

การเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุนพัฒนาอาคารชุดสำหรับ
ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตามมาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น
ในกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ 3 ราย



นางสาวภาณี ชยานันท์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

COST AND BENEFIT CHANGES OF INVESTMENT ON THE DEVELOPMENT
OF CONDOMINIUMS FOR THE LOW- AND MIDDLE-INCOME PEOPLE
UNDER THE CONDITIONS OF FAR BONUS IN BANGKOK
: CASE STUDY 3 DEVELOPERS

Miss Paninee Chayanun



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing and Real

Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุน
พัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตาม
มาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน
เพิ่มขึ้น ในกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาผู้ประกอบการ
อสังหาริมทรัพย์ 3 ราย

โดย

นางสาวภานินี ชยานันท์

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุษรา โปวาทอง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะขิณธุติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุษรา โปวาทอง)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ นท. ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. นพนนท์ ตาปนานนท์)

5873347025 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: AFFORDABLE HOUSING / FAR BONUS / LPN / ANANDA / PRUKSA / LOW - AND MIDDLE - INCOME HOUSING
 PANINEE CHAYANUN: COST AND BENEFIT CHANGES OF INVESTMENT ON THE DEVELOPMENT OF
 CONDOMINIUMS FOR THE LOW- AND MIDDLE-INCOME PEOPLE UNDER THE CONDITIONS OF FAR BONUS
 IN BANGKOK : CASE STUDY 3 DEVELOPERS. ADVISOR: ASST. PROF. DR. BUSSARA POVATONG, 125 pp.

Condominium prices have risen significantly in the last few years because of the increases in the price of land in Greater Bangkok, leading to difficulty of low- and medium- income people to afford housing. According to The Bangkok Comprehensive Plan of 2013 (B.E.2556), there is special privileges or FAR Bonus system (Bonus of Floor Area Ratio) as incentive measures for housing developers who provide affordable housing for the low and middle segments of the market; however, developers have not yet joined the campaign. The main objective of this study is to evaluate the investment value of this affordable housing incentive program. The second objective is to represent developers' opinions on this low - and middle - end condominium investment. The last objective is to investigate problems and obstacles with implementing the measures contained in the FAR Bonus system. The study is qualitative, in which the conditions of affordable housing supply and demand were analyzed in terms of prices and affordability. In addition, the value of investment in such condominiums is evaluated with a financial modelling test which applies the FAR Bonus of 5% to 20%. The study cases were 3 developers: L.P.N. Development PCL, Ananda Development PCL; and Pruksa Real Estate PCL.

The study discusses the findings and analysis based on the literature review and data gathered from structured interviews with developers. The findings of the study can be categorized into three parts: 1) The measures offered in the FAR Bonus for Affordable Housing system were found to be insufficient to encourage developers to invest because of difficulties and uncertainty in price conditions; 2) The projects' ROI (Return on investment) can be increased by applying every level of the FAR Bonus with 5%, 10%, 15% and 20% of the total floor area (Project Maximum FAR). If the projects apply a FAR Bonus of 5% for higher stories within the same building, the result is a higher benefit even if the cost is slightly increased. While a 5% FAR Bonus provides some incentive, developers must take into account the location of the building. In conclusion, if this campaign can be implemented by land developers, affordable housing would increase by 1.3% of the total Bangkok condominium market. If developers were to apply the highest level of FAR Bonus (20%) the average price of affordable housing units would be 1.6 million baht per unit.

The study suggests government should restructure the FAR Bonus for Affordable Housing measures by better clarifying the conditions and addressing the sector or department which takes responsibility for inspection and implementation of the program. With respect to the business sector, the government needs to provide support by developing a good understanding between developers, citizens and government and should offer incentives to developers to implement the FAR Bonus for Affordable Housing system.

Department: Housing Student's Signature

Field of Study: Housing and Real Estate Development Advisor's Signature

Academic Year: 2016

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้จะสำเร็จไม่ได้หากไม่มีคณาจารย์ให้คำปรึกษา และผู้เกี่ยวข้องท่านอื่นๆ ผู้วิจัยได้รวบรวมรายชื่อผู้มีพระคุณไว้อาจขาดผู้ใดไปกราบขออภัยไว้ ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณ ผศ.ดร.บุษรา โปวาทอง อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่น่ารักและมีเมตตากรุณากับหนูอย่างไม่รู้จะขอบพระคุณอย่างไร ขอขอบพระคุณอาจารย์ที่ให้ความรู้ และช่วยหาทางทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

ขอกราบขอบพระคุณ รศ.ดร.นพนันท ตาปานานนท์ ที่แนะนำและผลักดันให้ทำหัวข้อวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ อันประสานระหว่างศาสตร์ด้านผังเมืองและด้าน housing รวมทั้งโอกาสในการทำงานที่ศูนย์วิจัยที่ให้ความรู้มากมายทั้งประสบการณ์ทำงานและความรู้ด้านวิชาการ

ขอกราบขอบพระคุณ รศ.ดร.กุลชลทิพย์ พานิชภัคดี อาจารย์เป็นแรงบันดาลใจในการนำความรู้ด้านผังเมืองที่หนูมีมาประกอบกับความเข้าใจด้าน housing และทำให้หนูอยากทำวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ให้สำเร็จและเกิดประโยชน์มากที่สุด ขอกราบขอบพระคุณคณะอาจารย์เป็นอย่างสูงคะ

อีกทั้งผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ศ.ดร.เสริชย์ โชติพานิช หัวหน้าภาควิชาเคหะการ และ รศ.นท.ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถึงคำแนะนำซึ่งชี้ให้เห็นข้อดีและจุดบกพร่องในงานวิจัยนี้ อีกทั้งให้คำแนะนำในการปรับปรุงวิทยานิพนธ์ให้ดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ต้องขอบคุณเพื่อนๆร่วมทีมอาจารย์หนึ่ง พี่ทราย กัน ที่เผชิญช่วงเวลาที่ยากลำบากมาด้วยกัน ร่วมทุกข์ร่วมสุขระหว่างการทำงานมาด้วยกัน ช่วยฟัง ช่วยจุด ช่วงเวลาที่เบลอมากๆ ก็ยังมีคนที่พยายามเข้าใจงานเราอยู่ ขอขอบคุณมากๆ

และขอขอบคุณทุกๆท่านที่ช่วยเหลือข้อมูลทั้งพี่สิป พี่ท็อป พี่จิลที่ช่วยหาข้อมูลตลาดอสังหาฯ พี่เกด พี่บอย ที่ช่วยติดต่อเรื่องการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และทุกๆ ท่านที่ให้ความช่วยเหลือที่ไม่ได้กล่าวในที่นี้ ขอขอบคุณทุกคนมากๆคะ

สุดท้ายขอบคุณครอบครัวที่ให้กำลังใจอย่างสม่ำเสมอ พ่อ แม่ พี่เตย พี่ตึก และญาติๆ ทุกท่าน ขอขอบคุณเพื่อนๆทุกคน เบล เม ยุมิ เบลโบ้ น้ำ ที่ให้กำลังใจตลอดไม่ว่ายามอ่อนแอ ท้อถอยแค่ไหนก็ตาม และขอบคุณพี่อ้อ มากๆ ที่คอยเตือนสติ และให้กำลังใจทุกครั้งที่เราเครียด และอื่นๆอีกมากมาย

ทุกกำลังใจ ทุกแรงผลักดัน ทำให้ผู้วิจัยสามารถสำเร็จการศึกษา ผู้วิจัยจึงขอขอบคุณทุกท่านไว้ ณ ที่นี้

ภานินี ขยานันท์

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญรูปภาพ.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ด
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย	7
1.3 วัตถุประสงค์	7
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ	7
1.5 ขอบเขตงานวิจัยด้านเนื้อหา.....	8
1.6 วิธีดำเนินการงานวิจัย.....	9
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย (IHP).....	11
2.1.1 นิยามและหลักการของที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย (Affordable Housing)	12
2.1.2 กรณีศึกษา Affordable Housing ในต่างประเทศ.....	13
2.1.3 กรณีศึกษา Affordable Housing ในประเทศไทย	18
2.1.4 แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในอาคารชุด คอนโดมิเนียม	19

2.2 Affordable Housing กับการผังเมืองไทย	21
2.2.1 มาตรการด้านผังเมือง	22
2.2.2 มาตรการส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนา Affordable Housing	24
2.3 แนวคิดการลงทุนโครงการ	25
2.3.1 กรอบแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุนและผลตอบแทน	25
2.3.2 กรอบแนวคิดเกี่ยวกับการประเมินราคา.....	30
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	32
2.4.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านการส่งเสริมที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง	32
2.4.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านอาคารชุดคอนโดมิเนียม	33
2.4.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการที่ต้องการได้รับ FAR Bonus	34
2.5 สรุปการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	36
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย	37
3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	37
3.2 พื้นที่ศึกษาและโครงการกรณีศึกษา.....	38
3.2.1 พื้นที่ศึกษา.....	38
3.2.2 การคัดเลือกกรณีศึกษา.....	39
3.3 การรวบรวมข้อมูล.....	42
3.3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ	42
3.3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ	43
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล	44
3.4.1 การทำแบบจำลองทางการเงิน	44
3.4.2 วิธีการคำนวณแบบจำลองทางการเงิน	47

3.5	ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	48
3.6	การสรุปข้อมูล.....	49
3.6.1	สรุปขั้นตอนการดำเนินการวิจัย	49
3.7	แผนการดำเนินการวิจัย.....	51
บทที่ 4	ผลการศึกษา	52
4.1	เงื่อนไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้ บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556	52
4.1.1	ความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง.....	52
4.1.2	ราคาที่อยู่อาศัยในตลาดที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้ มีรายได้น้อยและปานกลาง.....	54
4.2	แนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและ ปานกลาง	56
4.2.1	ทัศนคติของผู้ประกอบการที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและ ปานกลาง และ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing (Joslah Madar) ...	56
4.2.2	แนวคิดของผู้ประกอบการด้านโครงสร้างต้นทุน.....	60
4.3	การสร้างแบบจำลองทางการเงินในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปาน กลางตามมาตราการ FAR Bonus	61
4.4	ผลการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและ ปานกลางภายใต้เงื่อนไข FAR Bonus ในกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ. 2556	65
4.4.1	รูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่เหมาะสมจากการได้รับ FAR Bonus.....	67
4.4.2	FAR Bonus ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าด้านต้นทุนมากที่สุด	71
4.4.3	FAR Bonus ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าด้านผลตอบแทนมากที่สุด	81
4.5	สรุปผลการทดสอบความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตามมาตราการ FAR Bonus.....	85

4.5.1	สรุปความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนของ 3 บริษัท	86
4.5.2	สรุปอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ตามการได้รับ FAR Bonus....	91
บทที่ 5	สรุปผลและข้อเสนอแนะ	94
5.1	สรุปเงื่อนไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามกฎหมายกระทรวงให้ ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556	94
5.1.1	ด้านอุปสงค์ ตามมาตรการฯ	94
5.1.2	ด้านอุปทาน ตามมาตรการฯ.....	95
5.2	สรุปความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนาอาคารชุดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและ ปานกลางตามมาตรการ FAR Bonus	95
5.2.1	สรุปความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus 5%	97
5.2.2	สรุปความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus 10%	97
5.2.3	สรุปความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus 15%	97
5.2.4	สรุปความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus 20%	97
5.3	อภิปรายผลการศึกษา	99
5.4	ข้อค้นพบในงานวิจัย.....	100
5.4.1	เงื่อนไขในการพัฒนาอาคารชุดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตาม มาตรการ FAR Bonus	100
5.4.2	ข้อจำกัดในการพัฒนาอาคารชุดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตาม มาตรการ FAR Bonus	101
5.4.3	สรุปข้อจำกัดในการนำมาตรการ FAR Bonus ในความคิดเห็นของ ผู้ประกอบการ.....	101
5.5	ข้อจำกัดในงานวิจัยครั้งนี้	103
5.6	ข้อเสนอแนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556	103

5.7 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป	103
รายการอ้างอิง	104
ภาคผนวก.....	106
ภาคผนวก ก.....	107
ภาคผนวก ข.....	109
ภาคผนวก ค.....	113
ภาคผนวก ง	115
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	125



สารบัญตาราง

ตารางที่ 2-1	การจำแนกความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของนครนิวยอร์ก	15
ตารางที่ 2-2	สรุปการนำเพิ่ม FAR Bonus ภายใต้เงื่อนไขนโยบาย DDBP ของแต่ละเมือง	17
ตารางที่ 2-3	สรุปหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง (BOI)	19
ตารางที่ 2-4	สรุปเกณฑ์ FAR Bonus ในการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง	25
ตารางที่ 2-5	ตัวชี้วัดอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio).....	26
ตารางที่ 2-6	การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Point).....	28
ตารางที่ 2-7	การวิเคราะห์ความเสี่ยง	29
ตารางที่ 2-8	วิธีประเมินโครงการ	30
ตารางที่ 2-9	สรุปค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดคอนโดมิเนียม	33
ตารางที่ 2-10	สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	35
ตารางที่ 3-1	ขอบเขตพื้นที่ชั้นในและชั้นกลางกรุงเทพฯ และคอนโดมิเนียมที่เปิดขายระหว่างปี พ.ศ.2557 – 2559	38
ตารางที่ 3-2	คอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทที่เปิดขายในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2555 – ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2559 (ที่เข้าถึงข้อมูลได้) จำแนกตามทำเลและบริษัท	40
ตารางที่ 3-3	วิธีการดำเนินงานวิจัย	50
ตารางที่ 3-4	แผนการดำเนินการวิจัย	51
ตารางที่ 4-1	รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนทั้งประเทศ เขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และผู้มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 20%	53
ตารางที่ 4-2	ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเมื่อขยายระยะเวลาในการกู้ให้นานขึ้น	54
ตารางที่ 4-3	แนวคิดและทัศนคติที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการจากการสัมภาษณ์.....	57

ตารางที่ 4-4	โครงสร้างต้นทุนและผลตอบแทนของ 3 บริษัท จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 60	
ตารางที่ 4-5	สรุปข้อมูลโครงการกรณีศึกษาของบริษัท LPN	62
ตารางที่ 4-6	สรุปข้อมูลโครงการกรณีศึกษาของบริษัท Ananda.....	63
ตารางที่ 4-7	สรุปข้อมูลโครงการกรณีศึกษาของบริษัท Pruksa.....	64
ตารางที่ 4-8	การใช้อักษรย่อแทน ทางเลือก (scenario).....	65
ตารางที่ 4-9	เปรียบเทียบผลการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนของโครงการกรณีศึกษาทั้ง 6 โครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus แบบขั้นบันได.....	66
ตารางที่ 4-10	เปรียบเทียบรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่มีความเหมาะสมมากกว่า ของทุกๆการ ได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% บริษัท LPN	68
ตารางที่ 4-11	เปรียบเทียบรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่มีความเหมาะสมมากกว่า ของทุกๆการ ได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% บริษัท Ananda.....	69
ตารางที่ 4-12	เปรียบเทียบรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่มีความเหมาะสมมากกว่า ของทุกๆการ ได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% บริษัท Pruksa.....	70
ตารางที่ 4-13	เปรียบเทียบรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่มีความเหมาะสมมากกว่า ของทุกๆการ ได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%.....	71
ตารางที่ 4-14	สัดส่วนต้นทุนโครงการของ LPN สำหรับ Base Case	72
ตารางที่ 4-15	สัดส่วนต้นทุนโครงการของ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%.....	73
ตารางที่ 4-16	สัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda สำหรับ Base Case.....	74
ตารางที่ 4-17	สัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%.....	75
ตารางที่ 4-18	สัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda สำหรับ Base Case.....	76
ตารางที่ 4-19	สัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%.....	77

ตารางที่ 4-20 การเปลี่ยนแปลงต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจากต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR จำแนกรายโครงการ	80
ตารางที่ 4-21 สรุปการเปลี่ยนแปลงต้นทุนรวมต่อตร.ม.จาก Base Case Max FAR.....	81
ตารางที่ 4-22 อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย (ROI) สำหรับ Base Case จำแนกรายโครงการ.....	81
ตารางที่ 4-23 การเปลี่ยนแปลงผลตอบแทน (ROI) ของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจากต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR จำแนกรายโครงการ.....	84
ตารางที่ 4-24 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนโครงการกรณีศึกษา.....	89
ตารางที่ 4-25 การให้คะแนนการเปลี่ยนแปลงต้นทุนรวมและผลตอบแทน (ROI) ของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจากต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR จำแนกรายโครงการ.....	90
ตารางที่ 4-26 B/C Ratio ที่มีค่ามากกว่า 1 มาก แสดงให้เห็นความเหมาะสมที่จะลงทุนมาก ..	92
ตารางที่ 4-27 ค่าเฉลี่ยและการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ของโครงการ จำแนกตามการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% และการเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2	93
ตารางที่ 5-1 สรุปความคุ้มค่าทางการเงินเมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โดยการให้ค่าคะแนนซึ่งอ้างอิงจากผลการศึกษาในบทที่ 4	96
ตารางที่ 5-2 ข้อจำกัดในการนำมาตรการ FAR Bonus ในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ	99
ตารางที่ 5-3 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมดและส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าห้องตลาด จำแนกรายบริษัท	99
ตารางที่ 5-4 ข้อจำกัดในการนำมาตรการ FAR Bonus ในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ ...	102

สารบัญรูปภาพ

ภาพที่ 1-1 ตำแหน่งคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครปัจจุบัน และเส้นทางรถไฟฟ้า	1
ภาพที่ 1-2 สภาพที่อยู่อาศัยของคนจนในเมือง ชุมชนแออัด (ภาพถ่าย) และเคหะชุมชน (ภาพขวา).....	4
ภาพที่ 1-3 ตำแหน่งที่อยู่อาศัยราคาถูกของรัฐ.....	4
ภาพที่ 1-4 ความสัมพันธ์ระหว่าง FAR Bonus และการเงินซึ่งเป็นปัจจัยในการลงทุน ของผู้ประกอบการ และผู้บริโภค.....	6
ภาพที่ 2-1 แผนผังการทบทวนวรรณกรรม (Literature Map).....	11
ภาพที่ 2-2 ความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนคิดเป็น 20% - 30% ของรายได้ครัวเรือน	13
ภาพที่ 2-3 ปัจจัยด้านโครงสร้างส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยเป็นหลัก	13
ภาพที่ 2-4 การให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus).....	14
ภาพที่ 2-5 การใช้มาตรการส่งเสริมที่อยู่อาศัยสำหรับคนรายได้น้อย (Affordable Housing) ในนครนิวยอร์ก	14
ภาพที่ 2-6 โครงการในนิวยอร์กที่ได้รับ FAR Bonus จาก IHP	15
ภาพที่ 2-7 ระดับ AHBP ในการจัดให้มี Affordable Housing 4 ระดับ	16
ภาพที่ 2-8 ระดับ AHBP ในการจัดให้มี Affordable Housing 4 ระดับ	17
ภาพที่ 2-9 ลำดับเวลาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง ของกรุงเทพมหานคร	21
ภาพที่ 2-10 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	22
ภาพที่ 2-11 สรุปมาตรการผังเมือง พ.ศ.2556.....	23
ภาพที่ 2-12 หลักการ FAR Bonus สำหรับการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าตลาด สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ	24
ภาพที่ 2-13 แสดงแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุน	25

ภาพที่ 2-14 แสดงแนวคิดเกี่ยวกับผลตอบแทน.....	26
ภาพที่ 3-1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย	37
ภาพที่ 3-2 ตำแหน่งคอนโดมิเนียมประเภทต่างๆในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง.....	38
ภาพที่ 3-3 โครงการกรณีศึกษา	41
ภาพที่ 3-4 ตำแหน่งโครงการกรณีศึกษา.....	42
ภาพที่ 3-5 การจำลองโครงการให้สอดคล้องกับมาตรการ FAR Bonus	45
ภาพที่ 3-6 เพิ่ม FAR โดยเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน.....	46
ภาพที่ 3-7 เพิ่ม FAR โดยพื้นที่ปกคลุมดินเท่าเดิม	46
ภาพที่ 3-8 การถ่ายแนวทางการจำลองโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus เป็นขั้นบันได และการเพิ่มพื้นที่อาคาร 2 รูปแบบ สู่การคำนวณ 48 ทางเลือก.....	47
ภาพที่ 4-1 ช่วงรายได้ของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ FAR Bonus..	53
ภาพที่ 5-1 สรุปลูปสงค์ และอุปทาน ตามเงื่อนไขของมาตรการฯ	95

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1-1 ระดับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามที่ตั้ง 2008-1H 2016.....	2
แผนภูมิที่ 1-2 ราคาคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ.2557-ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2559 จำแนกตามระดับราคาและไตรมาส และแสดงแนวโน้มราคาคอนโดมิเนียมในแต่ละปี	2
แผนภูมิที่ 1-3 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนกรุงเทพมหานคร และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย	3
แผนภูมิที่ 2-1 จุดคุ้มทุน	27
แผนภูมิที่ 3-1 สัดส่วนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2555-2559 จำแนกตามระดับราคา	39
แผนภูมิที่ 4-1 ระดับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ปี 2008 - 1H 2016	55
แผนภูมิที่ 4-2 ระดับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้แต่ละระดับ	56
แผนภูมิที่ 4-3 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ LPN สำหรับ Base Case แบบ Max FAR.....	72
แผนภูมิที่ 4-4 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%.....	73
แผนภูมิที่ 4-5 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda สำหรับ Base Case แบบ Max FAR 74	
แผนภูมิที่ 4-6 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%.....	75
แผนภูมิที่ 4-7 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ Pruksa สำหรับ Base Case แบบ Max FAR..	76
แผนภูมิที่ 4-8 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%.....	77
แผนภูมิที่ 4-9 การเปลี่ยนแปลงต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจากต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR จำแนกรายบริษัท	79

แผนภูมิที่ 4-10 เปลี่ยนแปลงผลตอบแทน (ROI) ของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจากต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR จำแนกรายบริษัท.....85

แผนภูมิที่ 4-11 ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทน เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ของบริษัท LPN87

แผนภูมิที่ 4-12 ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทน เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ของบริษัท Ananda.....88

แผนภูมิที่ 4-13 ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทน เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ของบริษัท Pruksa.....89

แผนภูมิที่ 4-14 เปรียบเทียบอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ของ 3 บริษัท จำแนกตามการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โดยเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 และ 291

แผนภูมิที่ 5-1 ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทน เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ของ 3 บริษัท97

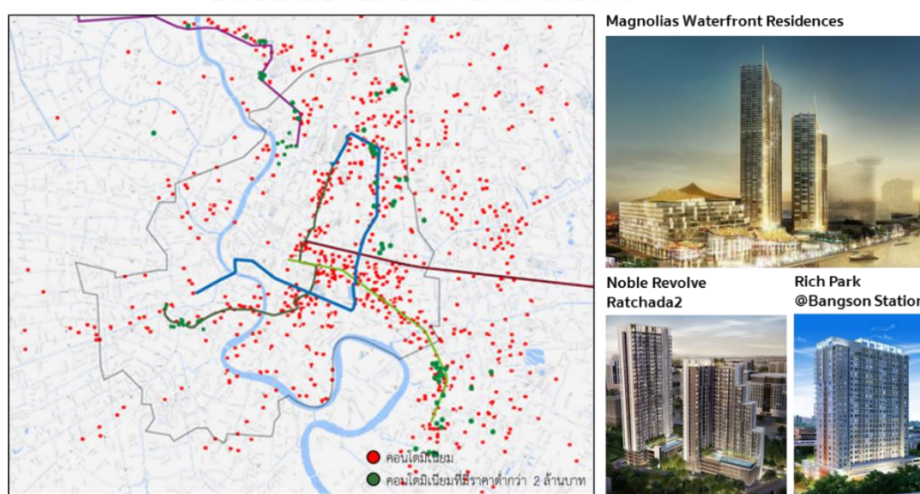
แผนภูมิที่ 5-2 เปรียบเทียบต้นทุนและรายได้ต่อตารางเมตร เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% จำแนกรายบริษัท.....98

บทที่ 1

บทนำ

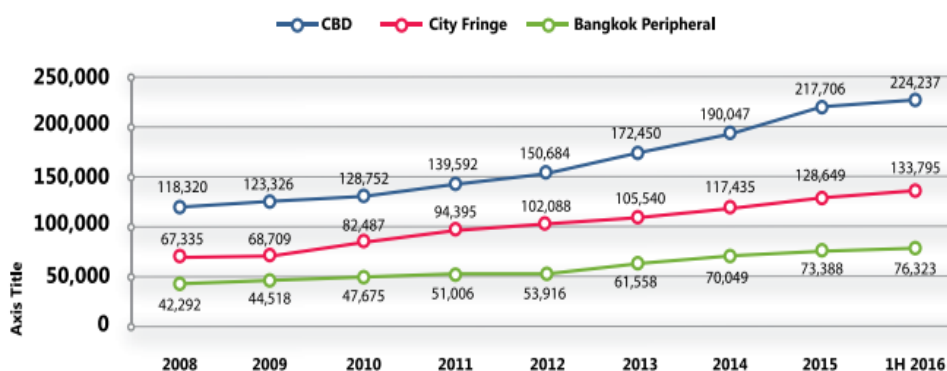
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันคอนโดมิเนียมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตสูงที่สุด ทั้งการเติบโตของดัชนีราคาและจำนวนยูนิต การพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางราง หรือระบบรถไฟฟ้า เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมเติบโตสูงขึ้น บริษัทอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่แข่งขันกันทำคอนโดมิเนียมใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า เนื่องจากเป็นความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้ามีราคาสูงขึ้นตามไปด้วย ผลที่ตามมาคือราคาคอนโดมิเนียมต้องปรับสูงขึ้นให้สอดคล้องกับต้นทุนที่ดิน ในขณะที่คอนโดมิเนียมราคาแพงกระจุกตัวอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน (City Area) ย่านธุรกิจใจกลางเมือง (Central Business District : CBD) ได้แก่ ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุขุมวิท ถนนวิฑู ถนนเจริญกรุง พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเพลินจิต และถนนพระรามที่ 1 เป็นต้น คอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางมีการกระจายตัวอยู่ตามสายทางรถไฟฟ้าเช่นกัน หากแต่เป็นสถานีปลายทางที่อยู่ห่างจากใจกลางเมืองออกไปในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง เช่น ในย่านรอยต่อของเมือง (City Fringe Area) ถนนรัชดา-ลาดพร้าว ถนนพหลโยธิน และถนนสุขุมวิทตั้งแต่สถานีพระโขนงถึงสถานีแบร์ริง เป็นต้น ในส่วนของคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงล่าง ย่อมถูกผลักออกไปในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก (Bangkok Peripheral Area) ซึ่งมีราคาที่ดินต่ำกว่าในเมือง ได้แก่ พื้นที่อื่นนอกเหนือพื้นที่ที่กล่าวมาข้างต้น อาทิ กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรีใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนตั้งแต่สถานีสะพานตากสินไปจนถึงสถานีบางหว้า ย่านบางนา เกษตรนวมินทร์ และถนนเพชรเกษม เป็นต้น (ริชฉินี สาริกบุตร, 2016)



ภาพที่ 1-1 ตำแหน่งคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครปัจจุบัน และเส้นทางรถไฟฟ้า
(ที่มา : ตำแหน่งคอนโดมิเนียมจาก Think of living จัดทำโดยหน่วยฟื้นฟูและพัฒนาเมือง URDRU)

ที่ตั้งเป็นส่วนสำคัญในการตั้งราคาขายของคอนโดมิเนียม จากการสำรวจระดับราคาเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในแต่ละทำเลที่ตั้ง ปี 2008 ถึง ครึ่งปีแรกของปี 2016 โดยไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย บริษัทที่ปรึกษาทางด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของโลก และมีความน่าเชื่อถือ สรุปลงได้ว่า คอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน (City Area) หรือ CBD มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 224,237 บาทต่อตร.ม. คอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง หรือเขตรอยต่อของเมือง (City Fringe Area) มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 133,795 บาทต่อตร.ม. และคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก (Bangkok Peripheral Area) มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 76,323 บาทต่อตร.ม. (ภาพที่ 1-2)

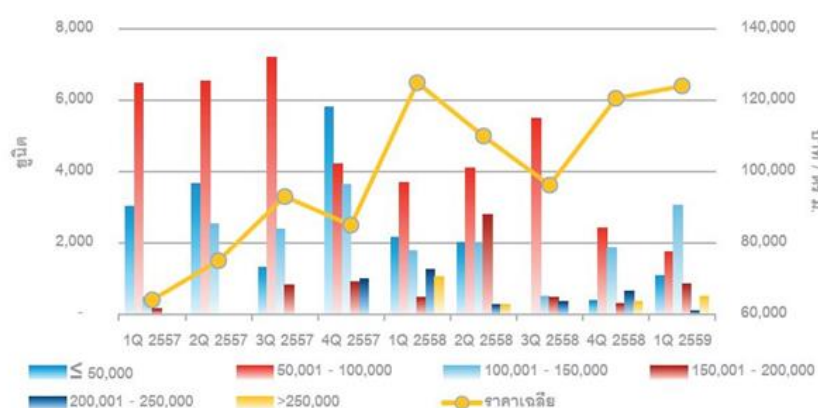


แผนภูมิที่ 1-1 ระดับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

จำแนกตามที่ตั้ง 2008-1H 2016

(ที่มา : ฝ่ายวิจัย ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย)

ราคาคอนโดมิเนียมในตลาดที่มีราคาทะยานขึ้นอย่างรวดเร็วในทุกระดับราคา ทำให้กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ซึ่งเป็นผู้มีรายได้ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยกรุงเทพฯ ไม่สามารถเป็นเจ้าของได้ ประกอบกับจำนวนยูนิตราคาต่ำกว่า 70,000 บาทต่อตร.ม. ขายใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ.2557-ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2559 มีแนวโน้มลดลงอย่างเห็นได้ชัดเมื่อเปรียบเทียบกับระดับราคาอื่น (ภาพที่ 1-3)

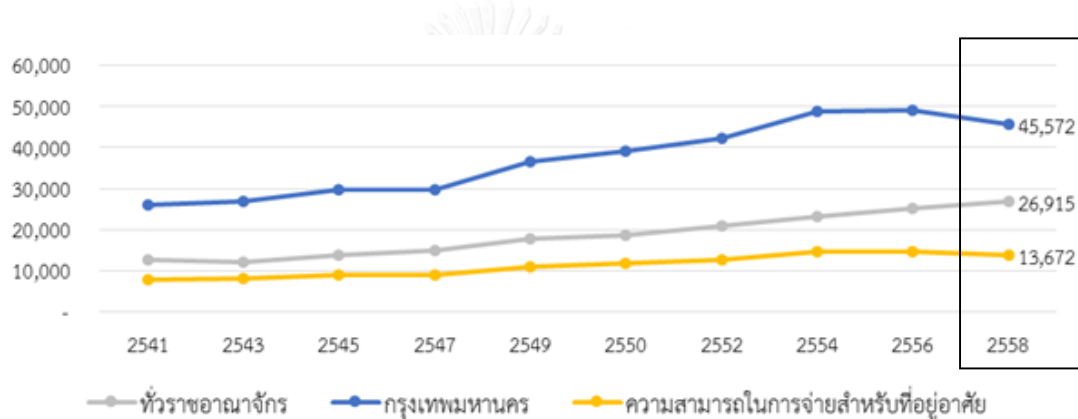


แผนภูมิที่ 1-2 ราคาคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ.2557-ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2559

จำแนกตามระดับราคาและไตรมาส และแสดงแนวโน้มราคาคอนโดมิเนียมในแต่ละปี

(ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย)

กฤษณ์ทิพย์ พานิชภัคดี (2551) กล่าวว่า “ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นอย่างรวดเร็วจนประชากรส่วนใหญ่ไม่สามารถจ่ายเพื่อให้ตนเองได้มีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมได้” ทำให้ตระหนักได้ว่ากรุงเทพมหานครกำลังประสบปัญหาความไม่สมดุลในอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัย เนื่องจากประชากรกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยจึงมีความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยน้อย สอดคล้องกับรายงานจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในปี พ.ศ.2558 พบว่าประชากรกรุงเทพฯ มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนอยู่ที่ 45,572 บาท โดยผู้มีรายได้ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยกรุงเทพฯ คิดเป็นประมาณ 30% ของประชากรกรุงเทพฯ และปริมาณพล (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2559) จากการศึกษาข้อมูลพบว่าสัดส่วนในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนจะอยู่ระหว่าง 20-30% ของรายได้ครัวเรือน ดังนั้นกลุ่มประชากรซึ่งมีรายได้ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยกรุงเทพฯ จะมีความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำกว่า 13,672 บาทต่อเดือน (ภาพที่ 1-4) เมื่อคำนวณราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถผ่อนส่งได้ จะเป็นที่อยู่อาศัยราคาประมาณไม่เกิน 2 ล้านบาท



*หมายเหตุ ความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย คำนวณจาก 30% ของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน กรุงเทพมหานคร

แผนภูมิที่ 1-3 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนกรุงเทพมหานคร
และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย

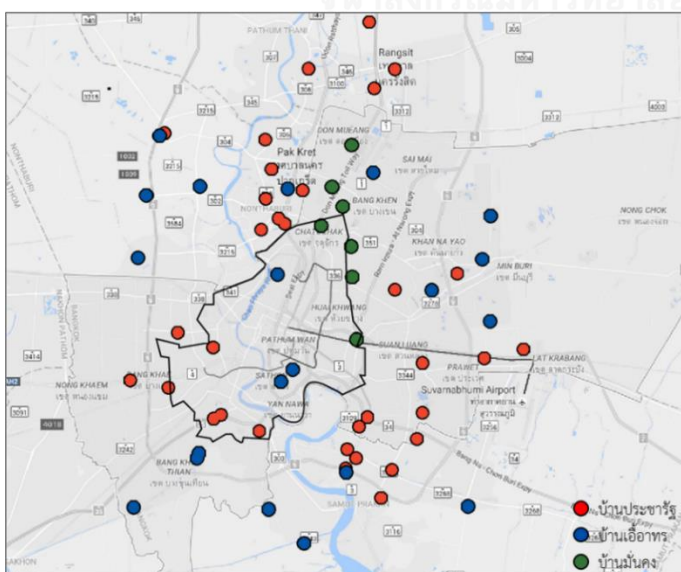
(ที่มา : ผู้วิจัย ภาณีณี ชยานันท์ อ้างอิงจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2558)

จะเห็นได้ว่าคอนโดมิเนียมที่มีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางถูกผลักออกไปยังพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอก ซึ่งอยู่ไกลจากแหล่งงาน กลุ่มคนเหล่านี้จำเป็นต้องเข้ามาสู่แหล่งงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง การมีที่อยู่อาศัยที่อยู่ไกลออกไปทำให้รัฐต้องสิ้นเปลืองงบประมาณในการจัดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ทั่วถึง อันเกิดจากปัญหาการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยอย่างไร้ทิศทาง (Urban Sprawl) และทำให้เกิดปัญหาการจราจรทำให้สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงานในแหล่งงานซึ่งอยู่ใจกลางเมือง เป็นสาเหตุให้เกิดชุมชนแออัดในพื้นที่ใกล้แหล่งงานโดยพบว่ามีจำนวนชุมชนแออัดในเขตเมืองชั้นในจำนวนทั้งสิ้น 463 ชุมชนคิดเป็นร้อยละ 61.73 ของชุมชนแออัดทั้งหมดในกรุงเทพฯ (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2554)



ภาพที่ 1-2 สภาพที่อยู่อาศัยของคนจนในเมือง ชุมชนแออัด (ภาพซ้าย) และเคหะชุมชน (ภาพขวา)

อย่างไรก็ตามผู้มีรายได้น้อยและปานกลางจำเป็นต้องอยู่อาศัยในเมือง เนื่องจากกลุ่มประชากรเหล่านี้เป็นแรงงานสำคัญในการสร้างความสมดุลให้กับระบบเศรษฐกิจในเมือง จึงจำเป็นต้องอยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน และจำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัยที่มีคุณลักษณะที่ดี เหมาะสม เป็นที่อยู่อาศัยที่พอเพียง (Adequate Housing) เพราะเป็นความจำเป็นขั้นพื้นฐานที่สุดประการหนึ่งในการดำรงชีวิตของทุกคน ความพอเพียงด้านที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับแนวคิด Affordable Housing หมายถึงที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชน หรืออีกนัยหนึ่งหมายถึงบ้านที่มีราคาต่ำกว่าราคาตลาด แนวคิดที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายเกิดขึ้นตั้งแต่ทศวรรษ 1980s (พ.ศ. 2523) (กฤษทลทิพย์พานิชภักดิ์, 2551) ถึงแม้ว่าประเทศไทยมีองค์กรพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอยู่แล้ว ไม่ว่าจะเป็นการเคหะแห่งชาติของภาครัฐ ซึ่งเป็นองค์กรหลักในการพัฒนาเคหะชุมชนในประเทศไทย และภาคเอกชนบางส่วนยังหันมาจัดทำที่อยู่อาศัยราคาถูกลงเพื่อเป็นทางเลือกให้ประชาชน แต่โครงการต่างๆ ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอก ซึ่งยังคงอยู่ไกลจากแหล่งงานและอาจไม่สอดคล้องกับบริบทของประชาชนจึงไม่ได้รับความนิยมนจากประชาชนโดยทั่วไป



ตัวอย่างโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐ

1. โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง



2. โครงการพัฒนาชุมชนริมคลอง



ภาพที่ 1-3 ตำแหน่งที่อยู่อาศัยราคาถูกรัฐ

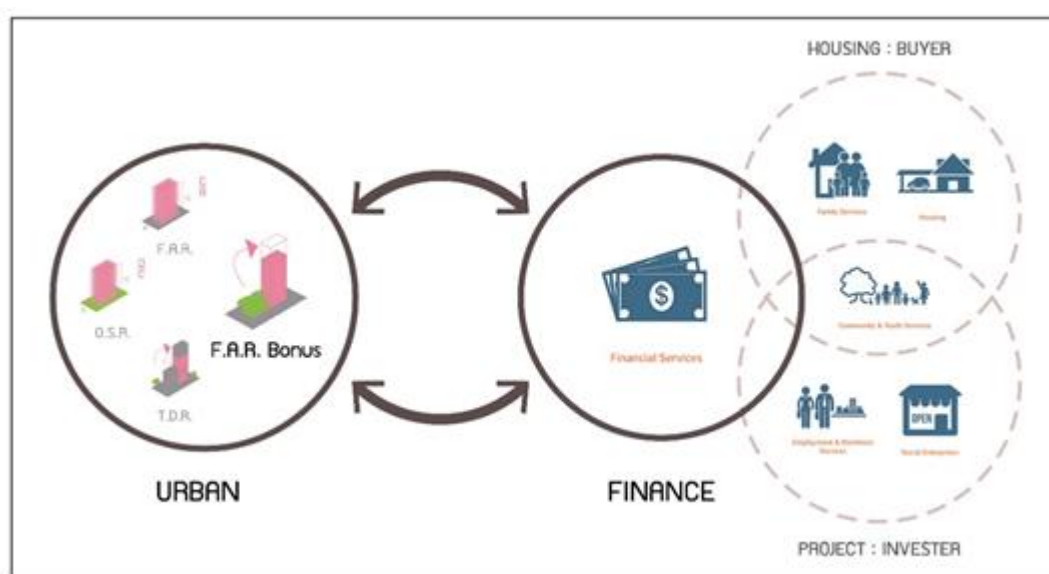
(ที่มา : ผู้วิจัย ภาณินี ชยานันท์)

ในต่างประเทศหลายๆประเทศมีนโยบายเกี่ยวกับ Affordable Housing เช่น ในประเทศจีนช่วงปี พ.ศ. 2550 – 2552 รัฐบาลจีนประกาศลงทุนและสนับสนุนให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าตลาดเพื่อชนชั้นชาวบ้านจำนวนมาก รวมทั้งประเทศออสเตรเลีย แคนาดา และอินเดีย เป็นต้น สหรัฐอเมริกามีการออกกฎหมายแห่งชาติว่าด้วยการมีที่อยู่อาศัยซึ่งประชาชนซื้อได้ออกมาช่วงก่อนวิกฤตการณ์แฮมเบอร์เกอร์ไม่นาน เรียกว่า National Affordable Housing และมีมาตรการส่งเสริมที่อยู่อาศัยราคาถูกระบุไว้ในกฎหมายผังเมือง นอกจากนี้ยังมีประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ และเมืองไทเป ซึ่งกำหนดให้มีมาตรการส่งเสริมที่อยู่อาศัยราคาถูกไว้ในกฎหมายผังเมืองเช่นกัน ประเทศต่างๆ ล้วนผลักดันนโยบายการสนับสนุนให้เกิด Affordable Housing เพื่อแก้วิกฤตการณ์ความเป็นอยู่ในเมืองไปสู่การพัฒนาประเทศให้มีความมั่นคงทั้งด้าน สังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม (Good practice and guidance, 2011)

การส่งเสริมให้เกิด Affordable Housing ในกรุงเทพฯ ยังมีกฎหมายหนึ่งซึ่งกล่าวถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง คือ การส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ.2556 ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน มีจุดประสงค์เพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางได้อยู่ใกล้แหล่งงาน และมีที่อยู่อาศัยคุณภาพดีในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลางซึ่งมีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยได้ มาตรการดังกล่าวใช้วิธีการส่งเสริมผู้ประกอบการ ให้มีความสามารถในการผลิตสูงขึ้น กล่าวคือผู้ประกอบการสามารถสร้างหน่วยที่อยู่อาศัย (units) จำนวนมากขึ้นในพื้นที่ดินแปลงเดิมได้ ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงความสามารถในการจ่ายของผู้ซื้อที่มีรายได้น้อยและปานกลางด้วย กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ.2556 อาศัยอำนาจตามกฎหมายในการควบคุมการพัฒนาของภาครัฐและภาคเอกชน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กรุงเทพฯ มีการพัฒนาเมืองอย่างเหมาะสม และมีความเป็นไปได้ต่อการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังสามารถป้องกันผลกระทบต่อสุขภาพ ลักษณะ ความสะอาด สวยงาม ปลอดภัย และสวัสดิภาพของสังคมในการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ.2556 ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน มีมาตรการทางผังเมืองเพื่อกำหนดให้ภาครัฐและภาคเอกชนดำเนินการให้เป็นไปตามแผนนโยบาย โดยมีมาตรการต่างๆ 4 ประการ ได้แก่ **มาตรการเชิงบวก (Positive Measure)** หมายถึงการดำเนินการโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Led Development) **มาตรการเชิงลบ (Negative Measure)** ซึ่งหมายถึงการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชน (Land Use Control, FAR และ OSR) **มาตรการส่งเสริม (Incentive Measure)** ซึ่งได้แก่การส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) โดยปัจจุบันมี 5 ประเภท และ **มาตรการสร้างความเป็นธรรม (Corrective Measure)** ซึ่งได้แก่การพิจารณาจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น

จากมาตรการส่งเสริมทางด้านผังเมืองดังกล่าวข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อจูงใจนักพัฒนา (Developers) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) โดยในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) สำหรับ 5 ประเภท คือ (สำนักผังเมือง, 2556)

- 1) การจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) หรือผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่โครงการ
- 2) การจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ (Public Open Space) หรือสวนสาธารณะ
- 3) การจัดให้ที่จอดรถยนต์เพื่อการจอดแล้วจร (Park and Ride) ในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้า
- 4) การจัดให้มีพื้นที่รับน้ำฝน (Rain Water Harvesting) ในอาคารหรือแปลงที่ดิน
- 5) การจัดให้มีอาคารเขียว (Green Building) หรืออาคารประหยัดพลังงาน



ภาพที่ 1-4 ความสัมพันธ์ระหว่าง FAR Bonus และการเงินซึ่งเป็นปัจจัยในการลงทุน
ของผู้ประกอบการ และผู้บริโภค
(ที่มา : ผู้วิจัย ภาวนิณี ชยานันท์)

อย่างไรก็ตามมาตรการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) มีผู้ใช้สิทธิ์เพียง 11 ราย จำแนกเป็นผู้ขอใช้สิทธิ์การจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ จำนวน 8 ราย และผู้ขอใช้สิทธิ์การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต จำนวน 3 ราย ในส่วนของ FAR Bonus ข้ออื่นๆ ยังไม่มีผู้ขอใช้สิทธิ์ (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2559) แสดงให้เห็นว่าที่ผ่านมามาตรการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) สำหรับการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ยังไม่ได้รับความนิยมนำไปปฏิบัติจริง

ผู้วิจัยเกิดข้อสังเกตในประเด็นการนำกฎหมายไปปฏิบัติจริงดังกล่าวข้างต้น และมีความสนใจศึกษา มาตรการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) สำหรับการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ถึงวิธีการดำเนินการให้เป็นไป

ตามขอบเขตของกฎหมาย ปัญหาและอุปสรรคของการนำไปใช้ รวมทั้งความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุน ตลอดจนสัดส่วนที่เหมาะสมสำหรับการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) โดยคำนึงถึงความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในกรุงเทพฯ ทั้งนี้เพื่อเป็นคู่มือและรูปแบบทางเลือกในการลงทุนโดยเฉพาะอย่างยิ่ง อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคอนโดมิเนียม ให้แก่ภาครัฐและภาคเอกชนเห็นถึงความสำคัญและความเป็นไปได้ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing)

1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1) ผู้ประกอบการมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ตามเงื่อนไขของ FAR Bonus อย่างไร
- 2) การนำ FAR Bonus ไปใช้ในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) มีความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนหรือไม่ อย่างไร
- 3) ปัญหาและอุปสรรคในการนำ FAR Bonus ไปใช้พัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) มีอะไรบ้าง

1.3 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อศึกษาแนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการ เกี่ยวกับการนำ FAR Bonus ไปใช้พัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing)
- 2) เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทน รวมถึงวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ตามเงื่อนไขของ FAR Bonus
- 3) เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรค ของผู้ประกอบการในการนำ FAR Bonus ไปใช้พัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing)

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

Affordable Housing หรือ ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางหรือที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย หมายถึง ที่อยู่อาศัยประเภทซื้อและเช่าเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่พอเพียงและสอดคล้องกับกำลังความสามารถในการจ่ายของครัวเรือน โดยส่วนมากมักมีราคาต่ำกว่าราคาตลาด ซึ่งต่อไปในงานวิจัยจะใช้คำว่า Affordable Housing แทนคำว่า ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง หมายถึง ประชาชนในเขตเมือง ซึ่งมีรายได้ไม่เพียงพอต่อการดำรงชีวิตอย่างมีคุณภาพ ในที่นี้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางใช้แทน “ผู้มีรายได้น้อย” หมายถึง บุคคลที่มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่าร้อยละ ยี่สิบ ตามนิยามในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ.2556

ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ ตามนิยามในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ. 2556

FAR (Floor Area Ratio) หรือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

FAR Bonus หมายถึง มาตรการสร้างแรงจูงใจโดยการให้สิทธิพิเศษ ในการเพิ่มพื้นที่อาคาร หรือ การส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

BCR (Building Coverage Ratio) หรือ อัตราส่วนอาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน หมายความว่า อัตราส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่ไม่ได้เป็นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร โดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครกำหนดให้มีค่าต่ำกว่า 70% สำหรับอาคารอยู่อาศัย และ 90% สำหรับห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

OSR (Open Space Ratio) หรือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

ความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุด หมายถึงการค้นหาความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนที่คิดเป็นตัวเงินอันสามารถแสดงให้เห็นความเหมาะสมที่จะลงทุน โดยในการวัดความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนาอาคารชุด Affordable Housing ตามมาตรการ FAR Bonus ใช้ตัวชี้วัดคืออัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ถ้า B/C Ratio มากกว่า 1 แสดงว่าโครงการนั้นมีความเหมาะสมที่จะลงทุน

ROI (Return on Investment) หรือ อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย เป็นค่าแสดงถึงความสามารถในการทำกำไรต่อการลงทุน 100 บาท โดย ROI ยังมี % สูงยิ่งดี

