ซื้อบ้านจัดสรร	
(2) งานวิจัยด้านผู้ขายบ้านจัดสรร	12
2.2 ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา	13
2.2.1 การวิเคราะห์การการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study)	14
2.2.2 การวิเคราะห์ผลประกอบการจริง	
2.2.3 การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน (Financial Analysis)	
(1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)	
(2) อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)	15
(3) อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio : B/C Ratio)	

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 ลักษณะทั่วไปของโครงการ	
3.1 ที่ตั้งและขนาดของโครงการ	16
3.2 ศักยภาพด้านการตลาดของโครงการ	17
3.2.1 ศักยภาพด้านการบริหารจัดการภายใน	
3.2.2 ลักษณะภูมิประเทศโดยรอบโครงการ	
3.2.3 ทางเข้า-ออก โครงการและถนนภายใน โครงการ	18
3.2.4 ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ	
3.2.5 แบบบ้านของโครงการ	19
3.2.6 การกำหนดราคาขายโครงการ	
3.3 ลักษณะทั่วไปของลูกค้าโครงการ	22
3.3.1 ภูมิฐานะเดิมของลูกค้าโครงการ	
3.3.2 ลักษณะอาชีพของลูกค้าโครงการ	
3.3.3 ลักษณะรายได้ของลูกค้า	23
3.4 ลักษณะการขายของโครงการ	24
3.4.1 ปริมาณการขายแบ่งตามไตรมาส	
3.4.2 ปริมาณการขายแบ่งตามประเภทของการโฆษณาประชาสัมพันธ์	25
3.5 โครงสร้างด้านการเงินของโครงการ	26
3.5.1 แหล่งที่มาของเงินทุน	
3.5.2 แหล่งสินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อย	27
3.5.3 โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการบริหาร	28
3.5.4 งบกระแสเงินสด (Cash flow statement)	30
บทที่ 4 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	
4.1 พื้นที่โครงการ	33
4.2 อายุโครงการ	
4.3 ราคาขาย	
4.4 เงื่อนไขในการขาย	34

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.5 เงื่อนไขรายได้	
4.6 เงื่อนไขการลงทุน	41
บทที่ 5 ผลที่ได้รับจากการศึกษา	
5.1 ผลการวิเคราะห์การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)	
5.1.1 การวิเคราะห์ความไว (Sensibility study)	49
5.1.2 การวิเคราะห์การเงิน (Financial analysis)	
1) การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)	60
2) การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)	61
3) การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio : B/C ratio)	
5.2 ผลการวิเคราะห์ผลประกอบการจริง	
5.2.1 การเปรียบเทียบงบกระแสเงินสดของผลประกอบการจริงกับที่ ที่ประมาณการไว้	64
5.2.2 การวิเคราะห์การเงิน (Financial analysis)	
1) การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)	66
2) การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)	
3) การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio : B/C ratio)	67
5.3 การเปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ของจำนวนประมาณการกับผลประกอบการจริง	
บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	70
บรรณานุกรม	71
ภาคผนวก	73
ประวัติผู้เขียน	85

## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1.1 การจำแนกลักษณะปัญหาตามกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	3
3.1 ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินของโครงการ ณ พฤศจิกายน 2538-ธันวาคม 2539	20
3.2 ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินของโครงการ ณ มกราคม 2540-มีนาคม 2541	21
3.3 ภูมิลำเนาของลูกค้าจำแนกตามรายชื่อผู้ซื้อ	22
3.4 ลักษณะอาชีพของลูกค้าจำแนกตามรายชื่อผู้ซื้อ	23
3.5 ระดับรายได้ต่อเดือนของลูกค้าจำแนกตามรายชื่อผู้ซื้อ	24
3.6 ปริมาณการขายแบ่งตามไตรมาส	25
3.7 ปริมาณการขายแบ่งตามประเภทของการโฆษณาประชาสัมพันธ์	
3.8 แหล่งที่มาเงินทุนของโครงการ	26
3.9 การเปรียบเทียบระหว่างเงิน โอนกับวงเงินกู้ลูกค้ารายย่อย ที่สถาบันการเงินอนุมัติ	29
3.10 โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการบริหาร	30
3.11 งบกระแสเงินสดของโครงการจากผลประกอบการจริง ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2538 – มีนาคม 2540	
4.1 ประมวลการขาย	36
4.2 ประมาณการงบกระแสเงินสด	44
5.1 การเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่ประมาณการไว้ กรณีรายได้คงที่ แต่ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลงในอัตราที่เพิ่มขึ้น	50
5.2 การเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่ประมาณการไว้ กรณีรายได้คงที่ แต่ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลง	51
5.3 การเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่ประมาณการไว้ กรณีรายได้เปลี่ยนแปลงในอัตราที่เพิ่มขึ้นแต่ค่าใช้จ่ายคงที่	53
5.4 การเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่ประมาณการไว้ กรณีรายได้เปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลงแต่ค่าใช้จ่ายคงที่	54
5.5 การเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่ประมาณการไว้รายได้เปลี่ยนแปลง ในอัตราที่เพิ่มขึ้นคงที่ร้อยละ 5 แต่ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลงในอัตราลดลง	55

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
5.6 การเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่ประมาณการไว้ กรณีรายได้เปลี่ยนแปลงในอัตราที่เพิ่มขึ้นคงที่ร้อยละ 10 แต่ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลงในอัตราลดลง	56
5.7 การเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่ประมาณการไว้ กรณีรายได้เปลี่ยนแปลงในอัตราที่เพิ่มขึ้นคงที่ร้อยละ 5 แต่ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลงในอัตราเพิ่มขึ้น	58
5.8 การเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการที่ประมาณการไว้ กรณีรายได้เปลี่ยนแปลงในอัตราที่เพิ่มขึ้นคงที่ร้อยละ 10 แต่ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลงในอัตราเพิ่มขึ้น	59
5.9 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนประมาณการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2538-ธันวาคม 2540	60
5.10 แสดงมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากจำนวนประมาณการตลอดอายุโครงการ	
5.11 อัตราผลตอบแทนการลงทุนตลอดอายุโครงการ	61
5.12 อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายของจำนวนประมาณการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2538 ถึง มีนาคม 2540	62
5.13 อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายของข้อมูลประมาณการตลอดอายุโครงการ	63
5.14 การเปรียบเทียบผลประกอบการจริงกับที่ประมาณการไว้	65
5.15 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลประกอบการจริง	66
5.16 อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผลประกอบการจริง	
5.17 อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายของผลประกอบการจริง	68
5.18 การเปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ของจำนวนประมาณการกับผลประกอบการจริง	69