1.5 ขอบเขตงานวิจัยด้านเนื้อหา

- 1) การศึกษานี้ เป็นการศึกษาแนวคิด เงื่อนไข และข้อจำกัด ในการพัฒนาอาคารชุดราคาต่ำกว่าตลาด สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง เนื่องจากเจตนาของมาตรการมุ่งให้มีรายได้น้อยและปานกลางมีที่อยู่อาศัยที่มีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย ในงานวิจัยนี้จึงเป็นการวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทาน ตาม

มาตรการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ภายใต้เงื่อนไขตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ.2556

- 2) มาตรการดังกล่าวบังคับใช้ในเขตกรุงเทพมหานคร หากแต่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางจำเป็นต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน และมีที่อยู่อาศัยที่มีคุณลักษณะที่ดี ซึ่งมีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย ดังนั้นขอเขตพื้นที่ศึกษาของงานวิจัยจึงอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง
- 3) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้มีการใช้มาตรการส่งเสริม (Incentive Measure) ซึ่งได้แก่การให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) สำหรับ 5 เงื่อนไข โดยในงานวิจัยนี้ศึกษาเฉพาะมาตรการส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (ผู้มีรายได้ต่อเดือนเฉลี่ย น้อยกว่ารายได้เฉลี่ยกรุงเทพมหานคร 20%) หรือผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่โครงการ จะได้ FAR Bonus ไม่เกิน 4 เท่า ของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นให้ผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิม นอกจากนี้งานวิจัยนี้จะไม่พิจารณาเงื่อนไขของมาตรการสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม ซึ่งหมายถึงผู้อยู่อาศัยเดิมในรัศมี 5 กม.จากโครงการ
- 4) การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการเป็นการวิเคราะห์โดยไม่ใช้ค่าเวลามาคำนวณหรือไม่คิดกระแสเงินสดของโครงการ ดังนั้นในการวิจัยนี้จึงใช้ตัวชี้วัดจากการเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนที่เป็นเงิน ซึ่งใช้อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย (ROI) และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เป็นตัวชี้วัด
- 5) งานวิจัยนี้จะตัดข้อจำกัดทางกายภาพของโครงการในการทำแบบจำลองทางการเงินเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus กล่าวคือในการคำนวณใช้ Max FAR ของทำเลที่ตั้งแต่ละโครงการ และตัดข้อจำกัดเรื่องกฎหมายความสูงอาคารที่ไม่ใช่กฎหมายผังเมืองออกไป เพื่อคำนวณการเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนแบบเต็มศักยภาพของแต่ละโครงการ
- 6) เนื่องจากยังไม่เคยมีผู้ประกอบการรายใดนำมาตราการใช้ ดังนั้นการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) จึงเป็นการวิเคราะห์ที่ทัศนคติที่มีต่อมาตรการของผู้ประกอบการบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ เงื่อนไขและข้อจำกัด อันส่งผลให้เกิดปัญหาและอุปสรรคในการนำมาตราการใช้

1.6 วิธีดำเนินการงานวิจัย

การศึกษาความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตาม FAR Bonus มีกรอบแนวคิดในงานวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ประเด็น คือ มาตรการจัดให้มี Affordable Housing ภายใต้กฎกระทรวงฯ ผังเมืองรวม มีเงื่อนไขอะไรบ้าง และส่งผลให้มีความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมหรือไม่ อย่างไร รวมทั้งผู้ประกอบการมีความคิดเห็น และพบปัญหาอุปสรรคประการใดในมาตรการดังกล่าว

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative) สามารถแบ่งขั้นตอนการวิจัยออกเป็น 4 ขั้นตอน ได้แก่ 1) การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิเพื่อประกอบการวิเคราะห์ข้อมูล 2) การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

เพื่อให้ได้ข้อมูลปฐมภูมิมาประกอบการวิเคราะห์ข้อมูล ทั้งข้อมูลเชิงทัศนคติ ปัญหาอุปสรรคของผู้ประกอบการ และข้อมูลเชิงปริมาณ 3) การทำแบบจำลองทางการเงินเพื่อทดสอบความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงการ และ 4) วิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลการวิจัย

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

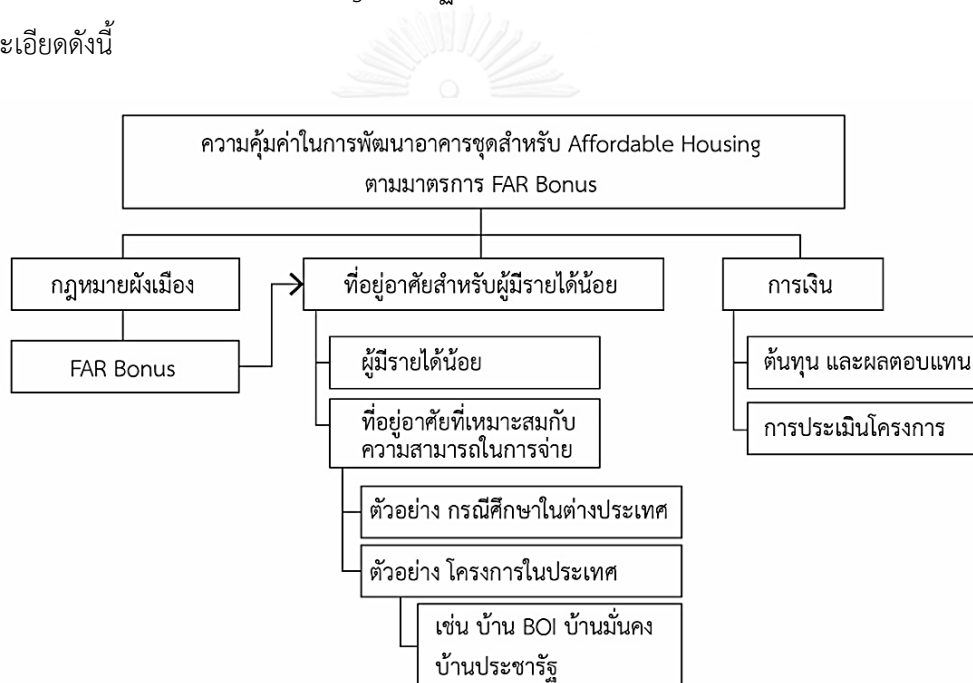
ผู้วิจัยหวังว่าจะได้รับประโยชน์จากการวิจัยในหลายประการ ดังนี้

- 1) ประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ สำหรับเป็นข้อเสนอแนะ วิธีการ และขั้นตอนในการพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมสำหรับการจัดให้มีที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ตามเงื่อนไขของ FAR Bonus ในสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อให้มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการลงทุน
- 2) ประโยชน์แก่การผังเมือง สำหรับเป็นข้อเสนอแนะ และแนวทางการปรับปรุงกลไกทางด้านผังเมือง เพื่อนำไปใช้เป็นเครื่องมือของรัฐควบคุมควบคู่กับการส่งเสริมการพัฒนาของภาคเอกชน เพื่อสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยคุณภาพดีที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของประชาชน ในขณะที่ผู้ประกอบการยังได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่าในการลงทุน และได้รับการชดเชยจากภาครัฐ
- 3) ประโยชน์เชิงวิชาการทั้งด้านการผังเมืองและด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการสร้างความเข้าใจในมาตรการทางผังเมือง และสร้างความร่วมมือในการนำมาตรการไปปฏิบัติทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการทบทวนวิจัยเรื่องความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมเพื่อให้ได้รับการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) จำเป็นอย่างยิ่งในการนำความรู้สหสาขาวิชามาเป็นองค์ประกอบในการวิจัย ดังนั้นจึงสามารถแบ่งหัวข้อเรื่องที่เกี่ยวข้องได้ 3 เรื่องหลัก ได้แก่ ด้าน Affordable Housing ด้านกฎหมายผังเมือง และด้านการเงิน โดยในแต่ละหัวข้อเรื่องมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 2-1 แผนผังการทบทวนวรรณกรรม (Literature Map)

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย (IHP)

ที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย หรือ Affordable Housing เป็นแนวคิดและแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ประชาชนมาเป็นเวลาหลายทศวรรษในหลายประเทศทั่วโลก หากแต่ในประเทศไทยคำว่า “Affordable Housing” ถูกตีความในเชิงลบเสียมากกว่าเชิงบวก เมื่อคนไทยได้ยินคำว่า Affordable Housing จะเข้าใจผิดว่าเป็น low-income Housing และเป็นเหมือนกำแพงที่ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทยนั้นยังคงล้าหลังอยู่ในปัจจุบัน ในหัวข้อนี้ผู้วิจัยจะนำเสนอคำนิยามโดยทั่วไปของ Affordable Housing กรณีศึกษาในต่างประเทศ และ Affordable Housing กับการผังเมืองไทย เพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจความหมายและหลักการของ Affordable Housing โดยทั่วกัน โดยมีหัวข้อศึกษา ดังนี้

2.1.1 นิยามและหลักการของที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย (Affordable Housing)

ทศวรรษที่ 1980s (พ.ศ.2523) เกิดแนวคิดที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายขึ้นเป็นครั้งแรก (กฤษทลทิพย์ พานิชภักดิ์, 2551) ส่งเสริมให้ประเทศต่างๆกำหนดนโยบาย เพื่อให้ประชาชนทุกคนได้มีที่อยู่อาศัยพอเพียง และสอดคล้องกับกำลังความสามารถในการจ่ายของครัวเรือน ในประเทศไทย Affordable Housing ถูกตีความหมายเป็น low-income Housing และเป็นการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับคนจรจัด (Homeless Shelter) หรือคนจน (Poors) อันที่จริง Affordable Housing หมายถึงที่อยู่อาศัยที่มีราคาสอดคล้องกับรายได้เฉลี่ยครัวเรือนของเขตการปกครองนั้นๆ (Area Median Income : AMI) ผู้ที่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยแบบนี้ได้จะต้องมีงานทำ มีรายได้ต่อเดือนแน่นอน และเป็นบุคคลที่มีคุณภาพประมาณหนึ่ง ดังเช่น คุณครูโรงเรียนประถม มัธยม อาจารย์ในมหาวิทยาลัย หรือพนักงานบริษัททั่วไป ฯลฯ เพราะกลุ่มคนเหล่านี้จะต้องมีรายได้ต่อเดือนต่อครัวเรือนไม่น้อยกว่าช่วงที่กำหนดไว้ของรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือนของเขตการปกครองนั้นๆ

ในสหรัฐอเมริกานอกจากจะกำหนดช่วงรายได้แล้ว ยังมีการกำหนดคุณภาพประชาชนที่จะมาซื้อหรือเช่า Affordable Home โดยหน่วยงาน The Housing Finance Agency's (HFA) เพื่อให้กลุ่มคนที่เช่าหรือซื้อต้องมีวินัยในการใช้จ่ายด้วย (Schulz, 2016)

เมื่อ พ.ศ.2552 สาธารณรัฐประชาชนจีนประสบกับสถานการณ์ราคาบ้านในเมืองใหญ่พุ่งสูงขึ้นมาก ในช่วงปี 2550-2552 เกิดเหตุการณ์ประชาชนประท้วงเนื่องจากไม่สามารถซื้อบ้านได้ รัฐบาลกลางของจีนจึงประกาศลงทุนและสนับสนุนให้มีการสร้างบ้านราคาถูกเพื่อชนชั้นชาวบ้านจำนวนมากๆเพื่อตั้งราคาบ้านให้อยู่ในระดับต่ำ (อสังหาเสวนา, 2555)

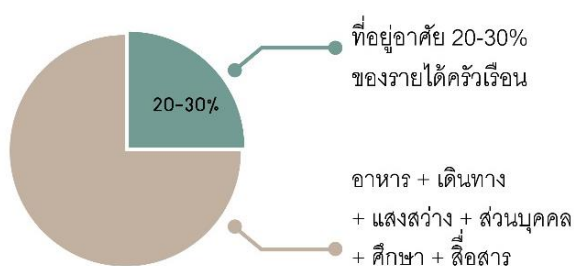
ในประเทศไทยออสเตรเลียนหน่วยงาน the National Affordable Housing Summit Group developed นิยาม Affordable Housing ไว้ว่า "...ที่อยู่อาศัยที่มีทำเลที่ตั้งและมีมาตรฐานการก่อสร้างที่สมเหตุสมผล รวมถึงมีราคาไม่สูงมากนัก เพื่อที่ผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลางจะสามารถเข้าถึงได้ ดังเช่นปัจจัยการดำรงชีวิตพื้นฐานเรื่องอื่นๆ" (Definition Affordable Housing, 2012)

สหราชอาณาจักร Affordable Housing มีความหมายรวมถึง "...ที่อยู่อาศัยแบบเช่าและที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง สำหรับครัวเรือนที่ไม่สามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยตามราคาตลาดได้..." (Good practice and guidance, 2011)

เอกสารเกี่ยวกับ Affordable Housing ส่วนใหญ่ จะพูดถึงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (mortgages) อ้างอิงจากธนาคารโลก (World Bank) และองค์การสหประชาชาติ (United Nation) กล่าวว่ากำหนดราคาและความสามารถในการจ่าย Affordable Housing ให้ประเมินจากราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในตลาด (ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม) และรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือนของแต่ละปี ตัวอย่างการกำหนดสัดส่วนความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยของแต่ละประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกาให้สัดส่วนที่จ่ายได้ 30% แคนาดาให้สัดส่วนที่จ่ายได้ 30% จาก 25% และอินเดียให้สัดส่วนที่จ่ายได้ 40% เป็นต้น (ACTU, 2007)

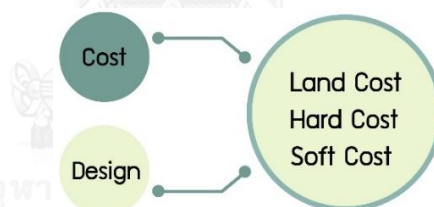
จากการศึกษาเอกสารข้างต้นความหมายที่เข้าใจง่ายและตรงตัวที่สุดของ Affordable Housing หมายถึง “ที่อยู่อาศัยที่ซื้อได้” หรือ “บ้านที่ซื้อได้” โดยมีเกณฑ์ราคาคือราคาเฉลี่ยที่อยู่อาศัยในตลาด และเกณฑ์รายได้ของผู้ซื้อคือรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือน ซึ่งอาจหมายรวมทั้งผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ดังนั้นถ้ากล่าวถึง Affordable Housing ควรคำนึงถึงปัจจัยราคาและความสามารถในการซื้อควบคู่กันไป สอดคล้องกับที่ ผศ.ดร.กฤษททพิทย พานิชภัคดี ได้สรุปปัจจัยและกลไกของ Affordable Housing อยู่ 2 ประการ (กฤษททพิทย พานิชภัคดี, 2551) ดังนี้

- 1) สัดส่วนความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน



ภาพที่ 2-2 ความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนคิดเป็น 20% - 30% ของรายได้ครัวเรือน

- 2) ปัจจัยราคาที่อยู่อาศัย



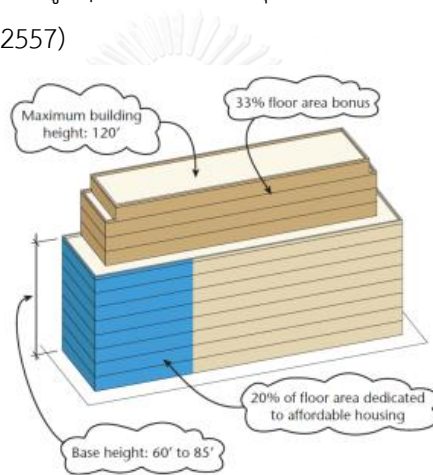
ภาพที่ 2-3 ปัจจัยด้านโครงสร้างส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

2.1.2 กรณีศึกษา Affordable Housing ในต่างประเทศ

ในสหรัฐอเมริกาเมื่อปี ค.ศ.2007 มีการบัญญัติกฎหมาย National Affordable Housing Act หรือกฎหมายแห่งชาติว่าด้วยการมีที่อยู่อาศัยซึ่งประชาชนซื้อได้ ออกมาช่วงก่อนเกิดวิกฤตแฮมเบอร์เกอร์ไม่นาน เพราะประสบปัญหาการเก็งกำไรซื้อขายบ้านอย่างไร้สาระจนราคาบ้านในตลาดพุ่งสูงขึ้นมากทุกปี เกินกว่าที่ชาวบ้านธรรมดาซื้อได้ (Julían Castro, 2013) และเกิดคำว่า “Inclusionary zoning (IZ)” หมายถึงการจัดให้มี Affordable Housing Units ร่วมกับที่อยู่อาศัยราคาตลาด (market-rate) ภายในอาคารเดียวกัน ซึ่งจะทำให้ได้ประโยชน์ทั้งด้านการผังเมืองและด้านสังคม ดังนั้น IZ จึงเป็นเครื่องมือสำคัญของสหรัฐอเมริกาในการควบคุมราคาที่อยู่อาศัย (Duany et al, 2000)

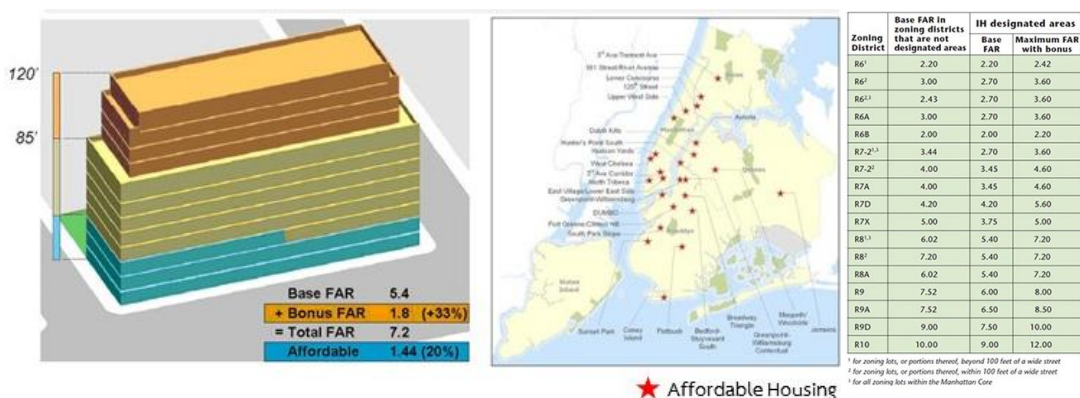
ทั้งนี้ นักพัฒนาหรือผู้ประกอบการจะได้รับ “Bonus Density” สำหรับการก่อสร้างอาคารให้มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยได้มากกว่าการพัฒนาปกติ (IHP, 2012) ภายใต้ Inclusionary Zoning โดยแต่ละเมืองในสหรัฐอเมริกาไปใช้ต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ในมหานครนิวยอร์กเมืองหลวงของสหรัฐอเมริกา มีการใช้มาตรการส่งเสริม (incentive Measures) การพัฒนา Affordable Housing บรรจุในกฎหมายผังเมืองรวมนิวยอร์ก เรียกว่า “Inclusionary Housing Policy (IHP)” เป็นนโยบายส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกในละแวกชุมชนหนาแน่น ใกล้แหล่งงาน โดยแนวทางในการพัฒนาจะใช้งบประมาณสนับสนุนการลงทุนจากรัฐน้อยที่สุด เพื่อให้เอกชนแข่งขันกันในเชิงคุณภาพ และใช้การพัฒนาที่เป็นไปตามตลาด (ต่ำกว่าตลาด) ที่อยู่อาศัยตามมาตรการนี้จะต้องเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยหลากหลายระดับรายได้ (Mixed-income Housing) เพื่อให้เกิดสังคมการเรียนรู้พฤติกรรม และยกคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ทัดเทียมกันในคนทุกระดับรายได้ (พัฒน์ จันทะโชต, 2557)



ภาพที่ 2-4 การให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus)

ที่มา: Zoning Handbook, New York City, 2011.



ภาพที่ 2-5 การใช้มาตรการส่งเสริมที่อยู่อาศัยสำหรับคนรายได้น้อย (Affordable Housing)

ในนครนิวยอร์ก

ที่มา: Zoning Handbook, New York City, 2011.

ปัจจัยสำคัญของ IHP คือต้องมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยอยู่ที่ 80% ของรายได้เฉลี่ย NYC (area's median household income : AMI) คิดเป็น \$53,760 หรือประมาณ 1,867,595 บาทต่อเดือน จากค่าเฉลี่ย \$67,200 ในปี 2014 (NYCHDC, 2015) ถึงแม้ว่า IHP จะเป็นมาตรการที่รัฐให้เอกชนแข่งขันกัน แต่รัฐจำเป็นต้องสนับสนุนในเรื่องลดหย่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์ให้นักลงทุนที่เข้าร่วมโครงการเพื่อจูงใจนักลงทุน และในผังเมืองรวมเองยังมีการแบ่งโซนเป็น Additional zoning density สำหรับ IHP (Joslah Madar, 2015)

ตารางที่ 2-1 การจำแนกความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของนครนิวยอร์ก

	40% of AMI	60% of AMI*	80% of AMI	100% of AMI	120% of AMI
Very strong market	18%	20%	22%	24%	27%
Strong market	18%	20%	23%	26%	31%
Moderate market	17%	20%	25%	32%	46%
Moderate-low market	16%	20%	26%	39%	75%

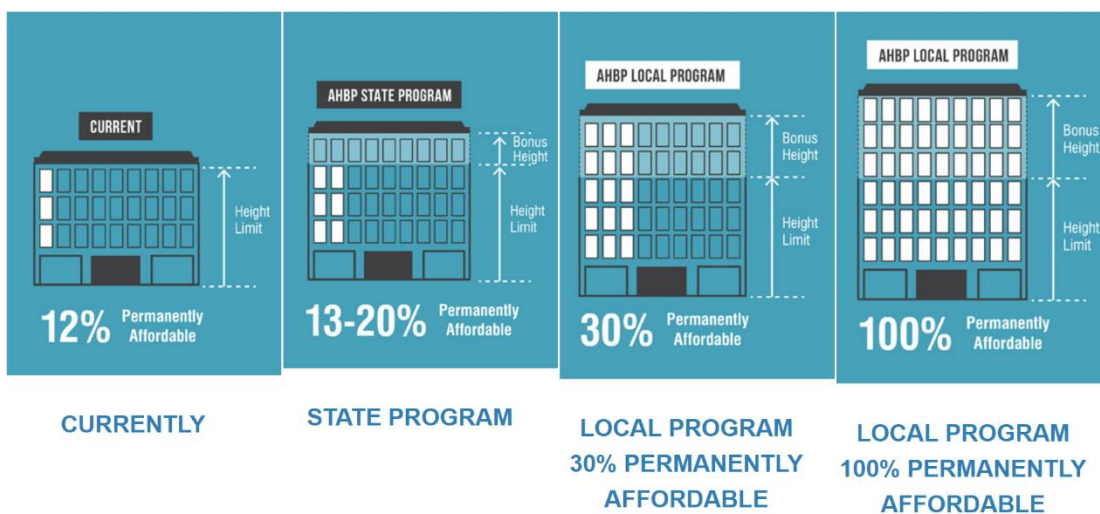
*Required by 421-a inside the GEA.



ภาพที่ 2-6 โครงการในนิวยอร์กที่ได้รับ FAR Bonus จาก IHP

ที่มา: NYU Furman Center

2) ในเมืองซานฟรานซิสโก (San Francisco) รัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา มีโครงการ AHBP หรือ “Affordable Housing Bonus Program” ซึ่งเป็นโครงการส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย โดยส่งเสริมให้ผู้ประกอบการและนักพัฒนาสามารถสร้างที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นหรือเพิ่มความสูงได้ โดยไม่จำกัดความสูง หากแต่กำหนดระดับร้อยละของหน่วยที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของแต่ละกลุ่มผู้มีรายได้ต่างกัน และจัดให้มีที่อยู่อาศัยอย่างถาวรที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายมากขึ้น โดยมีรายละเอียดสำหรับโครงการ AHBP ตามระดับการจัดให้มี Affordable Housing ใน 4 ระดับ (Planning Information Center, 2016) ดังนี้



ภาพที่ 2-7 ระดับ AHBP ในการจัดให้มี Affordable Housing 4 ระดับ











ที่มา : Planning Information Center

1. **Currently :** ในระดับนี้เป็นการจัดให้มี Affordable Housing units แบบถาวรคิดเป็น 12% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด แต่ไม่ได้รับความสูงเพิ่มขึ้น (Bonus Height)
2. **The State AHBP :** ในระดับนี้เป็นการจัดให้มี Affordable Housing units แบบถาวรคิดเป็น 12% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด และ Affordable Housing units แบบถาวรสำหรับผู้มีรายได้น้อยมาก และน้อยถึงปานกลาง คิดเป็น 1-8% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยจะทำให้โครงการได้รับความหนาแน่นเพิ่มขึ้น (density bonus) 7-35% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด หรือ 2 ชั้น โปรแกรมนี้อยู่ภายใต้กฎหมายชื่อว่า the State Density Bonus Law
3. **The Local AHBP :** ในระดับนี้เป็นการจัดให้มี Affordable Housing units แบบถาวรสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางคิดเป็น 18% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด และ Affordable Housing units แบบถาวรสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง คิดเป็น 12% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด รวมทั้งคิดเป็น 30% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยจะทำให้โครงการได้รับความหนาแน่นเพิ่มขึ้น (density bonus) ประมาณ 2 ชั้น หรือจำนวนหน่วยอาศัยที่มี 2 ห้องนอนเพิ่มขึ้น คิดเป็น 40% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด หรือ 2 ชั้น
4. **AHBP for 100% Affordable Projects :** ในระดับนี้เป็นการจัดให้มี Affordable Housing units แบบถาวรคิดเป็น 100% มักเป็นการพัฒนาโครงการโดยไม่หวังผลกำไรและโดยทั่วไปจะได้รับการสนับสนุนจากสาธารณะ (public subsidies) ทั้งนี้ครัวเรือนที่อยู่อาศัยในโครงการเป็นผู้มีรายได้น้อยกว่า 80% ของรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือนในท้องที่ (Area Median Income : AMI) โดยจะทำให้โครงการได้รับความหนาแน่นเพิ่มขึ้น (density bonus) ประมาณ 3 ชั้นจากความสูงเดิม

อย่างไรก็ตาม เมืองซานฟรานซิสโก ได้นิยามผู้มีรายได้น้อย และน้อยมาก ตามนิยามของรัฐแคลิฟอร์เนีย คือผู้มีรายได้น้อย หมายถึงผู้มีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือนไม่น้อยกว่า 50% ของ AMI และผู้มีรายได้น้อยมาก หมายถึงผู้มีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือนไม่น้อยกว่า 80% ของ AMI โดยผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า AMI ที่กำหนดไว้มีรายละเอียดดังภาพที่ 2-7

Who is affordable housing for?

AFFORDABLE RENTS AND SALES PRICES		1 PERSON	2 PEOPLE	3 PEOPLE	4 PEOPLE
VERY LOW-INCOME HOUSEHOLDS <i>Earn up to 50% of Area Median Income</i>	Rental	\$900	\$1,000	\$1,100	\$1,300
	Owner	\$96,000	\$113,000	\$130,000	\$147,000
LOW-INCOME HOUSEHOLDS <i>Earn up to 80% of Area Median Income</i>	Rental	\$1,400	\$1,600	\$1,800	\$2,000
	Owner	\$197,000	\$228,000	\$260,000	\$291,000
MODERATE-INCOME HOUSEHOLDS <i>Earn up to 120% of Area Median Income</i>	Rental	\$2,100	\$2,400	\$2,700	\$3,000
	Owner	\$331,000	\$382,000	\$432,000	\$483,000
MIDDLE INCOME HOUSEHOLDS <i>Earn up to 140% of Area Median Income</i>	Rental	\$2,500	\$2,800	\$3,200	\$3,500
	Owner	\$398,000	\$458,000	\$519,000	\$579,000

ANNUAL INCOME, BY PROFESSION	
 Occupation HOUSEKEEPING CLEANER	 Occupation LANDSCAPER OR GROUNDS-KEEPER
 Occupation CONSTRUCTION WORKER	 Occupation POSTAL CLERK
 Occupation ELEMENTARY/ SECONDARY SCHOOL TEACHER	 Occupation POST SECONDARY TEACHER
 Occupation POLICE, FIRE, AMBULANCE DISPATCH	 Occupation ELECTRICIAN
 Occupation ACCOUNTANT	 Occupation ELECTRICAL ENGINEER
Annual Income (USD) \$34,000	Annual Income (USD) \$41,000
Annual Income (USD) \$48,000	Annual Income (USD) \$54,000
Annual Income (USD) \$61,000	Annual Income (USD) \$68,000
Annual Income (USD) \$75,000	Annual Income (USD) \$82,000
Annual Income (USD) \$88,000	Annual Income (USD) \$95,000
AMI (Area Median Income) Category 50%	AMI (Area Median Income) Category 60%
AMI (Area Median Income) Category 70%	AMI (Area Median Income) Category 80%
AMI (Area Median Income) Category 90%	AMI (Area Median Income) Category 100%
AMI (Area Median Income) Category 110%	AMI (Area Median Income) Category 120%
AMI (Area Median Income) Category 130%	AMI (Area Median Income) Category 140%

ภาพที่ 2-8 ระดับ AHBP ในการจัดให้มี Affordable Housing 4 ระดับ

ที่มา : AHBP scheduled for Planning Commission approval

3) ในเมืองอื่นๆการเพิ่มความหนาแน่นเรียกว่านโยบาย “Downtown Density Bonus Programs (DDBP)” สำหรับ Affordable Housing เนื่องจากในแต่ละพื้นที่มี FAR ไม่เท่ากัน ดังนั้นจึงเป็นมาตรการที่หลายๆเมือง เช่น Seattle Boston และ Chicago เป็นต้น (Diana, 2006) โดยในแต่ละเมืองมีเงื่อนไขในการเพิ่ม FAR ดังตารางที่ 2-1

ตารางที่ 2-2 สรุปการนำเพิ่ม FAR Bonus ภายใต้เงื่อนไขนโยบาย DDBP ของแต่ละเมือง

Countries	Applied for	Affordable Units	Zoning		Base FAR	Bonus Max. FAR	New Height Limits / New Maximum FAR Limits
Seattle	Increases in Height and FAR	11% of net residential bonus floor area	Downtown Zone	DOC1	6	20	Non-residential: Unlimited Residential: Base height 450' Height with bonus unlimited
				DOC2	5	14	Non-residential: 500' Residential: Base height 300' Height with bonus 500'

Countries	Applied for	Affordable Units	Zoning	Base FAR	Bonus Max. FAR	New Height Limits / New Maximum FAR Limits	
				DMC 340/290-400	5	10	Non-residential: 340' Residential: Base height 290' Height with bonus 400'
				DMC 240/290-400	5	7	Non-residential: 240' Residential: Base height 290' Height with bonus 400'
Boston	Increases in Height and FAR	20% of all residential units Affordable	Financial District of Downtown	H, I ("Restricted Growth")	6	7	100 ft (base height = 80 ft)
				J, K, L, M ("Medium Growth")	8	10	155 ft (base height = 125 ft)
				N ("Economic Development")	12	14	400 ft (base height = 250 ft)
				O ("Economic Development")	13	15	400 ft (base height = 300 ft)
Chicago	Provides 20% to 30% increases in FAR	= bonus floor area X .25	vary by base downtown zoning	(DR, DX, DC) – 5	5.0	20% base FAR	Max 6 FAR depending on square foot area devoted to affordable housing
				(DR, DX, DC) – 7 or 10	7.0, 10.0	25% base FAR	8.75 for – 7 zoned parcels and 12.5 maximum for – 10.
				(DR, DX, DC) – 12 or 16	12.0, 16.0	30% base FAR	15.6 for parcels with – 12 zoning and 20.8 for – 16 zoning. Square foot zoning depends on space devoted to affordable units.

ที่มา : Overview of Density Bonus Programs (Diana, 2006)

2.1.3 กรณีศึกษา Affordable Housing ในประเทศไทย

“ที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางดูเหมือนรัฐจะไม่ค่อยสนใจ ขณะที่คนมีเงินก็ไม่มีปัญหาเรื่องซื้อบ้าน ส่วนคนจนก็มีรัฐคอยอุ้มชูในระดับหนึ่ง แต่ชนชั้นกลางในกรุงเทพฯ เหมือนกับเค้างวงอยู่ตรงกลาง เต็มไปด้วยข้อจำกัด...” รุ่งรัตน์ เต็งแก้วประเสริฐ, 2550 กล่าวในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ การให้ความช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยขององค์กรอิสระมีอยู่หลายองค์กร เช่น มูลนิธิที่อยู่อาศัยเพื่อมนุษยชาติ ประเทศไทย (Habitat for Humanity Thailand) และบริษัทสถาปนิกชุมชนเพื่อที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม จำกัด CASE (Community Architecture for Shelter and Environment) มุ่งพัฒนาชุมชนและสร้างที่อยู่อาศัยที่พอเพียง น่าอยู่ และเหมาะสมในสังคมไทยอีกทั้งสร้างสรรค์ความเป็นอยู่ของคนชนชั้นกลางที่เป็นคนทำงานในเมือง ซึ่งเป็นอีกหน่วยงานนอกเหนือจากการสนับสนุนโดยภาครัฐ และการพัฒนาโดยภาคเอกชน

ที่ผ่านมาในประเทศไทยมีนโยบายการส่งเสริมให้ภาคเอกชนจัดทำหรือพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าท้องตลาด โดยนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง หรือที่เรียกกันว่า บ้าน บีไอไอ (BOI) ซึ่งเคยบรรจุอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ฉบับที่ 7 พ.ศ.

2535 – 2539 และปรับปรุงใน พ.ศ.2552 โดยมีหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง (BOI) (อภิสิทธิ์ ภัทรดุษฐ์, 2552) ดังนี้

ตารางที่ 2-3 สรุปหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง (BOI)

กรณีศึกษา	หลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง				
			หลักเกณฑ์ปี 2536	หลักเกณฑ์ปี 2552	
บ้านเดี่ยว,บ้านแถว คอนโด BOI	1. จำนวนหน่วย	เขต 1	150 หน่วย	50 หน่วย	
		เขต 2,3	75 หน่วย		
	2. พื้นที่ต่อหน่วย	เขต 1	บ้านเดี่ยว,บ้านแถว อาคารชุด	31 ตร.ม.	70 ตร.ม. 28 ตร.ม.
		เขต 2,3	ทุกประเภท	31 ตร.ม.	31 ตร.ม.
	3. ราคาหน่วย	เขต 1	บ้านเดี่ยว,บ้านแถว อาคารชุด	600,000 บาท	1,200,000 บาท 1,200,000 บาท
		เขต 2,3	ทุกประเภท	600,000 บาท	600,000 บาท
	4. แผนผังและแบบแปลน			ต้องได้รับความเห็นชอบ	ต้องได้รับความเห็นชอบ
	5. โบนัสก่อสร้าง			ต้องได้รับใบอนุญาต	ต้องได้รับใบอนุญาต
	6. สิทธิประโยชน์	เขต 1,2		เว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี	เว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี
		เขต 3		เว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี	เว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี

ที่มา : อภิสิทธิ์ ภัทรดุษฐ์ (2552)

2.1.4 แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในอาคารชุดคอนโดมิเนียม

แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในอาคารชุดคอนโดมิเนียม เป็นแนวคิดที่เกิดขึ้นมาไม่เกิน 10 ปี หลังจากอาคารชุดคอนโดมิเนียมมีการสร้างเป็นจำนวนมากในหลายๆ ประเทศ จนกระทั่งกลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตระหนักถึงผลกระทบต่อสังคมเห็นว่า ถึงเวลาที่ต้องพัฒนาให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยคุณภาพดี โดยมีหลักการที่เกี่ยวข้องกับการอยู่ร่วมกันของผู้มีรายได้หลายระดับ (Mixed – income housing) เนื่องจากหลักการดังกล่าวหมายถึง การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยมีกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางเป็นผู้แลกเปลี่ยนความสมดุล เนื่องจากปกติผู้คนมักจะอยู่อาศัยกับผู้ที่มีรายได้ใกล้เคียงกัน ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทำให้เกิดความหลากหลายของรายได้น่าจะทำให้เกิดความหลากหลายทางสังคมตามมา (พัฒนา จันทะโชต, 2557 #5)

ในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในอาคารชุดคอนโดมิเนียมโดยทั่วไปให้ความสำคัญกับสัดส่วน และความเหมาะสมในการจัดวางตำแหน่งในอาคาร เนื่องจากตำแหน่งในอาคารเกี่ยวข้องกับผลตอบแทนโครงการ การวางหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในตำแหน่งที่สามารถสร้างผลตอบแทนได้สูง สามารถทำให้ผลตอบแทนในโครงการลดลงได้ และความปลอดภัยในอาคารก็เป็นสิ่งสำคัญเช่นกัน

Laurie Monsebraaten (2013) ให้ความเห็นในเรื่องนี้ว่า กว่าครึ่งทศวรรษที่นักลงทุนพัฒนาคอนโดมิเนียมโดยไม่เคยนึกถึงผลตอบแทนต่อสังคม หรือต่อกลุ่มคนผู้มีรายได้น้อยเพื่อที่จะให้ที่อยู่อาศัยที่

สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของพวกเขาเลย เพราะนักลงทุนกลัวว่าคอนโดมิเนียมของเขาจะมีคุณค่าน้อยลงหากให้ผู้มีรายได้น้อยอาศัยร่วมด้วย และจะกลายเป็นชุมชนชานเมืองในแนวตั้งไปในที่สุด

แต่ในทางกลับกัน การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในอาคารชุด คอนโดมิเนียมที่มีผู้มีรายได้อื่นๆ และผู้มีรายได้ที่สูงกว่าในระดับที่ไม่สูงนัก จะทำให้ผู้มีรายได้น้อยเรียนรู้ สังคมและปรับตัวดีขึ้น มีระเบียบขึ้นได้ โดยการแบ่งโซนที่อยู่อาศัย

Josh Barro (2013) มองว่าสำหรับผู้ประกอบการ การแบ่งพื้นที่ขายให้เป็นพื้นที่ราคาถูกกว่าตลาด (ให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง) อาจทำได้โดยการแบ่งโซน เช่น ห้องที่เป็นที่ต้องการน้อย ขายยาก ได้แก่ห้องที่มุมมองไม่ดี หรือห้องที่อยู่ชั้นล่าง เป็นต้น นอกจากนี้หากผู้ประกอบการได้รับค่าตอบแทนเช่น การลดหย่อนภาษี หรือการเพิ่มพื้นที่ขายก็ดี เป็นเรื่องที่น่าสนใจในการจัดให้มีหน่วยที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าตลาด หรือสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อย

Alan Vihant (2011) ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมเล่าว่า เขาแบ่งพื้นที่ 4 หน่วยขายในราคาต่ำกว่าตลาดในคอนโดมิเนียม 36 ชั้นของเขา เพื่อประโยชน์สาธารณะและเขาเองสามารถเพิ่มความสูงและความหนาแน่นอาคารได้ด้วย ในขณะที่คอนโดมิเนียมของเขาก็อ้างอย่างได้หมด เพราะในความเป็นจริงห้องทุกห้องเหมือนกัน ลองคิดดูว่าหากทุกอาคารมีหน่วยขายที่มีราคาต่ำกว่าตลาดเพียงแค่ตึกละ 4 หน่วย คอนโดมิเนียมเพียง 50 ตึกจะสามารถมีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ถึง 200 ครอบครัว เพราะในท้ายที่สุด “เมืองมีความหลากหลาย และทุกคนสามารถอยู่ร่วมกันได้”

Nancy Singer (2008) หวังว่าการทำที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยเข้าไป 10 ปี ในตอนนี้คงไม่สายเกินไป เพราะถ้าเราส่งเสริมให้มีที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพียง 1% ของคอนโดมิเนียมทั้งหมด ในขณะที่มีคอนโดมิเนียมทั้งหมด 100,000 ตึก จะทำให้มีที่อยู่อาศัยคุณภาพดีสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึง 1,000 ตึก ปัจจุบันคงจะมีที่อยู่อาศัยคุณภาพดีสำหรับผู้มีรายได้น้อยมากพอ

การทบทวนวรรณกรรมส่วนของแนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในอาคารชุดคอนโดมิเนียม พบว่าในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทำได้โดยการแบ่งโซน เพื่อรักษามูลค่าหน่วยให้สามารถสร้างผลตอบแทนในราคาที่เหมาะสมได้สำหรับหน่วยปกติ ในส่วนของหน่วยที่จัดให้มีราคาขายต่ำกว่าตลาดควรจัดไว้ชั้นล่างๆ เพื่อสามารถแยกการใช้ประโยชน์อาคารได้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าการจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการของตนเองจะสามารถลดต้นทุนและเพิ่มผลตอบแทนได้ เช่น สามารถลดหย่อนภาษีได้ สามารถเพิ่มพื้นที่ขายได้ สามารถเพิ่มความหนาแน่นได้ ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในอาคารชุดคอนโดมิเนียมต้องคำนึงถึงสัดส่วนพื้นที่ขาย ระดับราคา และตำแหน่งการจัดวางกลุ่มหน่วยที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในแต่ละระดับด้วย

ตัวอย่างกรณีศึกษาอาคารชุดตามแนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางในต่างประเทศ

1) Artscape 2007 , West Queen West area ,Toronto เป็นโครงการใน 3 ชั้นล่าง 20 หน่วยของคอนโดมิเนียมหรู 18 ชั้น ผู้ก่อตั้ง Artscape มีแนวคิดในการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มศิลปิน ที่ผู้มี

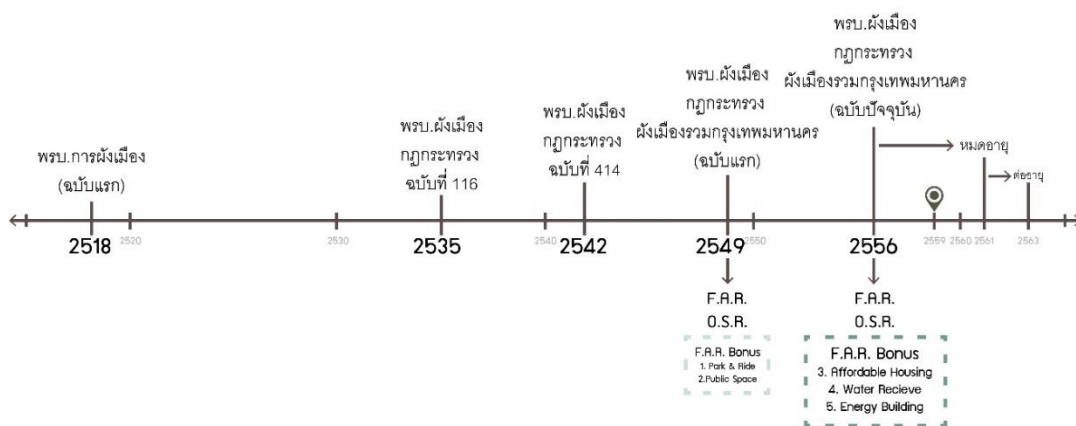
รายได้น้อยให้สามารถเป็นเจ้าของ และเช่าได้ โครงการนี้สามารถขอลดหย่อนภาษี และนำเงินไปพัฒนาส่วนอื่นๆของคอนโดมิเนียมต่อไปได้ เช่น Gallery และ ร้านกาแฟ สำหรับศิลปินที่อยู่อาศัยในโครงการนี้ไม่จำเป็นต้องจ่ายค่าส่วนกลางเพราะมีทางเข้าออก และลอบบี้ แยกออกจากส่วนคอนโดมิเนียมหลัก

2) Ten York, at Harbour St. ,Toronto เป็นคอนโดมิเนียมสูง 62 ชั้น จัดให้มีที่อยู่อาศัยที่ราคาต่ำกว่าตลาดสอดคล้องกับผู้มีรายได้น้อย 12 หน่วย โดยให้บริษัทภายนอกชื่อ Co-op Housing Federation of Toronto ทำหน้าที่จัดการดูแล

3) โครงการ เพิร์ล คอร์ท อพาร์ทเมนต์ (Pearl Court Apartment, Portland, Oregon) เป็นโครงการ affordable apartments โครงการแรกในเมืองพอร์ตแลนด์ รัฐออริกอน สหรัฐอเมริกา ตั้งอยู่บริเวณใกล้แม่น้ำวิลลาเมทท์ ไม่ไกลจากตัวเมือง เพิร์ล คอร์ท อพาร์ทเมนต์ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยให้เช่าในราคาต่ำกว่าราคาตลาดสำหรับผู้มีรายได้ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยครัวเรือนท้องถิ่นที่อยู่ 40-60% มีเนื้อที่โครงการกว่า 177 ไร่ จำนวน 199 ยูนิต มีห้องขนาด studio และ 1-2 ห้องนอน ซึ่งโครงการพัฒนาโดยภาคเอกชน อันได้รับการสนับสนุนเงินลดหย่อนภาษี (tax credit) บางส่วนจากหน่วยงานการเคหะของรัฐพอร์ตแลนด์ (Housing Authority of Portland : HAP) ถึงแม้ว่าโครงการ เพิร์ล คอร์ท อพาร์ทเมนต์ จะเป็นโครงการ affordable apartments แต่การก่อสร้างและการออกแบบเทียบเท่ากับคอนโดมิเนียมคุณภาพดี เป็นการตั้งบรรทัดฐานใหม่ให้แก่การพัฒนาโครงการ Affordable Housing โดยไม่จำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐเป็นจำนวนมาก (Schmitz Adrienne, 2000)

2.2 Affordable Housing กับการผังเมืองไทย

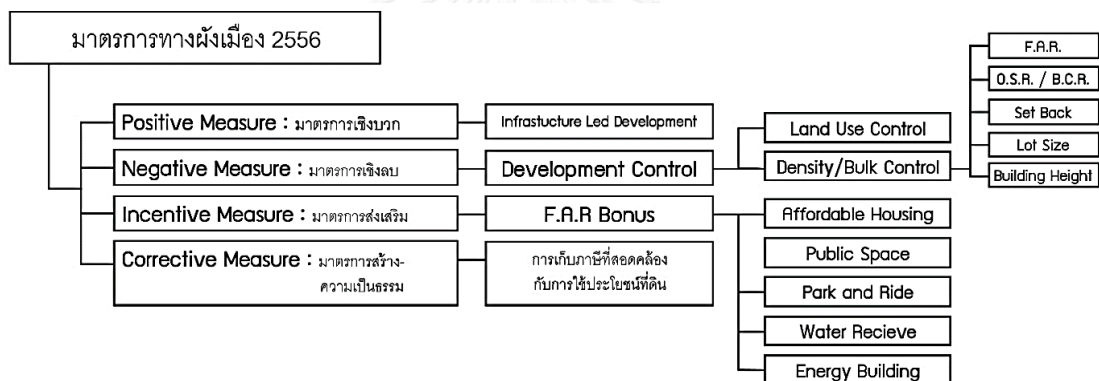
กรุงเทพมหานครได้มีการบังคับใช้ผังเมืองรวมโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่กฎกระทรวงฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันตามลำดับ (ภาพที่ 2-3)



ภาพที่ 2-9 ลำดับเวลาการใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง ของกรุงเทพมหานคร

- 2) ข้อกำหนดความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control) ได้แก่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ระยะถอยร่น (Set Back) ขนาดแปลงที่ดิน (Lot Size) ความสูงอาคาร (Building Height) และอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ข้อกำหนดข้างต้นถือเป็นมาตรการเชิงลบ (Negative Measure) ซึ่งหมายถึงการใช้อำนาจตามกฎหมายของภาครัฐในการควบคุมการพัฒนาของเอกชน (Development Control) และมาตรการเชิงบวก (Positive Measure) ซึ่งหมายถึงการที่ภาครัฐดำเนินการโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเพื่อขึ้นนำการพัฒนาของภาคเอกชน นอกจากนี้ก็กฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้มีการใช้มาตรการสร้างความเป็นธรรม (Corrective Measure) ซึ่งได้แก่การจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และยกเว้นสำหรับพื้นที่โล่ง และอื่นๆตามที่กำหนดไว้ และมาตรการส่งเสริม (Incentive Measure) ซึ่งได้แก่การให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) สำหรับ 5 เงื่อนไข



ภาพที่ 2-11 สรุปมาตรการผังเมือง พ.ศ.2556

ที่มา : ผู้วิจัย ภาณินี ชยานันท์

- 1) **Affordable Housing** : การจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (ผู้มีรายได้ต่อเดือนเฉลี่ย น้อยกว่า รายได้เฉลี่ยกรุงเทพมหานคร 20%) หรือผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่โครงการ จะได้ FAR Bonus ไม่เกิน 4 เท่า ของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นให้ผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิม
- 2) **Public Open Space** : การจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ โดยพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 5 เท่าของพื้นที่โล่งๆที่จัดให้มีขึ้น
- 3) **Park and Ride** : การจัดให้ที่ที่จอดรถยนต์เพื่อการจอดแล้วจรในระยะ 500 เมตร จากรอบสถานี สถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ / สถานีอ่อนนุช / สถานีลาดกระบัง / สถานีหัวหมาก / สถานีบางบำหรุ / สถานีตลิ่งชัน / สถานีอุดมสุข / สถานีแบริ่ง จะได้พื้นที่เพิ่มขึ้นไม่เกิน 30 ตร.ม ต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน (พื้นที่ที่จอดรถที่เพิ่มขึ้นไม่ต้องนำมาคิด FAR และ OSR)

- 4) **Rain Water Harvesting** : การจัดให้มีพื้นที่รับน้ำฝนในอาคารหรือแปลงที่ดิน อย่างน้อย 1 ลบ.ม. ต่อที่ดิน 50 ตร.ม. ให้มี FAR เพิ่มได้ไม่เกิน 5% ตามสัดส่วนพื้นที่รับน้ำนั้น
- 5) **Energy Building** : การจัดให้มีอาคารเขียวหรืออาคารประหยัดพลังงานตามมาตรฐานอาคารเขียวหรือองค์กรอื่นซึ่ง ถ้าผ่านระดับที่ 1 FAR เพิ่ม 5% ถ้าผ่านระดับที่ 2 ถึง 4 จะได้ FAR เพิ่ม 10% 15% และ 20%ตามลำดับ

2.2.2 มาตรการส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนา Affordable Housing

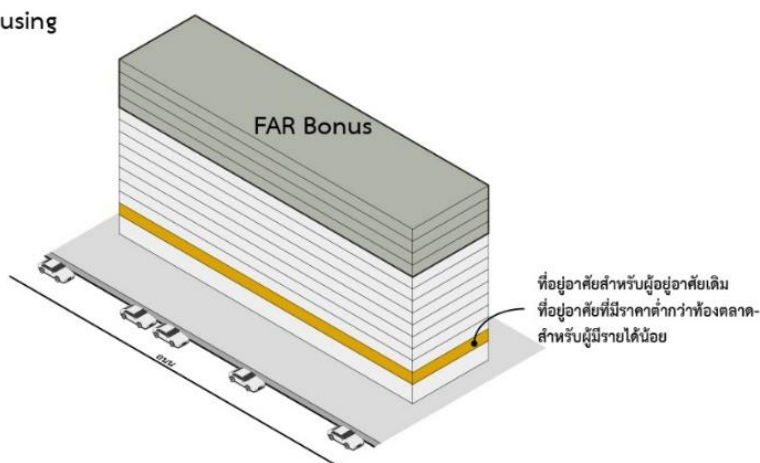
จากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ส่วนที่ 4 หมวดที่ 3 ข้อ 52 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินสี่เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ

ผู้มีรายได้น้อยตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า บุคคลที่มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ

ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดตามวรรคหนึ่ง ต้องมีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ

การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเขตชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมไม่เกินห้ากิโลเมตร

Affordable Housing



ภาพที่ 2-12 หลักการ FAR Bonus สำหรับการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ

ที่มา : หน่วยวิจัยฟื้นฟูและพัฒนาเมือง URDRU

ตารางที่ 2-4 สรุปเกณฑ์ FAR Bonus ในการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

FAR Bonus	การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย		
ประเภท	การจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ		
เงื่อนไข	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิม หมายถึง ผู้อยู่อาศัยเดิม ในระยะ 5 กม.	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หมายถึง ผู้มีรายได้เฉลี่ยไม่น้อยกว่า 20% ของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในกรุงเทพฯ	ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่น้อยกว่า 20 % ของราคาเฉลี่ยต่อตร.ม.ในท้องตลาด

ที่มา : หน่วยวิจัยฟื้นฟูและพัฒนาเมือง URDRU

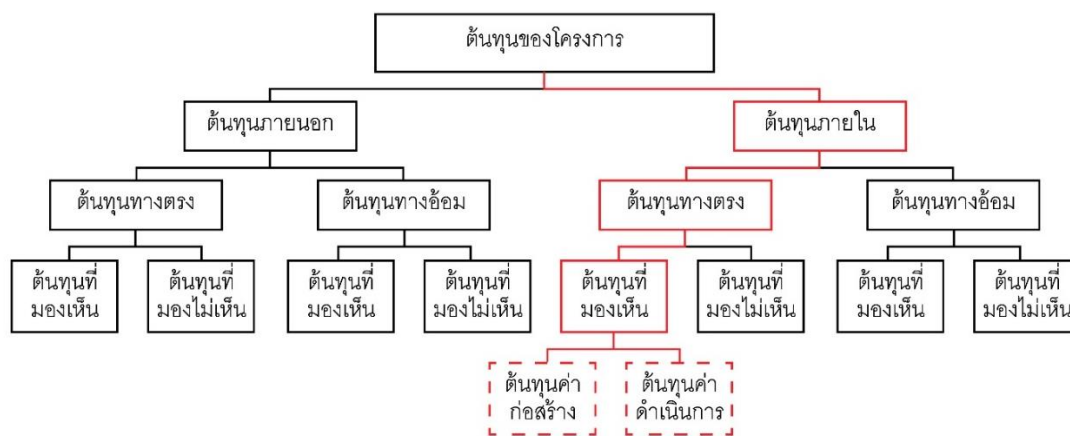
สถานการณ์การใช้ในปัจจุบัน จากรายงานการประเมินผลการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 โดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครพบว่าผู้ใช้สิทธิ์เพียง 11 ราย จำแนกเป็นผู้ขอใช้สิทธิ์การจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ จำนวน 8 ราย และผู้ขอใช้สิทธิ์การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต จำนวน 3 ราย ในส่วนของ FAR Bonus ข้ออื่นๆ ยังไม่มีผู้ขอใช้สิทธิ์

2.3 แนวคิดการลงทุนโครงการ

แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องได้แก่เรื่องการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน และการประเมินโครงการ

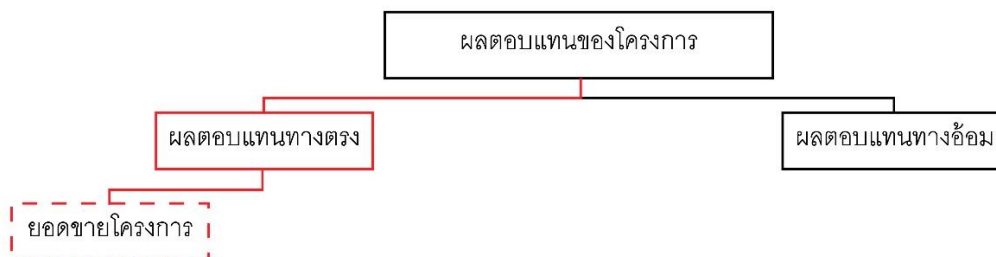
2.3.1 กรอบแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุนและผลตอบแทน

1) **ต้นทุน** สามารถแบ่งได้ตามผู้รับภาระต้นทุนได้ 2 ส่วน คือ ต้นทุนภายใน และต้นทุนภายนอก ซึ่งกิจกรรม และรายได้ที่เกิดในต้นทุนภายในและต้นทุนภายนอกสามารถแบ่งได้อีก 2 กลุ่ม คือ ต้นทุนทางตรงและต้นทุนทางอ้อม การจ่ายต้นทุนทางตรงและต้นทุนทางอ้อมยังสามารถแบ่งได้อีก 2 กลุ่ม คือ ต้นทุนที่มองเห็นและต้นทุนที่มองไม่เห็น โดยต้นทุนที่มองเห็นสามารถแบ่งได้อีก 2 ประเภท คือ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (ชวลิต นิตยะ, 2546) ดังแสดงในภาพที่ 2-13



ภาพที่ 2-13 แสดงแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุน

2) ผลตอบแทน แบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ ผลตอบแทนทางตรงและผลตอบแทนทางอ้อม โดยในแง่ของผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ผลตอบแทนทางอ้อมอาจวัดได้ด้วยยอดขายของโครงการ ดังภาพที่ 2-14



ภาพที่ 2-14 แสดงแนวคิดเกี่ยวกับผลตอบแทน

3) ตัวชี้วัดอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)

ทางทฤษฎีด้านการเงิน สามารถวัดความสามารถในการทำกำไร โดยใช้อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรเพื่อประเมินผลประกอบของโครงการ โดยพิจารณาประกอบกับข้อมูลทางการเงินอื่นๆ เช่น ยอดขาย สินทรัพย์ ส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สิน ในการคำนวณอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability) เพื่อใช้วัดประสิทธิภาพในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ และวัดความสามารถในการทำกำไรนั้นสามารถทำได้ใน 2 ลักษณะ คือ

- 3.1) การวัดความสามารถในการทำกำไรที่มีความสัมพันธ์กับยอดขาย
- 3.2) การวัดความสามารถในการทำกำไรที่มีความสัมพันธ์กับการลงทุน

ในที่นี้ ผู้วิจัยจะกล่าวถึง การวัดความสามารถในการทำกำไรที่มีความสัมพันธ์กับการลงทุน ซึ่งจะทำให้ทราบว่าการลงทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ก่อให้เกิดประโยชน์ในรูปของผลตอบแทนอย่างไร ซึ่งได้แก่อัตราส่วนดังสรุปในตารางที่ 2-5 ต่อไปนี้

ตารางที่ 2-5 ตัวชี้วัดอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)

ดัชนี	ความหมาย	คำนวณ
ROI : Return On Investment	อัตราส่วนของกำไรสุทธิกับค่าใช้จ่าย : ใช้วัดค่าตอบแทนจากการลงทุน ผลลัพธ์เป็น % (% ยิ่งสูงยิ่งดี) : % คือ กำไร/ขาดทุน แปลว่าสามารถทำกำไรได้ที่ % ต่อการลงทุน 100 บาทในสินทรัพย์	$ROI = \frac{\text{รายรับ} - \text{ต้นทุน}}{\text{ต้นทุน}} \times 100$

ดัชนี	ความหมาย	คำนวณ
ROE : Return On Equity	อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น : ใช้บ่งชี้ความสามารถในการสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้น หรืออีกนัยหนึ่งคือความสามารถในการนำกำไรกลับมาลงทุนเพื่อสร้างผลตอบแทน	$ROE = \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{100} \times \text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}$ เมื่อ $\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น} = \frac{\text{สินทรัพย์รวม}}{\text{ลบด้วยหนี้สินรวม}}$
ROS : Return On Sales	อัตราส่วนผลตอบแทนต่อยอดขาย : แสดงให้เห็นว่ายอดขายก่อให้เกิดกำไรเท่าไร	$ROS = \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{100} \times \text{ยอดขาย}$

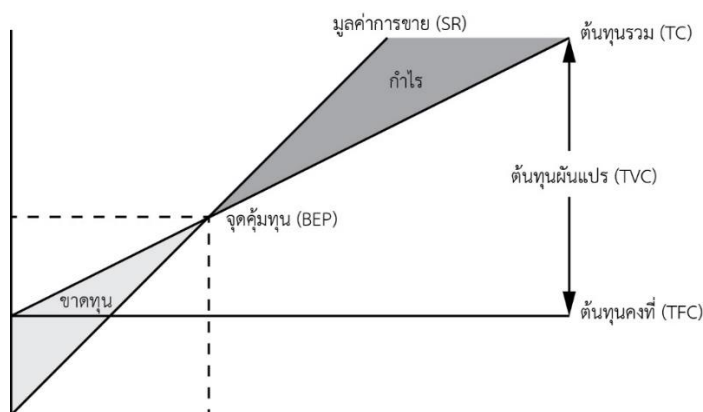
ที่มา : ขวลิต นิตยะ และ บุชรา ศรีพานิชย์ (2546)

4) การประเมินค่าลงทุนภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยง

การวิเคราะห์โครงการเป็นการคาดคะเนเกี่ยวกับอนาคตภายใต้เงื่อนไขปัจจุบัน ณ ขณะหนึ่ง อาจเกิดความเสี่ยงและความไม่แน่นอนจากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ ปัจจัยที่มีผลต่อผลตอบแทนอย่างมากคือ รายได้ ต้นทุนการผลิตและเงินทุน จึงจำเป็นต้องวิเคราะห์ปัจจัยซึ่งถือเป็นตัวแปรในสถานการณ์ต่างๆ ดังนั้นในการประเมินค่าลงทุนภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงในนี้จะกล่าวถึง 2 วิธี ได้แก่ การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Point) และ การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1) การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Point)

จุดคุ้มทุน หรือจุดคืนทุน คือจุดที่รายรับเท่ากับต้นทุน (รายจ่าย) ไม่ได้กำไรแต่ไม่ขาดทุน เมื่อทราบจุดคุ้มทุนแล้วจะทำให้คาดการณ์ปริมาณการขายและกำลังการผลิตได้ดังแสดงในแผนภูมิที่ 2-1 ดังนี้



แผนภูมิที่ 2-1 จุดคุ้มทุน

ตัวแปรที่มีผลต่อกำไร ณ จุดคุ้มทุน ของโครงการนั้น สามารถพิจารณาได้ดังนี้

(1) **ราคาขาย** จะทำให้จุดคุ้มทุนเปลี่ยนไป หากราคาขายต่อหน่วยลดลง จะทำให้จุดคุ้มทุนสูงขึ้น ดังนั้นจะต้องชดเชยโดยการผลิตและขายให้ได้มากขึ้น ในทางตรงกันข้าม หากราคาขายต่อหน่วยเพิ่มขึ้น จะทำให้จุดคุ้มทุนสูงขึ้น

(2) **ต้นทุนคงที่** ต้นทุนคงที่ที่เปลี่ยนไปจะทำให้จุดคุ้มทุนเปลี่ยนไปในทิศทางที่สูงขึ้นหรือต่ำลงตามต้นทุนคงที่

(3) **ต้นทุนผันแปร** คือต้นทุนที่แปรตามผลผลิต เมื่อลดการผลิตลงจะทำให้จุดคุ้มทุนสูงขึ้น ในทางตรงกันข้าม ถ้าเพิ่มการผลิต ต้นทุนผันแปรต่อหน่วยจะลดลงและจุดคุ้มทุนจะต่ำลง จากตัวแปรข้างต้น นำมาซึ่งการคำนวณหาจุดคุ้มทุนดังตารางที่ 2-6 ดังนี้

ตารางที่ 2-6 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Point)

ดัชนี	ความหมาย	คำนวณ
BEP : Break Even Point	การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน : ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนคงที่ ต้นทุนผันแปร และกำไร ต้นทุนคงที่ : ต้นทุนที่ไม่ผันแปรตามผลผลิต เช่น ที่ดิน เครื่องจักร เป็นต้น ต้นทุนผันแปร : ต้นทุนที่แปรตามผลผลิต เช่น วัตถุดิบ แรงงาน เป็นต้น	$Qx = F / (P - V)$ เมื่อ Qx = ปริมาณสินค้าที่จุดคุ้มทุน F = ต้นทุนคงที่ V = ต้นทุนผันแปรต่อหน่วย P = ราคาต่อหน่วย (หลักการ จุดคุ้มทุน คือ รายรับ = รายจ่าย)

ที่มา : ขวลิต นิตยะ และ บุชรา ศรีพานิชย์ (2546)

4.2) การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความไวเป็นการประเมินความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต เพื่อให้ประเมินต้นทุนและผลตอบแทนสูงเกินไป ลดความเสี่ยงของโครงการที่เกิดจากตัวแปรอันส่งผลกระทบต่อโครงการ ตัวแปรดังกล่าวหมายถึง ราคาขายต่อหน่วย ต้นทุนต่อหน่วย และปริมาณการขาย เป็นต้น เราสามารถวิเคราะห์ได้โดยการหาค่า ROI ของการลงทุนตามปกติ และตามราคาที่เราคาดว่าจะสูงขึ้น แล้วพิจารณาว่าในกรณีหลังหากยังมีค่าสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย แสดงว่าการลงทุนยังสามารถทำกำไรได้ ตัวอย่างเช่น การคาดว่าต้นทุนวัตถุดิบอาจมีราคาสูงขึ้น เป็นต้น

4.3) การวิเคราะห์ความเสี่ยง

การประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการที่เกิดจากตัวแปรได้แก่ ราคาขายต่อหน่วย ต้นทุนต่อหน่วย และปริมาณการขาย เป็นต้น ในการวิเคราะห์ความเสี่ยงนั้นแยกวิเคราะห์ตัวแปรแต่ละตัว เช่น ในยอดขาย 20,000 หน่วย มีความเชื่อมั่นที่ 15% ในยอดขาย 7,000 หน่วย มีความเชื่อมั่นที่

12% เป็นต้น ในการวิเคราะห์ความเสี่ยงมีวิธีวิเคราะห์หลายวิธี ในที่นี้จะกล่าวถึง 2 วิธี คือ การใช้แบบจำลองลดมูลค่ากระแสเงินสด และการปรับความเสี่ยงอัตราส่วนลด

ตารางที่ 2-7 การวิเคราะห์ความเสี่ยง

ดัชนี	ความหมาย	คำนวณ
แบบจำลองลดมูลค่ากระแสเงินสด (Discounted Cashflow model)	วิธีหามูลค่าเงินสดรับสุทธิที่คาดหวัง โดยมูลค่าของเงินสดขึ้นอยู่กับความผันแปรในกระแสเงินสด และความน่าจะเป็น	$F_t = \sum_{X=1}^{\pi} F_{rt} P_{rt}$ <p>เมื่อ</p> <p>F_t = มูลค่ากระแสเงินสดรับสุทธิที่คาดหวัง</p> <p>F_{rt} = กระแสเงินสด x ระยะเวลา t</p> <p>P_{rt} = ความน่าจะเป็นของกระแสเงินสด x ระยะเวลา t</p>
		<p>การวัดความเสี่ยงโดยการหาส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน</p> $\sigma = \left[\sum_{X=1}^{\pi} (F_{rt} - F_t)^t P_{rt} \right]^{1/t}$
การปรับความเสี่ยงอัตราส่วนลด (Risk – Adjusted rate method)	หลักการ : โครงการใดมีความเสี่ยงสูงกว่า ให้เพิ่มอัตราส่วนลดให้สูงขึ้น	กำหนดอัตราส่วนลด หลังจากนั้นคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ถ้า $NPV > 0$ แปลว่าควรลงทุน $NPV < 0$ แปลว่าไม่ควรลงทุน

ที่มา : ขวลิขิต นิตยะ และ บุชรา ศรีพานิชย์ (2546)

5) สรุปการวัดความคุ้มค่าของโครงการ

การวัดความคุ้มค่าของโครงการจำเป็นต้องใช้ดัชนีหรือตัวชี้วัดเพื่อแสดงค่าความคุ้มค่า (Indicators of Project Worth) ตัวชี้วัดที่นิยมใช้มีอยู่ 3 แบบ ซึ่งเป็นตัวชี้วัดที่คำนึงถึงมูลค่าของเงินที่เปลี่ยนแปลงไปตามเวลา (Time Value of Money) กล่าวโดยสังเขปดังนี้

- 1) **มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)** คือ ถ้าได้ค่า NPV มากกว่าศูนย์ ($NPV > 0$) แสดงว่าโครงการนั้นมีความเหมาะสมที่จะลงทุน

- 2) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio : B/C Ratio) คือ ถ้าได้ B/C Ratio มากกว่า 1 (B/C Ratio > 1) แสดงว่าโครงการนั้นมีความเหมาะสมที่จะลงทุน
- 3) อัตราผลตอบแทนภายในองค์กร (Internal Rate of Return : IRR) คือ เมื่อแทนค่าในสูตรของ NPV แล้วทำให้ NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ (NPV = 0) อัตราผลตอบแทนที่ได้รับควรจะสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมมาลงทุน

2.3.2 กรอบแนวคิดเกี่ยวกับการประเมินราคา

ในบางครั้งการเข้าถึงข้อมูลราคาอสังหาริมทรัพย์อาจทำได้ยาก ดังนั้นจึงจำเป็นต้องใช้หลักการประเมินราคาสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์มาช่วยในการวิจัย การประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีและเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคานำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับการประเมินราคาเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า ในการประเมินราคาสามารถแบ่งวิธีประเมินได้ 3 วิธี (เลิศมงคล วราเวณชย์, 2559) ดังนี้

ตารางที่ 2-8 วิธีประเมินโครงการ

วิธีประเมินโครงการ	หลักการ	ใช้สำหรับ
1) วิธีต้นทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ต้นทุนอาคาร 2. ต้นทุนในการปรับปรุงอื่นๆ 3. ค่าเสื่อมอาคาร 4. มูลค่าที่ดิน 	บ้านเดี่ยว
2) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	$\begin{aligned} & \text{ราคาของทรัพย์สินที่คล้ายกับ} \\ & \text{ทรัพย์สินที่ประเมินราคา} \\ & + / - \\ & \text{ราคาของส่วนที่แตกต่างกัน} \\ & = \\ & \text{ราคาของทรัพย์สินที่ประเมินราคา} \end{aligned}$	ที่ดินว่างเปล่า บ้าน จัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารชุด คอนโดมิเนียม
3) วิธีรายได้	<ol style="list-style-type: none"> 1. Direct Capitalization $V = I / R$ 2. Discounted Cash Flow $R = I / V$ <p>เมื่อ</p> <p>V = Value of Asset มูลค่าทรัพย์สิน I = NOI ผลประโยชน์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินต่อไป R = Return อัตราผลตอบแทน (% / ปี)</p>	Lease hold

1) การประเมินราคาโดยวิธีต้นทุน

ข้อดี เหมาะสำหรับในกรณีที่ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดไม่เพียงพอ วิธีต้นทุนเป็นวิธีที่หามูลค่าได้อย่างกว้างขวาง เช่น การประกันภัย และเหมาะสำหรับอาคารที่มีวัตถุประสงค์การใช้เฉพาะเจาะจง

ข้อจำกัด มูลค่าของทรัพย์สิน ขึ้นกับความละเอียดจากการหาต้นทุนทดแทนใหม่ ขึ้นกับความชำนาญ และประสบการณ์ และขึ้นกับตัวแปรต่างๆ เช่น ค่าใช้จ่าย ประสิทธิภาพในการดำเนินการ และความชำนาญในการดำเนินการก่อสร้าง เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีข้อจำกัดในเรื่องของการคิดค่าเสื่อมราคา วิธีการหามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีนี้จะได้มูลค่าที่สูงที่สุดสำหรับตลาดปกติ คืออุปสงค์และอุปทานอยู่ในสมดุล รวมทั้งมูลค่าที่หาได้โดยวิธีต้นทุนนี้ ไม่ได้คำนึงถึงสถานะภาพของตลาด และไม่ได้คำนึงถึงสิ่งก่อสร้างที่เกินความจำเป็นสำหรับการก่อสร้าง

2) การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

คุณสมบัติของวิธีนี้จำเป็นต้องหาข้อมูลซื้อ-ขายที่สามารถเปรียบเทียบได้กับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และนำข้อมูลมาวิเคราะห์เพื่อนำมาสู่การปรับแก้ความแตกต่างระหว่างข้อมูลทรัพย์สิน และประมาณการมูลค่าที่หาได้จากการปรับแก้ โดยข้อมูลซื้อขายจะต้องคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินและมีระยะเวลาที่ใกล้เคียงกับวันที่ประเมินราคามากที่สุด

ข้อมูลที่ต้องทราบ ได้แก่ สถานที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ข้อมูลซื้อ-ขาย สภาพของตลาด จำนวนของข้อมูลเปรียบเทียบ และความกว้างไกลของข้อมูล

ข้อดี ง่าย สะดวก ราคาสามารถพิสูจน์ได้ หลีกเลี่ยงความไม่แน่นอนจากการคาดการณ์ในอนาคตและการแสดงความเห็นส่วนตัวเกี่ยวกับต้นทุนและค่าเสื่อม อีกทั้งเป็นวิธีที่ยอมรับโดยทั่วไป

ข้อจำกัด ทรัพย์สินที่เหมือนกันทุกประการมีน้อย ถ้าไม่ทราบข้อจำกัดของข้อมูลราคานั้นๆ อาจขาดความแม่นยำได้ และจำนวนข้อมูลมีไม่เพียงพอ

3) การประเมินราคาโดยวิธีรายได้

หลักการของวิธีนี้คือ ทรัพย์สินมีมูลค่าเพราะสามารถทำให้เกิดรายได้ โดยทรัพย์สินใดมีรายได้สูงกว่าก็จะมีมูลค่าสูงกว่าเพราะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการประกอบกัน แมื่งการเดียวกันและตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน ก็อาจจะมีมูลค่าไม่เท่ากันเพราะกิจการที่มีการบริหารงานดีกว่า กำไรมากกว่าก็ย่อมจะมีมูลค่ามากกว่า โดยมูลค่าของทรัพย์สิน เท่ากับ มูลค่าปัจจุบันของผลรวมของประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคต $Present\ value\ of\ future\ benefit : \Sigma PV (NOI)$ โดยวิธีการประเมินราคาวิธีรายได้ มี 2 วิธี ได้แก่ การคำนวณจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดย

ข้อควรระวังสำหรับการคำนวณจากวิธีคิดลดกระแสเงินสด

- การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคต ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญ มิฉะนั้นจะเกิดความผิดพลาดง่าย
- ในช่วงเศรษฐกิจผันผวนควรมีข้อมูลประกอบที่เพียงพอในการประมาณการ

- ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาและมูลค่ามีหลายปัจจัย ในการประเมินราคา บางปัจจัยยากต่อการคำนวณเป็นตัวเงิน
- ควรรวมความเสี่ยงในการหาต้นทุนเงินลงทุน
- ควรคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมครั้งใหญ่ เช่น โรงแรม
- ต้นทุนที่เกิดขึ้นก่อนการประเมินราคาไม่นำมาคำนวณ

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่า งานวิจัยที่เกี่ยวข้องสามารถแบ่งออกเป็น 3 ด้าน ได้แก่ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านผู้มีรายได้น้อย งานวิจัยเกี่ยวข้องด้านการส่งเสริมที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านอาคารชุดคอนโดมิเนียม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการที่ต้องการได้รับ FAR Bonus

2.4.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านการส่งเสริมที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

1) การเปรียบเทียบการดำเนินการของผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ.2536 กับหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ.2552 (อภิสิทธิ์ ภัทรดุษฐ์, 2552)

งานวิจัยชิ้นนี้ศึกษาและเปรียบเทียบให้เห็นข้อแตกต่างระหว่างหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ.2536 กับหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ.2552 และข้อจำกัดในการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อเป็นแนวทางในทำแบบจำลองด้านต้นทุนและราคาขายต่อไป

2) แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ : กรณีศึกษาโครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง (พัฒน์ จันทะโชต, 2557)

งานวิจัยชิ้นนี้อธิบายถึงแนวคิดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้มีรายได้ (mixed-income housing) เพื่อพัฒนาชุมชนเดิมให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้มีรายได้ และทฤษฎีเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้มีรายได้ (mixed-income housing) เพื่อเป็นแนวทางในการแบ่งสัดส่วนที่อยู่อาศัยต่อไป โดยสามารถสรุปคุณค่าของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้มีรายได้ในเชิงความหลากหลายไว้ว่า มีประโยชน์พื้นฐานด้วยกัน 4 ข้อ ได้แก่

- ความหลากหลายทางรายได้จะช่วยแก้ไขโครงข่ายทางสังคมทำให้ผู้มีรายได้น้อยขยายโอกาสในการค้นหางานและได้สร้างโครงข่ายทางสังคมกับผู้มีรายได้มากกว่า

- ความหลากหลายทางรายได้จะช่วยแก้ไขการควบคุมทางสังคม กล่าวคือ ผู้ร่ำรวยได้มากและผู้มีรายได้น้อยจะช่วยกันสร้างสร้างวิถีชีวิต กฎเกณฑ์จากการพยายามใช้ชีวิตร่วมกันจนกลายเป็นมาตรฐานใหม่ของการดำเนินชีวิตที่จะช่วยผู้อยู่อาศัยหลากหลายรายได้อยู่อาศัยร่วมกันได้
- พฤติกรรมของผู้มีรายได้น้อยกว่าน่าจะมีส่วนช่วยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาประสิทธิภาพของตนเองในผู้มีรายได้น้อยเพื่อทำให้เกิดวิถีชีวิตที่มีคุณภาพมากขึ้น
- ความหลากหลายทางรายได้จะช่วยแก้ไขเศรษฐกิจของพื้นที่ หากมีผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยกว่าอยู่อาศัยจะทำให้ความต้องการของตลาดมีมากขึ้นเกิด คุณภาพของที่อยู่อาศัยและบริการที่ดีขึ้นกับผู้อยู่อาศัยทุกกลุ่มรายได้

2.4.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านอาคารชุดคอนโดมิเนียม

1) ต้นทุนค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น : กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัย 14 อาคาร ในพื้นที่ส่วนกลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร (นฤมล อารณรัตน์กุล, 2551)

การศึกษาอาคารชุดคอนโดมิเนียม นำมาซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย และรายละเอียดค่าใช้จ่ายของอาคารชุดที่เกิดขึ้นแล้ว โดยข้อมูลที่ได้จะช่วยให้การบริหารจัดการ การคาดการณ์ ต้นทุนค่าใช้จ่าย และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดคอนโดมิเนียม โดยสังเขป ได้ดังนี้

ตารางที่ 2-9 สรุปค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดคอนโดมิเนียม

ค่าใช้จ่ายอาคาร (Building Operating Cost)	ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพัฒนา (Renovation Cost)
1. ค่าบริการและเงินเดือนพนักงาน	1.รายจ่ายเงินกองทุน
2. ค่าภาษีและเบี้ยประกันภัยอาคาร	1.1 ค่าทาสีอาคาร
3. ค่างานบริการอาคาร	1.2 ติดตั้งกล้อง CCTV
4. ค่าสาธารณูปโภค	1.3 เปลี่ยนผ้าไวน์ลสระว่ายน้ำ
5. ค่าดำเนินการและสำนักงาน	1.4 ค่าติดตั้งอินเตอร์เน็ตอาคาร
6. ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	

ที่มา : นฤมล อารณรัตน์กุล, 2551

2) แนวทางการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดพักอาศัย โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 (อธิษฐาน ไกรตระกูล, 2551)

นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียม เพื่อศึกษาแนวทางในการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดที่เหมาะสมกับข้อจำกัดด้านกฎหมายในปัจจุบัน ซึ่งมีผลตอบแทนที่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภค สามารถเพิ่มพื้นที่สาธารณะหรือพื้นที่โล่ง เพื่อลดความแออัด เพิ่มพื้นที่ในการขาย และปรับลดต้นทุน แต่ผลตอบแทนเท่าเดิม พบว่าเมื่อเพิ่มพื้นที่ขายแล้ว ทุกโครงการมีอัตราร้อยละต้นทุนโครงการต่อรายรับทั้งหมดของโครงการลดลง และอัตราร้อยละค่าใช้จ่ายรวมของโครงการต่อรายรับทั้งหมดของโครงการลดลง รวมทั้งค่าใช้จ่ายทางการตลาดของโครงการต่อรายรับทั้งหมดของโครงการลดลงเช่นกัน เมื่อพิจารณาข้อสรุปเปรียบเทียบกำไรสุทธิจึงพบว่ายังได้กำไรอยู่ เนื่องจากค่า IRR และ NPV มากกว่า 0 แสดงให้เห็นว่าการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดตามข้อกำหนดจะสามารถปรับลดต้นทุน แต่ได้ผลตอบแทนเท่าเดิมหรือมากกว่าเดิมได้ จึงนำไปสู่การต่อยอดการทำวิจัยเรื่องความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมเพื่อให้ได้รับการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (F.A.R. Bonus) ในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing)

2.4.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องด้านความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการที่ต้องการได้รับ FAR Bonus

1) ความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนโครงการอาคารชุดเพื่อให้ได้รับการส่งเสริมการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) จากการผ่านเกณฑ์ Trees-Pre NC : กรณีศึกษาโครงการ ไอทีโอโมบี ในกรุงเทพมหานคร (ตราวุฒ อังสนันรตนา, 2557)

งานวิจัยชิ้นนี้ศึกษาถึงมาตรการสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มพื้นที่อาคาร หรือ FAR Bonus สำหรับอาคารเขียว ที่ผ่านเกณฑ์ TREE-PRE NC ตามหลักเกณฑ์ภายใต้กฎกระทรวงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 และจำลองสัดส่วนการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งต้นทุนและผลตอบแทน อีกทั้งวิเคราะห์โครงการกรณีศึกษาเพื่อศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนอาคารเขียว ที่ผ่านเกณฑ์ TREE-PRE NC เพื่อให้ได้รับ FAR Bonus

ตารางที่ 2-10 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อผู้วิจัย	ชื่องานวิจัย	ปี	วัตถุประสงค์	ตัวแปร	กลุ่มประชากร
แมทธิว กนกวงศ์	แนวคิดในการจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมในพื้นที่ที่ได้รับแรงจูงใจในการพัฒนาจากผังเมืองรวม กรุงเทพฯ พ.ศ.2556 กรณีศึกษา เขตบางพลัด	2558	1. วิเคราะห์รูปแบบ แนวโน้ม สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตบางพลัด 2. ศึกษารูปแบบการพัฒนาโครงการที่เป็นไปได้ 3. วิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย ข้อจำกัด การพัฒนาโครงการคอนโดให้สอดคล้องกับนโยบายสูงใจ 4. ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงนโยบายสูงใจ	1. แนวคิดการออกแบบ (Concept) 2. องค์ประกอบของโครงการ (Programming) 3. ราคาขายโครงการ 4. คุณภาพชีวิตของคนในโครงการ 5. ความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการ	คอนโดมิเนียมในพื้นที่เขตบางพลัด ตั้งแต่ปี 2554 รวม 11 โครงการ
ตราเยธ อังสนันรัตน์	ความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนโครงการอาคารชุด เพื่อให้ FAR Bonus จากการผ่านเกณฑ์ Tees-Pre NC : กรณีศึกษา โครงการ ไอทีโอเมบี ในกรุงเทพมหานคร	2557	1. ศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้าง อาคารเขียว 2. ศึกษาต้นทุนและรายได้เพิ่มขึ้น 3. วิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงิน 4. เสนอแนะ แนวทางที่จะทำโครงการอาคารคอนโดมิเนียม ที่ผ่านเกณฑ์ TREE-PRE NC	1. หลักเกณฑ์ TREE-PRE NC 2. หลักเกณฑ์ FAR Bonus 3. ต้นทุน และราคาขาย	อาคารคอนโดมิเนียม ที่เป็นอาคารเขียว และผ่านเกณฑ์ TREE-PRE NC
พัฒนา จันทะเจติ	แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้อยู่อาศัยรายได้หลายระดับ : กรณีศึกษาโครงการเคหะชุมชนหัวขวง	2557	1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนา Mixed-Income Housing ในกรุงเทพมหานคร 2. เพื่อศึกษาการปรับเปลี่ยนของเคหะชุมชนเพื่อพัฒนาเป็น Mixed-Income Housing 3. สร้างแนวทางการ Mixed-Income Housing ให้กับเคหะชุมชน	1. นโยบายและแนวโน้มในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย 2. โครงการที่อยู่อาศัยแบบ Mixed-Income Housing ในกรุงเทพมหานคร 3. การใช้ที่ดินพื้นที่ 4. พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย	1. เคหะชุมชนหัวขวง 2. ผู้อาศัยในเคหะชุมชนหัวขวงเดิม
อวิสิทธิ์ ภัทรเดชณี	การเปรียบเทียบการดำเนินการของผู้ประกอบการที่ได้รับรับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2556 กับหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552	2552	1. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักเกณฑ์ BOI ในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ในปี พ.ศ. 2556 และปี พ.ศ. 2552 2. เพื่อวิเคราะห์จำกัดของหลักเกณฑ์ BOI ในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ในปี พ.ศ. 2556 และปี พ.ศ. 2552	1. เกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2536 และ พ.ศ. 2552 2. พื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 3. ข้อดี ข้อจำกัด 4. ขนาดที่อยู่อาศัย ขนาดห้อง 5. ต้นทุน และราคาขาย	1. ผู้ออกนโยบาย 2. ผู้ใช้นโยบาย 3. ตัวกลางระหว่างผู้ใช้นโยบาย
อริชฎย ไกรตระกูล	แนวทางการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดพักอาศัย โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549	2551	เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอาคารชุดในด้านโครงสร้างต้นทุนในการพัฒนาและผลตอบแทนด้านการเงิน	1. F.A.R. ต่างพื้นที่ 2. ต้นทุน และราคาขาย 3. พื้นที่ดิน พื้นที่อาคาร ภาวะอาคาร	อาคารชุดขนาดใหญ่ (เกิน 10,000 ตร.ม.)

2.5 สรุปการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยสามารถสรุปประเด็นในการนำไปใช้ได้ดังนี้

ด้านกฎหมายผังเมือง ได้แก่ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองฯ ปี 2556 โดยศึกษาเรื่อง FAR Bonus ถึงหลักการในการนำไปใช้ และสัดส่วนพื้นที่อาคารที่สามารถเพิ่มขึ้นได้ เพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์ต้นทุน แสดงให้เห็นว่าการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดตามข้อกำหนดจะสามารถปรับลดต้นทุน แต่ได้ผลตอบแทนเท่าเดิมหรือมากกว่าเดิมได้ จึงนำไปสู่การต่อยอดการทำวิจัยเรื่องความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมเพื่อให้ได้รับการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (F.A.R. Bonus) ในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing)

ด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามนิยามของกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองฯ ปี 2556 เรื่อง FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing โดยศึกษารายได้ประชากร และความสามารถในการจ่าย เพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์ผลตอบแทน รวมทั้งศึกษาและเปรียบเทียบให้เห็นข้อแตกต่างระหว่างหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางตามหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ.2536 กับหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ.2552 และข้อจำกัดในการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อเป็นแนวทางในการทำแบบจำลองทางด้านเงิน (Financial Model) ด้านต้นทุน และราคาขายต่อไป นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหลากหลายรายได้ (mixed-income housing) เพื่อเป็นแนวทางในการแบ่งสัดส่วนที่อยู่อาศัยและพัฒนาชุมชนเดิมให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหลากหลายรายได้ การศึกษาอาคารคอนโดมิเนียม นำมาซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียม เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนโครงการ

ตัวอย่างกรณีศึกษา ในต่างประเทศ เพื่อศึกษาแนวทางในการนำหลักการ Affordable Housing ไปปฏิบัติจริง

ตัวอย่างโครงการในต่างประเทศ เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการนำหลักการ Affordable Housing ไปปฏิบัติ

ด้านการเงิน เพื่อศึกษาหลักการต้นทุน และผลตอบแทน รวมทั้งการประเมินโครงการ เพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่า และเป็นไปได้ และความคุ้มค่าในการลงทุนอาคารชุดเพื่อให้ได้รับ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing

บทที่ 3

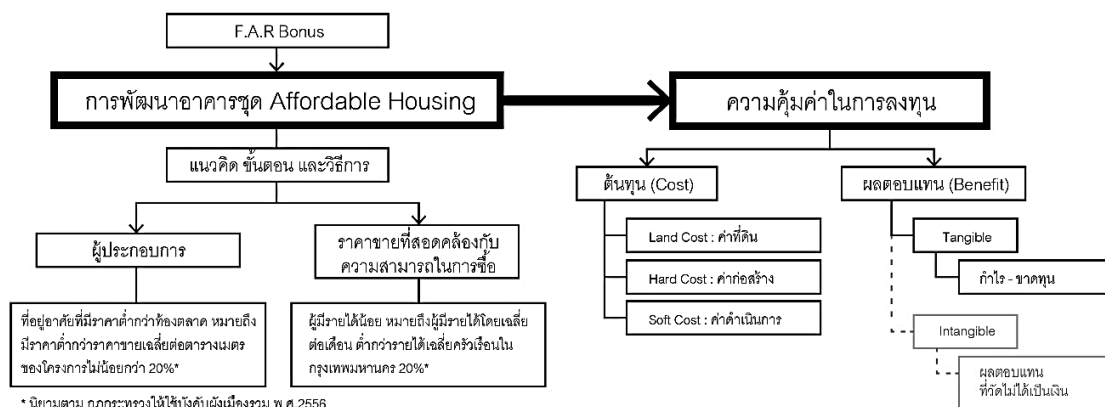
ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) เพื่อศึกษาการพัฒนาโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ตามมาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ภายใต้การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงิน และวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรค เพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ตามเงื่อนไขของ FAR Bonus เพื่อให้สามารถนำข้อค้นพบไปปรับใช้ต่อไป ทั้งนี้ระเบียบวิธีวิจัยมีดังนี้

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

การศึกษาความคุ้มค่าในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ภายใต้เงื่อนไขของกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีกรอบแนวคิดแบ่งออกเป็น 2 ประเด็น คือ เงื่อนไขของมาตรการจัดให้มี Affordable Housing ภายใต้เงื่อนไขของกฎกระทรวงฯ ผังเมืองรวม มีอะไรบ้างและส่งผลกระทบต่อโครงการคอนโดมิเนียมยังคงมีความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ปัจจัยด้านความคุ้มค่าทางการเงิน อาจประกอบไปด้วยด้านต้นทุนอันได้แก่ ค่าที่ดิน (Land Cost) ค่าก่อสร้าง (Hard Cost) และ ค่าดำเนินการ (Soft Cost) และด้านผลตอบแทนของโครงการที่จับต้องไม่ได้เป็นเงิน (Intangible Benefit) และ อาจมีผลตอบแทนที่จับต้องไม่ได้เป็นเงิน (Intangible Benefit) นอกจากนี้งานวิจัยนี้ศึกษาความคิดเห็น และปัญหาอุปสรรคประการใดในมาตรการดังกล่าว จากผู้ประกอบการ เจ้าหน้าที่รัฐที่ปฏิบัติงานทางผังเมือง และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

กรอบแนวคิด (Conceptual Framework)



ภาพที่ 3-1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

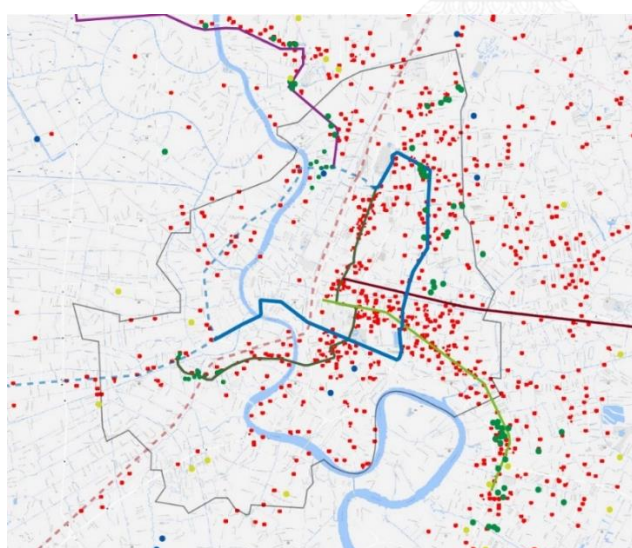
3.2 พื้นที่ศึกษาและโครงการกรณีศึกษา

การกำหนดพื้นที่ศึกษาและโครงการกรณีศึกษาเพื่อนำไปสู่ตัวแทนของโครงการคอนโดมิเนียมทั่วไป ในทำเลที่ตั้งและเจ้าของโครงการที่แตกต่างกัน และนำไปสู่การค้นคว้าหาข้อมูลเพื่อกำหนดสมมุติฐานสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่จะนำมาวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนตามมาตรการต่อไป

3.2.1 พื้นที่ศึกษา

ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา เพื่อจำกัดพื้นที่ในการคัดเลือกกรณีศึกษาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ผู้วิจัยใช้ถนนวงแหวนรัชดาภิเษกเป็นเส้นแบ่งเขตกรุงเทพฯ สามารถแบ่งเป็น (1) เขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง และ (2) เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก จากหลักการและความสำคัญในการทำวิจัยนี้ ที่อยู่อาศัย คุณภาพดีที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางจำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดังนั้นพื้นที่ศึกษาของงานวิจัยจึงอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง ซึ่งมีจำนวน 25 เขต อยู่ในฝั่งพระนคร 17 เขต และอยู่ในฝั่งธนบุรี 8 เขต

ตารางที่ 3-1 ขอบเขตพื้นที่ชั้นในและชั้นกลางกรุงเทพฯ และคอนโดมิเนียมที่เปิดขาย
ระหว่างปี พ.ศ.2557 – 2559



ภาพที่ 3-2 ตำแหน่งคอนโดมิเนียมประเภทต่างๆในเขตพื้นที่

กรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง

ที่มา : ผู้วิจัย น.ส.ภาณีณี ชยานันท์ รวบรวมจาก

<http://www.thinkofliving.com>

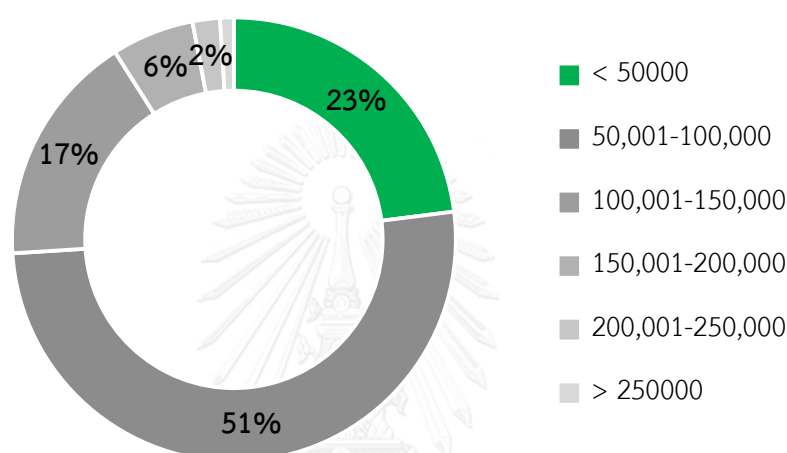
เขตพื้นที่ชั้นในและชั้นกลางกรุงเทพฯ 25 เขต		
ฝั่งพระนคร		ฝั่งธนบุรี
พระนคร	ปทุมวัน	คลองสาน
ป้อมปราบฯ	บางรัก	ธนบุรี
สัมพันธวงศ์	สาทร	บางกอกใหญ่
ดุสิต	บางคอ	บางกอกน้อย
บางซื่อ	แหลม	บางพลัด
จตุจักร	ห้วยขวาง	ภาษีเจริญ
พญาไท	วัฒนา	จอมทอง
ดินแดง	คลองเตย	ราษฎร์บูรณะ
ราชเทวี	ยานนาวา	

●	คอนโดมิเนียม
●	คอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท
●	คอนโดมิเนียมในโครงการบ้านประชารัฐ
●	บ้านมั่งคั่ง และบ้านเอื้อพร

3.2.2 การคัดเลือกกรณีศึกษา

จากการศึกษาพบว่าคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2555 – พ.ศ.2559 มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาทต่อตารางเมตร และระดับราคา 50,001-100,000 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็น 23% และ 51% ของคอนโดมิเนียมเปิดขายในช่วงเวลาดังกล่าว ถือว่าเป็นระดับราคาคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนสูงที่สุด 2 อันดับของคอนโดมิเนียมในท้องตลาด

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2555 - 2559 จำแนกตามระดับราคา



แผนภูมิที่ 3-1 สัดส่วนคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2555-2559 จำแนกตามระดับราคา
ที่มา : ข้อมูลจาก Knightfrank

จากการศึกษาตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท (เปิดตัวปี 2556-2559) ที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และสามารถเข้าถึงข้อมูลได้มีทั้งหมด 55 โครงการ 16 บริษัท ทั้งนี้มีโครงการที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลางจำนวน 35 โครงการ 14 บริษัท โดยโครงการส่วนใหญ่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าในรัศมีไม่เกิน 800 เมตร มีจำนวน 27 โครงการ การเลือกโครงการโดยใช้ที่ตั้ง คือ “อยู่ใกล้รถไฟฟ้า” เพียงเกณฑ์เดียวไม่สามารถแสดงให้เห็นความเชื่อมโยงของโครงการกับความสามารถในการจ่ายได้ ดังนั้นผู้วิจัยจึงเพิ่มเกณฑ์การเลือกกรณีศึกษาเพิ่ม คือ “โครงการที่เข้าร่วมบ้านประชารัฐ” เนื่องจากสามารถวิเคราะห์ได้ว่าบริษัทที่เข้าร่วมโครงการบ้านประชารัฐตามนโยบายของรัฐบาลเป็นบริษัทที่สนใจพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้องกับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางอยู่แล้ว จึงมีความเป็นไปได้ที่บริษัทนั้นๆจะนำมาตรการจูงใจทางผังเมืองซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง มาใช้ในการพัฒนาโครงการเช่นกัน

ตารางที่ 3-2 คอนโดมีเนียมราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทที่เปิดขายในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2555 – ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2559 (ที่เข้าถึงข้อมูลได้) จำแนกตามทำเลและบริษัท

Company	จำนวนโครงการทั้งหมด	อยู่ในเขตชั้นในและชั้นกลาง	ใกล้รถไฟฟ้า	เข้าร่วมบ้านประชารัฐ	อยู่ในเขตชั้นนอก	ใกล้รถไฟฟ้า	เข้าร่วมบ้านประชารัฐ
PS	10	8	4	3	2	1	-
Ananda	4	4	2	4	-	-	-
LPN	4	4	2	1	-	-	-
Me Style	4	4	4	-	-	-	-
AQ Estate	4	3	3	-	1	1	-
Richy Place 2002	3	-	-	-	3	3	-
AP	2	2	2	-	-	-	-
Lalin	2	2	2	-	-	-	-
Siralai	2	2	2	-	-	-	-
บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด	2	2	2	-	-	-	-
Supalai	2	1	1	-	1	-	-
Preeda Real Estate	2	1	1	-	1	-	-
Knightsbridge	2	-	-	-	2	2	-
บริษัท ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	2	-	-	-	2	-	-
พลัส พร็อพเพอร์ตี้	2	-	-	-	2	2	-
อดามัส เรียล เอสเตท	2	-	-	-	2	2	-






ที่มา : ผู้วิจัย ภาวนิณี ชยานันท์ รวบรวมจาก <http://www.thinkofliving.com>

ทั้งนี้โครงการที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลางที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้า และเข้าร่วมบ้านประชารัฐ มีจำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการ 3 บริษัท คือ บริษัท พกฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวนโครงการทั้งหมดที่ผ่านเกณฑ์การเลือกกรณีศึกษาของ 3 บริษัท มีดังนี้

- (1) บริษัท พกฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีจำนวนโครงการทั้งหมด 10 โครงการ
 - อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง 8 โครงการ
 - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า 4 โครงการ
 - เข้าร่วมบ้านประชารัฐ 3 โครงการ
- (2) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีจำนวนโครงการทั้งหมด 4 โครงการ
 - อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง 4 โครงการ
 - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า 2 โครงการ

- เข้าร่วมบ้านประชารัฐ 4 โครงการ
- (3) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีจำนวนโครงการทั้งหมด 4 โครงการ
 - อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง 4 โครงการ
 - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า 2 โครงการ
 - เข้าร่วมบ้านประชารัฐ 1 โครงการ
- ผลการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา

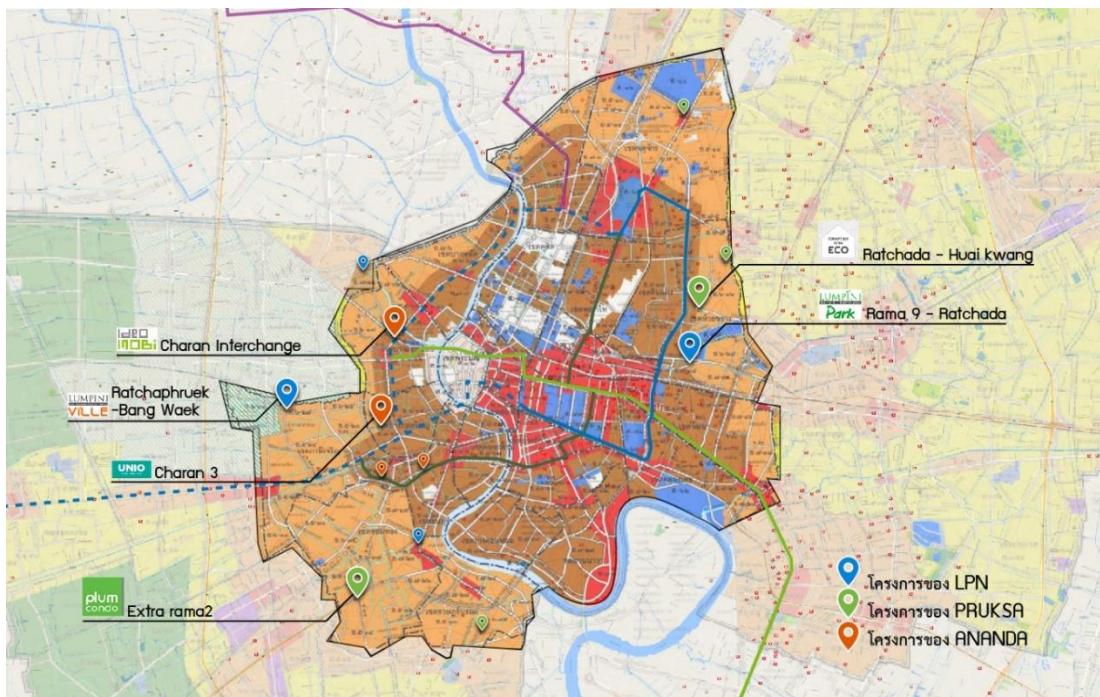
จาก 3 บริษัทข้างต้น ผู้วิจัยคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาบริษัทละ 2 โครงการ เพื่อเป็นตัวแทนโครงการจากบริษัท รวม 6 โครงการ ดังนี้

	 ใกล้เคียงรถไฟฟ้า	 เข้าร่วมบ้านประชารัฐ
	Plum Condo Extra rama 2 (phrase1)	MRT Huai-Kwang Chapter One : Eco Ratchada-Huai Kwang
	BTS Charan Ideo mobi charan-interchange	BTS Tha-Pra Unio Charan 3
	MRT Phra Ram 9 Lumpini Park Rama 9 - Ratchada	BTS Bang Waek Lumpini Ville Ratchaphruek-Bang Waek

ภาพที่ 3-3 โครงการกรณีศึกษา

- ตำแหน่งโครงการกรณีศึกษา

จากการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา พบว่าตำแหน่งของโครงการกรณีศึกษาอยู่ในเขตห้วงขวาง 2 โครงการ คือ Lumpini Park Rama 9 - Ratchada และ Chapter One : Eco Ratchada-Huai Kwang อยู่ในเขตภาษีเจริญ 1 โครงการ คือ Lumpini Ville Ratchaphruek-Bang Waek อยู่ในเขตบางกอกน้อย 1 โครงการ คือ Ideo mobi charan-interchange อยู่ในเขตบางกอกใหญ่ 1 โครงการ คือ Unio Charan 3 และอยู่ในเขตจอมทอง 1 โครงการ คือ Plum Condo Extra rama 2 (phrase1)



ภาพที่ 3-4 ตำแหน่งโครงการกรณีศึกษา

โครงการกรณีศึกษาทั้ง 6 โครงการมีโครงการกรณีศึกษา 5 โครงการมีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่สีส้ม (การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) ย.5 ย.6 ย.7 มี FAR 4:1 4.5:1 และ 5:1 ตามลำดับ และหนึ่งโครงการมีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่สีน้ำตาลเข้ม (การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) ย.9 มี FAR 7:1

ทั้งนี้โครงการกรณีศึกษาที่ผู้วิจัยคัดเลือกนั้น อยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง ซึ่งอยู่ใกล้เขตพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ซึ่งเป็นแหล่งงานและพื้นที่ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)

3.3 การรวบรวมข้อมูล

งานวิจัยนี้ใช้ข้อมูล 2 ประเภท คือ ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) และข้อมูลปฐมภูมิ (primary data)

3.3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

- 1) ข้อมูลแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพฯ พ.ศ.2556
- 2) ข้อมูลอ้างอิงสำหรับโครงการกรณีศึกษา ได้แก่
 - รายงานสถานการณ์คอนโดมิเนียมในตลาดจากแหล่งข้อมูลต่างๆ
 - ข้อมูลโครงการกรณีศึกษาจากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เผยแพร่แก่สาธารณะ และข้อมูลรายงานประจำปีของบริษัทผู้ประกอบการที่เผยแพร่แก่สาธารณะ

3.3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ มีที่มาจาก การสัมภาษณ์โดยแบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง (structure interview) และการเข้าร่วมการประชุม ได้แก่

- 1) **สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ** หมายถึง การสัมภาษณ์ผู้บริหารกลุ่มคอนโดมิเนียมของบริษัท 3 บริษัท ตามการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษา คือ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 - **รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์**
 - **บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)**
ชื่อ-สกุล : คุณประเสริฐ แต่ดลยสาธิต
ตำแหน่ง : กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร กรรมการผู้จัดการ กลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียม
 - **บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด)**
ชื่อ-สกุล : คุณสุทธิชัย ศรีรัตนวงศ์
ตำแหน่ง : ผู้บริหารสูงสุดสายงานพาณิชย์ ธุรกิจคอนโดมิเนียม
 - **บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**
ชื่อ-สกุล : คุณพิเชษฐ์ ศุภกิจจานุสันต์
ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล กรรมการบริหารความเสี่ยง และ ประธานอนุกรรมการกำกับดูแลกิจการด้านความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- 2) **สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่รัฐ** หมายถึง การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง กรุงเทพฯ
 - **รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์**
 - **เจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง กรุงเทพฯ**
ชื่อ-สกุล : คุณอาสา ทองธรรมชาติ
ตำแหน่ง : หัวหน้าฝ่ายวางผังพัฒนาพื้นที่ตะวันออก กองวางผังพัฒนาเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
- 3) **การเข้าร่วมประชุมทางวิชาการต่างๆ** เพื่อสร้างความเข้าใจของผู้วิจัยจากผู้เชี่ยวชาญและผู้เกี่ยวข้อง
 - **รายชื่อโครงการ**
 - **โครงการศึกษาและวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการตามผังเมืองรวม เพื่อส่งเสริมการพัฒนาในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง**
หน่วยงาน : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ร่วมกับ บริษัท โซติจินดา จำกัด

- ประชุมใหญ่วิสามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2559 การบรรยายพิเศษ เรื่อง “ผังเมืองรวม กทม. ฉบับใหม่ : การเปลี่ยนแปลงครั้งใหม่ เพื่อการเติบโตสู่มหานครชั้นนำของโลก”
หน่วยงาน : สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
- แลกง้าวผลประกอบการประจำปี 2559 และแผนธุรกิจประจำปี 2560
หน่วยงาน : บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากการรวบรวมข้อมูล นำข้อมูลที่ได้ทั้งที่เป็นข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิมาวิเคราะห์ เพื่อให้ได้ข้อค้นพบของการวิจัย สามารถแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่

1) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ ได้แก่

- เงื่อนไข ข้อจำกัดของมาตรการ
 - ทศนคติ ปัญหาและอุปสรรคของมาตรการ จากผู้ประกอบการและผู้ที่เกี่ยวข้อง
- เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ ได้แก่ การถอดเทปการสัมภาษณ์และจัดกลุ่มคำสำคัญ (keywords) ภาคผนวก ก

2) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ได้แก่

- อุปสงค์ อุปทานคอนโดมิเนียมตามมาตรการ
- ต้นทุน รายได้ และผลตอบแทน
- ความคุ้มค่าในการลงทุน

เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ได้แก่ การทำแบบจำลองทางการเงินเพื่อหาความคุ้มค่าในการลงทุน รายละเอียดในหัวข้อ 3.4.1

3.4.1 การทำแบบจำลองทางการเงิน

การจำลองโครงการ (simulation) ให้สอดคล้องกับมาตรการ FAR Bonus มีวิธีการและขั้นตอนดังนี้

1) ขั้นตอนการกำหนด Base case โดยแบ่งออกเป็น 2 ระดับ

ระดับ FAR ปัจจุบัน : เป็นการนำข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นสัดส่วนการใช้พื้นที่ มูลค่าโครงการ และราคาขาย ประกอบกับสัดส่วนโครงสร้างต้นทุนจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ มาคำนวณหาผลตอบแทน ที่ใกล้เคียงกับโครงการ โดยใช้วิธีประเมินราคาตลาด

ระดับ Max FAR : เป็นการนำข้อมูล Base Case แบบ FAR ปัจจุบันของโครงการมาคำนวณเป็นโครงการใหม่ซึ่งมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สูงที่สุดตามที่กฎหมายกำหนดตามที่ตั้งของโครงการนั้นๆ เนื่องจากโครงการกรณีศึกษาส่วนใหญ่มี FAR ไม่เต็มตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้

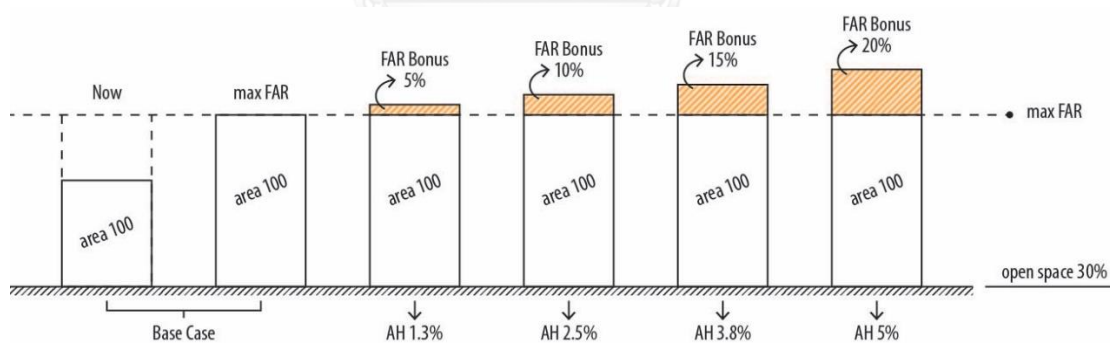
เมื่อได้แบบจำลองโครงการ Base case ระดับ Max FAR แล้ว จึงนำไปคำนวณสัดส่วนพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็นขั้นบันได 4 ระดับในหัวข้อที่ 2) และใช้ข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทน

ของแต่ละโครงการในฐานข้อมูลเดียวกัน โดยเปรียบเทียบจาก Base Case ระดับ Max FAR เพื่อนำไปวิเคราะห์ผลและสรุปผลการศึกษาต่อไป (บทที่ 4 และ 5)

2) ขั้นตอนการคำนวณสัดส่วนพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็นขั้นบันได 4 ระดับ

การทำแบบจำลองทางการเงิน (financial model) โดยนำโครงการของ 3 บริษัทรวมทั้งสิ้น 6 โครงการกรณีศึกษา มาคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับโดยอ้างอิงข้อมูลต้นทุนโครงการจากขั้นตอนที่ 1) หากบริษัทได้นำ FAR Bonus ไปใช้ในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้แบบจำลองโครงการใช้วิธีการคำนวณสัดส่วนพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็นขั้นบันไดตาม FAR Bonus ที่เพิ่มขึ้นทุก 5% คือจาก 5% 10% 15% และสูงสุด 20% โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 4 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็น Affordable Housing ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ พ.ศ.2556 เพื่อทดสอบการเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทน โดยแบ่งออกเป็น 4 แบบจำลอง ดังนี้

- (1) ได้รับ FAR Bonus 5% เมื่อจัดให้มี Affordable Housing 1.3% ของพื้นที่อาคารรวม
- (2) ได้รับ FAR Bonus 10% เมื่อจัดให้มี Affordable Housing 2.5% ของพื้นที่อาคารรวม
- (3) ได้รับ FAR Bonus 15% เมื่อจัดให้มี Affordable Housing 3.8% ของพื้นที่อาคารรวม
- (4) ได้รับ FAR Bonus 20% เมื่อจัดให้มี Affordable Housing 5% ของพื้นที่อาคารรวม

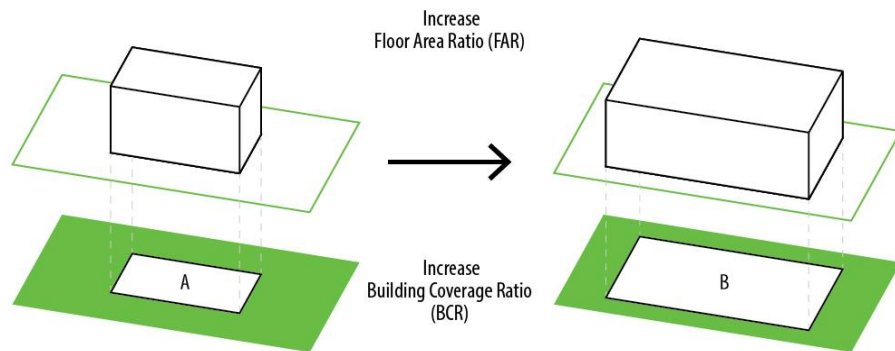


ภาพที่ 3-5 การจำลองโครงการให้สอดคล้องกับมาตรการ FAR Bonus

3) ขั้นตอนการจำลองรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคาร

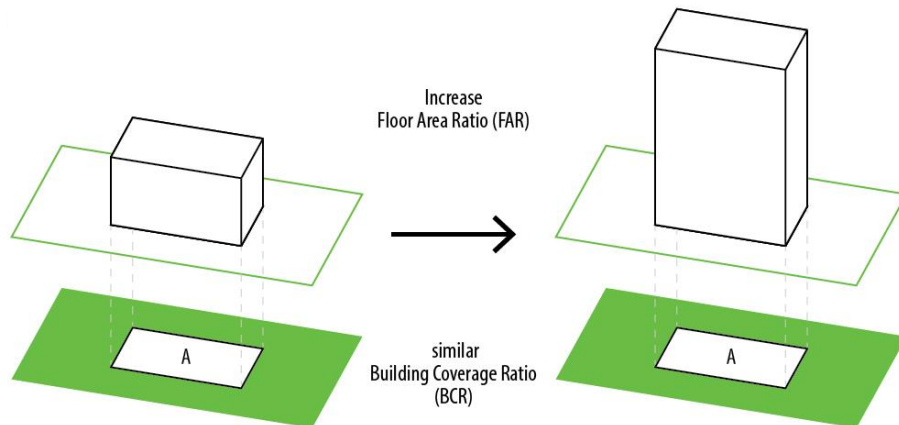
จากการจำลองโครงการตามเงื่อนไข FAR Bonus พบว่าเมื่อได้รับ FAR Bonus อาจทำให้ความสูงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยแต่อาคารมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้นแต่ไม่เกิน 30% ของแปลงที่ดินตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือความสูงอาคารเพิ่มขึ้นมากและส่งผลให้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นได้ ดังนั้นในการพัฒนาโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus จึงสามารถมีแนวทางการเพิ่มพื้นที่อาคาร 2 รูปแบบ ดังนี้

3.1) พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงใกล้เคียงความสูง Base Case



ภาพที่ 3-6 เพิ่ม FAR โดยเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

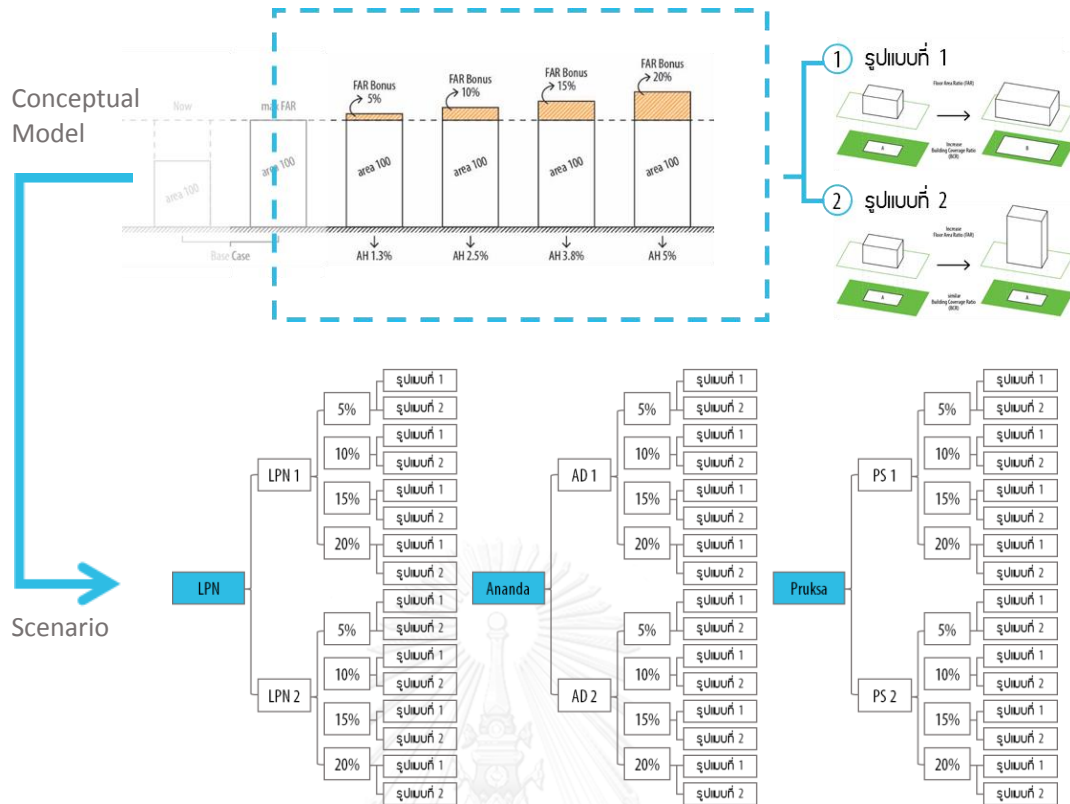
3.2) พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงเปลี่ยนไปจากความสูง Base Case มาก



ภาพที่ 3-7 เพิ่ม FAR โดยพื้นที่ปกคลุมดินเท่าเดิม

ดังนั้นเมื่อจำลองโครงการที่ได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และสูงสุด 20% ทำให้มีผลการศึกษาโครงการกรณีศึกษากรณีละ 2 รูปแบบ รวม 48 ทางเลือก (scenario)

6 โครงการ × 2 รูปแบบ × การทดสอบ FAR Bonus 4 ระดับ = 48 ทางเลือก



ภาพที่ 3-8 การถ่ายแนวทางการจำลองโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus เป็นขั้นบันได และการเพิ่มพื้นที่อาคาร 2 รูปแบบ สู่การคำนวณ 48 ทางเลือก

ทั้งนี้ค่าก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลงตามช่วงความสูง ได้แก่ 6-15 ชั้น 16-25 ชั้น และ 26-35 ชั้น (2559) อย่างไรก็ตามค่าก่อสร้างและค่าดำเนินการจะสูงขึ้นเมื่อความสูงอาคารเกิน 8 ชั้น หรือ 23 เมตร เนื่องจากในกฎหมายอาคารระบุให้อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร เป็นอาคารสูง และใช้กฎหมายควบคุมอาคารต่างจากอาคาร 8 ชั้น ทำให้เกิดต้นทุนก่อสร้างและดำเนินการเพิ่มขึ้น (สุทธิชัย ศรีรัตนวงศ์, 2560)

3.4.2 วิธีการคำนวณแบบจำลองทางการเงิน

กำหนดที่มาของสมมติฐานในการสร้างแบบจำลองทางการเงิน ดังนี้

1) ข้อมูลทั่วไปของ Base case ใช้ข้อมูลจากเอกสารอ้างอิง ได้แก่

รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เผยแพร่แก่สาธารณชนของแต่ละโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - ขนาดที่ดิน - พื้นที่อาคารรวม - พื้นที่อาคารปกคลุมดิน - พื้นที่ที่อยู่อาศัยและจำนวนยูนิต - พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่ที่จอดรถและจำนวนที่จอดรถ
--------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

รายงานประจำปีของ บริษัทผู้ประกอบการที่ เผยแพร่แก่สาธารณะ	- ต้นทุนที่ดินและมูลค่าโครงการ
เว็บไซต์รีวิว อสังหาริมทรัพย์	- ขนาดห้องเฉลี่ย - ราคาขาย ณ ข้อมูลล่าสุด

2) การคำนวณรายได้ (Income) อ้างอิงสัดส่วนพื้นที่ขายจากเว็บไซต์และรายงาน EIA และอ้างอิงราคาขายจากเว็บไซต์ ณ วันเปิดตัวที่ใกล้กับปีที่ก่อสร้างโครงการ

Residential Income	= Residential Saleable Area x sale Price
Commercial Income	= Commercial Saleable Unit x sale price per month x 12

3) การคำนวณต้นทุน (Cost) อ้างอิงสัดส่วนจากการสัมภาษณ์ (หัวข้อที่ 4.2.2) และเปรียบเทียบกับข้อมูลมูลค่าโครงการจากรายงานประจำปีของแต่ละบริษัท (หัวข้อที่ 4.3.2)

Land Cost	= Land Price (4.3.2) x Land Lot
Hard Cost	= Ratio (4.2.2) x Land Cost or Total Cost = Construction Cost + Parking Cost
Soft Cost	= Total Cost - (Land Cost + Hard Cost)

4) การวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน

Return	= Total Income-Total Cost
ROI	= (Total Income-Total Cost)/Total Cost = Return/Total Cost
B/C Ratio	= Total Income/Total Cost

3.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย

- งานวิจัยนี้เป็นการทำแบบจำลองโดยอ้างอิงจากข้อมูลปัจจุบัน และนำมาประเมินราคาโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- ต้นทุนโครงการอาจคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงเล็กน้อย เนื่องจากเป็นข้อมูลเชิงลึกของบริษัทไม่สามารถเข้าถึงบางข้อมูลได้
- การทำแบบจำลองทางการเงินมิได้นำค่าเงินที่เปลี่ยนแปลง (value of money) และดอกเบี้ยมาคิดต้นทุนและผลตอบแทนโครงการ
- ผลตอบแทนโครงการจึงเป็นจำนวนเงินก้อนเดียวไม่แยกคิดเป็นกระแสเงินสด

3.6 การสรุปข้อมูล

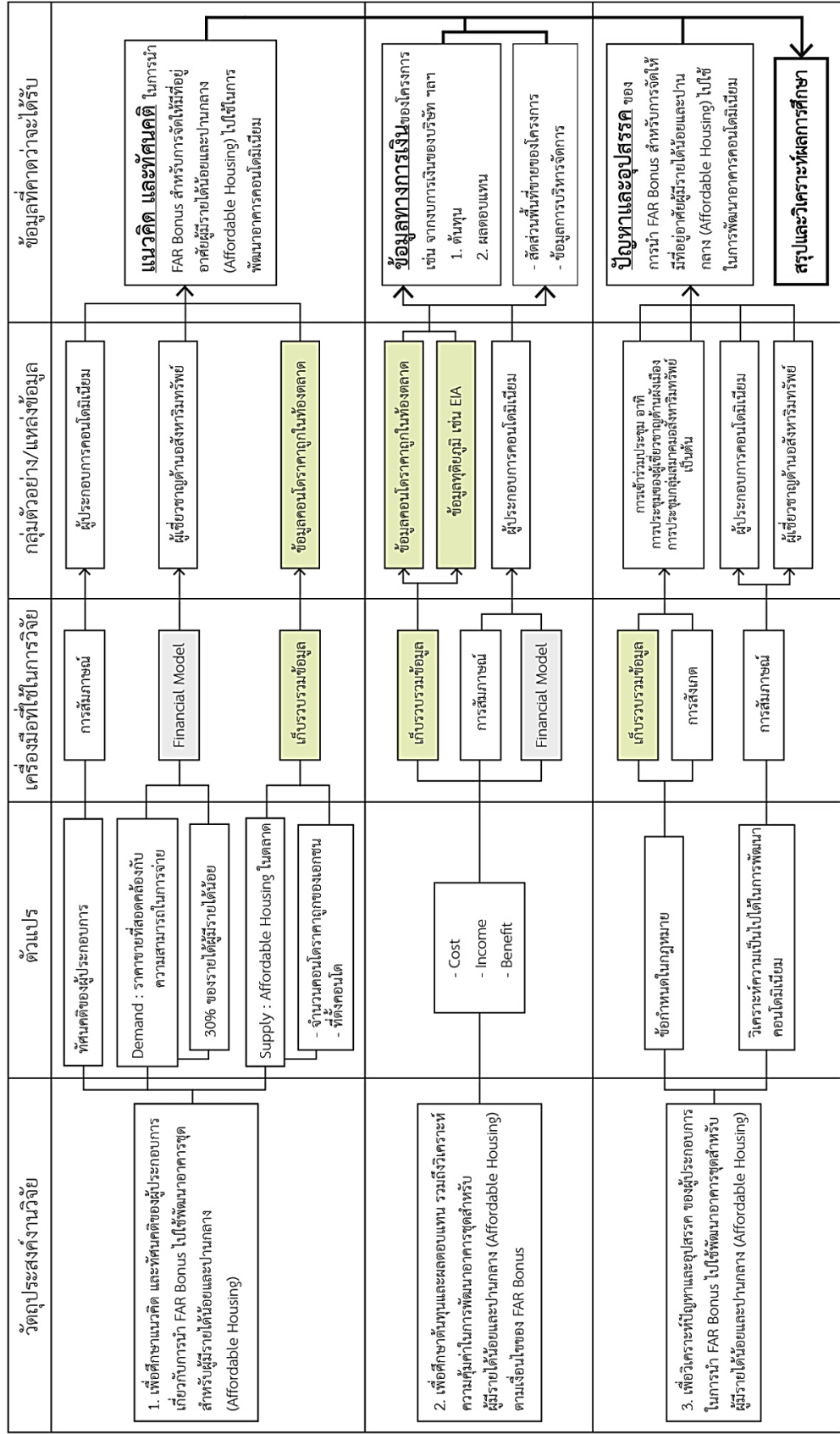
จากการรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถนำมาสรุปข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยทั้ง 3 ข้อ โดยสรุปข้อมูลที่ได้ดังนี้

- 1) **ขั้นตอนศึกษาแนวคิด และทัศนคติของผู้ประกอบการ ข้อมูลที่ได้คือ**
 - ทัศนคติของผู้ประกอบการที่มีต่อมาตรการ FAR Bonus
 - เจือใจและข้อจำกัดของผู้ประกอบการในการพัฒนาคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางภายใต้เงื่อนไขของมาตรการ FAR Bonus
- 2) **ขั้นตอนศึกษาต้นทุนและผลตอบแทน รวมถึงการวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงการ ข้อมูลที่ได้คือ**
 - ต้นทุน (Cost)
 - รายได้ (Income)
 - ผลตอบแทน (Benefit)
- 3) **ขั้นตอนการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคของมาตรการ ข้อมูลที่ได้คือ**
 - เจือใจและข้อจำกัดในการพัฒนาคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางภายใต้เงื่อนไขของมาตรการ FAR Bonus
 - อุปสงค์ ได้แก่ ราคาที่สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Prices)
 - อุปทาน ได้แก่ คอนโดมิเนียมราคาถูกในตลาด

3.6.1 สรุปขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

จากวัตถุประสงค์ของงานวิจัยความเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามมาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานคร การดำเนินงานวิจัยมีขั้นตอนซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์งานวิจัยทั้ง 3 ข้อ และส่งผลต่อการใช้เครื่องมือในงานวิจัยซึ่งอธิบายเครื่องมือในงานวิจัยอย่างละเอียดไว้ในหัวข้อที่ 3.3 การรวบรวมข้อมูล และ 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยสามารถสรุปขั้นตอนการดำเนินการวิจัยได้ดังตารางที่ 3-3

ตารางที่ 3-3 วิธีการดำเนินงานวิจัย



บทที่ 4

ผลการศึกษา

งานวิจัยในหัวข้อนี้จะนำเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์ทั้งในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ สำหรับข้อมูลเชิงคุณภาพ ได้แก่ เจื่อนใจ และข้อจำกัดของมาตรการ รวมทั้งทัศนคติ ปัญหาและอุปสรรคของมาตรการในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ได้แก่ อุปสงค์ อุปทานคอนโดมิเนียมที่สอดคล้องกับมาตรการ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงต้นทุน รายได้ และผลตอบแทนของโครงการกรณีศึกษา และวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการทำแบบจำลองทางการเงิน

4.1 เจื่อนใจการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556

การจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเพื่อให้ได้รับ FAR Bonus ซึ่งมีเจื่อนใจตามกฎหมายกระทรวงฯ อยู่ 2 ประการ ได้แก่

1) ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า บุคคลที่มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ

และ 2) ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดตามวรรคหนึ่ง ต้องมีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ

ดังนั้นในการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเพื่อให้ได้รับ FAR Bonus จึงจำเป็นอย่างยิ่งในการนิยามความหมายของเจื่อนใจทั้ง 2 ประการให้ชัดเจนเพื่อให้นักพัฒนา ผู้ประกอบการ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน และประชาชนทั่วไป สามารถนำไปใช้ได้อย่างถูกต้อง

4.1.1 ความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามเจตนารมณ์ของกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ระบุเพียงนิยามของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ผู้วิจัยจึงนำรายได้มาคำนวณหาความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเพื่อให้ได้ผลการศึกษาด้านอุปสงค์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

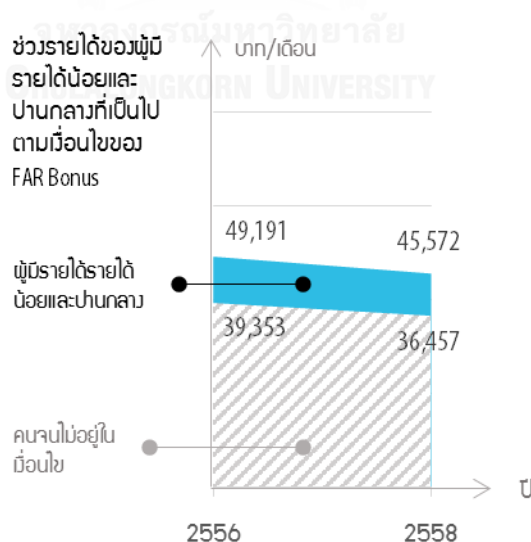
1) รายได้ของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง หมายถึง บุคคลที่มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในเขตท้องที่กรุงเทพฯ ไม่น้อยกว่า 20% (สำนักผังเมือง, 2556) จากการศึกษาพบว่า รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนกรุงเทพฯ ในปี 2556 อยู่ที่ 49,191 บาท และในปี 2558 อยู่ที่ 45,572 บาท (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2558) ดังนั้น ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางซึ่งมีรายได้ไม่ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยกรุงเทพฯ 20% เป็นผู้มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน ในปี 2556 และ 2558 อยู่ที่ 39,353 บาท และ 36,457 บาท ตามลำดับ จากข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ผู้ที่สามารถซื้อโครงการที่จัดให้มีหรือพัฒนา Affordable Housing ตามเงื่อนไข FAR Bonus คือบุคคลที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 39,353 - 49,191 บาทต่อเดือนในปี 2556-2557 และ 36,457 - 45,572 บาทต่อเดือนในปี 2558-2559

ตารางที่ 4-1 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนทั้งประเทศ เขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า 20%

ภาค และจังหวัด	2552 (2009)	2554 (2011)	2556 (2013)	2558 (2015)
ทั่วราชอาณาจักร	20,904	23,236	25,194	26,915
กรุงเทพมหานคร	42,380	48,951	49,191	45,572
ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยกรุงเทพมหานคร 20%	33,904	39,161	39,353	36,457
ความสามารถในการจ่าย 30%	10,171.20	11,748.24	11,805.79	10,937.21

ที่มา : การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร



ภาพที่ 4-1 ช่วงรายได้ของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ FAR Bonus

ที่มา : ผู้วิจัย ภาวนิณี ชยานันท์

2) ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาแนวคิดที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย (Affordable Housing) สัดส่วนความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยครัวเรือนเฉลี่ยอยู่ที่ 30% ของรายได้ครัวเรือน (ACTU, 2007) ทั้งนี้ตามนิยามของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ พ.ศ.2556 ส่วนที่ 4 หมวดที่ 3 ข้อ 52 วรรค 2 จากข้อมูลผู้มีรายได้น้อยในปี พ.ศ.2556 และ พ.ศ.2558 นำมาคำนวณความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัย โดยผลการศึกษาพบว่าความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางในปี 2556 และ 2558 อยู่ที่ 11,805.79 บาท/เดือน และ 10,937.21 บาทต่อเดือน ตามลำดับ เมื่อนำมาคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ในการซื้อบ้านในระยะเวลาสูงสุด 30 ปี พบว่าราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางซื้อได้อยู่ที่ 0.94 - 2.25 ล้านบาท

ตารางที่ 4-2 ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเมื่อขยายระยะเวลาในการกู้หนี้ยืมสิน

หน่วย : บาท

รายได้ (บาท/เดือน)	ผ่อนเงินงวด 30% (บาท/เดือน)	ราคาบ้านที่สามารถซื้อได้ (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75% ต่อปี)				
		10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	30 ปี
12,000	3,600	320,000	420,000	500,000	550,000	600,000
15,000	4,500	400,000	530,000	620,000	690,000	750,000
20,000	6,000	540,000	710,000	830,000	930,000	1,000,000
25,000	7,500	670,000	880,000	1,040,000	1,160,000	1,250,000
30,000	9,000	810,000	1,060,000	1,250,000	1,390,000	1,500,000
35,000	10,500	940,000	1,240,000	1,460,000	1,620,000	1,750,000
40,000	12,000	1,080,000	1,420,000	1,670,000	1,860,000	2,000,000
45,000	13,500	1,210,000	1,590,000	1,880,000	2,090,000	2,250,000
50,000	15,000	1,350,000	1,770,000	2,090,000	2,320,000	2,500,000
55,000	16,500	1,480,000	1,950,000	2,300,000	2,560,000	2,750,000
60,000	18,000	1,620,000	2,130,000	2,510,000	2,790,000	3,000,000

หมายเหตุ : ที่อัตราดอกเบี้ย 4.75% ต่อปี คำนวณโดยผู้วิจัยและใช้โปรแกรมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

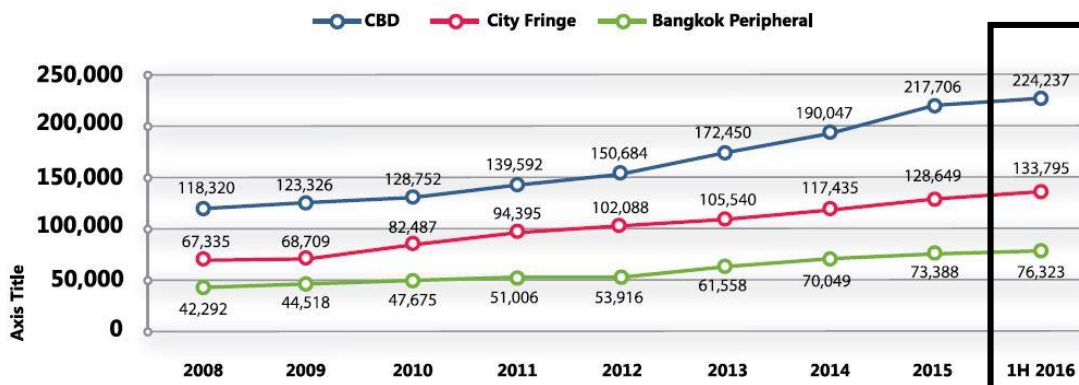
และคำนวณโดยใช้ LTV (Loan to Value) 100%

ที่มา : ผู้วิจัย ภาวนิณี ชยานันท์

4.1.2 ราคาที่อยู่อาศัยในตลาดที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าห้องตลาด หมายถึง ต้องมีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการไม่น้อยกว่า 20% (สำนักผังเมือง, 2556) การคำนวณหาราคาเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ค่อนข้างทำได้ยากเพราะช่วงราคาขายกว้างมาก ดังนั้นผู้วิจัยจึงรวบรวมราคาเฉลี่ยคอนโดมิเนียมในแต่ละเขตพื้นที่ของกรุงเทพฯ (ปี 2559) ได้ดังนี้ กรุงเทพฯชั้นใน (City Area) หรือ CBD มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 224,237 บาทต่อตร.ม. คอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง หรือเขตรอยต่อของเมือง (City Fringe Area)

มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 133,795 บาทต่อตร.ม. และคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก (Bangkok Peripheral Area) มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 76,323 บาทต่อตร.ม (ริชชี สารีบุตร, 2016)



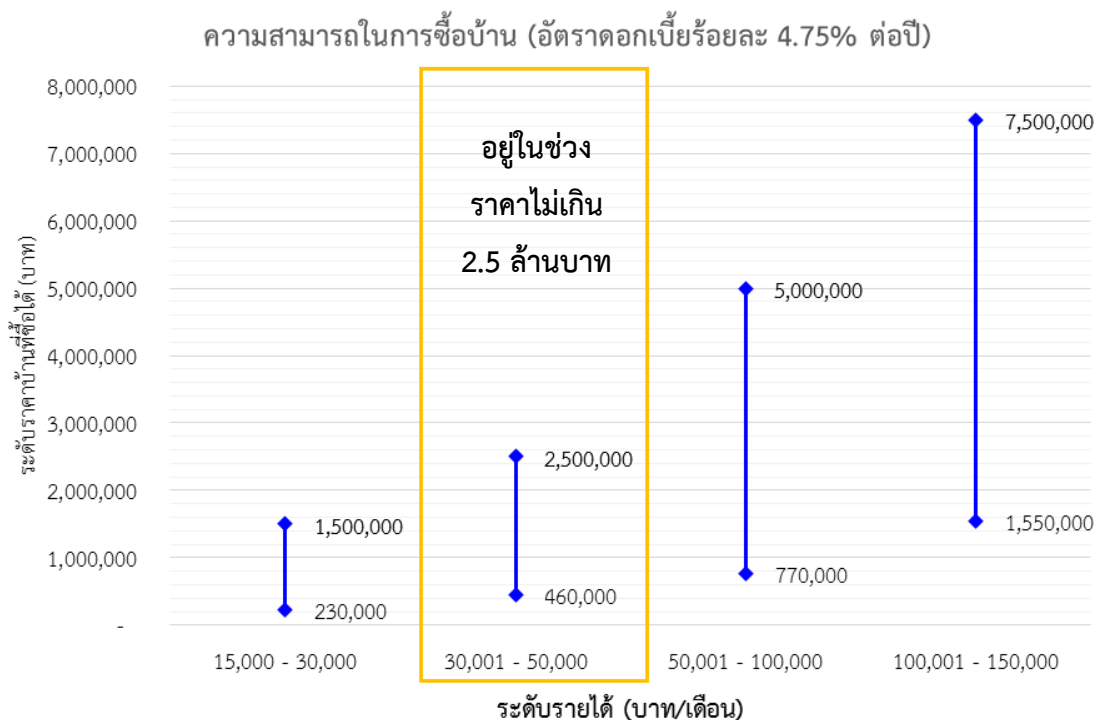
หมายเหตุ : **Central Business District : CBD** ได้แก่ ถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุขุมวิท ถนนวิฑู ถนนเจริญกรุง พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเพลินจิต และถนนพระรามที่ 1 เป็นต้น คอนโดมิเนียมระดับราคากลางมีการกระจายตัวอยู่ตามสายทางรถไฟฟ้าเช่นกัน หากแต่เป็นสถานีปลายทางที่อยู่ห่างจากใจกลางเมืองออกไปในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง เช่นในย่านรอยต่อของเมือง

City Fringe Area ถนนรัชดา-ลาดพร้าว ถนนพหลโยธิน และถนนสุขุมวิทตั้งแต่สถานีพระโขนงถึงสถานีแบริ่ง เป็นต้น ในส่วนของคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงล่าง ย่อมถูกผลักออกไปในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก

Bangkok Peripheral Area ซึ่งมีราคาที่ดินต่ำกว่าในเมือง ได้แก่พื้นที่อื่นนอกเหนือพื้นที่ที่กล่าวมาข้างต้น อาทิ กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรีใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนตั้งแต่สถานีสะพานตากสินไปจนถึงสถานีบางหว้า ย่านบางนา เขตธนวมินทร์ และถนนเพชรเกษม เป็นต้น (ริชชี สารีบุตร, 2016)

แผนภูมิที่ 4-1 ระดับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมใน
กรุงเทพมหานคร ปี 2008 - 1H 2016
(ที่มา : ฝ่ายวิจัย โน้ตแพรงค์ ประเทศไทย)

แผนภูมิที่ 4-1 แสดงให้เห็นว่าตลาดคอนโดมิเนียมที่มีช่วงราคาเฉลี่ยต่ำที่สุดอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก ซึ่งอยู่ห่างไกลจากแหล่งงาน แต่จากการวิเคราะห์ราคาเฉลี่ยที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นนอก มีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางมากที่สุด โดยราคาเฉลี่ยที่ต่ำที่สุดคือ 76,323 บาทต่อตร.ม. และราคาต่ำกว่าราคาเฉลี่ย 20% คือ 61,058.40 บาทต่อตร.ม. คิดเป็นราคาต่อหน่วย (เฉลี่ยหน่วยละ 25 ตร.ม.) อยู่ที่ประมาณ 1.5 - 1.9 ล้านบาท ซึ่งมีความสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามตารางที่ 4-1 ทั้งนี้เจตนาารมณ์ของผังเมืองรวมฯ ต้องการส่งเสริมให้มีที่อยู่อาศัยที่มีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางอยู่ใกล้แหล่งงาน ในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลาง



หมายเหตุ : ที่อัตราดอกเบี้ย 4.75% ต่อปี คำนวณโดยโปรแกรมของธนาคาร ธอส.

แผนภูมิที่ 4-2 ระดับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้แต่ละระดับ

ที่มา : ผู้วิจัย ภาณินี ชยานันท์

4.2 แนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การนำมาตรการทางผังเมืองตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556 มาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการเป็นสำคัญ แนวคิดและทัศนคติที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการและโครงการต้นทุนเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจนำมาตรการดังกล่าวไปใช้หรือไม่ใช้ เนื่องจากปัจจุบันมาตรการดังกล่าวยังไม่ถูกนำไปใช้ ดังนั้นความคิดเห็นของผู้ประกอบการเป็นเสียงสำคัญในการปรับปรุงแก้ไขมาตรการเพื่อทำให้มาตรการมีประสิทธิภาพมากขึ้น และเกิดการนำไปใช้อย่างถูกต้องอย่างแพร่หลายต่อไป

4.2.1 ทัศนคติของผู้ประกอบการที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing (Joslah Madar)

ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 3 บริษัทได้แก่ คือ บริษัท พฤษภา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (PS) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (Ananda) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (LPN) ถึงแนวคิดและทัศนคติที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ ซึ่ง

รวมถึงแนวคิดและทัศนคติที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางด้วย การสัมภาษณ์มีประเด็นในการหาข้อจำกัดของมาตรการซึ่งมีผลต่อผู้ประกอบการในการนำ FAR Bonus ไปใช้ รวมทั้งความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการนำมาตราการ FAR Bonus ไปใช้ นอกจากนี้ผู้วิจัยเห็นว่าผู้ประกอบการทั้ง 3 บริษัทเข้าร่วมโครงการบ้านประชารัฐ ซึ่งเป็นโครงการของรัฐที่ช่วยสนับสนุนให้ผู้ประกอบการขายที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง อันมีความคล้ายคลึงกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556 หากแต่ไม่ได้มีการใช้มาตรการพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ผู้ประกอบการมีแนวคิดและทัศนคติทั้งที่เหมือนกันและแตกต่างกัน รวมถึงการไม่ทราบว่าปัจจุบันมีการประกาศใช้มาตรการ FAR Bonus ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4-3 แนวคิดและทัศนคติที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการจากการสัมภาษณ์

● ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	รายละเอียด		
	LPN	Ananda	Pruksa
1. แนวคิดเกี่ยวกับ Affordable Housing (Jostlah Madar)	1.1 ควรเป็นบ้านที่มีราคาขายต่ำกว่าล้าน 1.2 ที่ดินราคาไม่แพง ทำเลในซอย 1.3 นโยบายดูแลหลังการขาย 1.4 หลักปรัชญาพอเพียง	1.1 ระดับ BOI (ต่ำกว่าล้าน) ถึงระดับกลาง 1.2 ห่างจากสถานี 800-900 เมตร 1.3 segment by location 1.4 บริษัทลูกของอนันดา (Unio) ทำในระดับราคานี้ อยู่แล้ว	1.1 ทำอยู่แล้ว 1.2 ราคาบ้านควรต่ำกว่า 2 ล้าน 1.3 เป็นโครงการเกาะแนวรถไฟฟ้า
2. ความเข้าใจเกี่ยวกับ FAR Bonus ภายใต้กฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพฯ 2556	2.1 มีความเข้าใจคลาดเคลื่อน ยังไม่ทราบว่ามีการประกาศใช้แล้ว แต่มีความเข้าใจอยู่บ้าง 2.2 ไม่เคยใช้ FAR Bonus 2.1 ไม่เห็นความจำเป็นที่จำเป็นต้องใช้ FAR Bonus	2.1 ยังไม่ทราบว่ามีการประกาศ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing แต่มีความเข้าใจอยู่บ้าง 2.2 ไม่ทราบรายละเอียดและเงื่อนไข	2.1 มีความเข้าใจคลาดเคลื่อนไปจากข้อกำหนดตามกฎหมาย 2.3 ไม่เคยใช้ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing 2.4 FAR Bonus ยังไม่จูงใจ
3. ความเป็นไปได้และข้อจำกัด ใน	3.1 เป็นไปได้ถ้าเป็นบริษัทที่พัฒนาโครงการในเมือง	3.1 ผู้ประกอบการน่าจะได้ประโยชน์	3.1 เป็นไปได้แต่ต้องระบุขอบเขตพื้นที่ (IHP) ให้ชัดเจน

ตารางที่ 4-3 แนวคิดและทัศนคติที่มีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการจากการสัมภาษณ์

● ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	รายละเอียด		
	LPN	Ananda	Pruksa
การใช้ FAR Bonus เรื่อง AH	3.2 ทำเลที่เหมาะสม คือ ที่ดินถูก อยู่ในซอย และเป็นพื้นที่ที่มี FAR สูง 3.3 ข้อจำกัด ราคาที่ดิน พื้นที่ชั้นในมีราคาแพง 3.4 ข้อจำกัด กฎหมาย ผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ	3.2 แต่ข้อกำหนดไม่ชัดเจน 3.3 คอนโดราคาถูก สอดคล้องกับขนาดห้องที่มีขนาดเล็กประมาณ 20 ตร.ม. สามารถพัฒนาในเมืองได้ แต่ไม่ใช่ที่ดินเกรด A 3.4 ข้อจำกัด ราคาที่ดิน ตัดถนนราคาแพง 3.4 ข้อจำกัดจากกฎหมายอื่นๆ	3.2 ข้อจำกัด เรื่องราคาที่ดินแพง 3.3 ข้อจำกัด ความสามารถในการจ่ายไม่เกิน 1-2 ล้าน 3.4 ข้อจำกัด กฎหมายผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ 3.5 ข้อจำกัด จากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
4. ความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนา AH ตาม FAR Bonus	4.1 ที่ดินในเมือง ราคาแพง ต้องขายเกิน 2 ล้าน 4.2 ที่ดินในเมือง ไม่เหมาะที่จะทำ AH	4.1 ต้นทุนในการจัดให้มี Affordable Housing อาจจะสูงกว่า FAR Bonus ข้ออื่นๆ 4.2 ผลตอบแทนเปลี่ยนแปลงไม่มาก 4.3 คอนโดราคาถูกมีในตลาดอยู่แล้ว	4.1 ปัญหาอยู่ที่ผู้ซื้อไม่สามารถขอสินเชื่อได้ 4.2 ควรระบุราคาที่ชัดเจน ไม่เกิน 1 ล้าน หรือ 1.5 ล้าน 4.3 ควรกำหนด Affordable Housing zone หรือแยกตึก
5. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการนำโครงการคอนโดมิเนียมเข้าร่วมโครงการบ้านประชารัฐ	5.1 มีคนร่วมเยอะมาก 5.2 สุดท้ายถูก reject ไปเรื่อยๆอยู่ดี	5.1 ไม่พอใจผู้ประกอบการ 5.2 เงื่อนไขเยอะ 5.3 ไม่คุ้มค่า เพราะผู้ประกอบการต้องรับภาระมาก	5.1 ไม่มีผลเลย 5.2 คนเข้าร่วมน้อยมาก

ที่มา : ผู้วิจัย ภาวนิ ชยานันท์

จากข้อมูลข้างต้น สามารถสรุปได้ว่าผู้ประกอบการทั้ง 3 บริษัทยังไม่เคยใช้ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing โดยที่ไม่ทราบว่าปัจจุบันมีการประกาศใช้แล้วในกฎกระทรวงฯ ผังเมืองรวม ความคิดเห็นของทั้ง 3 บริษัทสามารถสรุปประเด็นได้ 3 ประเด็น ดังนี้

1) ความคิดเห็นและทัศนคติที่มีต่อมาตรการ

ผู้ประกอบการมีความคิดเห็นตรงกันว่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางจะมีระดับราคาขายต่อห้องไม่เกิน 1-2 ล้านบาท ในระดับราคานี้ถ้าคอนโดมิเนียมในเมืองจะมีขนาดห้องเล็ก ประมาณ 20-30 ตร.ม. ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง โดยทำเลที่เหมาะสมกับเงื่อนไขนี้คือที่ดินในเมืองที่ไม่ติดถนนใหญ่ สำหรับ Unio ซึ่งทำโครงการระดับกลางถึงล่างเป็นบริษัทลูกของ Ananda มีความคิดเห็นว่าเป็นที่ดินที่เหมาะสมคือที่ดินในซอยห่างจากสถานีรถไฟฟ้า 800-900 เมตร หรือที่ดินที่ไม่ใช่เกรด A แต่สำหรับ Pruksa คอนโดจะต้องเกาะระบบรถไฟฟ้า ซึ่งสอดคล้องกับ LPN ที่เห็นว่ามีมาตรการนี้เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการในเมืองที่ใช้ FAR สูง เนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาแพงแต่ไม่เหมาะสมในการขายในราคาถูก และไม่เหมาะที่จะใช้กับโครงการที่อยู่ชานเมืองเช่นกัน เพราะพื้นที่ชานเมืองมีราคาที่ดินถูกกว่าที่ดินในเมือง ยังสามารถขายในระดับราคาถูกได้

2) ความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงการตามมาตรการ

ผู้ประกอบการทั้ง 3 บริษัท มีความคิดเห็นไปในทางเดียวกัน เนื่องจากในการพัฒนาคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่าห้องตลาดยังใช้ FAR ในแต่ละทำเลไม่เต็มศักยภาพ โดย LPN ไม่เห็นความจำเป็นที่จะต้องใช้มาตรการนี้ เพราะปกติคอนโดมิเนียมระดับราคานี้อยู่แล้ว แต่อยู่ไกลออกไปในพื้นที่ชานเมือง ในเรื่องความคุ้มค่าหากนำมาตราการใช้ Pruksa มีความกังวลเรื่องที่อยู่อาศัยหลายระดับรายได้ในอาคารเดียวกันมากกว่าความคุ้มค่า ในขณะที่ Unio เห็นว่าคอนโดมิเนียมระดับกลางถึงล่างที่สอดคล้องตามมาตรการมีอยู่มากในตลาดปัจจุบัน หากมีเงื่อนไขที่ชัดเจนสำหรับมาตรการนี้ ผู้ประกอบการน่าจะได้ประโยชน์ ทั้งนี้อาจมีต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการสร้างอาคารเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามยังเห็นว่ามีค่าในการพัฒนา

3) ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาโครงการตามมาตรการ

ผู้ประกอบการทั้ง 3 บริษัท พบปัญหาและอุปสรรคในการนำมาตราการใช้คล้ายกันคือ

3.1) อุปสรรคเรื่องราคาที่ดิน เนื่องจากราคาที่ดินในเมืองแพง ทำให้การพัฒนาคอนโดมิเนียมที่มีราคาต่ำกว่าห้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางจำเป็นต้องอยู่ไกลออกไป เพื่อให้ต้นทุนที่ดินสอดคล้องกับผลตอบแทนที่ได้รับ

3.2) ความไม่ชัดเจนของกฎหมาย ข้อกฎหมายมีนิยามที่กว้างและมีความยุ่งยากในการดำเนินการ ทั้งนี้ Unio กล่าวว่าข้อกฎหมายไม่ได้กำหนดราคาขายที่ชัดเจน และไม่ระบุหน้าที่ในการดำเนินการและการตรวจสอบให้หน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่ง ผู้ประกอบการจึงมีความกังวลถึงขั้นตอนการดำเนินการตามเงื่อนไขของ FAR Bonus จึงไม่นำมาตรการไปใช้

3.3) ปัญหาและอุปสรรคจากข้อจำกัดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง ผู้ประกอบการแสดงความคิดเห็นว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นอุปสรรคให้การพัฒนาคอนโดมิเนียมเมื่อได้รับ FAR Bonus เช่น การควบคุมความสูงต้องคำนึงถึงขนาดถนน การสร้างอาคารขนาดใหญ่ต้องคำนึงถึงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น

4.2.2 แนวคิดของผู้ประกอบการด้านโครงสร้างต้นทุน

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 3 ข้อดังระบุในบทที่ 1 บทนำ วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ในงานวิจัย เพื่อศึกษา ต้นทุนและผลตอบแทนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางภายใต้เงื่อนไข FAR Bonus เพื่อความถูกต้องของข้อมูลผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงภาพรวมโครงสร้างต้นทุนในการทำโครงการของแต่ละบริษัท เพื่อนำไปใช้ในขั้นตอนการจำลองโครงการให้สอดคล้องกับมาตรการ FAR Bonus ในหัวข้อต่อไป โดยมีผลการศึกษาดังนี้

ตารางที่ 4-4 โครงสร้างต้นทุนและผลตอบแทนของ 3 บริษัท จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

● ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	รายละเอียด		
	LPN	Ananda	Pruksa
โครงสร้างต้นทุนและผลตอบแทน	1. Low rise Land 1 : Con. 2-2.5 2. High rise Land 1 : Con. 1 3. กำไรขั้นต้น 30-35%	1. Affordable Land ไม่เกิน 30% Con. ประมาณ 30% 2. net profit ไม่เกิน 20%	1. High-rise Land 30% Con. 30% Con. 17,000-18,000 B./sqm. 2. Medium-rise Land 10-20% Con. 40% 3. Low income Housing Land 6-10% Con. 40% Con. 15,000 B./sqm.
สัดส่วนพื้นที่ขาย	N/A	N/A	1. High-rise Saleable Area 55% 2. Low-rise Saleable Area 60-65%

ที่มา : ผู้วิจัย ภาานิณี ชยานันท์

จากข้อมูลข้างต้น พบว่าโครงสร้างต้นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการระดับปานกลางถึงล่างของทั้ง 3 บริษัทมีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีต้นทุนที่ดิน (Land cost) ส่วนใหญ่คิดเป็นสัดส่วนโดยประมาณไม่เกิน 30% ของมูลค่าโครงการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และมีต้นทุนก่อสร้าง (Construction cost) ต่างกันเล็กน้อยเนื่องจากวิธีการและวัสดุในการก่อสร้างต่างกัน นอกจากนี้ด้านผลตอบแทนทาง LPN ให้ข้อมูลว่ากำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณ 30-35% ของมูลค่าการลงทุน และ Ananda ให้ข้อมูลว่าโดยปกติแล้วทุกบริษัทจะมีกำไรสุทธิไม่เกิน 20% ของมูลค่าการลงทุน

4.3 การสร้างแบบจำลองทางการเงินในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตามมาตรการ FAR Bonus

เพื่อทดสอบความคุ้มค่าในการนำ FAR Bonus ภายใต้เงื่อนไข Affordable Housing ไปใช้พัฒนาโครงการ รวมทั้งการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) หัวข้อนี้กล่าวถึงการทำให้แบบจำลองทางการเงิน และผลการศึกษาโดยอาศัยการตั้งสมมติฐาน จากแหล่งอ้างอิงต่างๆ เช่น ข้อมูลคอนโดมิเนียมในตลาด ข้อมูลโครงการจากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เผยแพร่แก่สาธารณะ ข้อมูลรายงานประจำปีของบริษัทผู้ประกอบการที่เผยแพร่แก่สาธารณะ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อที่ 4.2 โดยมีผลการวิจัยดังนี้

● การตั้งสมมติฐาน

การจำลองโครงการให้สอดคล้องกับมาตรการ FAR Bonus แหล่งที่มาของข้อมูลเป็นสิ่งสำคัญสำหรับข้อมูล Base Case เพื่อให้ผลการศึกษามีความใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด จากนั้นนำข้อมูล Base Case ที่ได้ไปคำนวณหาการเพิ่มขึ้นของ FAR แบบขั้นบันไดตามระเบียบวิธีวิจัยที่ระบุไว้ในบทที่ 3 หัวข้อ 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล ดังนั้นการตั้งสมมติฐานในการทำแบบจำลองโครงการ มีที่มาดังนี้

- 1) รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่มาของข้อมูลทั่วไปโครงการ ได้แก่
 - ข้อมูลโครงการ : ขนาดที่ดิน พื้นที่อาคารรวม พื้นที่อาคารปกคลุมดิน
 - สัดส่วนพื้นที่ขาย : จำนวนหน่วยและพื้นที่ที่อยู่อาศัย จำนวนหน่วยและพื้นที่พาณิชย์กรรม จำนวนหน่วยและพื้นที่จอดรถ
 - การออกแบบโครงการ : ผังพื้นที่โครงการ รูปด้าน รูปตัด (ถ้ามี)
- 2) รายงานบริษัท ที่มาของโครงสร้างต้นทุน ได้แก่ ต้นทุนค่าที่ดิน (ถ้ามี) และมูลค่าโครงการ (ส่วนใหญ่มิระบุไว้ในรายงานประจำปีของแต่ละบริษัท)
- 3) เว็บไซต์ต่อสังหาริมทรัพย์ ที่มาของขนาดห้อง ราคาเปิดตัว และราคาปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามผู้วิจัยพบว่าการเข้าถึงข้อมูลโครงสร้างต้นทุนโครงการทำได้ยาก เนื่องจากเป็นข้อมูลเชิงลึกของแต่ละบริษัท ดังนั้นผู้วิจัยนำมูลค่าโครงการซึ่งแต่ละบริษัทเปิดเผยแก่สาธารณะมาคำนวณหาต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง และต้นทุนค่าดำเนินการ จากสัดส่วนต้นทุนโครงการที่ผู้ประกอบการของทั้ง 3 บริษัทได้ให้สัมภาษณ์ไว้ ดังสรุปในหัวข้อที่ 4.2.2 แนวคิดของผู้ประกอบการด้านโครงสร้างต้นทุน (ตารางที่ 4-4) ในหัวข้อนี้ ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลโครงการที่ใช้เป็นสมมติฐานในการทำแบบจำลองทางการเงินในการวิจัยนี้ ทั้งนี้ข้อมูลโครงการของทั้ง 3 บริษัทมีทั้งหมด 6 โครงการ (บริษัทละ 2 โครงการ) โดยมีข้อมูลโครงการดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : LPN

ตารางที่ 4-5 สรุปข้อมูลโครงการการศึกษาของบริษัท LPN

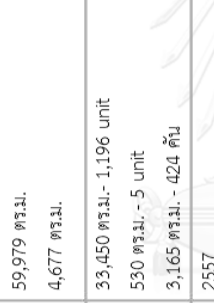
ข้อมูลทั่วไป	LPN 1		LPN 2		แหล่งข้อมูล
	• สมมติฐาน				
ข้อมูลที่ดิน	ขนาดที่ดิน	4,484.10 ตร.ว.	3,990.30 ตร.ว.		EIA
	พื้นที่อาคารรวม	41,204.50 ตร.ม.	78,615.00 ตร.ม.		
	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	5,638.50 ตร.ม.	5,763.00 ตร.ม.		LPN 1 รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายงานฉบับสมบูรณ์ (พ.ศ. 2559)
	ที่อยู่อาศัย - จำนวน	27,184.50 ตร.ม.- 1,085 unit	45,858.00 ตร.ม.- 1,540 unit		LPN 2 รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายงานฉบับสมบูรณ์ (พ.ศ. 2557)
	พาณิชย์กรรม - จำนวน	344.00 ตร.ม. - 5 unit	353.00 ตร.ม. - 4 unit		
ที่จอดรถ - จำนวน	2,652.50 ตร.ม. - 327 คัน	13,616.00 ตร.ม. - 546 คัน			
ปีที่สร้าง	2559		2557		
การออกแบบโครงการ					
ต้นทุน	Total Cost	1,300 ล้านบาท	2,640 ล้านบาท		รายงานบริษัท
	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์		จากการคำนวณ		
	Land Cost	60,600 บาท/ตร.ว.	137,300 บาท/ตร.ว.		LPN 1 แบบรายงาน 2015 และ 1Q2016
	Construction Cost	16,933.39 บาท/ตร.ม.	18,977.38 บาท/ตร.ม.		LPN 2 แบบรายงาน 2015 และ 56-1 ปี 2556
Soft Cost	N/A	26% ของรายได้	26% ของรายได้		
รายได้	ราคาขายปกติ	เริ่มต้น 1.025 MB	เริ่มต้น 1.39 MB		website
	(ณ ปีที่ใกล้กับปีที่ก่อสร้าง)	60,000 บาท/ตร.ม.	ก.พ. 2016	69,000 บาท/ตร.ม.	LPN 1 http://www.homenayoo.com
	ราคาขายแบบ Affordable	50,000 บาท/ตร.ม.		61,058.40 บาท/ตร.ม.	LPN 2 http://terrabbkk.com

หมายเหตุ : LPN 1 โครงการศูนย์พินิ วิลล์ ราฟเพ็กซ์ - บางแวก LPN 2 โครงการศูนย์พินิ พาร์ค พระราม 9 - รัชดา

ราคาขายเฉลี่ยไม่เกิน 60,000 บาท/ตร.ม. บัดเป็น 60,000 บาท/ตร.ม. และใช้ราคาขายแบบ Affordable เป็นราคาเฉลี่ยซึ่งต่ำกว่า 60,000 บาท/ตร.ม.

2) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : Ananda

ตารางที่ 4-6 สรุปข้อมูลโครงการการศึกษาของบริษัท Ananda

ข้อมูลทั่วไป	AD 1		AD 2		แหล่งข้อมูล
	• สมมติฐาน				
ขนาดที่ดิน พื้นที่อาคารรวม พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	2,368.90 ตร.ว.	6,882.60 ตร.ว.			EIA
	59,979 ตร.ม.	83,899.00 ตร.ม.			AD 1
	4,677 ตร.ม.	10,766.00 ตร.ม.			รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายงานฉบับสมบูรณ์ (ม.ค. 2557)
ที่อยู่อาศัย - จำนวน	33,450 ตร.ม.- 1,196 unit	58,212.00 ตร.ม.- 1,932 unit			AD 2
พาณิชย์กรรม - จำนวน	530 ตร.ม. - 5 unit	102.00 ตร.ม. - 4 unit			รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายงานฉบับสมบูรณ์ (ก.ย. 2558)
ที่จอดรถ - จำนวน	3,165 ตร.ม. - 424 คัน	10,278.00 ตร.ม. - 632 คัน			
ปีที่สร้าง	2557	2558			
การออกแบบโครงการ					
ต้นทุน	Total Cost	3,796 ล้านบาท	2,111 ล้านบาท		รายงานบริษัท
	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	จากการคำนวณ	จากการคำนวณ		
	Land Cost	240,000 บาท/ตร.ว.	76,678 บาท/ตร.ว.		AD 1 รายงานประจำปี 2559 ผลประกอบการ 2016 Q4 และแผนธุรกิจ 2017
	Construction Cost	19,487.27 บาท/ตร.ม.	11,507.18 บาท/ตร.ม.		AD 2 รายงานประจำปี 2559 ผลประกอบการ 2016 Q4 และแผนธุรกิจ 2017
Soft Cost	24% ของรายได้	24% ของรายได้			
รายได้	ราคาขายปกติ	เริ่มต้น 2.5 MB	เริ่มต้น 0.99 MB		website
	(ณ ปีที่ใกล้กับปีที่ก่อสร้าง)	127,000 บาท/ตร.ม.	60,000 บาท/ตร.ม.		AD 1 http://www.homenayoo.com
	ราคาขายแบบ Affordable	76,323 บาท/ตร.ม.	51,785 บาท/ตร.ม.		AD 2 http://thinkofliving.com

หมายเหตุ : AD 1 ใกล้เคียงไม่มี จรัญฯ-อินเตอร์เนต AD 2 ใกล้เคียง 3

ราคาขายเฉลี่ยไม่เกิน 60,000 บาท/ตร.ม. บัดเป็น 60,000 บาท/ตร.ม. และให้ราคาขายแบบ Affordable เป็นราคาเฉลี่ยเดิมซึ่งต่ำกว่า 60,000 บาท/ตร.ม.

3) บริษัท พกษา เรียเอสเตท จำกัด (มหาชน) : PS

ตารางที่ 4-7 สรุปข้อมูลโครงการกรณีศึกษาของบริษัท Pruksa

ข้อมูลทั่วไป	PS 1		PS 2		แหล่งข้อมูล
	● สมมติฐาน		PS 2		
ขนาดที่ดิน พื้นที่อาคารรวม พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	2,770.00 ตร.ว.	5,245.70 ตร.ว.	97,989.68 ตร.ม.	EIA	PS 1 รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายงานฉบับสมบูรณ์ (พ.ย. 2557)
	3,467.50 ตร.ม.	6,504.12 ตร.ม.	6,504.12 ตร.ม.		
ที่อยู่อาศัย - จำนวน พาณิชย์กรรม - จำนวน ที่จอดรถ - จำนวน	18,483.76 ตร.ม.- 682 unit	49,650.00 ตร.ม.- 1,907 unit	550.00 ตร.ม. - 7 unit	PS 2 รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายงานฉบับสมบูรณ์ (ก.ย. 2559)	PS 2 รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายงานฉบับสมบูรณ์ (ก.ย. 2559)
	55.6 ตร.ม. - 3 unit	550.00 ตร.ม. - 7 unit	4,780.90 ตร.ม. - 559 คัน		
ปีที่สร้าง	2557	2559			
การออกแบบโครงการ					
ต้นทุน	Total Cost	1,033 ล้านบาท	5,467 ล้านบาท		รายงานบริษัท
	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	จากการคำนวณ	จากการคำนวณ		
รายได้	Land Cost	140,000 บาท/ตร.ว.	208,437 บาท/ตร.ว.		PS 1 รายงานผลประกอบการ 3Q 2015
	Construction Cost	15,787.03 บาท/ตร.ม.	22,948.39 บาท/ตร.ม.		PS 2 รายงานผลประกอบการ 1Q 2016
รายได้	Soft Cost	N/A	37% ของรายได้		
	ราคาขายปกติ (ณ ปีที่ใกล้กับปีที่ก่อสร้าง)	เริ่มต้น 1.11 MB	เริ่มต้น 2.1 MB		PS 1 website
ราคาขายแบบ Affordable		60,000 บาท/ตร.ม.	115,000 บาท/ตร.ม.		http://www.homenayoo.com
		53,900 บาท/ตร.ม.	76,323 บาท/ตร.ม.		PS 2 http://thinkofliving.com

หมายเหตุ : PS 1 พลังคนอันดี เอ็กซ์ตรา พระราม 2 PS 2 แอปเตอร์รัน อีโค ริชตา-หัวขวง

ราคาขายเฉลี่ยไม่เกิน 60,000 บาท/ตร.ม. ปีเป็น 60,000 บาท/ตร.ม. และให้ราคาขายแบบ Affordable เป็นราคาเฉลี่ยเดิมซึ่งต่ำกว่า 60,000 บาท/ตร.ม.

4.4 ผลการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางภายใต้เงื่อนไข FAR Bonus ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556

จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงิน (Financial model) แบบขั้นบันไดพบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และสูงสุด 20% ส่งผลให้ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการมีการเปลี่ยนแปลงแบบมีนัยสำคัญ เนื่องจากเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus จะส่งผลให้รูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารโดยมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (BCR : Building coverage Ratio) ต่างกัน ทั้งนี้โครงการสามารถเป็นไปได้ 2 รูปแบบ คือ

รูปแบบที่ 1 พื้นที่อาคารปกคลุมดิน เพิ่มขึ้น ความสูงใกล้เคียงความสูง Base Case

รูปแบบที่ 2 พื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่าเดิม ความสูงเปลี่ยนไปจากความสูง Base Case มาก

ดังนั้นเมื่อจำลองโครงการที่ได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และสูงสุด 20% ทำให้มีผลการศึกษาโครงการกรณีศึกษากรณีละ 2 รูปแบบ รวม 48 ทางเลือก (scenario)

$$6 \text{ โครงการ} \times 2 \text{ รูปแบบ} \times \text{การทดสอบ FAR Bonus 4 ระดับ} = 48 \text{ ทางเลือก}$$

ทั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดอักษรย่อแทน **ทางเลือก (scenario)** ของรูปแบบการพัฒนาโครงการ เพื่อใช้ในการอธิบายผลการศึกษาในหัวข้อนี้และลำดับต่อไป

ตารางที่ 4-8 การใช้อักษรย่อแทน ทางเลือก (scenario)

บริษัท	ชื่อโครงการ	FAR Bonus							
		5%		10%		15%		20%	
		รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2
LPN	โครงการลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์ – บางแกว	LPN 1 (1)	LPN 1 (2)	LPN 1 (1)	LPN 1 (2)	LPN 1 (1)	LPN 1 (2)	LPN 1 (1)	LPN 1 (2)
	โครงการลุมพินี พาร์ค พระราม 9 – รัชดา	LPN 2 (1)	LPN 2 (2)	LPN 2 (1)	LPN 2 (2)	LPN 2 (1)	LPN 2 (2)	LPN 2 (1)	LPN 2 (2)
AN	ไอทีโอ โมบิ จริญญา- อินเตอร์เซ็นจ์	AN 1 (1)	AN 1 (2)	AN 1 (1)	AN 1 (2)	AN 1 (1)	AN 1 (2)	AN 1 (1)	AN 1 (2)
	ยูนิโอ จริญญา 3	AN 2 (1)	AN 2 (2)	AN 2 (1)	AN 2 (2)	AN 2 (1)	AN 2 (2)	AN 2 (1)	AN 2 (2)
PS	พหลมคอนโด เอ็กซ์ตริ่า พระราม 2	PS 1 (1)	PS 1 (2)	PS 1 (1)	PS 1 (2)	PS 1 (1)	PS 1 (2)	PS 1 (1)	PS 1 (2)
	แชปเตอร์วัน อีโค รัชดา- ห้วยขวาง	PS 2 (1)	PS 2 (2)	PS 2 (1)	PS 2 (2)	PS 2 (1)	PS 2 (2)	PS 2 (1)	PS 2 (2)

ตารางที่ 4-9 เปรียบเทียบผลการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนของโครงการกรณีศึกษาทั้ง 6 โครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus แบบขั้นบันได

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus							
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%		10%		15%		20%	
				แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2
โครงการ	LPN 1	2.3	4.5	4.7	4.7	5.0	5.0	5.2	5.2	5.4	5.4
	LPN 2	4.9	5.0	5.3	5.3	5.5	5.5	5.8	5.8	6.0	6.0
	PS 1	2.5	4	4.2	4.2	4.4	4.4	4.6	4.6	4.8	4.8
	PS 2	4.7	4.5	4.7	4.7	5.0	5.0	5.2	5.2	5.4	5.4
	AD 1	6.3	7	7.4	7.4	7.7	7.7	8.1	8.1	8.4	8.4
	AD 2	3.0	4.5	4.7	4.7	5.0	5.0	5.2	5.2	5.4	5.4
ความสูง (ชั้น)	LPN 1	7	6	7	15	7	16	8	16	8	17
	LPN 2	14	7	8	15	8	15	9	16	9	17
	PS 1	8	6	6	13	7	14	7	15	8	15
	PS 2	25	10	11	25	12	26	13	27	14	28
	AD 1	22	18	19	26	20	27	22	28	23	29
	AD 2	8	6	7	12	7	13	8	13	8	14
ต้นทุนที่ดิน	LPN 1	20.90%	12.25%	11.74%	11.06%	11.26%	9.39%	10.83%	9.02%	10.42%	8.69%
	LPN 2	20.75%	19.83%	19.06%	18.41%	18.36%	16.84%	17.70%	16.23%	17.09%	15.67%
	PS 1	20.00%	13.98%	13.40%	12.82%	12.87%	12.32%	12.38%	11.85%	11.93%	11.42%
	PS 2	20.00%	21.63%	20.85%	19.91%	20.13%	19.20%	19.46%	18.55%	18.83%	17.95%
	AD 1	15.00%	13.25%	12.73%	13.26%	12.26%	12.13%	11.82%	11.69%	11.42%	11.29%
	AD 2	25.00%	18.37%	17.65%	15.71%	16.99%	15.12%	16.37%	14.57%	15.80%	14.06%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	LPN 1	52.26%	59.73%	60.08%	56.59%	60.40%	61.89%	60.69%	62.19%	60.97%	62.46%
	LPN 2	51.88%	52.87%	53.37%	51.55%	53.84%	54.43%	54.27%	54.85%	54.68%	55.25%
	PS 1	40.00%	45.89%	59.60%	44.20%	59.35%	44.48%	59.12%	44.75%	58.91%	45.00%
	PS 2	40.00%	36.69%	57.99%	39.96%	57.69%	40.44%	57.42%	40.86%	57.18%	41.25%
	AD 1	30.00%	28.97%	41.97%	43.81%	41.76%	46.45%	41.57%	46.30%	41.40%	46.16%
	AD 2	45.00%	49.07%	67.16%	65.06%	66.89%	64.85%	66.64%	64.67%	66.41%	64.50%
ต้นทุนค่าดำเนินการ	LPN 1	26.84%	28.02%	28.19%	32.35%	28.34%	28.72%	28.48%	28.79%	28.61%	28.85%
	LPN 2	27.37%	27.30%	27.56%	30.04%	27.80%	28.73%	28.03%	28.92%	28.24%	29.08%
	PS 1	40.00%	40.13%	40.40%	42.98%	40.65%	43.20%	40.88%	43.40%	41.09%	43.58%
	PS 2	40.00%	41.68%	42.01%	40.13%	42.31%	40.36%	42.58%	40.59%	42.82%	40.81%
	AD 1	55.00%	57.78%	58.03%	56.19%	58.24%	53.55%	58.43%	53.70%	58.60%	53.84%
	AD 2	30.00%	32.56%	32.84%	34.94%	33.11%	35.15%	33.36%	35.33%	33.59%	35.50%
ต้นทุนรวมต่อ ตร.ม.	LPN 1	31,549.95	27,481.60	27,321.28	29,002.51	27,175.54	32,597.10	27,042.47	32,442.75	26,920.49	32,299.48
	LPN 2	33,581.38	34,621.62	34,294.71	35,508.59	33,997.53	37,066.97	33,726.18	36,780.26	33,477.45	36,516.16
	PS 1	37,250.35	33,353.29	33,131.26	34,626.69	32,929.42	34,405.92	32,745.14	34,202.70	32,576.21	34,014.85
	PS 2	55,791.59	53,544.26	52,898.91	55,379.55	52,303.81	54,832.80	51,752.30	54,281.29	51,238.93	53,767.93
	AD 1	63,288.82	64,809.14	64,213.59	61,636.82	63,655.20	64,359.45	63,129.13	63,846.54	62,631.33	63,361.91
	AD 2	25,161.21	23,184.76	22,981.91	25,819.22	22,797.49	25,616.15	22,629.12	25,429.12	22,474.77	25,256.12
ROI	LPN 1	4.60%	9.22%	9.86%	26.08%	10.45%	11.92%	10.99%	12.20%	11.49%	12.44%
	LPN 2	6.08%	5.83%	6.84%	16.44%	7.78%	11.38%	8.64%	12.09%	9.45%	12.74%
	PS 1	7.36%	7.72%	8.44%	15.35%	9.11%	15.94%	9.72%	16.48%	10.29%	16.98%
	PS 2	4.46%	8.84%	9.70%	4.79%	10.48%	5.39%	11.19%	6.01%	11.82%	6.56%
	AD 1	11.93%	17.59%	18.09%	14.35%	18.53%	8.97%	18.91%	9.29%	19.25%	9.57%
	AD 2	24.11%	34.69%	35.88%	44.57%	36.98%	45.41%	38.00%	46.18%	38.95%	46.87%

หมายเหตุ : การเปรียบเทียบระหว่างรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 เมื่อได้รับ FAR Bonus เท่ากัน

รูปแบบที่มีความคุ้มค่าน้อยกว่าใช้ตัวอักษร

สีเขียว

รูปแบบที่มีความคุ้มค่าน้อยกว่าใช้ตัวอักษร

สีแดง

ผลการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทน (ตารางที่ 4-9) ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามเงื่อนไข FAR Bonus สามารถสรุปประเด็นการวิเคราะห์ได้ดังนี้

- 1) รูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่เหมาะสม จากการได้รับ FAR Bonus
- 2) FAR Bonus ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าด้านต้นทุนมากที่สุด
- 3) FAR Bonus ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าด้านผลตอบแทนมากที่สุด

จากการศึกษาพบว่าอาคารชุดที่จัดให้มี Affordable Housing และได้รับ FAR Bonus สามารถทำให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุนเพิ่มขึ้นจาก Base Case ได้แบบมีเงื่อนไข โดยมีรายละเอียดผลการศึกษาดังนี้

4.4.1 รูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่เหมาะสมจากการได้รับ FAR Bonus

ผลการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนโครงการกรณีศึกษา พบว่าโครงการของ 3 บริษัท รวมทั้งหมด 6 โครงการมีเพียง 2 โครงการที่ใช้ FAR เต็มศักยภาพ ได้แก่ โครงการลุมพินี พาร์ค พระราม 9 – รัชดา (LPN 2) มี FAR 4.9:1 จากข้อกำหนด 5:1 และ แซปเตอร์วัน อีโค รัชดา-ห้วยขวาง (PS 2) มี FAR 4.7:1 จากข้อกำหนด 4.5:1 (โครงการ ได้รับ FAR Bonus พื้นที่รับน้ำ) ดังนั้นในการเปรียบเทียบผลการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนผู้วิจัยจึงเปรียบเทียบกับข้อมูล Base Case แบบ Max FAR เพื่อให้ทุกโครงการอยู่ในฐานข้อมูลเดียวกัน ในผลการศึกษาหัวข้อนี้จะเปรียบเทียบเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าดำเนินการ และต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ เนื่องจากต้นทุนที่ดินรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 ของแต่ละโครงการมีมูลค่าเท่ากันเนื่องจากเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ในที่ดินแปลงเดิมต้นทุนที่ดินแต่ละโครงการจะเป็นต้นทุนคงที่ (Fixed cost) การเปรียบเทียบผลการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนโครงการกรณีศึกษาใน 2 รูปแบบ รวม 48 ทางเลือก 24 กรณี มีรายละเอียดจำแนกรายบริษัทดังนี้

1) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : LPN

ต้นทุนค่าก่อสร้าง เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% โครงการรูปแบบที่ 2 ทำให้มีค่าก่อสร้างน้อยกว่ารูปแบบที่ 1 และสำหรับ FAR Bonus 10% 15% และ 20% โครงการรูปแบบที่ 1 ทำให้มีค่าน้อยกว่ารูปแบบที่ 1 ทำให้ในภาพรวมต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus รูปแบบที่ 1 มีความเหมาะสมมากกว่ารูปแบบที่ 2

ต้นทุนค่าดำเนินการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โครงการรูปแบบที่ 1 ทำให้มีค่าดำเนินการน้อยกว่ารูปแบบที่ 2 ทำให้ภาพรวมต้นทุนค่าดำเนินการของโครงการ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus รูปแบบที่ 1 มีความเหมาะสมมากกว่ารูปแบบที่ 2

ต้นทุนรวมต่อตร.ม. เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โครงการรูปแบบที่ 1 ทำให้มีต้นทุนรวมต่อตร.ม. น้อยกว่ารูปแบบที่ 2 ทำให้ภาพรวมต้นทุนรวมต่อตร.ม. ของโครงการ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus รูปแบบที่ 1 มีความเหมาะสมมากกว่ารูปแบบที่ 2

ในขณะที่อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย (ROI) เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โครงการรูปแบบที่ 2 ทำให้มี ROI มากกว่ากว่ารูปแบบที่ 1

แสดงให้เห็นว่าโครงการของบริษัท LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% การเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 มีต้นทุนน้อยกว่ารูปแบบที่ 2 แต่โครงการรูปแบบที่ 2 ทำให้มี ROI มากกว่ารูปแบบที่ 1

ตารางที่ 4-10 เปรียบเทียบรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่มีความเหมาะสมมากกว่า ของทุกๆการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% บริษัท LPN

หน่วย : โครงการ

โครงการ	FAR Bonus								รวม	
	5%		10%		15%		20%		แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า
	แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า	แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า	แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า	แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า		
ต้นทุนที่ดิน	-	2	-	2	-	2	-	2	-	8
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	-	2	2	-	2	-	2	-	6	2
ต้นทุนค่าดำเนินการ	2	-	2	-	2	-	2	-	8	-
ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	2	-	2	-	2	-	2	-	8	-
ROI	-	2	-	2	-	2	-	2	-	8

หมายเหตุ : ตัวเลขในช่องสีเขียว หมายถึง จำนวนทางเลือกรูปแบบพัฒนาโครงการ

ตัวอย่างการอ่านตาราง เช่น เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% โครงการของ LPN ทั้ง 2 โครงการมีต้นทุนค่าก่อสร้างเมื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 2 ดีกว่ารูปแบบที่ 1

หมายเหตุ : สำหรับต้นทุนที่ดินในหัวข้อนี้นี้จะไม่นำมาเปรียบเทียบกัน เนื่องจากทุกๆการได้รับ FAR Bonus ของโครงการ อยู่ในที่ดินแปลงเดิม

2) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : Ananda

ต้นทุนค่าก่อสร้าง เมื่อได้รับ FAR Bonus 10% 15% และ 20% โครงการ AD 1 รูปแบบที่ 2 ทำให้มีค่าก่อสร้างน้อยกว่ารูปแบบที่ 1 แต่โครงการ AD 2 รูปแบบที่ 1 ทำให้มีค่าก่อสร้างน้อยกว่ารูปแบบที่ 2 ทำให้ภาพรวมต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus มีความเหมาะสมของรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ

ต้นทุนค่าดำเนินการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 10% 15% และ 20% โครงการ AD 1 รูปแบบที่ 2 ทำให้มีค่าดำเนินการน้อยกว่ารูปแบบที่ 1 แต่โครงการ AD 2 รูปแบบที่ 1 ทำให้มีค่าดำเนินการน้อยกว่ารูปแบบที่ 2 ทำให้ภาพรวมต้นทุนค่าดำเนินการโครงการ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus มีความเหมาะสมของรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ

ต้นทุนรวมต่อตร.ม. เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% โครงการ AD 1 รูปแบบที่ 2 ทำให้มีต้นทุนรวมต่อตร.ม. น้อยกว่ารูปแบบที่ 1 ในขณะที่ โครงการ AD 2 รูปแบบที่ 1 ทำให้มีต้นทุนรวมต่อตร.ม. น้อยกว่า

รูปแบบที่ 1 แต่เมื่อได้รับ FAR Bonus 10% 15% และ 20% โครงการของ Ananda รูปแบบที่ 1 ทำให้มีต้นทุนรวมต่อตร.ม. น้อยกว่ารูปแบบที่ 2 ทำให้ภาพรวมต้นทุนรวมต่อตร.ม. ของโครงการ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus รูปแบบที่ 1 มีความเหมาะสมมากกว่ารูปแบบที่ 2

ในขณะที่อัตราส่วนของการกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย (ROI) เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โครงการ AD 1 รูปแบบที่ 1 ทำให้มี ROI มากกว่ารูปแบบที่ 2 แต่โครงการ AD 2 รูปแบบที่ 2 ทำให้มี ROI มากกว่ารูปแบบที่ 1

แสดงให้เห็นว่าโครงการของบริษัท Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% การเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 ทำให้มีต้นทุนถูกกว่ารูปแบบที่ 2 ในขณะที่ผลตอบแทน (ROI) ที่เหมาะสมขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ

ตารางที่ 4-11 เปรียบเทียบรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่มีความเหมาะสมมากกว่า ของทุกๆการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% บริษัท Ananda

หน่วย : โครงการ

โครงการ	FAR Bonus								รวม	
	5%		10%		15%		20%			
	แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า	แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า	แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า	แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า	แบบที่ 1 ดีกว่า	แบบที่ 2 ดีกว่า
ต้นทุนที่ดิน	1	1	-	2	-	2	-	2	1	7
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	1	1	1	1	1	1	1	1	4	4
ต้นทุนค่าดำเนินการ	1	1	1	1	1	1	1	1	4	4
ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	1	1	2	-	2	-	2	-	7	1
ROI	1	1	1	1	1	1	1	1	4	4

หมายเหตุ : ตัวเลขในช่องสีเขียว หมายถึง จำนวนทางเลือกรูปแบบพัฒนาโครงการ

ตัวอย่างการอ่านตาราง เช่น เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% โครงการของ Ananda มี 1 โครงการที่ต้นทุนค่าก่อสร้างเมื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 ดีกว่ารูปแบบที่ 2 และมี 1 โครงการที่ต้นทุนค่าก่อสร้างเมื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 2 ดีกว่ารูปแบบที่ 1

หมายเหตุ : สำหรับต้นทุนที่ดินในหัวข้อนี้จะไม่นำมาเปรียบเทียบกัน เนื่องจากทุกๆการได้รับ FAR Bonus ของโครงการ อยู่ในที่ดินแปลงเดิม

3) บริษัท พฤษภา เร็ลเอสเตท จำกัด (มหาชน) : PS

ต้นทุนค่าก่อสร้าง เมื่อได้รับ FAR Bonus 10% 15% และ 20% โครงการ PS 1 และ PS 2 รูปแบบที่ 2 ทำให้มีค่าก่อสร้างน้อยกว่ารูปแบบที่ 1 ทำให้ภาพรวมต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus รูปแบบที่ 2 มีความเหมาะสมมากกว่ารูปแบบที่ 1

ต้นทุนค่าดำเนินการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 10% 15% และ 20% โครงการ PS 1 รูปแบบที่ 1 ทำให้มีค่าดำเนินการน้อยกว่ารูปแบบที่ 2 แต่โครงการ AD 2 รูปแบบที่ 2 ทำให้มีค่าดำเนินการน้อยกว่า

รูปแบบที่ 1 ทำให้ภาพรวมต้นทุนค่าดำเนินการโครงการ Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus มีความเหมาะสมของรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารขึ้นอยู่กัแต่ละโครงการ

ต้นทุนรวมต่อตร.ม. เมื่อได้รับ FAR Bonus 10% 15% และ 20% โครงการ PS 1 และ PS 2 รูปแบบที่ 1 ทำให้มีค่าต้นทุนรวมต่อตร.ม. น้อยกว่ารูปแบบที่ 2 ทำให้ภาพรวมต้นทุนรวมต่อตร.ม. Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus รูปแบบที่ 1 มีความเหมาะสมมากกว่ารูปแบบที่ 2

ในขณะที่อัตราส่วนของการกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย (ROI) เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โครงการ PS 1 รูปแบบที่ 2 ทำให้มี ROI มากกว่ารูปแบบที่ 1 แต่โครงการ PS 2 รูปแบบที่ 1 ทำให้มี ROI มากกว่ารูปแบบที่ 2

แสดงให้เห็นว่าโครงการของบริษัท Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% การเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 และ 2 มีต้นทุนและผลตอบแทน (ROI) ที่เหมาะสมขึ้นอยู่กัแต่ละโครงการ

ตารางที่ 4-12 เปรียบเทียบรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่มีความเหมาะสมมากกว่า ของทุกๆการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% บริษัท Pruksa

หน่วย : โครงการ

โครงการ	FAR Bonus								รวม	
	5%		10%		15%		20%		แบบที่ 1	แบบที่ 2
	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2		
ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	
ต้นทุนที่ดิน	-	2	-	2	-	2	-	2	-	8
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	-	2	-	2	-	2	-	2	-	8
ต้นทุนค่าดำเนินการ	1	1	1	1	1	1	1	1	4	4
ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	2	-	2	-	2	-	2	-	8	-
ROI	1	1	1	1	1	1	1	1	4	4

หมายเหตุ : ตัวเลขในช่องสีเขียว หมายถึง จำนวนทางเลือกรูปแบบพัฒนาโครงการ

ตัวอย่างการอ่านตาราง เช่น เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% โครงการของ Pruksa มี 2 โครงการที่ต้นทุนค่าก่อสร้างเมื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 2 ดีกว่ารูปแบบที่ 1

หมายเหตุ : สำหรับต้นทุนที่ดินในหัวข้อนี้จะไม่นำมาเปรียบเทียบกัน เนื่องจากทุกๆการได้รับ FAR Bonus ของโครงการ อยู่ในที่ดินแปลงเดิม

4) สรุปรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่เหมาะสมจากการได้รับ FAR Bonus ของ 3 บริษัท

ต้นทุนค่าก่อสร้าง (Construction Cost)

สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างต่อมูลค่าโครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 ของแต่ละบริษัทมีความแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด จากผลการศึกษาพบว่าเมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โครงการรูปแบบที่ 2 มีสัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างน้อยกว่ารูปแบบที่ 1 อยู่ 14 ใน 24 กรณี คิดเป็น 58% ของโครงการกรณีศึกษาทั้งหมด

ต้นทุนค่าดำเนินการ (Soft Cost)

สัดส่วนต้นทุนค่าดำเนินการต่อมูลค่าโครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 ของแต่ละบริษัทมีความแตกต่างกัน จากผลการศึกษาพบว่าเมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โครงการรูปแบบที่ 1 มีสัดส่วนต้นทุนค่าดำเนินการน้อยกว่ารูปแบบที่ 2 อยู่ 16 ใน 24 กรณี คิดเป็น 67% ของโครงการกรณีศึกษาทั้งหมด

ต้นทุนรวมต่อตารางเมตร (Total Cost per square meters)

ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 ของแต่ละบริษัทมีความคล้ายกัน จากผลการศึกษาพบว่าเมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โครงการรูปแบบที่ 1 มีต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการน้อยกว่ารูปแบบที่ 2 อยู่ 23 ใน 24 กรณี คิดเป็น 96% ของโครงการกรณีศึกษาทั้งหมด

อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย (ROI)

จากการทำแบบจำลองทางการเงินเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย (ROI) โครงการรูปแบบที่ 2 มี ROI ของโครงการมากกว่ารูปแบบที่ 1 อยู่ 16 ใน 24 กรณี คิดเป็น 67% ของโครงการกรณีศึกษาทั้งหมด

ตารางที่ 4-13 เปรียบเทียบรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารที่มีความเหมาะสมมากกว่า ของทุกๆการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%

หน่วย : โครงการ

โครงการ	FAR Bonus								รวม	
	5%		10%		15%		20%		แบบที่ 1	แบบที่ 2
	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2		
ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	
ต้นทุนที่ดิน	1	5	-	6	-	6	-	6	1	23
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	1	5	3	3	3	3	3	3	10	14
ต้นทุนค่าดำเนินการ	4	2	4	2	4	2	4	2	16	8
ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	5	1	6	-	6	-	6	-	23	1
ROI	2	4	2	4	2	4	2	4	8	16

หมายเหตุ : ตัวเลขในช่องสีเขียว หมายถึง จำนวนทางเลือกรูปแบบพัฒนาโครงการ

ตัวอย่างการอ่านตาราง เช่น เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% โครงการทั้งหมด มี 5 โครงการที่ต้นทุนค่าก่อสร้างเมื่อเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 2 ดีกว่ารูปแบบที่ 1

หมายเหตุ : สำหรับต้นทุนที่ดินในหัวข้อนี้จะไม่นำมาเปรียบเทียบกัน เนื่องจากทุกๆการได้รับ FAR Bonus ของโครงการ อยู่ในที่ดินแปลงเดิม

4.4.2 FAR Bonus ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าด้านต้นทุนมากที่สุด

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ทำให้โครงสร้างต้นทุนมีสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการวิจัยมุ่งศึกษาความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปาน

กลาง ตามมาตรการ FAR Bonus ในหัวข้อนี้เป็นการนำเสนอผลการศึกษา สัดส่วน FAR Bonus ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าด้านต้นทุนมากที่สุด ถึงแม้ว่าต้นทุนที่ดินของแต่ละโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus มีมูลค่าเท่าเดิม แต่ต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนค่าดำเนินการของแต่ละโครงการเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นการได้รับ FAR Bonus ทำให้โครงการสร้างต้นทุนโครงการมีการเปลี่ยนแปลง โดยมีผลการศึกษำแนกรายบริษัทดังนี้

1) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : LPN

โครงสร้างต้นทุนโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางของบริษัท LPN จากการทำแบบจำลองทางการเงิน พบว่าสัดส่วนต้นทุนที่ดิน : ต้นทุนค่าก่อสร้าง : ต้นทุนค่าดำเนินการ ของโครงการ Base Case แบบ FAR ปัจจุบัน และ Max FAR มีค่า 20.8% : 52.1% : 27.1% และ 16.0% : 56.3% : 27.3% ตามลำดับ

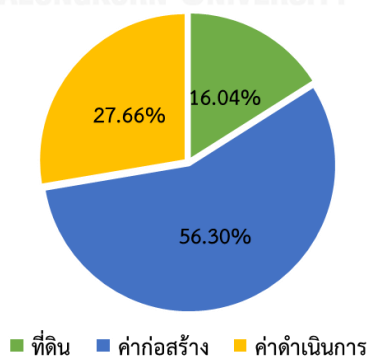
ตารางที่ 4-14 สัดส่วนต้นทุนโครงการของ LPN สำหรับ Base Case

Base Case	สัดส่วนต้นทุน								
	ที่ดิน			ค่าก่อสร้าง			ค่าดำเนินการ		
	LPN 1	LPN 2	AVG.	LPN 1	LPN 2	AVG.	LPN 1	LPN 2	AVG.
FAR ปัจจุบัน	20.9%	20.8%	20.8%	52.3%	51.9%	52.1%	26.8%	27.4%	27.1%
Max FAR	12.3%	19.8%	16.0%	59.7%	52.9%	56.3%	28.0%	27.3%	27.7%

หมายเหตุ : เปอร์เซนต์ของมูลค่าโครงการ

แผนภูมิที่ 4-3 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ LPN สำหรับ Base Case แบบ Max FAR

สัดส่วนต้นทุนโครงการ LPN
Base Case : Max FAR



ทั้งนี้จากการทำแบบจำลองพบว่าเมื่อโครงการของ LPN ได้รับ FAR Bonus สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างมีทั้งเพิ่มขึ้นและลดลง โดยเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% สัดส่วนค่าก่อสร้างลดลงเฉลี่ย -1.5% จาก Base Case ในขณะที่เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 10% 15% และ 20% สัดส่วนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% 3.2% และ 3.8% จาก Base Case ตามลำดับ สำหรับสัดส่วนค่าดำเนินการเมื่อโครงการได้รับ

FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% สัดส่วนค่าดำเนินการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 6.4% 2.3% 2.8% และ 3.3% จาก Base Case ตามลำดับ

ตารางที่ 4-15 สัดส่วนต้นทุนโครงการของ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%

FAR Bonus		สัดส่วนต้นทุน								
		ที่ดิน			ค่าก่อสร้าง			ค่าดำเนินการ		
		LPN 1	LPN 2	AVG.	LPN 1	LPN 2	AVG.	LPN 1	LPN 2	AVG.
5%	แบบที่ 1	11.7%	19.1%	15.4%	60.1%	53.4%	56.7%	28.2%	27.6%	27.9%
	แบบที่ 2	11.1%	18.5%	14.8%	56.6%	51.9%	54.2%	32.4%	29.6%	31.0%
	AVG.			15.1%	-1.5%		55.5%	6.4%		29.4%
10%	แบบที่ 1	11.3%	18.4%	14.8%	60.4%	53.8%	57.1%	28.3%	27.8%	28.1%
	แบบที่ 2	9.4%	16.9%	13.2%	61.9%	54.8%	58.3%	28.7%	28.3%	28.5%
	AVG.			14.0%	2.5%		57.7%	2.3%		28.3%
15%	แบบที่ 1	10.8%	17.7%	14.3%	60.7%	54.3%	57.5%	28.5%	28.0%	28.3%
	แบบที่ 2	9.0%	16.3%	12.7%	62.2%	55.2%	58.7%	28.8%	28.5%	28.6%
	AVG.			13.5%	3.2%		58.1%	2.8%		28.4%
20%	แบบที่ 1	10.4%	17.1%	13.8%	61.0%	54.7%	57.8%	28.6%	28.2%	28.4%
	แบบที่ 2	8.7%	15.8%	12.2%	62.5%	55.6%	59.0%	28.9%	28.7%	28.8%
	AVG.			13.0%	3.8%		58.4%	3.3%		28.6%

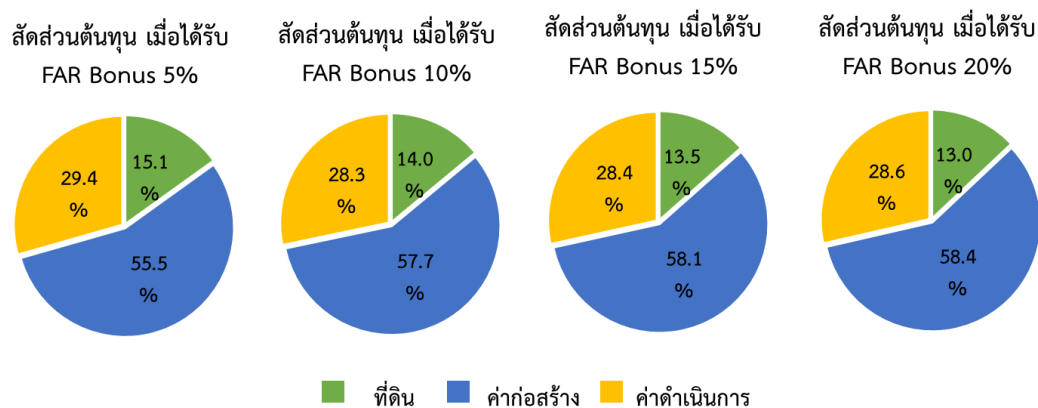
หมายเหตุ : เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าโครงการ

ตัวอักษรสีแดง เป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก Base Case (Max FAR)

ตัวอักษรสีเขียว เป็นการเปลี่ยนแปลงลดลงจาก Base Case (Max FAR)

แผนภูมิที่ 4-4 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%

โครงสร้างต้นทุนโครงการของ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus



สรุปสัดส่วนโครงสร้างต้นทุนที่ดิน : ต้นทุนค่า : ต้นทุนค่าดำเนินการ ของบริษัท LPN เมื่อได้รับ 5% 10% 15% และ 20% มีสัดส่วน ดังนี้

FAR Bonus 5%	=	15.1% : 55.5% : 29.4%
FAR Bonus 10%	=	14.0% : 57.7% : 28.3%
FAR Bonus 15%	=	13.5% : 58.1% : 28.4%
FAR Bonus 20%	=	13.0% : 58.4% : 28.6%

2) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : Ananda

โครงสร้างต้นทุนโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางของบริษัท Ananda จากการทำแบบจำลองทางการเงิน พบว่าสัดส่วนต้นทุนที่ดิน : ต้นทุนค่าก่อสร้าง : ต้นทุนค่าดำเนินการ ของโครงการ Base Case แบบ FAR ปัจจุบัน และ Max FAR มีค่า 20.0% : 37.5% : 42.5% และ 15.8% : 39.0% : 45.2% ตามลำดับ

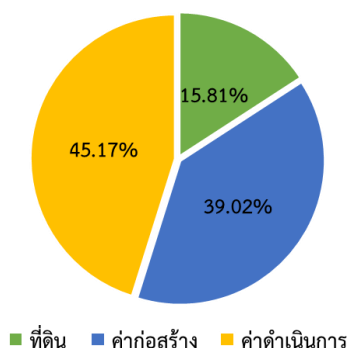
ตารางที่ 4-16 สัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda สำหรับ Base Case

Base Case	สัดส่วนต้นทุน								
	ที่ดิน			ค่าก่อสร้าง			ค่าดำเนินการ		
	AN 1	AN 2	AVG.	AN 1	AN 2	AVG.	AN 1	AN 2	AVG.
FAR ปัจจุบัน	15.0%	25.0%	20.0%	30.0%	45.0%	37.5%	55.0%	30.0%	42.5%
Max FAR	13.2%	18.4%	15.8%	29.0%	49.1%	39.0%	57.8%	32.6%	45.2%

หมายเหตุ : เปอร์เซนต์ของมูลค่าโครงการ

แผนภูมิที่ 4-5 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda สำหรับ Base Case แบบ Max FAR

สัดส่วนต้นทุนโครงการ Ananda
Base Case : Max FAR



ทั้งนี้จากการทำแบบจำลองพบว่าเมื่อโครงการของ Ananda ได้รับ FAR Bonus สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างมีทั้งเพิ่มขึ้นและลดลง โดยเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% สัดส่วนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 39.7% 40.9% 40.4% และ 40.0% จาก Base Case ตามลำดับ ในขณะที่เมื่อ

โครงการได้รับ FAR Bonus 10% สัดส่วนค่าดำเนินการลดลงเฉลี่ย -0.4% จาก Base Case และเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 15% และ 20% สัดส่วนค่าดำเนินการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 0.7% 0.1% และ 0.5% ตามลำดับ

ตารางที่ 4-17 สัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%

FAR Bonus		สัดส่วนต้นทุน									
		ที่ดิน			ค่าก่อสร้าง			ค่าดำเนินการ			
		AN 1	AN 2	AVG.	AN 1	AN 2	AVG.	AN 1	AN 2	AVG.	
5%	แบบที่ 1	12.7%	17.7%	15.2%	42.0%	67.2%	54.6%	58.0%	32.8%	45.4%	
	แบบที่ 2	13.3%	15.7%	14.5%	43.8%	65.1%	54.4%	56.2%	34.9%	45.6%	
	AVG.			14.8%			39.7%			54.5%	0.7%
10%	แบบที่ 1	12.3%	17.0%	14.6%	41.8%	66.9%	54.3%	58.2%	33.1%	45.7%	
	แบบที่ 2	12.1%	15.1%	13.6%	46.5%	64.9%	55.7%	53.5%	35.1%	44.3%	
	AVG.			14.1%			40.9%			55.0%	-0.4%
15%	แบบที่ 1	11.8%	16.4%	14.1%	41.6%	66.6%	54.1%	58.4%	33.4%	45.9%	
	แบบที่ 2	11.7%	14.6%	13.1%	46.3%	64.7%	55.5%	53.7%	35.3%	44.5%	
	AVG.			13.6%			40.4%			54.8%	0.1%
20%	แบบที่ 1	11.4%	15.8%	13.6%	41.4%	66.4%	53.9%	58.6%	33.6%	46.1%	
	แบบที่ 2	11.3%	14.1%	12.7%	46.2%	64.5%	55.3%	53.8%	35.5%	44.7%	
	AVG.			13.1%			40.0%			54.6%	0.5%

หมายเหตุ : เปอร์เซนต์ของมูลค่าโครงการ

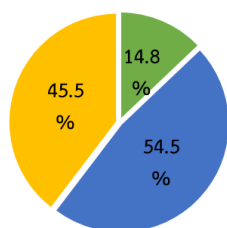
ตัวอักษรสีแดง เป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก Base Case (Max FAR)

ตัวอักษรสีเขียว เป็นการเปลี่ยนแปลงลดลงจาก Base Case (Max FAR)

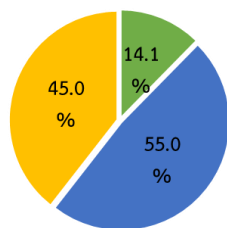
แผนภูมิที่ 4-6 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%

โครงสร้างต้นทุนโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus

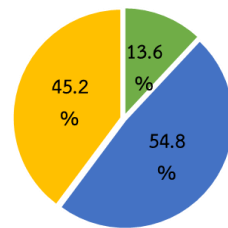
สัดส่วนต้นทุน เมื่อได้รับ
FAR Bonus 5%



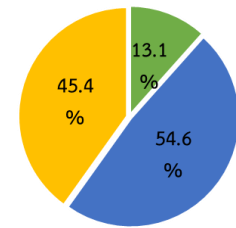
สัดส่วนต้นทุน เมื่อได้รับ
FAR Bonus 10%



สัดส่วนต้นทุน เมื่อได้รับ
FAR Bonus 15%



สัดส่วนต้นทุน เมื่อได้รับ
FAR Bonus 20%



■ ที่ดิน ■ ค่าก่อสร้าง ■ ค่าดำเนินการ

สรุปสัดส่วนโครงสร้างต้นทุนที่ดิน : ต้นทุนค่า : ต้นทุนค่าดำเนินการ ของบริษัท Ananda เมื่อได้รับ 5% 10% 15% และ 20% มีสัดส่วน ดังนี้

FAR Bonus 5%	=	14.8% : 54.4% : 45.5%
FAR Bonus 10%	=	14.1% : 55.0% : 45.0%
FAR Bonus 15%	=	13.6% : 54.8% : 45.2%
FAR Bonus 20%	=	13.1% : 54.6% : 45.4%

3) บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) : PS

โครงสร้างต้นทุนโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางของบริษัท Pruksa จากการทำแบบจำลองทางการเงิน พบว่าสัดส่วนต้นทุนที่ดิน : ต้นทุนค่าก่อสร้าง : ต้นทุนค่าดำเนินการ ของโครงการ Base Case แบบ FAR ปัจจุบัน และ Max FAR มีค่า 20.0% : 40.0% : 40.0% และ 17.8% : 41.3% : 40.9% ตามลำดับ

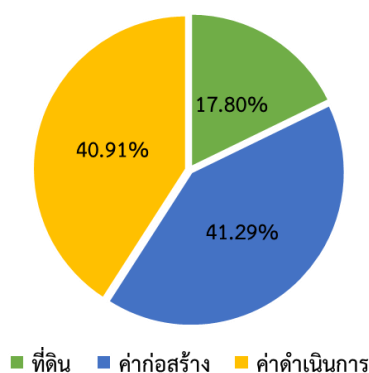
ตารางที่ 4-18 สัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda สำหรับ Base Case

Base Case	สัดส่วนต้นทุน								
	ที่ดิน			ค่าก่อสร้าง			ค่าดำเนินการ		
	PS 1	PS 2	AVG.	PS 1	PS 2	AVG.	PS 1	PS 2	AVG.
FAR ปัจจุบัน	20.0%	20.0%	20.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%	40.0%
Max FAR	14.0%	21.6%	17.8%	45.9%	36.7%	41.3%	40.1%	41.7%	40.9%

หมายเหตุ : เปอร์เซนต์ของมูลค่าโครงการ

แผนภูมิที่ 4-7 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ Pruksa สำหรับ Base Case แบบ Max FAR

สัดส่วนต้นทุนโครงการ Pruksa
Base Case : Max FAR



ทั้งนี้จากการทำแบบจำลองพบว่าเมื่อโครงการของ Pruksa ได้รับ FAR Bonus สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าดำเนินการเพิ่มขึ้นทั้งหมด โดยเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%

สัดส่วนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 22.1% 22.3% 22.4% และ 22.5% จาก Base Case ตามลำดับ ในขณะที่ สัดส่วนค่าดำเนินการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 1.2% 1.8% 2.3% และ 2.9% ตามลำดับ

ตารางที่ 4-19 สัดส่วนต้นทุนโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%

FAR Bonus		สัดส่วนต้นทุน									
		ที่ดิน			ค่าก่อสร้าง			ค่าดำเนินการ			
		PS 1	PS 2	AVG.	PS 1	PS 2	AVG.	PS 1	PS 2	AVG.	
5%	แบบที่ 1	13.4%	20.8%	17.1%	59.6%	58.0%	58.8%	40.4%	42.0%	41.2%	
	แบบที่ 2	12.8%	19.9%	16.4%	44.2%	40.0%	42.1%	43.0%	40.1%	41.6%	
	AVG.			16.7%			22.1%			50.4%	1.2%
10%	แบบที่ 1	12.9%	20.1%	16.5%	59.4%	57.7%	58.5%	40.6%	42.3%	41.5%	
	แบบที่ 2	12.3%	19.2%	15.8%	44.5%	40.4%	42.5%	43.2%	40.4%	41.8%	
	AVG.			16.1%			22.3%			50.5%	1.8%
15%	แบบที่ 1	12.4%	19.5%	15.9%	59.1%	57.4%	58.3%	40.9%	42.6%	41.7%	
	แบบที่ 2	11.9%	18.6%	15.2%	44.7%	40.9%	42.8%	43.4%	40.6%	42.0%	
	AVG.			15.6%			22.4%			50.5%	2.3%
20%	แบบที่ 1	11.9%	18.8%	15.4%	58.9%	57.2%	58.0%	41.1%	42.8%	42.0%	
	แบบที่ 2	11.4%	17.9%	14.7%	45.0%	41.2%	43.1%	43.6%	40.8%	42.2%	
	AVG.			15.0%			22.5%			50.6%	2.9%

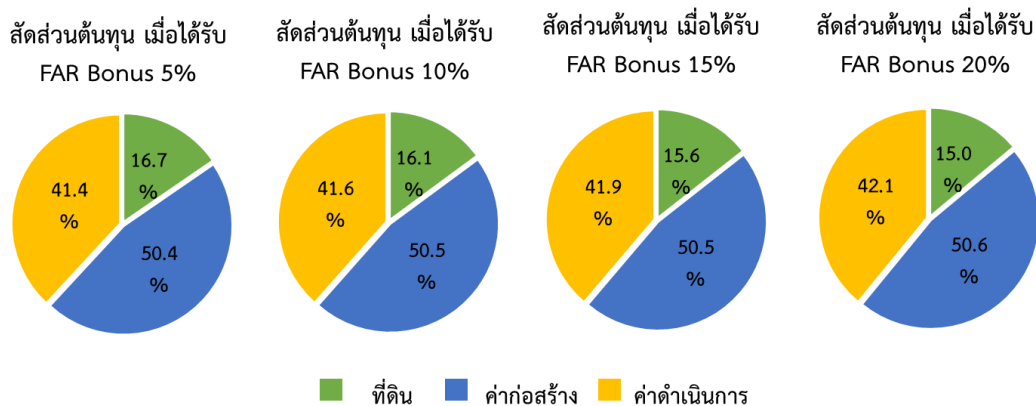
หมายเหตุ : เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าโครงการ

ตัวอักษรสีแดง เป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก Base Case (Max FAR)

ตัวอักษรสีเขียว เป็นการเปลี่ยนแปลงลดลงจาก Base Case (Max FAR)

แผนภูมิที่ 4-8 สรุปสัดส่วนต้นทุนโครงการของ Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20%

โครงสร้างต้นทุนโครงการของ Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus



สรุปสัดส่วนโครงสร้างต้นทุนที่ดิน : ต้นทุนค่า : ต้นทุนค่าดำเนินการ ของบริษัท Pruksa เมื่อได้รับ 5% 10% 15% และ 20% มีสัดส่วน ดังนี้

FAR Bonus 5%	=	16.7% : 50.4% : 41.1%
FAR Bonus 10%	=	16.1% : 50.5% : 41.6%
FAR Bonus 15%	=	15.6% : 50.5% : 41.9%
FAR Bonus 20%	=	15.0% : 50.6% : 42.1%

4) ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรเมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ของ 3 บริษัท

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ทำให้โครงสร้างมีต้นทุนรวมต่อตารางเมตรเปลี่ยนแปลงไปเมื่อเทียบกับต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนรวมต่อตารางเมตร ตาม FAR Bonus มีรายละเอียดจำแนกรายบริษัทดังนี้

4.1) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : LPN

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -0.8% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 3.5% (เพิ่มขึ้น)

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 10% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -1.5% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 11.8% (เพิ่มขึ้น)

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 15% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -2.1% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 11.1% (เพิ่มขึ้น)

และเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 20% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -2.7% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 10.5% (เพิ่มขึ้น)

สามารถสรุปได้ว่าโครงการของ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% สำหรับโครงการรูปแบบที่ 1 ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรลดลงเล็กน้อย และสำหรับรูปแบบที่ 2 ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้นมาก

4.2) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : Ananda

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -0.9% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 0.6% (เพิ่มขึ้น)

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 10% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -1.8% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 2.3% (เพิ่มขึ้น)

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 15% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -2.5% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 1.5% (เพิ่มขึ้น)

และเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 20% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -3.3% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 0.7% (เพิ่มขึ้น)

สามารถสรุปได้ว่าโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% สำหรับโครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้นและลดลงเล็กน้อยตามลำดับ

4.3) บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) : PS

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -1.0% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 3.6% (เพิ่มขึ้น)

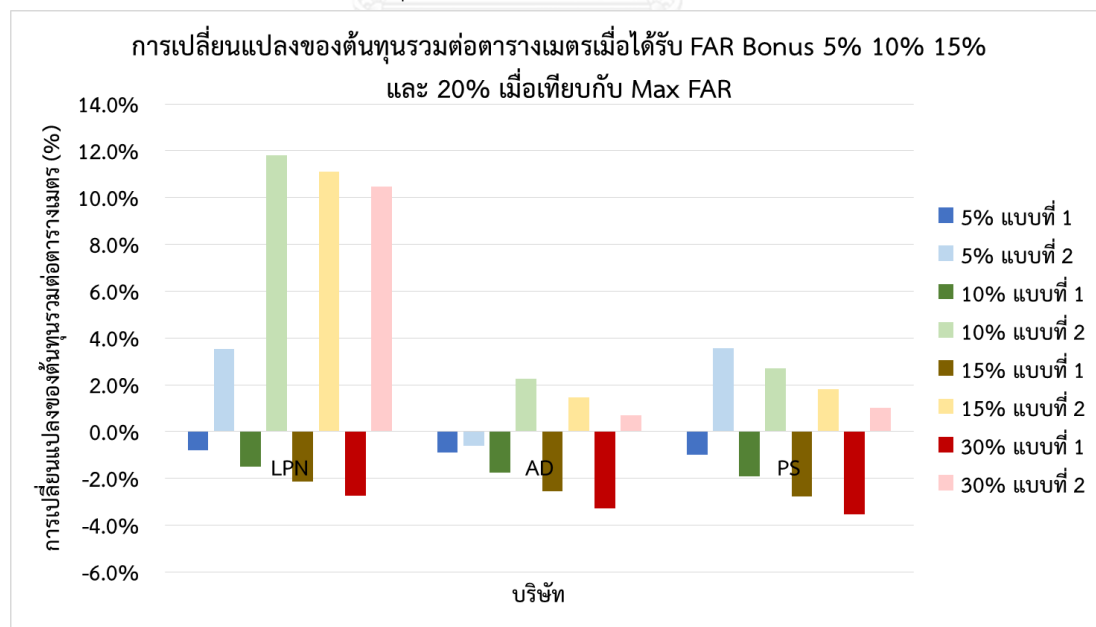
เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 10% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -1.9% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 2.7% (เพิ่มขึ้น)

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 15% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -2.8% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 1.8% (เพิ่มขึ้น)

และเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 20% ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรสำหรับรูปแบบที่ 1 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย -3.5% (ลดลง) และรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 1.0% (เพิ่มขึ้น)

สามารถสรุปได้ว่า โครงการของ Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% สำหรับโครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 ทำให้ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้นและลดลงเล็กน้อยตามลำดับ

แผนภูมิที่ 4-9 การเปลี่ยนแปลงต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจากต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR จำแนกรายบริษัท



ตารางที่ 4-20 การเปลี่ยนแปลงต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจากต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR จำแนกรายโครงการ

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus											
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%			10%			15%			20%		
				แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2				
LPN 1	LPN 1	31,549.95	27,481.60	27,321.28	29,002.51	27,175.54	32,597.10	27,042.47	32,442.75	26,920.49	32,299.48				
	LPN 2	33,581.38	34,621.62	34,294.72	35,285.23	33,997.53	36,846.44	33,726.19	36,562.55	33,477.45	36,301.28				
	AVG.		31,051.61	30,808.00	32,143.87	30,586.53	34,721.77	30,384.33	34,502.65	30,198.97	34,300.38				
AD 1	AD 1			-0.8%	3.5%	-1.5%	11.8%	-2.1%	11.1%	-2.7%	10.5%				
	AD 2														
	AVG.														
PS 1	PS 1			-0.9%	-0.6%	-1.8%	2.3%	-2.5%	1.5%	-3.3%	0.7%				
	PS 2														
	AVG.														
ต่อ ตร.ม.	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย														
	AD 1	63,288.82	64,809.14	64,213.59	61,636.82	63,655.20	64,359.45	63,129.13	63,846.54	62,631.33	63,361.91				
	AD 2	25,161.21	23,184.76	22,981.91	25,819.22	22,797.49	25,616.15	22,629.12	25,429.12	22,474.77	25,256.12				
ต่อ ตร.ม.	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย														
	PS 1	37,250.35	33,353.29	33,131.26	34,626.69	32,929.42	34,405.92	32,745.14	34,202.70	32,576.21	34,014.85				
	PS 2	55,791.59	53,544.26	52,898.91	55,379.55	52,303.81	54,832.80	51,752.30	54,281.29	51,238.93	53,767.93				
ต่อ ตร.ม.	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย														
	AD 1			-1.0%	3.6%	-1.9%	2.7%	-2.8%	1.8%	-3.5%	1.0%				
	AD 2														

หมายเหตุ : การเปลี่ยนแปลงเทียบจาก Max FAR

ตารางที่ 4-21 สรุปการเปลี่ยนแปลงต้นทุนรวมต่อตร.ม.จาก Base Case Max FAR

FAR Bonus		ต้นทุนรวมต่อ ตร.ม.					
		LPN		AD		PS	
5%	แบบที่ 1	↓	-0.8%	↓	-0.9%	↓	-1.0%
	แบบที่ 2	↑	3.5%	↓	-0.6%	↑	3.6%
10%	แบบที่ 1	↓	-1.5%	↓	-1.8%	↓	-1.9%
	แบบที่ 2	↑	11.8%	↑	2.3%	↑	2.7%
15%	แบบที่ 1	↓	-2.1%	↓	-2.5%	↓	-2.8%
	แบบที่ 2	↑	11.1%	↑	1.5%	↑	1.8%
20%	แบบที่ 1	↓	-2.7%	↓	-3.3%	↓	-3.5%
	แบบที่ 2	↑	10.5%	↑	0.7%	↑	1.0%

หมายเหตุ : ↑ หมายถึงต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นจาก Max FAR ยิ่งเพิ่มขึ้นมากยิ่งดี

↓ หมายถึงต้นทุนลดลงจาก Max FAR ยิ่งลดลงมากยิ่งดี

ช่องสีฟ้าหมายถึงรูปแบบที่มีต้นทุนลดลงสุดสำหรับบริษัทนั้นๆ

ช่องสีฟ้าหมายถึงรูปแบบที่มีต้นทุนเพิ่มขึ้นสุดสำหรับบริษัทนั้นๆ

ที่มา : ผู้วิจัย ภาานินี ชยานันท์

4.4.3 FAR Bonus ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าด้านผลตอบแทนมากที่สุด

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตามมาตรการ FAR Bonus ในหัวข้อนี้เป็นการนำเสนอผลการศึกษา FAR Bonus ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าด้านผลตอบแทนมากที่สุดเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ถึงแม้ว่าการได้รับ FAR Bonus จะทำให้โครงการสามารถเพิ่มพื้นที่อาคารอันเป็นปัจจัยในการเพิ่มพื้นที่ขาย (Salable Area) แต่เมื่อโครงการต้องมีพื้นที่ขายที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดบางส่วนเมื่อเข้าร่วมมาตรการ FAR Bonus ทำให้ผลตอบแทน (อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย : ROI) เปลี่ยนแปลงไปจาก Base Case อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่ง ROI ยังมี % สูงยิ่งดีแสดงถึงความสามารถในการทำกำไรต่อการลงทุน 100 บาท โดยมีผลการศึกษาจำแนกรายบริษัทดังนี้

ตารางที่ 4-22 อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อค่าใช้จ่าย (ROI) สำหรับ Base Case จำแนกรายโครงการ

FAR Bonus	ROI								
	LPN 1	LPN 2	AVG.	AN 1	AN 2	AVG.	PS 1	PS 2	AVG.
FAR ปัจจุบัน	4.6%	6.1%	5.3%	11.9%	24.1%	18.0%	7.4%	4.5%	5.9%
Max FAR	9.2%	5.8%	7.5%	17.6%	34.7%	26.1%	7.7%	8.8%	8.3%

หมายเหตุ : เปอร์เซนต์ของมูลค่าโครงการ

1) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : LPN

จากผลการศึกษาพบว่าโครงการ LPN แบบ Base case (Max FAR) มีค่า ROI เฉลี่ยอยู่ที่ 7.5%

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 8.3% และ 21.3% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 11.0% (เพิ่มขึ้น) และ 182.5% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 10% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 9.1% และ 11.7% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 21.1% (เพิ่มขึ้น) และ 54.9% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 15% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 9.8% และ 12.1% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 30.5% (เพิ่มขึ้น) และ 61.4% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

และเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 20% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 10.5% และ 12.6% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 39.2% (เพิ่มขึ้น) และ 67.3% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

สามารถสรุปได้ว่าโครงการของ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% สำหรับโครงการรูปแบบที่ 2 ทำให้โครงการมี ROI เพิ่มขึ้นสูงที่สุด รองลงมาคือ โครงการรูปแบบที่ 2 เมื่อได้รับ FAR Bonus 20% ในขณะที่โครงการรูปแบบที่ 1 เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% ทำให้โครงการมี ROI เพิ่มขึ้นน้อยที่สุด

2) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : Ananda

จากผลการศึกษาพบว่าโครงการ Ananda แบบ Base case (Max FAR) มีค่า ROI เฉลี่ยอยู่ที่ 26.1%

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 27.0% และ 29.5% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 3.2% (เพิ่มขึ้น) และ 12.7% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 10% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 27.8% และ 27.2% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 6.2% (เพิ่มขึ้น) และ 4.0% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 15% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 28.5% และ 27.7% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 8.9% (เพิ่มขึ้น) และ 6.1% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

และเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 20% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 29.1% และ 28.2% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 11.3% (เพิ่มขึ้น) และ 8.0% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

สามารถสรุปได้ว่าโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% สำหรับโครงการรูปแบบที่ 2 ทำให้โครงการมี ROI เพิ่มขึ้นสูงสุด รองลงมาคือ โครงการรูปแบบที่ 1 เมื่อได้รับ FAR Bonus 20% ในขณะที่โครงการรูปแบบที่ 1 เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% ทำให้โครงการมี ROI เพิ่มขึ้นน้อยที่สุด

3) บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) : PS

จากผลการศึกษาพบว่าโครงการ Pruksa แบบ Base case (Max FAR) มีค่า ROI เฉลี่ยอยู่ที่ 8.3%

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 9.1% และ 10.1% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 9.6% (เพิ่มขึ้น) และ 21.6% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 10% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 9.8% และ 10.7% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 18.3% (เพิ่มขึ้น) และ 28.8% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 15% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 10.5% และ 11.2% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 26.3% (เพิ่มขึ้น) และ 35.8% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

และเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 20% โครงการรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 มีค่า ROI เฉลี่ยเท่ากับ 11.1% และ 11.8% ตามลำดับ คิดเป็นการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยจาก Base Case อยู่ที่ 33.5% (เพิ่มขึ้น) และ 42.2% (เพิ่มขึ้น) ตามลำดับ

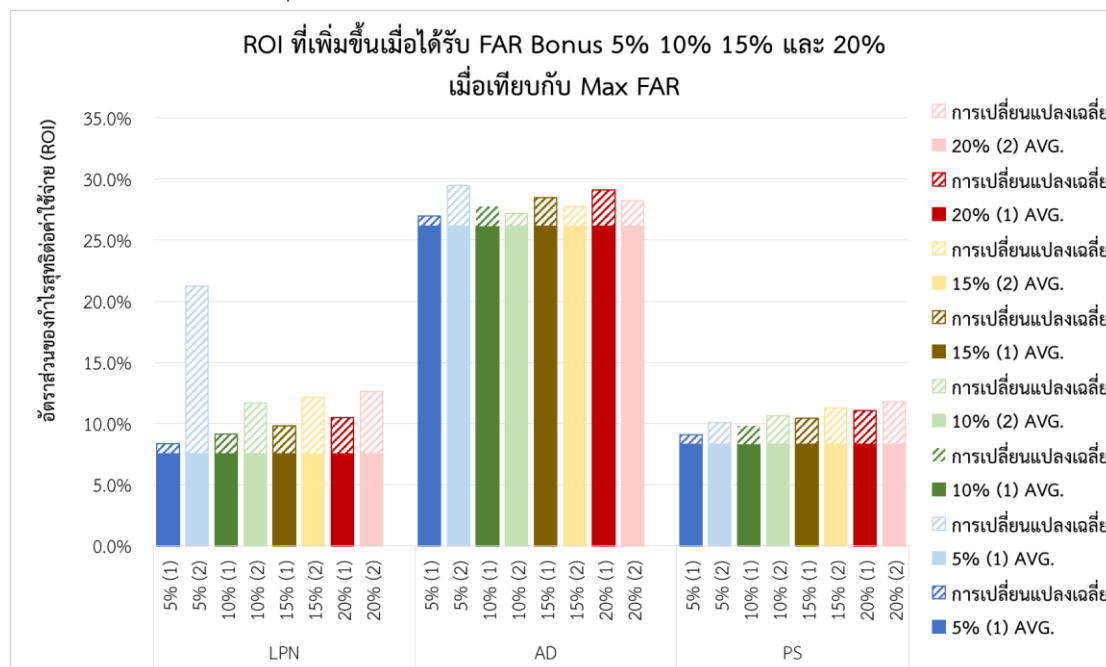
สามารถสรุปได้ว่าโครงการของ Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus 20% สำหรับโครงการรูปแบบที่ 2 ทำให้โครงการมี ROI เพิ่มขึ้นสูงสุด รองลงมาคือ โครงการรูปแบบที่ 1 เมื่อได้รับ FAR Bonus 15% ในขณะที่โครงการรูปแบบที่ 1 เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% ทำให้โครงการมี ROI เพิ่มขึ้นน้อยที่สุด

ตารางที่ 4-23 การเปลี่ยนแปลงผลตอบแทน (ROI) ของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจากต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR จำแนกรายโครงการ

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus								
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%		10%		15%		20%		
				แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	
ROI	LPN 1	4.6%	9.2%	9.9%	26.1%	10.4%	11.9%	11.0%	12.2%	11.5%	12.4%	
	LPN 2	19.9%	19.6%	20.7%	29.6%	21.8%	24.0%	22.8%	24.8%	23.7%	25.6%	
	AVG.		14.4%	15.3%	27.9%	16.1%	18.0%	16.9%	18.5%	17.6%	19.0%	
	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย				6.2%	93.4%	11.9%	24.7%	17.2%	28.5%	22.1%	31.9%
	AD 1	11.9%	17.6%	18.1%	14.4%	18.5%	9.0%	18.9%	9.3%	19.3%	9.6%	
	AD 2	24.1%	34.7%	35.9%	44.6%	37.0%	45.4%	38.0%	46.2%	38.9%	46.9%	
	AVG.		26.1%	27.0%	29.5%	27.8%	27.2%	28.5%	27.7%	29.1%	28.2%	
	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย				3.2%	12.7%	6.2%	4.0%	8.9%	6.1%	11.3%	8.0%
	PS 1	7.4%	7.7%	8.4%	15.3%	9.1%	15.9%	9.7%	16.5%	10.3%	17.0%	
	PS 2	4.5%	8.8%	9.7%	4.8%	10.5%	5.4%	11.2%	6.0%	11.8%	6.6%	
AVG.		8.3%	8.3%	9.1%	10.1%	9.8%	10.7%	10.5%	11.2%	11.1%	11.8%	
การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย				9.6%	21.6%	18.3%	28.8%	26.3%	35.8%	33.5%	42.2%	

หมายเหตุ : การเปลี่ยนแปลงเทียบกับจาก Max FAR

แผนภูมิที่ 4-10 เปลี่ยนแปลงผลตอบแทน (ROI) ของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจากต้นทุนรวมต่อตารางเมตรของโครงการ Max FAR จำแนกรายบริษัท



จากแผนภูมิที่ 4-10 จะเห็นได้ ROI ของ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% โดยรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงจาก ROI ก่อนได้รับ FAR Bonus (Max FAR เฉลี่ย) สูงที่สุด ลำดับถัดไปคือ ROI ของ Pruksa เมื่อได้รับ FAR Bonus 20% โดยรูปแบบที่ 2 มีการเปลี่ยนแปลงจาก ROI ก่อนได้รับ FAR Bonus สูงขึ้นเป็นลำดับที่ 2 ในขณะที่ ROI ของ Ananda มีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยจากวิเคราะห์พบว่าเดิม Ananda มี ROI ที่สูงอยู่แล้ว ซึ่งมี ROI เฉลี่ยอยู่ที่ 26.1 และเมื่อได้รับ FAR Bonus สามารถทำให้ ROI เพิ่มขึ้นถึง 29.5 ซึ่งเป็นค่า ROI ที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นๆ

4.5 สรุปผลการทดสอบความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตามมาตรการ FAR Bonus

ในหัวข้อนี้จะเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนของ 3 บริษัท เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โดยให้ค่าคะแนนที่ดีที่สุดสำหรับโครงการที่ทำให้ต้นทุนลดลงและผลตอบแทนสูง โดยจะกล่าวในรายละเอียดต่อไป รวมทั้งการสรุปผลการศึกษาเมื่อชี้ให้เห็นความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดตามมาตรการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ในรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2 กรณีใดที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนาอาคารชุดตามมาตรการมากที่สุด โดยการวัดความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนาอาคารชุด Affordable Housing ตามมาตรการ FAR Bonus ใช้ตัวชี้วัดคืออัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ถ้า B/C Ratio มากกว่า 1 แสดงว่าโครงการนั้นมี

ความเหมาะสมที่จะลงทุน จากผลการทำแบบจำลองทางการเงินพบว่าทุกๆการได้รับ FAR Bonus ทำให้โครงการมี ROI เพิ่มขึ้น และ B/C Ratio มากกว่า 1 ทุกกรณี โดยมีรายละเอียดแบ่งเป็น 2 หัวข้อ ดังนี้

4.5.1 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนของ 3 บริษัท

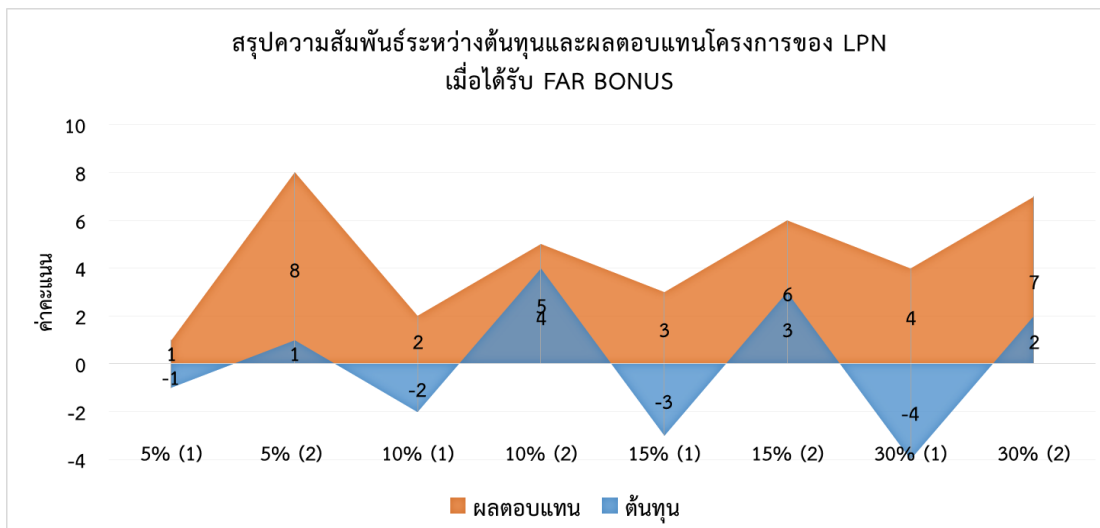
ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนโครงการของทั้ง 3 บริษัท เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% กล่าวคือเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus ที่เท่าไรจะทำให้ได้ผลตอบแทนมากที่สุด และใช้ต้นทุนน้อยที่สุด ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามมาตรการ FAR Bonus ได้โดยการให้ค่าคะแนน มีรายละเอียดจำแนกรายบริษัทดังนี้

1) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : LPN

จากผลการทำแบบจำลองทางการเงินพบว่าโครงการของ LPN เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% รูปแบบที่ 2 ทำให้ได้ ROI สูงที่สุดคือ 21.3% หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 182.5% จากโครงการ Max FAR ในขณะที่ต้นทุนเพิ่มขึ้นจากต้นทุนเฉลี่ยของโครงการ Max FAR เพียง 3.9% แสดงถึงความเหมาะสมในการลงทุนพัฒนาโครงการรูปแบบนี้ที่สุดสำหรับ LPN แต่ถ้าโครงการได้รับ FAR Bonus 20% และเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 จะทำให้ต้นทุนโครงการลดลง -2.7% และยังสามารถทำให้ได้รับ ROI สูงขึ้นเป็น 10.5% จาก ROI ของโครงการ Max FAR หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 39.2% แสดงให้เห็นว่าในการลงทุนพัฒนาโครงการรูปแบบนี้เป็นอีกทางเลือกที่ทำให้ได้รับผลตอบแทนมากขึ้นเล็กน้อยและสามารถลดต้นทุนได้เช่นกัน ในทางกลับกันสำหรับการได้รับ FAR Bonus 5% ประกอบกับการเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 ทำให้ได้ ROI น้อยที่สุดคือ 8.3% ในขณะที่ต้นทุนลดลงจากต้นทุนเฉลี่ยของโครงการ Max FAR เพียง -0.8% อีกทั้งเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 10% รูปแบบที่ 2 จะทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นสูงสุด 12.2% ถึงแม้ว่าจะทำให้ได้รับ ROI เพิ่มขึ้นเป็น 11.7% ก็ตาม แสดงให้เห็นว่าในการลงทุนพัฒนาโครงการสำหรับ LPN รูปแบบนี้เป็นรูปแบบที่ไม่เหมาะสม

สรุปได้ว่าหาก LPN ได้รับ FAR Bonus ในการพัฒนา Affordable Housing การได้รับ FAR Bonus 5% และเพิ่มพื้นที่อาคารรวมรูปแบบที่ 2 หรือการเพิ่มความสูงอาคาร จะทำให้มีความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนมากที่สุด แต่ถ้า LPN ต้องการได้รับ FAR Bonus 20% ก็สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 คือเพิ่มพื้นที่อาคารปกคลุมดิน จะสามารถลดต้นทุนและเพิ่มผลตอบแทนได้เช่นกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดแปลงที่ดินและข้อจำกัดในการขึ้นความสูงอาคารด้วย

แผนภูมิที่ 4-11 ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทน เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ของบริษัท LPN

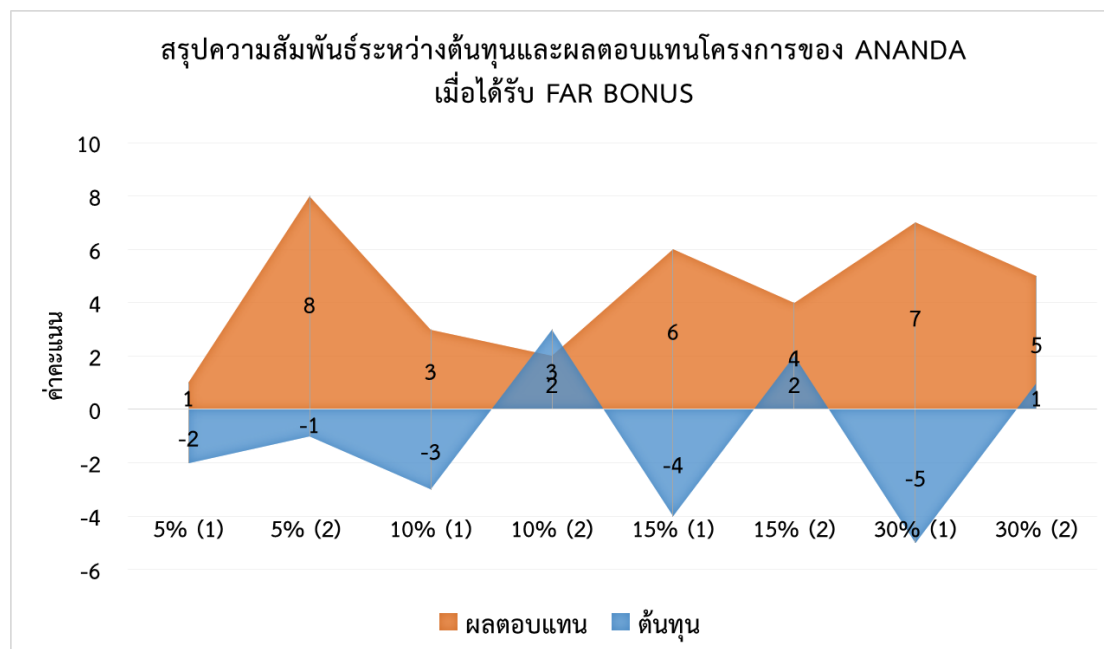


2) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : Ananda

จากผลการทำแบบจำลองทางการเงินพบว่าโครงการของ Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% รูปแบบที่ 2 ทำให้ได้ ROI สูงที่สุดคือ 29.5% หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 12.7% และทำให้ต้นทุนลดลงจากต้นทุนเฉลี่ยของโครงการ Max FAR -0.6% แสดงถึงความเหมาะสมในการลงทุนพัฒนาโครงการรูปแบบนี้ที่สุดสำหรับ Ananda ถ้าโครงการได้รับ FAR Bonus 20% และเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 จะทำให้ต้นทุนโครงการลดลง -3.3% และยังสามารถทำให้ได้รับ ROI สูงขึ้นเป็น 29.1% จาก ROI ของโครงการ Max FAR หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 11.3% แสดงให้เห็นว่าในการลงทุนพัฒนาโครงการรูปแบบนี้เป็นอีกทางเลือกที่ทำให้ได้รับผลตอบแทนสูงขึ้นแต่สามารถลดต้นทุนได้มาก ในทางกลับกันสำหรับการได้รับ FAR Bonus 5% ประกอบกับการเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 ทำให้ได้ ROI น้อยที่สุดคือ 27.0% ในขณะที่ต้นทุนลดลงจากต้นทุนเฉลี่ยของโครงการ Max FAR -0.9% แสดงให้เห็นว่าในการลงทุนพัฒนาโครงการสำหรับ Ananda รูปแบบนี้เป็นรูปแบบที่ไม่เหมาะสมเท่าไรนัก

สรุปได้ว่าหาก Ananda ได้รับ FAR Bonus ในการพัฒนา Affordable Housing การได้รับ FAR Bonus 5% และเพิ่มพื้นที่อาคารรวมรูปแบบที่ 2 หรือการเพิ่มความสูงอาคาร จะทำให้มีความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนมากที่สุด และถ้าโครงการได้รับ FAR Bonus 20% โดยเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 คือเพิ่มพื้นที่อาคารปกคลุมดิน จะสามารถลดต้นทุนได้มากที่สุดและเพิ่มผลตอบแทนได้เช่นกัน ในทางกลับกันการได้รับ FAR Bonus 5% และเพิ่มพื้นที่อาคารรวมรูปแบบที่ 1 หรือการเพิ่มพื้นที่อาคารปกคลุมดินทำให้ได้รับ ROI น้อยที่สุดถึงแม้ว่าจะสามารถลดต้นทุนได้บางส่วนก็ตาม ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดแปลงที่ดินและข้อกำหนดในการขึ้นความสูงอาคารด้วย

แผนภูมิที่ 4-12 ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทน เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ของบริษัท Ananda

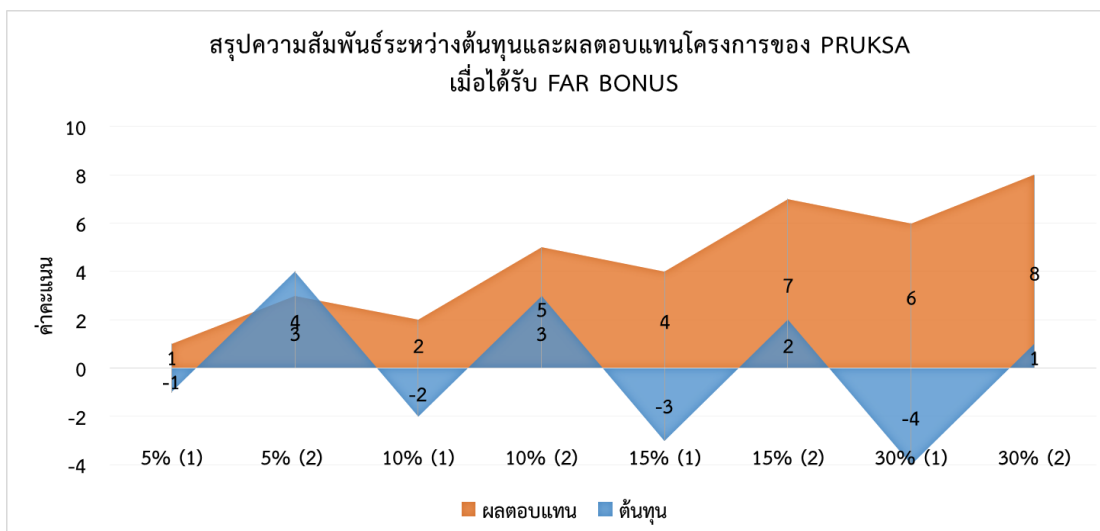


3) บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) : PS

จากผลการทำแบบจำลองทางการเงินพบว่าโครงการของ Pruksa มีความแตกต่างจาก 2 บริษัทแรก โดยเมื่อได้รับ FAR Bonus 20% รูปแบบที่ 2 ทำให้ได้ ROI สูงที่สุดคือ 11.8% หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 42.2% และทำให้ต้นทุนเพิ่มเล็กน้อยจากต้นทุนเฉลี่ยของโครงการ Max FAR คิดเป็น 1.0% แสดงถึงความเหมาะสมในการลงทุนพัฒนาโครงการรูปแบบนี้ที่สุดสำหรับ Pruksa และถ้าโครงการได้รับ FAR Bonus 20% โดยเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 จะทำให้ต้นทุนโครงการลดลง -3.5% และยังสามารถทำให้ได้รับ ROI สูงขึ้นเป็น 11.1% จาก ROI ของโครงการ Max FAR หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 33.5% แสดงให้เห็นว่าในการลงทุนพัฒนาโครงการรูปแบบนี้เป็นอีกทางเลือกที่ทำให้ได้รับผลตอบแทนสูงขึ้นแต่สามารถลดต้นทุนได้มาก ในทางกลับกันสำหรับการได้รับ FAR Bonus 5% ประกอบกับการเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 ทำให้ได้ ROI น้อยที่สุดคือ 9.1% ในขณะที่ต้นทุนลดลงจากต้นทุนเฉลี่ยของโครงการ Max FAR -1.0% อีกทั้งเมื่อได้รับ FAR Bonus 5% รูปแบบที่ 2 จะทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงที่สุดคือเพิ่มขึ้น 3.6% จากโครงการ Max FAR และทำให้ได้รับ ROI เพิ่มขึ้นเป็น 10.0% หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 21.6% แสดงให้เห็นว่าในการลงทุนพัฒนาโครงการสำหรับ Ananda รูปแบบนี้เป็นรูปแบบที่ไม่เหมาะสมเท่าไรนัก

สรุปได้ว่าหาก Pruksa ได้รับ FAR Bonus ในการพัฒนา Affordable Housing การได้รับ FAR Bonus 20% และเพิ่มพื้นที่อาคารรวมรูปแบบที่ 2 หรือการเพิ่มความสูงอาคาร จะทำให้มีความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนมากที่สุด และถ้าโครงการได้รับ FAR Bonus 20% โดยเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 คือเพิ่มพื้นที่อาคารปกคลุมดิน จะสามารถลดต้นทุนได้มากที่สุดและเพิ่มผลตอบแทนได้เช่นกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดแปลงที่ดินและข้อจำกัดในการขึ้นความสูงอาคารด้วย

แผนภูมิที่ 4-13 ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทน เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ของบริษัท Pruksa



ตารางที่ 4-24 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนโครงการกรณีศึกษา

FAR Bonus		ROI							
		LPN		AD		PS		ภาพรวม	
		ต้นทุน	ROI	ต้นทุน	ROI	ต้นทุน	ROI	ต้นทุน	ROI
5%	แบบที่ 1	↓ -1	↑ 1	↓ -2	↑ 1	↓ -1	↑ 1	↓ -1	↑ 1
	แบบที่ 2	↑ 1	↑ 8	↓ -1	↑ 8	↑ 4	↑ 3	↑ 1	↑ 7
10%	แบบที่ 1	↓ -2	↑ 2	↓ -3	↑ 3	↓ -2	↑ 2	↓ -2	↑ 2
	แบบที่ 2	↑ 4	↑ 5	↑ 3	↑ 2	↑ 3	↑ 5	↑ 4	↑ 3
15%	แบบที่ 1	↓ -3	↑ 3	↓ -4	↑ 6	↓ -3	↑ 4	↓ -3	↑ 3
	แบบที่ 2	↑ 3	↑ 6	↑ 2	↑ 4	↑ 2	↑ 7	↑ 3	↑ 4
20%	แบบที่ 1	↓ -4	↑ 4	↓ -5	↑ 7	↓ -4	↑ 6	↓ -4	↑ 5
	แบบที่ 2	↑ 2	↑ 7	↑ 1	↑ 5	↑ 1	↑ 8	↑ 2	↑ 6

หมายเหตุ : ค่าคะแนนอ้างอิงจากการให้คะแนนในตารางที่ 4-23

- ↑ หมายถึงการเพิ่มขึ้น ถ้าต้นทุนเพิ่มขึ้นจะไม่ดี แต่ถ้า ROI เพิ่มขึ้นจะดี
- ↓ หมายถึงการลดลง ถ้าต้นทุนลดลงจะดี แต่ถ้า ROI ลดลงจะไม่ดี
- สีฟ้า หมายถึงรูปแบบที่มีต้นทุนที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทนั้นๆ
- สีส้ม หมายถึงรูปแบบที่มี ROI ที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทนั้นๆ

ตารางที่ 4-25 การให้คะแนนการเปลี่ยนแปลงต้นทุนรวมและผลตอบแทน (RO) ของโครงการ เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% เปรียบเทียบจาก

ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus											
	FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%		10%		15%		20%		20%			
			แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2		
LPN	ต้นทุน	32,565.66	30,808.00	32,255.55	30,586.53	34,832.03	30,384.33	34,611.50	30,198.97	34,407.82				
	ผลตอบแทน	การเปลี่ยนแปลง	-0.8%	3.9%	-1.5%	12.2%	-2.1%	11.5%	-2.7%	10.8%				
AD	ต้นทุน	44,225.01	43,597.75	43,728.02	43,226.35	44,987.80	42,879.12	44,637.83	42,553.05	44,309.01				
	ผลตอบแทน	การเปลี่ยนแปลง	-0.9%	-0.6%	-1.8%	2.3%	-2.5%	1.5%	-3.3%	0.7%				
PS	ต้นทุน	46,520.97	43,015.08	45,003.12	42,616.62	44,619.36	42,248.72	44,242.00	41,907.57	43,891.39				
	ผลตอบแทน	การเปลี่ยนแปลง	-1.0%	3.6%	-1.9%	2.7%	-2.8%	1.8%	-3.5%	1.0%				
หมายเหตุ	ต้นทุน	5.9%	9.1%	10.1%	9.8%	10.7%	10.5%	11.2%	11.1%	11.8%				
	ผลตอบแทน	การเปลี่ยนแปลง	9.6%	21.6%	18.3%	28.8%	26.3%	35.8%	33.5%	42.2%				

หมายเหตุ : การเปลี่ยนแปลง เปรียบเทียบจากค่า Max FAR

ต้นทุน หมายถึง ต้นทุนรวมต่อตารางเมตร

การให้ค่าคะแนนต้นทุน เปรียบเทียบจากการเปลี่ยนแปลง โดยการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงให้คะแนนเป็นลบ (-) แปลว่าต้นทุนลดลง ถ้าการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นให้คะแนนเป็นบวก (+) แปลว่าต้นทุนเพิ่มขึ้น

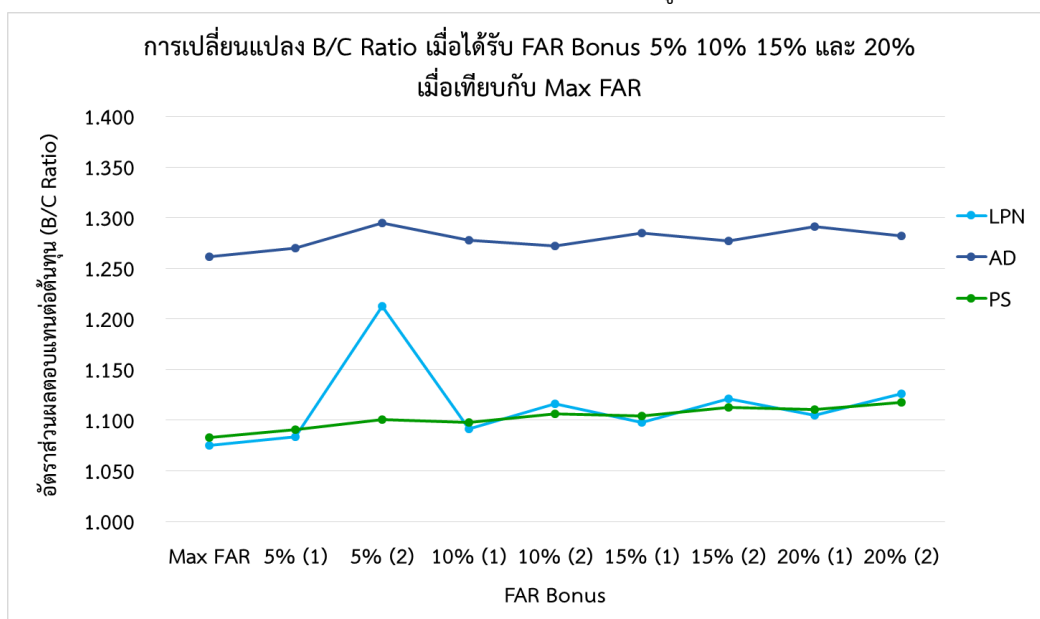
ผลตอบแทน หมายถึง ค่า ROI

การให้ค่าคะแนนผลตอบแทน เปรียบเทียบจากการเปลี่ยนแปลง โดยการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นให้คะแนนเป็นบวก (+) ยิ่งการเปลี่ยนแปลงมากยิ่งได้คะแนนมาก แปลว่าผลตอบแทนดี

4.5.2 สรุปอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ตามการได้รับ FAR Bonus

เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% สำหรับโครงการของ 3 บริษัท LPN Ananda และ Pruksa ทำให้สัดส่วนต้นทุนและผลตอบแทน (ROI) ที่ได้รับมีความแตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม หากนำมาเปรียบเทียบอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) จะทำให้พบว่า FAR Bonus ที่เท่าไร ทำให้โครงการของแต่ละบริษัทเกิดความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดตามเงื่อนไขของ FAR Bonus มากที่สุด

แผนภูมิที่ 4-14 เปรียบเทียบอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ของ 3 บริษัท จำแนกตามการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โดยเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 และ 2



ค่าเฉลี่ย B/C Ratio ของ Max FAR พบว่า B/C Ratio ของ Ananda สูงที่สุด อยู่ที่ 1.261 รองลงมาคือ Pruksa ซึ่งมากกว่า LPN เล็กน้อย อยู่ที่ 1.083 และ 1.075 ตามลำดับ

1) เมื่อได้รับ FAR Bonus 5%

รูปแบบที่ 1 พบว่า B/C Ratio ของ Ananda สูงที่สุด อยู่ที่ 1.270 ในขณะที่ LPN และ Pruksa มีค่าใกล้เคียงกัน อยู่ที่ 1.083 และ 1.091 ตามลำดับ

รูปแบบที่ 2 พบว่า B/C Ratio ของ Ananda สูงที่สุด อยู่ที่ 1.295 ในขณะที่ LPN มากกว่า Pruksa เล็กน้อย อยู่ที่ 1.213 และ 1.101 ตามลำดับ

2) เมื่อได้รับ FAR Bonus 10%

รูปแบบที่ 1 พบว่า B/C Ratio ของ Ananda สูงที่สุด อยู่ที่ 1.278 ในขณะที่ LPN และ Pruksa มีค่าใกล้เคียงกัน อยู่ที่ 1.091 และ 1.098 ตามลำดับ

รูปแบบที่ 2 พบว่า B/C Ratio ของ Ananda สูงที่สุด อยู่ที่ 1.272 ในขณะที่ LPN มากกว่า Pruksa เล็กน้อย อยู่ที่ 1.117 และ 1.107 ตามลำดับ

3) เมื่อได้รับ FAR Bonus 15%

รูปแบบที่ 1 พบว่า B/C Ratio ของ Ananda สูงที่สุด อยู่ที่ 1.285 ในขณะที่ LPN และ Pruksa มีค่าใกล้เคียงกัน อยู่ที่ 1.098 และ 1.105 ตามลำดับ

รูปแบบที่ 2 พบว่า B/C Ratio ของ Ananda สูงที่สุด อยู่ที่ 1.277 ในขณะที่ LPN มากกว่า Pruksa เล็กน้อย อยู่ที่ 1.121 และ 1.112 ตามลำดับ

4) เมื่อได้รับ FAR Bonus 20%

รูปแบบที่ 1 พบว่า B/C Ratio ของ Ananda สูงที่สุด อยู่ที่ 1.291 ในขณะที่ LPN และ Pruksa มีค่าใกล้เคียงกัน อยู่ที่ 1.105 และ 1.111 ตามลำดับ

รูปแบบที่ 2 พบว่า B/C Ratio ของ Ananda สูงที่สุด อยู่ที่ 1.282 ในขณะที่ LPN มากกว่า Pruksa เล็กน้อย อยู่ที่ 1.126 และ 1.118 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-26 B/C Ratio ที่มีค่ามากกว่า 1 มาก แสดงให้เห็นความเหมาะสมที่จะลงทุนมาก

FAR Bonus		B/C Ratio		
		LPN	AD	PS
5%	แบบที่ 1	1.083%	1.270%	1.091%
	แบบที่ 2	1.213%	1.295%	1.101%
10%	แบบที่ 1	1.091%	1.278%	1.098%
	แบบที่ 2	1.117%	1.272%	1.107%
15%	แบบที่ 1	1.098%	1.285%	1.105%
	แบบที่ 2	1.121%	1.277%	1.115%
20%	แบบที่ 1	1.105%	1.291%	1.111%
	แบบที่ 2	1.126%	1.282%	1.118%

หมายเหตุ : ■ หมายถึง B/C Ratio มีค่าสูงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบ

ภายในบริษัทเดียวกัน

สรุปอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) จากผลการศึกษาทำให้วิเคราะห์ได้ว่า การได้รับ FAR Bonus 5% ประกอบกับการเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 2 ทำให้โครงการของ LPN และ Ananda มีความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงการมากที่สุด ถึงแม้ว่า Ananda จะมี B/C Ratio ในภาพรวมสูงกว่าบริษัทอื่นๆก็ตาม แต่สำหรับ LPN จะเห็นการเพิ่มขึ้นของ B/C Ratio อย่างเห็นได้ชัดมากกว่า Ananda นอกจากนี้การได้รับ FAR Bonus กรณีอื่นๆสำหรับ LPN การเพิ่มพื้นที่รูปแบบที่ 2 ทำให้ได้รับ B/C Ratio รูปแบบที่ 1 เสมอ แต่สำหรับ Ananda การเพิ่มพื้นที่รูปแบบที่ 1 ทำให้ได้รับ B/C Ratio รูปแบบที่ 2 เสมอ ยกเว้น FAR Bonus 5% แตกต่างจากโครงการของ Pruksa ที่เมื่อเพิ่ม FAR Bonus แล้วทำให้มี B/C Ratio แปรผันตามการเพิ่มของ FAR Bonus โดยเมื่อได้รับ FAR Bonus 20% โดยเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 2 ทำให้ได้ B/C Ratio สูงที่สุด และในภาพรวมของ Pruksa จะเห็นได้ว่า การเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 2 จะทำให้ได้ B/C Ratio มากกว่ารูปแบบที่ 1 เสมอ ยกเว้นรูปแบบที่ 1 เมื่อได้รับ FAR Bonus 5%

ตารางที่ 4-27 ค่าเฉลี่ยและการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ของโครงการ จำแนกตามการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% และการเพิ่มพื้นที่อาคารรูปแบบที่ 1 และรูปแบบที่ 2

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus								
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%		10%		15%		20%		
				แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 1	แบบที่ 2	
B/C Ratio	LPN 1	1.046	1.092	1.099	1.261	1.104	1.119	1.110	1.122	1.115	1.124	
	LPN 2	1.061	1.058	1.068	1.164	1.078	1.114	1.086	1.121	1.095	1.127	
	AVG.		1.075	1.083	1.213	1.091	1.117	1.098	1.121	1.105	1.126	
	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย				0.8%	12.8%	1.5%	3.8%	2.1%	4.3%	2.7%	4.7%
	AD 1	1.119	1.176	1.181	1.144	1.185	1.090	1.189	1.093	1.193	1.096	
	AD 2	1.241	1.347	1.359	1.446	1.370	1.454	1.380	1.462	1.389	1.469	
	AVG.		1.261	1.270	1.295	1.278	1.272	1.285	1.277	1.291	1.282	
	การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย				0.7%	2.6%	1.3%	0.8%	1.8%	1.3%	2.3%	1.6%
	PS 1	1.074	1.077	1.084	1.153	1.091	1.159	1.097	1.165	1.103	1.170	
	PS 2	1.045	1.088	1.097	1.048	1.105	1.054	1.112	1.060	1.118	1.066	
AVG.		1.083	1.091	1.101	1.098	1.107	1.105	1.112	1.111	1.118		
การเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย				0.7%	1.7%	1.4%	2.2%	2.0%	2.7%	2.6%	3.2%	

หมายเหตุ : การเปลี่ยนแปลงเทียบกับ Max FAR

บทที่ 5

สรุปผลและข้อเสนอแนะ

งานวิจัยการเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุนพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ตามมาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556 ในเขตกรุงเทพมหานคร แสดงให้เห็นผลการศึกษาในหลายประการ อันได้แก่ เงื่อนไขและข้อจำกัดในการนำมาตรการดังกล่าวไปใช้ แนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการที่มีต่อมาตรการ ความคุ้มค่าทางการเงินในการลงทุนด้านทั้งต้นทุนและด้านผลตอบแทนเมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus ตามเงื่อนไขของมาตรการ ในหัวข้อนี้ได้นำเสนอการสรุปผลการศึกษา การอภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 สรุปเงื่อนไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้มีการใช้มาตรการส่งเสริม (Incentive Measure) ซึ่งได้แก่การให้สิทธิอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) สำหรับ 5 เงื่อนไข โดยมีมาตรการส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (ผู้มีรายได้ต่อเดือนเฉลี่ย น้อยกว่า รายได้เฉลี่ยกรุงเทพมหานคร 20%) หรือผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่โครงการ จะได้ FAR Bonus ไม่เกิน 4 เท่า ของพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นให้ผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิม ทั้งนี้จากผลการวิจัยในบทที่ 4 สามารถสรุปเงื่อนไขภายใต้มาตรการใน 2 ประการ ได้แก่ 1) ด้านอุปสงค์ คือ ความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยซึ่งสอดคล้องกับรายได้ของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และ 2) ด้านอุปทาน คือ ราคาที่อยู่อาศัยในตลาดที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 ด้านอุปสงค์ ตามมาตรการฯ

ด้านอุปสงค์ ตามมาตรการฯ ความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยซึ่งสอดคล้องกับรายได้ของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

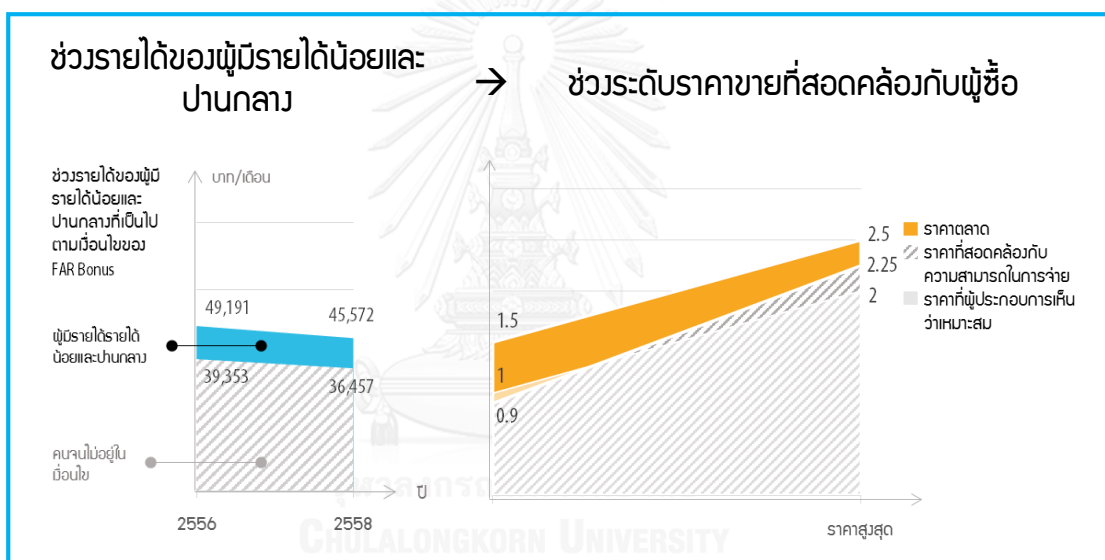
- ผู้ที่สามารถซื้อโครงการที่จัดให้มีหรือพัฒนา Affordable Housing ตามเงื่อนไข FAR Bonus คือ บุคคลที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 39,353 - 49,191 บาทต่อเดือนในปี 2556-2557 และ 36,457 - 45,572 บาทต่อเดือนในปี 2558-2559
- โดยมีความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ในปี 2556 และ 2558 อยู่ที่ 11,805.79 บาท/เดือน และ 10,937.21 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

- คิดเป็นราคาที่อยู่อาศัยที่ผ่อนได้อยู่ที่ 0.94 - 2.25 ล้านบาท

5.1.2 ด้านอุปทาน ตามมาตรการฯ

ด้านอุปทาน คือ ราคาที่อยู่อาศัยในตลาดที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

- ราคาเฉลี่ยที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง อยู่ในช่วงราคาเฉลี่ยคือ 61,058.40 - 76,323 บาทต่อตร.ม. และ คิดเป็นราคาต่อหน่วย (เฉลี่ยหน่วยละ 25 ตร.ม.) อยู่ที่ประมาณ 1.5 - 1.9 ล้านบาท
- ราคาเฉลี่ยที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ มีระดับราคาขายต่อห้องไม่เกิน 1-2 ล้านบาท



ภาพที่ 5-1 สรุปลุปสงค์ และอุปทาน ตามเงื่อนไขของมาตรการฯ

ที่มา : ผู้วิจัย ภาวนิ ชยานันท์

จากการสรุปผลการศึกษา แสดงให้เห็นว่าเงื่อนไขตามอุปสงค์ และอุปทานตามมาตรการ FAR Bonus ในการจัดให้มีหรือพัฒนา Affordable Housing ยังมีความไม่ชัดเจน ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถนำมาตรการไปใช้ได้ ดังนั้นภาครัฐควรปรับปรุงมาตรการด้วยการสร้างความชัดเจนให้แก่มาตรการฯ

5.2 สรุปความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนาอาคารชุดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามมาตรการ FAR Bonus

การจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยต้องไม่เกิน 4 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง จากการทำแบบจำลองทางการเงิน

(Financial model) พบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% สามารถทำให้โครงการมีผลตอบแทนเพิ่มขึ้นจากโครงการ Base Case ได้ทุกกรณี แต่เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% ตามรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคารแบบที่ 2 คือการเพิ่มพื้นที่อาคารโดยมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับโครงการ Base Case สามารถทำให้ได้ผลตอบแทนสูงที่สุดแม้ว่าจะทำให้ต้นทุนสูงขึ้นตามไปด้วยก็ตาม ทั้งนี้ สัดส่วนการจัดให้มี Affordable Housing และการได้รับ FAR Bonus ส่งผลต่อโครงสร้างต้นทุนอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือเมื่อได้รับ FAR Bonus หากโครงการเป็นอาคารเตี้ย (Low-rise) อาจทำให้โครงการกลายเป็นอาคารสูงชันอยู่ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น เนื่องจากกฎหมายควบคุมอาคารที่แตกต่างกันของอาคารเตี้ยและอาคารสูง เช่น ทางหนีไฟ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น ล้วนแต่เป็นต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งสิ้น

ตารางที่ 5-1 สรุปความคุ้มค่าทางการเงินเมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% โดยการให้ค่าคะแนนซึ่งอ้างอิงจากผลการศึกษาในบทที่ 4

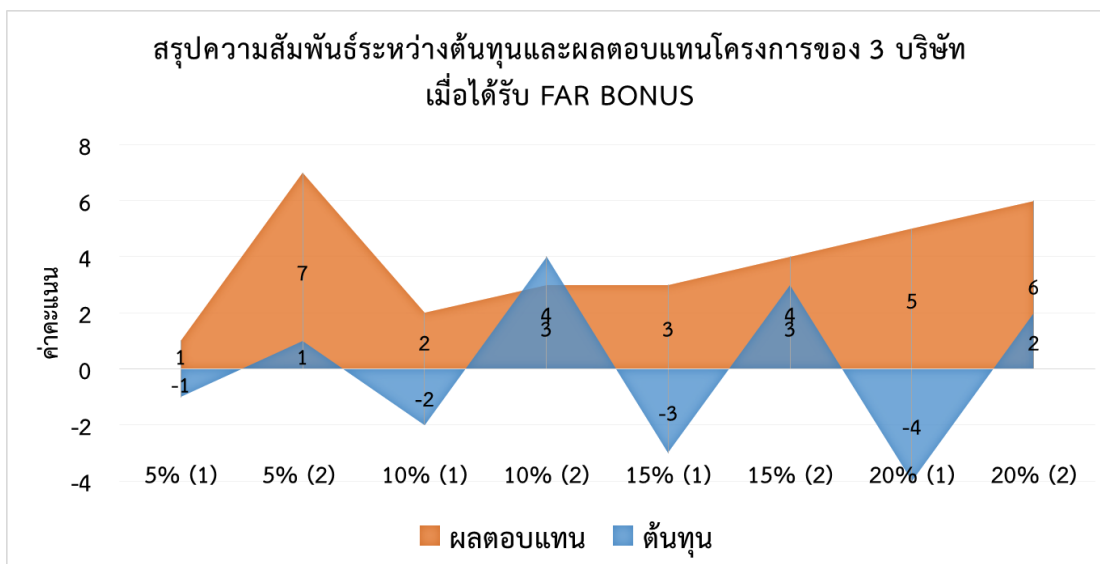
FAR Bonus		ROI									
		LPN		AD		PS		ภาพรวม			
		ต้นทุน	ROI	ต้นทุน	ROI	ต้นทุน	ROI	ต้นทุน	ROI		
5%	แบบที่ 1	↓ -1	↑ 1	↓ -2	↑ 1	↓ -1	↑ 1	↓ -1	↑ 1		
	แบบที่ 2	↑ 1	↑ 8	↓ -1	↑ 8	↑ 4	↑ 3	↑ 1	↑ 7		
10%	แบบที่ 1	↓ -2	↑ 2	↓ -3	↑ 3	↓ -2	↑ 2	↓ -2	↑ 2		
	แบบที่ 2	↑ 4	↑ 5	↑ 3	↑ 2	↑ 3	↑ 5	↑ 4	↑ 3		
15%	แบบที่ 1	↓ -3	↑ 3	↓ -4	↑ 6	↓ -3	↑ 4	↓ -3	↑ 3		
	แบบที่ 2	↑ 3	↑ 6	↑ 2	↑ 4	↑ 2	↑ 7	↑ 3	↑ 4		
20%	แบบที่ 1	↓ -4	↑ 4	↓ -5	↑ 7	↓ -4	↑ 6	↓ -4	↑ 5		
	แบบที่ 2	↑ 2	↑ 7	↑ 1	↑ 5	↑ 1	↑ 8	↑ 2	↑ 6		

หมายเหตุ : ค่าคะแนนอ้างอิงจากการให้คะแนนในตารางที่ 4-23

- ↑ หมายถึงการเพิ่มขึ้น ถ้าต้นทุนเพิ่มขึ้นจะไม่ดี แต่ถ้า ROI เพิ่มขึ้นจะดี
- ↓ หมายถึงการลดลง ถ้าต้นทุนลดลงจะดี แต่ถ้า ROI ลดลงจะไม่ดี
- ช่องสีฟ้าหมายถึงรูปแบบที่มีต้นทุนที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทนั้นๆ
- ช่องสีส้มหมายถึงรูปแบบที่มี ROI ที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทนั้นๆ

อย่างไรก็ตามการนำ FAR Bonus ไปใช้ในการพัฒนาอาคารชุด มีเงื่อนไขเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าทางการเงินจากรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคาร ดังสรุปรูปแบบการเพิ่มพื้นที่อาคาร 2 ทางเลือก คือ รูปแบบที่ 1 เพิ่มพื้นที่อาคารโดยเพิ่มพื้นที่อาคารปกคลุมดินทำให้ความสูงใกล้เคียงความสูงโครงการเดิม และรูปแบบที่ 2 เพิ่มพื้นที่อาคารโดยพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่าเดิมทำให้ความสูงโครงการเพิ่มขึ้น ดังสรุปต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 5-1 ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทน เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% ของ 3 บริษัท



หมายเหตุ : ใช้ค่าคะแนนจากตารางที่ 5-1 หัวข้อภาพรวมในการพลอตแผนภูมิ

5.2.1 สรุปความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus 5%

รูปแบบที่ 1 สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง แต่ได้ผลตอบแทนน้อยที่สุดในทุกโครงการ

รูปแบบที่ 2 สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่ได้ผลตอบแทนมากที่สุดสำหรับ LPN และ Ananda

5.2.2 สรุปความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus 10%

รูปแบบที่ 1 สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง และได้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยทุกโครงการ

รูปแบบที่ 2 สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และได้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยทุกโครงการ

5.2.3 สรุปความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus 15%

รูปแบบที่ 1 สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง และได้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยทุกโครงการ

รูปแบบที่ 2 สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และได้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยทุกโครงการ

5.2.4 สรุปความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการเมื่อได้รับ FAR Bonus 20%

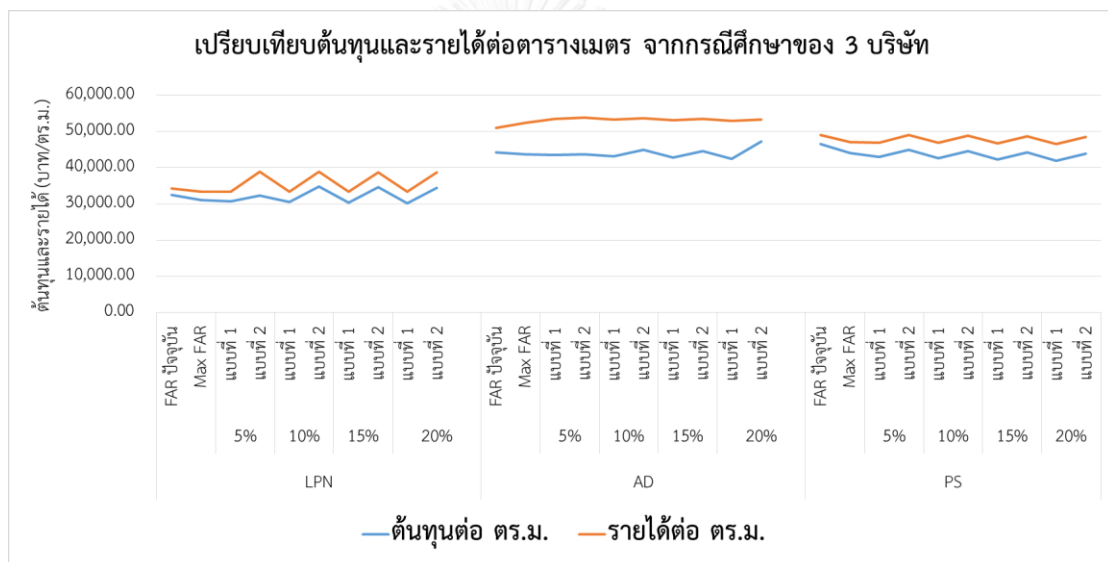
รูปแบบที่ 1 สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างลดลงมากที่สุด และได้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นทุกโครงการ

รูปแบบที่ 2 สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และได้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ยกเว้น Pruksa ได้ผลตอบแทนมากที่สุด

จะเห็นได้ว่าเมื่อได้รับ FAR Bonus 10% และ 15% มีความค้ำค่าน้อยกว่า การได้รับ FAR Bonus 5% และ 20% ดังนั้นผู้ประกอบการสามารถเลือกการได้รับ FAR Bonus ตามความเหมาะสมกับโครงการในแต่ละทำเลที่ตั้ง

โดยในการวัดความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนาอาคารชุดตามมาตรการในงานวิจัยนี้ใช้ ROI และ B/C Ratio เป็นตัวชี้วัด ซึ่งพบว่า ROI และ B/C Ratio ของบริษัท Ananda สูงที่สุด ถึงแม้ว่าบริษัท Ananda เมื่อได้รับ FAR Bonus มีการเพิ่มขึ้นของ ROI ไม่มากนัก เนื่องจาก ROI ของโครงการ Ananda ก่อนได้รับ FAR Bonus มีค่าสูงอยู่แล้ว สาเหตุที่ ROI ของ Ananda สูงอยู่แล้วเพราะว่าราคาขายแบบปกติของโครงการเป็นราคาที่สูงกว่าโครงการของบริษัทอื่นๆ ในขณะที่ต้นทุนรวมต่อตารางเมตรใกล้เคียงกับ Pruksa และ LPN มีต้นทุนรวมต่อตารางเมตรน้อยที่สุด จากแผนภูมิที่ 5-2 แสดงให้เห็นว่าโครงการของ 3 บริษัท มีต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการใกล้เคียงกัน แต่โครงการของบริษัท Ananda มีผลตอบแทนสูงกว่าบริษัทอื่นๆ เมื่อพิจารณาแล้วพบว่ามีความแตกต่างจากราคาขายที่สูงกว่าโครงการของบริษัทอื่นๆ

แผนภูมิที่ 5-2 เปรียบเทียบต้นทุนและรายได้ต่อตารางเมตร เมื่อได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% จำแนกรายบริษัท



จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนพบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus โครงการกรณีศึกษาของบริษัท Ananda มีราคาขายปกติเฉลี่ยอยู่ที่ 90,450 บาทต่อตร.ม. สูงกว่าบริษัท Pruksa และ LPN ซึ่งมีราคาขายปกติเฉลี่ยอยู่ที่ 87,500 และ 65,029.20 บาทต่อตร.ม. ตามลำดับ ในขณะที่ราคาขายที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามเงื่อนไขของมาตรการ โดยโครงการกรณีศึกษาของบริษัท Pruksa มีราคาขายสูงกว่าท้องตลาดมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 65,111.50 สูงกว่าบริษัท Ananda และ LPN ซึ่งมีราคาขายสูงกว่าท้องตลาดมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 60,661.50 และ 55,529.20 บาทต่อตร.ม. ตามลำดับ มีและขนาดห้องเฉลี่ยของทั้ง 3 บริษัท LPN Ananda และ Pruksa มีขนาดห้อง 27 29 และ 27 ตารางเมตรตามลำดับ ทำให้ราคาขายต่อห้องที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับ Affordable Housing มีราคาห้อง 1.5 1.7 และ 1.7 ล้านบาท ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าระดับราคาเป็นไปตามเงื่อนไขที่มาตรการกำหนดไว้และสามารถทำให้โครงการได้รับผลตอบแทนมากกว่าเดิมได้

ตารางที่ 5-2 ข้อจำกัดในการนำมาตรการ FAR Bonus ในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ

โครงการ	LPN	AD	PS
ราคาปกติ (บ./ตร.ม.)	65,029.20	90,450.00	87,500.00
ราคาถูก (บ./ตร.ม.)	55,529.20	60,661.50	65,111.50
Unit Size AVG.	27	29	27
ราคาถูก (ล้านบาท)	1.5	1.7	1.7

หมายเหตุ : ข้อมูลเป็นข้อมูลเฉลี่ยจากโครงการกรณีศึกษา

5.3 อภิปรายผลการศึกษา

“ราคาคอนโดมิเนียมในตลาดที่มีราคาทะยานขึ้นอย่างรวดเร็วในทุกระดับราคา ทำให้กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ซึ่งเป็นผู้มีรายได้ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยกรุงเทพฯ ไม่สามารถเป็นเจ้าของได้ ประกอบกับจำนวนยูนิตราคาต่ำกว่า 70,000 บาทต่อตร.ม. ขายใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ.2557-ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2559 มีแนวโน้มลดลงอย่างเห็นได้ชัดเมื่อเปรียบเทียบกับระดับราคาอื่น” หลังจากทำการวิจัยเพื่อหาคำตอบในประเด็นการนำมาตรการส่งเสริมให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) สำหรับการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ไปปฏิบัติ โดยคำนึงถึงความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในกรุงเทพฯ เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% และ 20% จะทำให้จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) สามารถเพิ่มขึ้นได้สูงสุด 5% ของพื้นที่อาคารรวมของโครงการ สำหรับโครงการกรณีศึกษาทำให้สามารถเพิ่มหน่วยที่อยู่อาศัยที่เป็น Affordable Housing ได้สูงสุด 168 หน่วย จากโครงการกรณีศึกษาทั้งหมด 12,893 หน่วย หรือเฉลี่ยได้โครงการละ 28 หน่วย คิดเป็น 1.3% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

ตารางที่ 5-3 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมดและส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าห้องตลาด จำแนกรายบริษัท

Unit	LPN	AH.	AD	AH.	PS	AH.	รวม AH.
FAR ปัจจุบัน	2,625		3,128		2,589		
Max FAR	3,541		4,276		2,997		
5%	3,718	48	4,490	58	3,074	40	147
10%	3,895	51	4,703	61	3,220	42	154
15%	4,072	53	4,917	64	3,366	44	161
20%	4,249	55	5,131	67	3,513	46	168
Unit Size AVG.	27		29		27		

หมายเหตุ : จำนวน Unit เป็นจำนวน Unit รวมทั้งหมดของโครงการกรณีศึกษา

AH หมายถึง จำนวนยูนิตที่มีราคาต่ำกว่าห้องตลาด

ดังนั้นหากผู้ประกอบการในภาคเอกชนเห็นความสำคัญของการนำมาตรการไปปฏิบัติ รวมทั้งเข้าใจเงื่อนไข และข้อจำกัดในการนำมาตรการไปใช้ จะสามารถทำให้กรุงเทพฯ มีที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเพิ่มขึ้นอย่างน้อย 1.3% ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในอาคารชุดที่เปิดขาย อีกทั้งยังอยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากแหล่งงาน (พื้นที่สีส้มและสีน้ำตาล) โดยภาครัฐสามารถใช้เครื่องมือทางผังเมืองผ่านมาตรการนี้ในการส่งเสริมให้ผู้ประกอบการร่วมกันพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี หรือประกอบกับการจูงใจประชาชนด้วยมาตรการทางภาษีผ่านโครงการบ้านประชารัฐอีกทางหนึ่ง อย่างไรก็ตามมาตรการ FAR Bonus จะสามารถทำให้เกิดความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนาอาคารชุดตามมาตรการได้ แต่ก็มีข้อจำกัดบางประการ เช่น ราคาที่ดิน กฎหมายอื่นๆ สภาพทางกายภาพของเมืองที่ไม่เอื้อต่อการพัฒนาอาคารชุดในซอยแคบ และสภาพสังคมการอยู่ร่วมกันแบบ mixed-income housing ที่เป็นอุปสรรคในการนำมาตรการไปปฏิบัติ ทั้งนี้ผู้วิจัยหวังว่าหากข้อกำหนดมีความชัดเจนมากขึ้นและผู้ประกอบการมีความเข้าใจถึงขั้นตอนดำเนินการตามมาตรการแล้ว ผู้ประกอบการจะหันมาร่วมมือกับภาครัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาสอดคล้องกับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางผ่านระบบตลาด เพื่อแข่งขันกันปรับปรุงคุณภาพที่อยู่อาศัยของประชาชนต่อไป

5.4 ข้อค้นพบในงานวิจัย

ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า ความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามมาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) มีข้อค้นพบแบ่งออกเป็นหัวข้อ ได้แก่ เงื่อนไขในการพัฒนาอาคารชุดตามมาตรการ ข้อจำกัดการนำมาตรการไปใช้ ข้อสุดท้ายคือแนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการในการนำมาตรการไปใช้ โดยเงื่อนไขในที่นี้หมายถึงเงื่อนไขของมาตรการซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมหรือจำกัดการนำมาตรการ FAR Bonus ไปใช้ รวมทั้งข้อจำกัดจากปัจจัยภายนอก เช่น ราคาที่ดิน และกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลต่อการนำใช้ FAR Bonus ไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดในเขตกรุงเทพฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.4.1 เงื่อนไขในการพัฒนาอาคารชุดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามมาตรการ FAR Bonus

เงื่อนไขในการพัฒนาอาคารชุดตามมาตรการ FAR Bonus เกิดจากข้อกำหนดในกฎหมายเพื่อสร้างกรอบการนำมาตรการไปใช้ ทั้งนี้เงื่อนไขตามกฎหมายประกอบด้วยเงื่อนไขด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยสรุปได้ดังนี้

1) **เงื่อนไขผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัย** หมายถึงบุคคลที่มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในเขตท้องที่กรุงเทพฯ ไม่น้อยกว่า 20% โดยจะต้องเป็นรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนกรุงเทพฯ ที่ประกาศโดยสำนักพัฒนาฐานข้อมูลและตัวชี้วัดภาวะสังคม สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งมีการเก็บข้อมูลและประกาศทุกๆ 2 ปี และปีล่าสุดที่ใช้อยู่ในปัจจุบันคือปี 2558 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนกรุงเทพฯ

อยู่ที่ 45,572 บาท ถึงแม้ว่าเงื่อนไขในข้อนี้จำกัดการประกาศอย่างเป็นทางการแต่สำหรับช่วงรายได้ที่ต่ำกว่า 20% ตามกฎหมาย ยังไม่มีการประกาศเป็นตัวเลขที่ชัดเจน ดังนั้นมาตรการนี้จึงยังขาดความชัดเจนในการนำไปใช้

2) **เงื่อนไขด้านราคาที่อยู่อาศัย** หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตร.ม.ในท้องตลาดไม่น้อยกว่า 20% โดยในเงื่อนไขนี้ยังไม่มีรายละเอียด และยังไม่มีความชัดเจนของข้อมูลเชิงสถิติและนำมาเผยแพร่แก่สาธารณะเพื่อให้ทุกฝ่ายมีความเข้าใจตรงกัน จึงเป็นเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคในการนำมาตรการ FAR Bonus ข้อนี้ไปใช้

5.4.2 ข้อจำกัดในการพัฒนาอาคารชุดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตาม

มาตรการ FAR Bonus

ข้อจำกัดในการนำมาตรการ FAR Bonus ไปใช้ เกิดจากปัจจัยภายนอกที่ควบคุมไม่ได้ เช่น ราคาที่ดินและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และส่งผลต่อความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับ Affordable Housing ตามมาตรการ

1) **ข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดิน** เนื่องจากราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในมีราคาแพง เป็นอุปสรรคในการพัฒนาอาคารชุดที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด เนื่องจากในการพัฒนาอาคารชุดปัจจัยต้นทุนที่สำคัญคือต้นทุนที่ดิน หากต้นทุนที่ดินสูงจะไม่สามารถขายอาคารชุดในราคาต่ำกว่าราคาตลาดได้ ดังนั้นหากจำเป็นต้องพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด ที่ดินในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในที่เหมาะสมควรเป็นที่ดินที่อยู่ในซอย เพราะมีราคาถูกกว่าที่ดินที่ติดถนนใหญ่สายสำคัญ และจะทำให้สัดส่วนต้นทุนที่ดินสอดคล้องกับผลตอบแทนที่จะได้รับจากการแบ่งพื้นที่ขายบางส่วนให้มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด

2) **ข้อจำกัดด้านสังคม** จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ แสดงให้เห็นว่าในทางปฏิบัติการผสมผสานผู้อยู่อาศัยหลายระดับรายได้ (mixed-income housing) ทำได้ยาก เนื่องจากต้องบริหารจัดการค่าส่วนกลางเป็นพิเศษ ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่ยังไม่ยอมรับคอนโดมิเนียมที่มีราคาห้องแตกต่างกันมากๆ อย่างไรก็ตามในปัจจุบันคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มีราคาห้องแตกต่างกันตามขนาดห้องอยู่แล้ว ดังนั้นผู้ประกอบการอาจพิจารณาราคากับขนาดห้องให้สอดคล้องกับมาตรการ FAR Bonus เรื่องนี้ ให้สามารถจัดให้มีทั้งห้องที่มีราคาต่ำกว่าราคาตลาด และห้องราคาปกติในท้องตลาดได้

3) **กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง** เช่น กฎหมายควบคุมอาคารและขนาดแปลงที่ดิน มีผลต่อการใช้ FAR Bonus ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน เนื่องจากกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดความสามารถในการขึ้นอาคารสูงในแปลงที่ดินขนาดเล็กและติดถนนขนาดไม่เกิน 6 เมตร แม้ว่าโครงการจะได้รับ FAR Bonus แต่ถ้าความสูงเกินที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนด การได้รับ FAR Bonus ก็ไม่สามารถนำไปปฏิบัติได้

5.4.3 สรุปข้อจำกัดในการนำมาตรการ FAR Bonus ในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ

นอกจากข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดินและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ผู้ประกอบการยังเล็งเห็นข้อจำกัดในด้านอื่นๆ เช่น ข้อจำกัดจากสภาพเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งข้อจำกัดจากการเพิ่มต้นทุนก่อสร้างที่มากกว่าการใช้ FAR Bonus ในเรื่องอื่นๆ เช่น พื้นที่รับน้ำ ซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการใช้ข้อนี้มากที่สุด

ตารางที่ 5-4 ข้อจำกัดในการนำมาตรการ FAR Bonus ในความคิดเห็นของผู้ประกอบการ

การเก็บข้อมูล	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ
คุณพิเชษฐ์ ศุภกิจจานุสนดี กรรมการผู้บริหารบริษัท LPN วันที่ 13 ม.ค. 2560	“...การนำ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing ทำได้ยาก เนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาแพง ไม่เหมาะที่จะทำ Affordable Housing และมีข้อจำกัดด้านกฎหมายหากแต่เป็นไปได้ถ้ามีทำเลที่เหมาะสม ที่ดินราคาไม่แพง อยู่ในซอย...ทำการตลาดยากด้วยการบริหารจัดการ เช่น นิติบุคคล การคิดค่าส่วนกลาง และลูกค้ายังไม่เข้าใจ...”	1. เป็นไปได้ถ้าเป็นบริษัทที่พัฒนาในเมือง 2. ข้อจำกัด กฎหมายผังเมือง 3. และกฎหมายอื่นๆ ข้อจำกัด ราคาที่ดินพื้นที่ชั้นในมีราคาแพง 4. ปัญหาการบริหารจัดการและการตลาด
คุณประเสริฐ แต่ดุษยชาติ กรรมการผู้อำนวยการ Pruksa นายกสมาคมอาคารชุดไทย วันที่ 8 ธ.ค. 2559	“...คอนโดฯ hi-end ในเมือง จะเอาบ้านผู้มีรายได้น้อยมาอยู่ในบ้านตัวเองได้มั๊ย? มาอยู่ในโครงการได้มั๊ย? คนขายแสนนี้กับผู้มีรายได้น้อยมาอยู่ด้วยกัน ยากมาก ไม่มีใครทำ ยากมาก ไม่มีใครใช้เลยเอางี้ดีกว่า วันนี้ลูกค้าก็ไม่รับด้วย...”	1. คนระดับกลาง-ล่าง ยังคงซื้อบ้านในระดับ 1-2 ล้านไม่เกินกว่านี้ 2. ลูกค้ายังไม่คุ้นเคยกับ mixed-income housing
คุณสุทธิชัย ศรีรัตนวงศ์ ผู้บริหารสูงสุดสายงาน พาณิชย์ ประเภท คอนโดมิเนียม UNIO (ANANDA) วันที่ 24 เม.ย. 2560	“...ถ้าสร้างมากกว่า 8 ชั้น มันจะไปโดนเกณฑ์ตัวอื่นของราคาด้วย cost ของระบบดับเพลิงในอาคารเพิ่มมาอีก 9-10 ชั้น มันอาจจะไม่ค่อยคุ้มแล้วมันจะไปเข้าเกณฑ์ อาคารสูงไปแล้ว... cost ของการได้มาซึ่ง FAR Bonus ก็ต้องบอกว่าป่อหน่วงน้ำลูกสุด...”	1. cost จะเพิ่มขึ้นเนื่องจากจะไปเข้าเกณฑ์อาคารสูงแทน 2. cost ในการจัดให้มี Affordable Housing อาจจะสูงกว่า FAR Bonus ข้ออื่นๆ

สรุปแนวคิดและทัศนคติของผู้ประกอบการที่มีต่อการพัฒนาอาคารชุดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามมาตรการ FAR Bonus จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเข้าใจตลาดเคลื่อนในเรื่องรายละเอียดเงื่อนไข วิธีการและขั้นตอนการนำมาตรการ FAR Bonus ไปใช้สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เงื่อนไขที่ผู้ประกอบการเข้าใจตลาดเคลื่อนคือเรื่องราคาและกลุ่มผู้ซื้อ เนื่องจากในข้อกำหนดระบุเพียงกรอบแนวคิดแบบภาพกว้าง ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถตีความได้ และไม่มีการทดลองให้ผู้ประกอบการเห็นถึงหลักการนำมาตรการดังกล่าวไปใช้ ดังนั้นผู้ประกอบการจึงหลีกเลี่ยงความยุ่งยากและต้นทุนค่าเสียเวลาที่จะเพิ่มขึ้นจากการลองผิดลองถูก นอกจากนี้ผู้ประกอบการบางรายไม่เห็นความจำเป็นในการนำ FAR Bonus ไปใช้ เนื่องจากเดิมพัฒนาโครงการที่มีระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านอยู่แล้วซึ่งถือเป็นกลุ่มคอนโดมิเนียมกลุ่มใหญ่ในตลาด แต่ปัจจุบันทำเลที่ตั้งเริ่มไกลออกไปจากเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และยังไม่ถึง FAR สูงสุดที่กำหนดไว้ในพื้นที่นั้นๆ

5.5 ข้อจำกัดในงานวิจัยครั้งนี้

งานวิจัยนี้เป็นการทำแบบจำลองโดยอ้างอิงจากโครงการปัจจุบัน อาจแตกต่างจากโครงการใหม่ซึ่งออกแบบเฉพาะเพื่อรองรับการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) อีกทั้งค่าก่อสร้างที่อ้างอิงจากราคากลางอาจคลาดเคลื่อนไปจากราคาก่อสร้างจริงของแต่ละโครงการเนื่องจากเป็นข้อมูลเชิงลึกของบริษัทไม่สามารถเข้าถึงได้ และในการทำแบบจำลองทางการเงินในงานวิจัยนี้ได้้นำค่าเงินที่เปลี่ยนแปลง (Value of money) และดอกลงมาคิดผลตอบแทนโครงการ โดยคิดผลตอบแทนโครงการเป็นเงินก้อนเดียวไม่แยกคิดเป็นกระแสเงินสด

5.6 ข้อเสนอแนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2556

งานวิจัยนี้ทำให้เห็นกลไกการนำมาตรการทางผังเมืองซึ่งเป็นเครื่องมือของภาครัฐแต่มีความไม่ชัดเจนในหลายประการ ภาคเอกชนจึงไม่สามารถทำตามเจตนารมณ์ของผังเมืองรวมได้ โดยมีข้อเสนอแนะจากผู้ประกอบการในการปรับปรุงมาตรการ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing ดังนี้

1) มาตรการลดภาษี เนื่องจากการพัฒนาโครงการอาคารชุดผู้ประกอบการจะต้องเสียภาษีหลายประเภท การลดภาษีในการพัฒนาโครงการอาคารชุดถือเป็นการลดภาระต้นทุนทางภาษีเพื่อผู้ประกอบการสามารถขายที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าท้องตลาดได้

2) การจัดโซนสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เป็นการกรอบเขตพื้นที่เพื่อกำหนดพื้นที่ดินให้มีราคาที่ดินต่ำกว่าพื้นที่อื่นๆ ถือเป็นการลดภาระต้นทุนที่ดินเพื่อจูงใจผู้ประกอบการในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าท้องตลาด

3) เพิ่มคู่มือการนำมาตรการไปใช้ และนำมาตรการมาทดลองหาความเป็นไปได้ของมาตรการกับผู้ประกอบการโดยตรง รวมทั้งระบุหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการตรวจสอบการนำมาตรการดังกล่าวไปใช้ เพื่อสร้างความเข้าใจและความชัดเจนให้ประจักษ์ตรงกันทุกภาคส่วน

5.7 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป

งานวิจัยนี้เป็นการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการของ 3 บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท พกฤษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ ในงานวิจัยชิ้นต่อไปอาจจะนำโครงการของผู้ประกอบการรายเล็กอื่นๆ ที่มีแนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าท้องตลาด มาวิเคราะห์เพื่อหาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการตามเงื่อนไขของ FAR Bonus และอาจวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดมากขึ้นเพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการในการนำมาตรการ FAR Bonus ไปใช้ นอกจากนี้หากผู้วิจัยสนใจที่อยู่อาศัยประเภทเช่าอาจวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการทำ Affordable Housing ร่วมกับเงื่อนไข FAR Bonus เพื่อเป็นข้อเสนอแนะในการปรับปรุงมาตรการในอนาคต นอกจากนี้ในงานวิจัยนี้คิดการเพิ่ม FAR Bonus จากโครงการประเภท Middle – low (economy class) ราคาขายต่อหน่วยไม่เกิน 2.5 ล้านบาท ซึ่งถ้าโครงการประเภทอื่นอาจทำให้ผลการศึกษายกเลิกไปจากนี้ได้

รายการอ้างอิง

- [1] ACTU. (2007). Affordable Housing: Issues, Principles and Policy Options.
- [2] Definition Affordable Housing. (2012). Retrieved April 6, 2017, from Queensland Affordable Housing Consortium, Australia
- [3] Diana, M. (2006). Overview of Density Bonus Programs. Consultant Affordable Housing Initiatives Task Force.
ftp://ftp.austintexas.gov/housing/Affordable%20Housing%20Task%20Force/8-14-06%20meeting/Incentives_Density%20Bonus%20081406.pdf
- [4] Duany et al, A. (2000). Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream. North Point Press.
- [5] Good practice and guidance. (2011). Good practice and guidance, Reports and summaries. Retrieved April 6, 2017, from Wikipedia
- [6] IHP. (2012). Inclusionary Zoning Affordable Housing Program. The Department of Housing and Community Development of the District of Columbia.
https://en.wikipedia.org/wiki/Affordable_housing
- [7] Joslah Madar. (2015). Inclusionary Housing Policy in New York City : Assessing New Opportunities, Constraints, and Trade-offs. NYU School of Law, or the Wagner Graduate School of Public Service.
- [8] Julián Castro. (2013). Inclusionary Zoning and Mixed-Income Communities. Evidence Matters. Spring 2013 – via Office of Policy Development and Research (PD&R) U.S. Department of Housing and Urban Development.
- [9] NYCHDC. (2015). Housing New York A Five-Borough, Ten-Year Plan. 6.
<http://www.nyc.gov/html/housing>
- [10] Planning Information Center. (2016). Affordable Housing Bonus Program (AHBP). Retrieved from <http://sf-planning.org/affordable-housing-bonus-program-ahbp#defined>.
- [11] Schmitz Adrienne. (2000). Pearl Court Apartment. Multifamily Housing Development Handbook, 258-267.
- [12] Schulz, D. (2016). Everything you need to know about affordable housing: applying, getting in, and staying put. <https://www.6sqft.com>
- [13] กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์. (2551). คนจนเมืองด้านที่อยู่อาศัย. สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2551 และแนวโน้ม ปี 2552.

- [14] ขวลิต นิตยยะ, บุษรา ศรีพานิชย์. (2546). ความคุ้มค่าของโครงการที่อยู่อาศัยแบบร่วมกันสร้าง ในมุมมองด้านการเงินและด้านเศรษฐกิจ : กรณีศึกษา โครงการร่วมกันสร้าง ลาดพร้าว 101.
- [15] ตรายุทธ อังสนันรัตน์. (2557). ความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนโครงการอาคารชุดเพื่อให้ได้รับการส่งเสริมการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (F.A.R. BONUS) จากการผ่านเกณฑ์ TREES-PRE NC : กรณีศึกษา โครงการ ไอดีโอโมบี ในกรุงเทพมหานคร. (เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [16] นฤมล อารณธกุล. (2551). ต้นทุนค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย 14 อาคาร ในพื้นที่ส่วนกลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร. (หลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [17] พัฒน์ จันทะโชต. (2557). แนวทางการพัฒนาเคหะชุมชนสำหรับผู้มีรายได้หลายระดับ:กรณีศึกษา โครงการเคหะชุมชนห้วยขวาง. (การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [18] ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร. (2559). Retrieved 7 เม.ย. 2560, from มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์)
http://www.thaiappraisal.org/pdfNew/const/17_cost-web-thai.pdf
- [19] ริชนี สาริกบุตร. (2016). Bangkok Condominium Market Overview 1H 2016. <http://thailand-property-news.knightfrank.co.th>
- [20] สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2559). สํารวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2559. Retrieved 6 เม.ย. 2560 <http://www.nso.go.th>
- [21] กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, 52 C.F.R. (2556).
- [22] สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. (2554). รายงานการศึกษา: แนวโน้มการเติบโตของชุมชนในเขตกรุงเทพมหานคร. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- [23] สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. (2559). โครงการค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาและวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการตามผังเมืองรวมเพื่อส่งเสริมการพัฒนาในพื้นที่เขตกรุงเทพฯชั้นในและเขตกรุงเทพฯชั้นกลาง.
- [24] อธิขวัญ ไกรตระกูล. (2551). แนวทางการเพิ่มพื้นที่อาคารชุดพักอาศัย โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549. (หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อภิสิทธิ์ ภัทรดุขฎิ. (2552). การเปรียบเทียบการดำเนินการของผู้ประกอบการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางตามหลักเกณฑ์ ในปี พ.ศ.2536 กับหลักเกณฑ์ในปี พ.ศ. 2552. (หลักสูตรปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.





ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการถึงแนวคิดและทัศนคติที่มีต่อการพัฒนาโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย
และปานกลาง รวมทั้งมาตรการ FAR Bonus

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิตภาควิชาเคหการ
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดย นางสาวภาณี ขยานันท์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : ความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Affordable Housing) ตาม
มาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ-สกุล หน่วยงาน

ตำแหน่ง วันที่

คำถาม

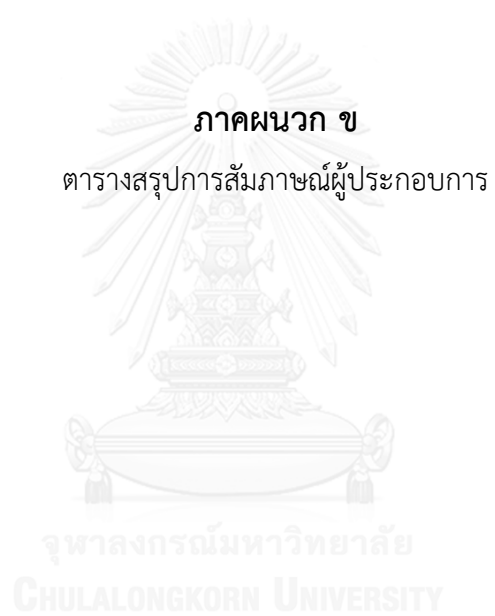
1. แนวความคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ของบริษัท
 - 1.1 ความเข้าใจเกี่ยวกับการพัฒนาคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตามข้อกำหนด FAR Bonus ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพฯ 2556
 - 1.2 ความเป็นไปได้ และข้อจำกัด ในการนำ FAR Bonus ไปใช้พัฒนาคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

2. โครงสร้างต้นทุนในการพัฒนาคอนโดมิเนียมประเภท Low rise และ High rise มีความแตกต่างกันอย่างไร
 - 2.1 ถ้าสามารถเพิ่ม FAR Bonus ได้ จะมีผลกระทบต่อโครงการในด้านต้นทุนและผลตอบแทนอย่างไร

ความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนาคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

 - 3.1 ถ้าการได้รับ FAR Bonus ทำให้มีความคุ้มค่าทางการเงิน ทำให้ผู้ประกอบการจึงไม่นำมาตรการ FAR Bonus มาใช้
 - 3.2 ถ้าการได้รับ FAR Bonus ทำให้ไม่คุ้มค่าทางการเงิน ผู้ประกอบการมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงข้อกำหนดอย่างไร

3. การนำโครงการคอนโดมิเนียมเข้าร่วมบ้านประชารัฐตามนโยบายรัฐบาล ทำให้โครงการมีการขายหน่วยที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าราคาตลาด ซึ่งมีความใกล้เคียงกับการนำ FAR Bonus ในการพัฒนาคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางมาใช้ แต่ไม่ได้รับพื้นที่อาคารเพิ่ม ผู้ประกอบการมีความคิดเห็นอย่างไร
 - 4.1 คอนโดมิเนียมที่เข้าร่วมบ้านประชารัฐ มีราคาขายเฉลี่ยเปลี่ยนแปลงหรือไม่ อย่างไร
 - 4.2 สัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เข้าร่วมบ้านประชารัฐ มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละเท่าใด ของโครงการราคาปกติ
 - 4.3 ความคุ้มค่าทางการเงินของคอนโดมิเนียมที่เข้าร่วมบ้านประชารัฐ มีการเปลี่ยนแปลงหรือไม่ อย่างไร



Data collection	รายละเอียด		
● ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	LPN	Ananda	Pruksa
1. แนวคิดเกี่ยวกับ AH	1.1 ราคาขายต่ำกว่าล้าน 1.2 ที่ดินราคาไม่แพงทำเลในซอย 1.3 นโยบายดูแลหลังการขาย 1.4 หลักปรัชญาพิเพียง	1.1 ราคาขายต่ำกว่าล้าน 1.2 ผู้มีรายได้น้อยผ่อนได้เดือนละ 3-4 พัน 1.3 ที่ดินราคาไม่แพงทำเลในซอย 1.4 นโยบายดูแลหลังการขาย 1.5 หลักปรัชญาพิเพียง	1.1 ทำอยู่แล้ว 1.2 ราคาต่ำกว่า 2 ล้าน 1.3 โครงการเกาะแนวรถไฟฟ้า
2. ความเข้าใจเกี่ยวกับ FAR Bonus ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพฯ 2556	2.1 มีความเข้าใจตลาดเคลื่อน (ยังไม่ทราบว่ามีการประกาศใช้แล้ว แต่มีความเข้าใจอยู่บ้าง) 2.2 ไม่เคยใช้ FAR Bonus	2.1 ยังไม่ทราบว่ามีการประกาศ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing แต่มีความเข้าใจอยู่บ้าง 2.2 ไม่ทราบรายละเอียดและเงื่อนไข 2.3 ผู้ประกอบการน่าจะได้ประโยชน์ 2.4 ข้อกำหนดไม่ชัดเจน	2.1 มีความเข้าใจตลาดเคลื่อนไปจากข้อกำหนดตามกฎหมาย 2.3 ไม่เคยใช้ FAR Bonus สำหรับ Affordable Housing
3. ความเป็นไปได้และข้อจำกัด ในการใช้ FAR Bonus เรื่อง AH	3.1 เป็นไปได้ถ้าเป็นบริษัทที่พัฒนาในเมือง 3.2 ทำเลที่เหมาะสมคือ ที่ดินถูก อยู่ในซอยและเป็นพื้นที่ที่มี FAR สูง	3.1 เป็นไปได้ใกล้เมืองแต่คอนโดราคาถูกขนาดเล็ก 3.2 คอนโดระดับราคาถูกขนาดใหญ่ควรอยู่ในเมือง	3.1 เป็นไปได้แต่ต้องระบุขอบเขตพื้นที่ (IHP) ให้ชัดเจน 3.2 ข้อจำกัด เรื่องราคาที่ดินแพง

Data collection	รายละเอียด		
	3.3 ข้อจำกัด ราคาที่ดิน พื้นที่ชั้นในมีราคาแพง 3.4 ข้อจำกัด กฎหมาย ผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ	3.3 ที่ดินที่เหมาะสม ไม่ใช่ที่ดินเกรด A มัน เป็นที่ดินชานเมืองหรือ ในชอย 3.4 เป็นไปได้แต่ห้อง เล็กประมาณ 20 ตร.ม. 3.5 ข้อจำกัดคือราคา ที่ดินในเมืองมีราคา แพง 3.6 พัฒนาในที่ดินติด ถนนสายหลักไม่ได้ 3.7 ติดกฎหมายอื่นๆ	3.3 ข้อจำกัด ความสามารถในการ จ่ายไม่เกิน 1-2 ล้าน 3.4 ข้อจำกัด กฎหมาย ผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ 3.5 ข้อจำกัด จากการ กำหนดการใช้ ประโยชน์ที่ดิน
4. โครงสร้างต้นทุน	4.1 Low rise Land 1 : Con. 2-2.5 4.2 High rise Land 1 : Con. 1 4.3 กำไรขั้นต้น 30- 35%	Affordable Land cost ไม่เกิน 30% Con. cost ประมาณ 30% net profit อาจไม่ถึง 20%	4.1 High-end Land 30% Con. 30% 4.2 Medium Land 10-20% Con. 40% 4.3 Low income Housing Land 6-10% Con. 40% 4.4 High-rise Con. 17,000-18,000 B./sqm. Saleable Area 55% 4.5 Low-rise Con. 15,000 B./sqm. Saleable Area 60- 65%

Data collection	รายละเอียด		
5. ความคุ้มค่าทางการเงินในการพัฒนา AH ตาม FAR Bonus	5.1 ที่ดินในเมือง ราคาแพง ต้องขายเกิน 2 ล้าน 5.2 ที่ดินในเมือง ไม่เหมาะที่จะทำ AH	5.1 cost จะเพิ่มขึ้น เนื่องจากจะไปเช่าเกณฑ์อาคารสูงแทน 5.2 ผู้ประกอบการ น่าจะได้ประโยชน์	5.1 ได้มาก็ไม่ใช่ 5.2 มีข้อจำกัดทางกฎหมายเยอะ 5.3 ขายได้จริงๆ 50% เพราะคนกลุ่มนี้ติดปัญหาการขอสินเชื่อ
6. ถ้าการได้รับ FAR Bonus ทำให้มีความคุ้มค่าทางการเงินทำไมผู้ประกอบการจึงไม่นำมาตรการ FAR Bonus มาใช้	6.1 การตลาด 6.2 การบริหารจัดการ เช่น นิติบุคคล การคิดค่าส่วนกลาง 6.3 สภาพสังคม คือ ลูกค้ายังไม่รับ 6.4 การขอสินเชื่อ ลูกค้า	6.1 ยังไม่ค่อยพอใจ เพราะไม่ชัดเจน 6.2 ผู้ประกอบการไม่สามารถตีความและนำไปปฏิบัติได้ตรงกัน	6.1 ปัญหาอยู่ที่ผู้ซื้อไม่สามารถขอสินเชื่อได้
7. ถ้าการได้รับ FAR Bonus ทำให้ไม่คุ้มค่าทางการเงินผู้ประกอบการมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงข้อกำหนดอย่างไร	7.1 มาตรการเยียวยาเกี่ยวกับ Tax 7.2 มาตรการลดภาษีโอน 7.3 จัด Residential Zone 7.4 นโยบายจากภาครัฐ เช่น บ้านประชารัฐ	7.1 คอนโดระดับราคา ถูกสามารถทำได้ 7.2 แต่เงื่อนไขไม่ชัดเจน ควรทำให้เคลียร์	7.1 ควรระบุราคาที่ชัดเจน ไม่เกิน 1 ล้าน หรือ 1.5 ล้าน 7.2 ควรกำหนด Affordable Housing zone หรือแยกตึก
8. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการนำโครงการ คอนโดมิเนียมเข้าร่วมโครงการบ้านประชารัฐ	8.1 มีคนร่วมเยอะมาก 8.2 สุดท้ายถูก reject ไปเรื่อยๆอยู่ดี	8.1 ไม่คุ้มค่า 8.2 ผู้ประกอบการต้องแบก cost 4-5% 8.3 เงื่อนไขเยอะ	8.1 ไม่มีผลเลย 8.2 คนเข้าร่วมน้อยมาก



ภาคผนวก ค

แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่รัฐ สำนักผังเมืองกทม. ถึงเงื่อนไข ข้อจำกัด รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานต่อมาตรการ FAR Bonus เรื่องการพัฒนาโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง



แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิตภาควิชาเคหการ
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดย นางสาวกานินี ชยานันท์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : ความคุ้มค่าในการพัฒนาอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (**Affordable Housing**) ตาม
มาตรการส่งเสริมอัตราร่วมพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (**FAR Bonus**) ในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ-สกุล หน่วยงาน

ตำแหน่ง วันที่

คำถาม

1. แนวความคิดเกี่ยวกับการพัฒนาคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตามข้อกำหนด **FAR Bonus** ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพฯ 2556
 - 1.1 เจือจาง ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หมายถึง ผู้มีรายได้เฉลี่ยไม่น้อยกว่า 20% ของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในกรุงเทพฯ รายได้เฉลี่ยของปีใด
 - 1.2 เจือจาง ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่น้อยกว่า 20 % ของราคาเฉลี่ยต่อตร.ม.ในท้องตลาด ราคาเฉลี่ยในท้องที่ทั้งกรุงเทพฯ หรือราคาเฉลี่ยในท้องที่เขต หรือราคาเฉลี่ยตามโซน
 - 1.3 ราคาต่ำกว่าท้องตลาด หมายถึงราคาเฉลี่ยต่ำกว่าราคาเฉลี่ยระดับล่างอย่างเดี่ยวหรือไม่

2. ตามเจือจางของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ส่วนที่ 4 หมวดที่ 3 ข้อ 52 “...ในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย...” ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หมายถึง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.1 – ย.4 หรือ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.5 - ย.7 หรือที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.8 - ย.10
 - 2.1 ผู้ประกอบการไม่เห็นความจำเป็นในการใช้มาตรการ **FAR Bonus** ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและหนาแน่นปานกลางเนื่องจากเดิมการก่อสร้างโครงการในพื้นที่ดังกล่าวยังใช้ **FAR** ถึง **FAR** ที่กำหนดไว้

3. ขั้นตอนการนำมาตรการไปใช้
 - 3.1 การขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ที่ว่าการเขต สำนักงานโยธากรุงเทพฯ และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น

4. อุปสรรคที่เจ้าหน้าที่พบในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร.....
5. ผู้ประกอบการเห็นว่าการทำงาน **Affordable Housing** แบบ **Mixed-income Housing** ตามเจือจางของมาตรการดังกล่าว ไม่สามารถทำได้ เพราะลูกค้ายังไม่รับ เจ้าหน้าที่มีความคิดเห็นอย่างไรในเรื่องนี้ และมีวิธีแก้ปัญหาหรือปรับปรุงแก้ไขอย่างไร.....

ภาคผนวก ง

ผลการทำแบบจำลองทางการเงิน (Financial Model)



1) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : LPN

1.1) โครงการลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์ – บางแวก

ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.6 (สีส้ม) FAR 4.5 : 1

- **รูปแบบที่ 1** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงใกล้เคียงความสูง Base Case

โครงการนี้เป็นโครงการแบบ low-rise ความสูง 7 ชั้น จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินพบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus สูงสุด 20% โดยจัดให้มี Affordable Unit 5% จะทำให้โครงการมี ROI สูงสุดอยู่ที่ 11.49% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 149.75% อีกทั้งต้นทุนรวมของโครงการลดลงเหลือ 26,920.49 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 31,549.95 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน

- **รูปแบบที่ 2** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงเปลี่ยนไปจากความสูง Base Case มาก

จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินรูปแบบที่ 2 พบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% โดยจัดให้มี Affordable Unit 1.3% จะทำให้โครงการมีความสูงเพิ่มขึ้นเป็น 15 ชั้น มี ROI สูงสุดอยู่ที่ 26.08% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 466.74% อีกทั้งต้นทุนรวมของโครงการลดลงเหลือ 29,002.51 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 31,549.95 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 10% 15% 20% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน แต่ต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. จะเพิ่มขึ้นไปด้วย

ตาราง ง-1 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์ – บางแวก รูปแบบที่ 1

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
LPN 1 ย.6 แบบที่ 1		2.3	4.5	4.7	5.0	5.2	5.4
	ความสูง(ชั้น)	7	6	7	7	8	8
	ต้นทุนที่ดิน	20.90%	12.25% (-41.39%)	11.74% (-43.86%)	11.26% (-46.12%)	10.83% (-48.21%)	10.42% (-50.14%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	52.26%	59.73% (14.29%)	60.08% (14.96%)	60.40% (15.58%)	60.69% (16.15%)	60.97% (16.67%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	26.84%	28.02% (4.41%)	28.19% (5.02%)	28.34% (5.59%)	28.48% (6.11%)	28.61% (6.59%)
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	31,549.95	27,481.60 (-12.89%)	27,321.28 (-13.40%)	27,175.54 (-13.87%)	27,042.47 (-14.29%)	26,920.49 (-14.67%)
	ROI	4.60%	9.22% (100.28%)	9.86% (114.21%)	10.45% (127.01%)	10.99% (138.82%)	11.49% (149.75%)

ตาราง ง-2 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์ – บางแวก
รูปแบบที่ 2

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
LPN 1 ย.6		2.3	4.5	4.7	5.0	5.2	5.4
แบบที่ 2	ความสูง(ชั้น)	7	14	15	16	16	17
	ต้นทุนที่ดิน	20.90%	12.25% -(41.39%)	11.06% -(47.11%)	9.39% -(55.08%)	9.02% -(56.83%)	8.69% -(58.45%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	52.26%	59.73% (14.29%)	56.59% (8.30%)	61.89% (18.44%)	62.19% (19.00%)	62.46% (19.53%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	26.84%	28.02% (4.41%)	32.35% (20.53%)	28.72% (7.00%)	28.79% (7.26%)	28.85% (7.49%)
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	31,549.95	27,481.60 -(12.89%)	29,002.51 -(8.07%)	32,597.10 (3.32%)	32,442.75 (2.83%)	32,299.48 (2.38%)
	ROI	4.60%	9.22% (100.28%)	26.08% (466.74%)	11.92% (159.09%)	12.20% (165.11%)	12.44% (170.34%)

1.2) โครงการลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์ – บางแวก

ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.7 (สีส้ม) FAR 5 : 1

- **รูปแบบที่ 1** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงใกล้เคียงความสูง Base Case

โครงการนี้เป็นโครงการแบบ medium-rise ความสูง 14 ชั้น จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินพบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus สูงสุด 20% โดยจัดให้มี Affordable Unit 5% จะทำให้โครงการมี ROI สูงสุดอยู่ที่ 9.45% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 55.45% อีกทั้งต้นทุนรวมของโครงการลดลงเหลือ 33,477.45 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 33,581.38 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน แต่ต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. จะเพิ่มขึ้นไปด้วย

- **รูปแบบที่ 2** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงเปลี่ยนไปจากความสูง Base Case มาก

จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินรูปแบบที่ 2 พบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% โดยจัดให้มี Affordable Unit 1.3% จะทำให้โครงการมีความสูงเพิ่มขึ้นเป็น 15 ชั้น มี ROI สูงสุดอยู่ที่ 16.44% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 170.44% แต่ต้นทุนรวมของโครงการเพิ่มขึ้นเป็น 35,285.23 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 33,581.38 บาทต่อตร.ม. อย่างไรก็ตามโครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 10% 15% 20% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน แต่ต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. จะเพิ่มขึ้นไปด้วย

ตาราง ง-3 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการลุมพินีพาร์ค พระราม 9 – รัชดา
รูปแบบที่ 1

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
LPN 2 ย.7		4.9	5.0	5.3	5.5	5.8	6.0
แบบที่ 1	ความสูง(ชั้น)	14	7	8	8	9	9
	ต้นทุนที่ดิน	20.75%	19.83%	19.06%	18.36%	17.70%	17.09%
			-(4.45%)	-(8.13%)	-(11.54%)	-(14.71%)	-(17.66%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	51.88%	52.87%	53.37%	53.84%	54.27%	54.68%
			(1.90%)	(2.87%)	(3.77%)	(4.61%)	(5.39%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	27.37%	27.30%	27.56%	27.80%	28.03%	28.24%
		-(0.23%)	(0.72%)	(1.60%)	(2.42%)	(3.18%)	
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	33,581.38	34,621.62	34,294.71	33,997.53	33,726.18	33,477.45
			(3.10%)	(2.12%)	(1.24%)	(0.43%)	-(0.31%)
	ROI	6.08%	5.83%	6.84%	7.78%	8.64%	9.45%
			-(4.05%)	(12.54%)	(27.91%)	(42.17%)	(55.45%)

ตาราง ง-4 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการลุมพินีพาร์ค พระราม 9 –
รัชดา รูปแบบที่ 2

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
LPN 2 ย.7		4.9	5	5.3	5.5	5.8	6.0
แบบที่ 2	ความสูง(ชั้น)	14	14	15	15	16	17
	ต้นทุนที่ดิน	20.75%	19.83%	18.41%	16.84%	16.23%	15.67%
			-(4.45%)	-(11.28%)	-(18.87%)	-(21.79%)	-(24.51%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	51.88%	52.87%	51.55%	54.43%	54.85%	55.25%
			(1.90%)	-(0.64%)	(4.91%)	(5.73%)	(6.49%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	27.37%	27.30%	30.04%	28.73%	28.92%	29.08%
		-(0.23%)	(9.77%)	(5.00%)	(5.67%)	(6.28%)	
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	33,581.38	34,621.62	35,508.59	37,066.97	36,780.26	36,516.16
			(3.10%)	(5.74%)	(10.38%)	(9.53%)	(8.74%)
	ROI	6.08%	5.83%	16.44%	11.38%	12.09%	12.74%
			-(4.05%)	(170.44%)	(87.27%)	(98.89%)	(109.54%)

2) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) : Ananda

2.1) ไอทีโอ โมบิ จรัญฯ-อินเตอร์เซนจ์

ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.9 (สีน้ำตาล) FAR 7 : 1

- **รูปแบบที่ 1** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงใกล้เคียงความสูง Base Case
โครงการนี้เป็นโครงการแบบ medium-rise ความสูง 22 ชั้น จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินพบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus สูงสุด 20% โดยจัดให้มี Affordable Unit 5% จะทำให้โครงการมี ROI สูงสุดอยู่ที่ 19.25% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 61.42% อีกทั้งต้นทุนรวมของโครงการลดลงเหลือ 62,631.33 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 63,288.82 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน และต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. ยังลดลงไปด้วย
- **รูปแบบที่ 2** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงเปลี่ยนไปจากความสูง Base Case มาก
จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินรูปแบบที่ 2 พบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 5% โดยจัดให้มี Affordable Unit 1.3% จะทำให้โครงการมีความสูงเพิ่มขึ้นเป็น 25 ชั้น มี ROI สูงสุดอยู่ที่ 14.35% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 20.35% และต้นทุนรวมของโครงการลดลงเป็น 61,636.82 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 63,288.82 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 10% 15% 20% จะทำให้ได้ ROI ลดลง ในขณะที่ต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. เพิ่มขึ้น เนื่องจากทำให้โครงการมีความสูงเกิน 25 ชั้น ซึ่งมีต้นทุนค่าก่อสร้างสูงกว่าอาคาร 16-25 ชั้น

ตาราง ง-5 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการไอทีโอ โมบิ จรัญฯ-อินเตอร์เซนจ์ รูปแบบที่ 1

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
AD 1 ย.9		6.3	7	7.4	7.7	8.1	8.4
แบบที่ 1	ความสูง(ชั้น)	22	18	19	20	22	23
	ต้นทุนที่ดิน	15.00%	13.25% (-11.70%)	12.73% (-15.12%)	12.26% (-18.27%)	11.82% (-21.17%)	11.42% (-23.85%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	30.00%	28.97% (-3.43%)	41.97% (39.90%)	41.76% (39.19%)	41.57% (38.55%)	41.40% (38.00%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	55.00%	57.78% (5.06%)	58.03% (5.51%)	58.24% (5.90%)	58.43% (6.24%)	58.60% (6.55%)
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	63,288.82	64,809.14 (2.40%)	64,213.59 (1.46%)	63,655.20 (0.58%)	63,129.13 (-0.25%)	62,631.33 (-1.04%)
	ROI	11.93%	17.59% (47.49%)	18.09% (51.67%)	18.53% (55.35%)	18.91% (58.59%)	19.25% (61.42%)

ตาราง ง-6 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการไอดีโอ โมบิเจอร์ญา-อินเตอร์เซนจ์
รูปแบบที่ 2

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
AD 1 ย.9		6.3	7	7.4	7.7	8.1	8.4
แบบที่ 2	ความสูง(ชั้น)	22	24	26	27	28	29
	ต้นทุนที่ดิน	15.00%	13.80% (-8.02%)	13.26% (-11.57%)	12.13% (-19.16%)	11.69% (-22.06%)	11.29% (-24.73%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	30.00%	30.26% (0.86%)	43.81% (46.03%)	46.45% (54.85%)	46.30% (54.32%)	46.16% (53.86%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	55.00%	55.95% (1.72%)	56.19% (2.17%)	53.55% (-2.64%)	53.70% (-2.36%)	53.84% (-2.11%)
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	63,288.82	62,219.20 (-1.69%)	61,636.82 (-2.61%)	64,359.45 (1.69%)	63,846.54 (0.88%)	63,361.91 (0.12%)
	ROI	11.93%	13.85% (16.13%)	14.35% (20.35%)	8.97% (-24.82%)	9.29% (-22.12%)	9.57% (-19.78%)

2.2) ยูนิโอ จรัญ 3

ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.6 (สีส้ม) FAR 4.5 : 1

- **รูปแบบที่ 1** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงใกล้เคียงความสูง Base Case

โครงการนี้เป็นโครงการแบบ medium-rise ความสูง 8 ชั้น จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินพบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus สูงสุด 20% โดยจัดให้มี Affordable Unit 5% จะทำให้โครงการมี ROI สูงสุดอยู่ที่ 38.95% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 61.52% อีกทั้งต้นทุนรวมของโครงการลดลงเหลือ 22,474.77 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 25,161.21 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน และต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. ลดลงด้วย

- **รูปแบบที่ 2** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงเปลี่ยนไปจากความสูง Base Case มาก

จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินรูปแบบที่ 2 พบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 20% โดยจัดให้มี Affordable Unit 5% จะทำให้โครงการมีความสูงเพิ่มขึ้นเป็น 14 ชั้น มี ROI สูงสุดอยู่ที่ 46.87% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 94.36% แต่ต้นทุนรวมของโครงการเพิ่มขึ้นเป็น 25,256.12 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 25,161.21 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้หากโครงการได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% จะทำให้ได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน แต่ต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. เพิ่มขึ้น เนื่องจากทำให้โครงการมีความสูงเกิน 23 เมตร ซึ่งมีต้นทุนค่าก่อสร้างสูงกว่าอาคารที่ต่ำกว่า 23 เมตร หรือ 8 ชั้น

ตาราง ง-7 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการยูนิโ จรัญ 3 รูปแบบที่ 1

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
AD 2 ย.6,9		3.0	4.5	4.7	5.0	5.2	5.4
แบบที่ 1	ความสูง(ชั้น)	8	6	7	7	8	8
	ต้นทุนที่ดิน	25.00%	18.37%	17.65%	16.99%	16.37%	15.80%
			(-26.50%)	(-29.39%)	(-32.05%)	(-34.52%)	(-36.82%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	45.00%	49.07%	67.16%	66.89%	66.64%	66.41%
			(9.04%)	(49.23%)	(48.64%)	(48.10%)	(47.59%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	30.00%	32.56%	32.84%	33.11%	33.36%	33.59%
		(8.52%)	(9.48%)	(10.37%)	(11.19%)	(11.95%)	
ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	25,161.21	23,184.76	22,981.91	22,797.49	22,629.12	22,474.77	
		(-7.86%)	(-8.66%)	(-9.39%)	(-10.06%)	(-10.68%)	
ROI	24.11%	34.69%	35.88%	36.98%	38.00%	38.95%	
		(43.88%)	(48.81%)	(53.37%)	(57.59%)	(61.52%)	

ตาราง ง-8 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการยูนิโ จรัญ 3 รูปแบบที่ 2

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
AD 2 ย.6,9		3.0	4.5	4.7	5.0	5.2	5.4
แบบที่ 2	ความสูง(ชั้น)	8	12	12	13	13	14
	ต้นทุนที่ดิน	25.00%	17.35%	15.71%	15.12%	14.57%	14.06%
			(-30.59%)	(-37.15%)	(-39.53%)	(-41.73%)	(-43.78%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	45.00%	51.90%	65.06%	64.85%	64.67%	64.50%
			(15.33%)	(44.57%)	(44.11%)	(43.70%)	(43.33%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	30.00%	30.75%	34.94%	35.15%	35.33%	35.50%
		(2.50%)	(16.48%)	(17.16%)	(17.78%)	(18.34%)	
ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	25,161.21	24,548.11	25,819.22	25,616.15	25,429.12	25,256.12	
		(-2.44%)	(2.62%)	(1.81%)	(1.06%)	(0.38%)	
ROI	24.11%	27.21%	44.57%	45.41%	46.18%	46.87%	
		(12.86%)	(84.83%)	(88.33%)	(91.51%)	(94.39%)	

3) บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) : PS

3.1) พหลิมคอนโด เอ็กซ์ตรี้า พระราม 2

ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.5 (สีน้ำตาล) FAR 4 : 1

- **รูปแบบที่ 1** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงใกล้เคียงความสูง Base Case

โครงการนี้เป็นโครงการแบบ low-rise ความสูง 8 ชั้น จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินพบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus สูงสุด 20% โดยจัดให้มี Affordable Unit 5% จะทำให้โครงการมี ROI สูงสุดอยู่ที่ 10.29% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 39.77% อีกทั้งต้นทุนรวมของโครงการลดลงเหลือ 32,576.21 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 37,250.35 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน และต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. ลดลงด้วย

- **รูปแบบที่ 2** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงเปลี่ยนไปจากความสูง Base Case มาก

จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินรูปแบบที่ 2 พบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 20% โดยจัดให้มี Affordable Unit 5% จะทำให้โครงการมีความสูงเพิ่มขึ้นเป็น 15 ชั้น มี ROI สูงสุดอยู่ที่ 16.98% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ 130.62% แต่ต้นทุนรวมของโครงการเพิ่มขึ้นเป็น 25,256.12 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 25,161.21 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน และต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. ลดลงด้วย

ตาราง ง-9 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการพหลิมคอนโด เอ็กซ์ตรี้าพระราม 2

รูปแบบที่ 1

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
PS 1 ย.5 แบบที่ 1		2.5	4	4.2	4.4	4.6	4.8
	ความสูง(ชั้น)	8	6	6	7	7	8
	ต้นทุนที่ดิน	20.00%	13.98% -(30.10%)	13.40% -(32.99%)	12.87% -(35.64%)	12.38% -(38.09%)	11.93% -(40.36%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	40.00%	45.89% (14.72%)	59.60% (48.99%)	59.35% (48.38%)	59.12% (47.80%)	58.91% (47.27%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	40.00%	40.13% (0.33%)	40.40% (1.01%)	40.65% (1.62%)	40.88% (2.20%)	41.09% (2.73%)
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	37,250.35	33,353.29 -(10.46%)	33,131.26 -(11.06%)	32,929.42 -(11.60%)	32,745.14 -(12.09%)	32,576.21 -(12.55%)
ROI	7.36%	7.72% (4.86%)	8.44% (14.67%)	9.11% (23.70%)	9.72% (32.04%)	10.29% (39.77%)	

ตาราง ง-10 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการพหลมคอนโด เอ็กซ์ตรี้าพระราม 2
รูปแบบที่ 2

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
PS 1 ย.5		2.5	4	4.2	4.4	4.6	4.8
แบบที่ 2	ความสูง(ชั้น)	8	13	13	14	15	15
	ต้นทุนที่ดิน	20.00%	13.98% -(30.10%)	12.82% -(35.88%)	12.32% -(38.40%)	11.85% -(40.73%)	11.42% -(42.89%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	40.00%	45.89% (14.72%)	44.20% (10.50%)	44.48% (11.21%)	44.75% (11.87%)	45.00% (12.49%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	40.00%	40.13% (0.33%)	42.98% (7.44%)	43.20% (7.99%)	43.40% (8.50%)	43.58% (8.96%)
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	37,250.35	33,353.29 -(10.46%)	34,626.69 -(7.04%)	34,405.92 -(7.64%)	34,202.70 -(8.18%)	34,014.85 -(8.69%)
	ROI	7.36%	7.72% (4.86%)	15.35% (108.52%)	15.94% (116.57%)	16.48% (123.91%)	16.98% (130.62%)

3.2) แชนเตอร์วัน อีโค รัชดา-ห้วยขวาง

ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.6 (สีน้ำตาล) FAR 4.5 : 1

- **รูปแบบที่ 1** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงใกล้เคียงความสูง Base Case

โครงการนี้เป็นโครงการแบบ High-rise ความสูงเฉลี่ย 25 ชั้น จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินพบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus สูงสุด 20% โดยจัดให้มี Affordable Unit 5% จะทำให้โครงการมี ROI สูงสุดอยู่ที่ 11.82% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ที่ 165.38% อีกทั้งต้นทุนรวมของโครงการลดลงเหลือ 51,238.93 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 55,791.59 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน และต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. ลดลงด้วย

- **รูปแบบที่ 2** พื้นที่อาคารปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ความสูงเปลี่ยนไปจากความสูง Base Case มาก

จากการทดสอบแบบจำลองทางการเงินรูปแบบที่ 2 พบว่า เมื่อโครงการได้รับ FAR Bonus 20% โดยจัดให้มี Affordable Unit 5% จะทำให้โครงการมีความสูงเพิ่มขึ้นเป็น 28 ชั้น มี ROI สูงสุดอยู่ที่ 6.56% ซึ่งมากกว่า ROI ปัจจุบันอยู่ที่ 47.33% อีกทั้งต้นทุนรวมของโครงการลดลงเหลือ 53,767.93 บาทต่อตร.ม. จากปัจจุบันอยู่ที่ 55,791.59 บาทต่อตร.ม. ทั้งนี้โครงการนี้หากได้รับ FAR Bonus 5% 10% 15% ก็สามารถทำได้ ROI เพิ่มขึ้นเช่นกัน และต้นทุนรวมของโครงการต่อตร.ม. ลดลงด้วย

ตาราง ง-11 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการแพปเตอร์วัน อีโค รัชดา-ห้วยขวาง
รูปแบบที่ 1

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
PS 2 ย.6 แบบที่ 1		4.7	4.5	4.7	5.0	5.2	5.4
	ความสูง(ชั้น)	25	10	11	12	13	14
	ต้นทุนที่ดิน	20.00%	21.63% (8.13%)	20.85% (4.24%)	20.13% (0.63%)	19.46% (-2.72%)	18.83% (-5.83%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	40.00%	36.69% (-8.26%)	57.99% (44.97%)	57.69% (44.23%)	57.42% (43.55%)	57.18% (42.95%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	40.00%	41.68% (4.20%)	42.01% (5.03%)	42.31% (5.77%)	42.58% (6.45%)	42.82% (7.05%)
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	55,791.59	53,544.26 (-4.03%)	52,898.91 (-5.18%)	52,303.81 (-6.25%)	51,752.30 (-7.24%)	51,238.93 (-8.16%)
	ROI	4.46%	8.84% (98.41%)	9.70% (117.80%)	10.48% (135.31%)	11.19% (151.11%)	11.82% (165.38%)

ตาราง ง-12 ผลการศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างและรายได้ที่เพิ่มขึ้นโครงการแพปเตอร์วัน อีโค รัชดา-ห้วยขวาง
รูปแบบที่ 2

โครงการ	ข้อมูล	Base Case		FAR Bonus			
		FAR ปัจจุบัน	Max FAR	5%	10%	15%	20%
PS 2 ย.6 แบบที่ 2		4.7	4.5	4.7	5.0	5.2	5.4
	ความสูง(ชั้น)	25	24	25	26	27	28
	ต้นทุนที่ดิน	20.00%	20.67% (3.35%)	19.91% (-0.43%)	19.20% (-4.01%)	18.55% (-7.25%)	17.95% (-10.26%)
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	40.00%	39.50% (-1.26%)	39.96% (-0.11%)	40.44% (1.11%)	40.86% (2.14%)	41.25% (3.11%)
	ต้นทุนค่าดำเนินการ	40.00%	39.83% (-0.42%)	40.13% (0.32%)	40.36% (0.89%)	40.59% (1.49%)	40.81% (2.02%)
	ต้นทุนรวม ต่อ ตร.ม.	55,791.59	56,024.78 (0.42%)	55,379.55 (-0.74%)	54,832.80 (-1.72%)	54,281.29 (-2.71%)	53,767.93 (-3.63%)
	ROI	4.46%	4.02% (-9.76%)	4.79% (7.51%)	5.39% (20.94%)	6.01% (34.84%)	6.56% (47.33%)

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นางสาวภานินี ชยานันท์

เกิด 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2535

ประวัติการศึกษา

ระดับประถมศึกษาศึกษาที่โรงเรียนอัสสัมชัญศึกษา ระดับมัธยมศึกษาจบการศึกษาจากโรงเรียนสตรีวิทยา และระดับอุดมศึกษาจบการศึกษาปี พ.ศ. 2558 ปริญญาการวางผังเมืองบัณฑิต (ผ.บ.) ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เข้าศึกษาหลักสูตรการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต (MHD) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2558

ประวัติการทำงาน

พ.ศ.2558 ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง (UddC) สถาปนิกผังเมือง

พ.ศ.2558 Technology Support ., LTD พนักงานเขียนแบบ

พ.ศ.2559 – ปัจจุบัน ศูนย์วิจัยฟื้นฟูและพัฒนาเมือง (URDRU) นักวิจัย