

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- ก้านธรรม วทัญญา . เจ้าหน้าที่สินเชื่ออาวุโส 2 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ นครหลวงเครดิต จำกัด . สัมภาษณ์ , 14 มกราคม 2538 .
- คมสันต์ รัชมรรคจิต . หัวหน้าส่วนวิเคราะห์สินเชื่อและการตลาด 2 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ไทยเม็กส์ จำกัด . สัมภาษณ์ , 3 เมษายน 2537 .
- คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย, สำนักงาน . **สถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2534/2535** , สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ , 2535 .
- . **สถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2535/2536** , สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ , 2536 .
- ชมเพลิน จันทรเรืองเพ็ญ, รศ.ดร. **เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร** , กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2537 .
- ชุมพล ศฤงคารศิริ, ผศ. **การวิเคราะห์และการตัดสินใจเพื่อการลงทุน** , กรุงเทพมหานคร : บริษัท ซีเอ็ด ยูเคชั่น จำกัด , 2536 .
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ , เอกสารประกอบการสัมมนา . **อาคารชุดราคาถูกลง : ทิศทางการลงทุน** , ณ โรงแรม ฮิลตัน ห้องเลิควนาลัย , 14 กรกฎาคม 2537 .
- ประชาชาติธุรกิจ , นสพ. **ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด' 91** , 2534 .
- . **ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด' 92** , 2535 .
- . **ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด' 93** , 2536 .
- เพชร ชุมทรัพย์ , ศจ. **หลักการบริหารการเงิน** , กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรม-ศาสตร์ , 2532 .
- เรวัตร์ ชาตรีวิศิษฐ์ และฐิติวุฒิ สุขพรชัยกุล. **การวิเคราะห์บัญชีต้นทุน เพื่อใช้วางแผนหากำไร** , กรุงเทพมหานคร : ธรรมนิติ พิมพ์ครั้งที่ 5, 2536 .
- วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน . **หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค** . กรุงเทพมหานคร : ไทยวัฒนาพานิช พิมพ์ครั้งที่ 5 , 2536 .
- วานิช พลูวิ้งกาญจน์ . **คัมภีร์กู้เงินสถาบันการเงิน** , กรุงเทพมหานคร : จักรกานจน์ , 2530 .
- ศรชัย ทองศรี . กรรมการผู้จัดการ บริษัท ยูนิค คอนซัลแทนซ์ จำกัด . สัมภาษณ์ , 25 มีนาคม 2537 .
- สมเดช โรจนคุริเสถียร . **การบัญชีธุรกิจเรียลเอสเตท** , กรุงเทพมหานคร : ธรรมนิติ , 2536 .
- สุพัฒน์ อุนนิกขิต . **การบัญชีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** , กรุงเทพมหานคร : ธรรมนิติ , 2535 .
- สุวัฒน์ พัฒนไพบูลย์ . **บริหารโครงการ** , กรุงเทพมหานคร : ซีเอ็ดยูเคชั่น , 2535 .
- อภิพันธ์ จันตะนี , ภิรมย์ เรืองรอง , ทับทิม วงศ์ประยูร และดวงตา สราญรมย์. **หลักเศรษฐศาสตร์** . กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด วี เจ พรินติ้ง , 2533 .
- อัศวิน พิชญโยธิน , ผศ. อาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ . สัมภาษณ์ , ประมาณวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2538 .

รายการอ้างอิง

ภาษาอังกฤษ

- Bierman, Harold, Jr., and Seymour Smidt. **The Capital Budgeting Decision** (New York : Macmillan, 1988)
- Eugene, F. Brigham & Louis C. Gapenski. **Financial Management : Theory and Practice** , 6th Edition (Orlando : Dryden , 1991)
- Fisher, Irving. “ **Appreciation and Interest** .” Publications of the American Economic Association, August 1896
- Francis, Jack C. **Investment Analysis and Management** (New York : McGraw-Hill, 1980)
- Hick, J. R. **Value and Capital** (London : Oxford University Press, 1964)
- Levy, Haim, and Marshall Sarnat. **Capital Investment and Financial Decisions** (Englewood Cliff, N.J. : Prentice-Hall, 1982)
- Radcliffe, Robert C. **Investment : Concept, Analysis, and Strategy** (Glenview, Ill.: Scott,Foresman, 1990)
- Weston, J. Fred. **Financial Management** . , 10th Anniversary Issue, 1981

ภาคผนวก 1

รายละเอียดโครงการกรณีศึกษา 18โครงการ

กรณีศึกษา 18 โครงการ (งบกระแสเงินสด 21 ชุด)¹ มีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกมาใช้ดังนี้

1. เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาต่ำ - ปานกลางค่อนข้างสูง
2. เนื่องจากงบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย มักเป็นความลับและได้มาโดยยาก ดังนั้นจึงต้องใช้ข้อมูลเท่าที่หาได้ เพื่อนำมาใช้ในการศึกษา
3. แต่ละโครงการที่นำมาใช้ในการศึกษา ต้องมีข้อมูลมากเพียงพอ สำหรับการศึกษา

กรณีศึกษา 18 โครงการ (งบกระแสเงินสด 21 ชุด) มีที่มาดังนี้

1. จาก เจ้าของโครงการ 9 โครงการ งบกระแสเงินสด 10 ชุด
2. จาก เจ้าของโครงการ 7 โครงการ งบกระแสเงินสด 8 ชุด
3. จาก เจ้าของโครงการ 2 โครงการ งบกระแสเงินสด 3 ชุด

กรณีศึกษา 18 โครงการ มีสถานที่ตั้งดังนี้

1. กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 14 โครงการ งบกระแสเงินสด 16 ชุด
2. ชลบุรี 4 โครงการ งบกระแสเงินสด 5 ชุด

โดยมีรายละเอียดโครงการดังนี้

โครงการ A ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 103 เริ่มดำเนินงาน เดือนมกราคม พ.ศ. 2536

ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร 5,720 บาทขึ้นไป (150,000 บาท/หน่วยขึ้นไป) เป็นราคาที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับคอนโดมิเนียมราคาต่ำ โครงการอื่น ๆ ซึ่งมีราคาขายประมาณ 8,000 - 9,000 บาทต่อตารางเมตร การที่สามารถขายได้ในราคาต่ำขนาดนี้เนื่องจาก

1. ค่าก่อสร้าง ต่อตารางเมตร ในประมาณต่ำมาก คือ 3,033 บาท/ตารางเมตร
2. ต้นทุนค่าที่ดินต่ำ เนื่องจากเป็นที่เชิง 28 ปี
3. ค่าธรรมเนียมมิวนิซิพิตีต่ำ
4. ชำระภาษีประมาณการต่ำมาก
5. ค่าใช้จ่ายทางการตลาดต่ำมาก ซึ่งอาจเป็นเพราะว่า เวียดนามด้านราคา จูงใจต่อการซื้ออยู่แล้ว จึงไม่ต้องโฆษณาประชาสัมพันธ์มาก

มี 3 โครงการที่ได้งบกระแสเงินสด (Cash Flow) มาใช้เป็นกรณีศึกษา 2 ชุด คือ งบกระแสเงินสด A, Aa คือ งบฯสำหรับโครงการ A ทั้งโครงการมีจำนวน 19 อาคารและงบฯสำหรับโครงการ Aa (เฉพาะเฟส 1) มีจำนวน 10 อาคารตามลำดับ งบกระแสเงินสด J, R คือ งบฯที่เป็นแผนงานที่วางไว้ ส่วน งบกระแสเงินสด JA, Ra คือ งบฯที่ได้มีการปรับปรุง เมื่อได้ดำเนินงานไปได้แล้วระยะหนึ่ง

โครงการ Aa เป็นเฟสแรกของโครงการ A ประกอบด้วย 10 อาคาร ซึ่งเมื่อเปิดดำเนินการแล้ว จึงพิจารณาโครงการในเฟสที่ 2 ต่อไป

โครงการ B เริ่มดำเนินการ มีนาคม 2532 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง ในช.สุขุมวิท 33 เนื่องจากเปิดดำเนินการในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กำลังบูมและผู้ประกอบการเป็นบริษัทในเครือของบริษัทขนาดใหญ่ที่มีเครือข่ายกว้างขวางและสถานะทางธุรกิจที่ดีแห่งหนึ่งของประเทศไทย สถาบันการเงินในช่วงเวลานั้นจึงให้สัดส่วนเงินกู้ต่อเงินทุนสูงมาก คือเป็นอัตราส่วน 9.25:1 แต่อัตรากำไรขั้นต้นก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลเพียง 13.16 % ซึ่งต่ำกว่าโครงการทั่วไปในยุคนั้นสันนิษฐานว่า สาเหตุที่งบการเงินแสดงออกมาเช่นนี้เพราะ

1. เนื่องจากผู้ประกอบการ ลงทุนโดยใช้เงินส่วนตัวต่ำและกู้เงินสูง จึงทำให้ผลตอบแทนเมื่อเทียบกับเงินลงทุนส่วนของเจ้าของสูงมาก เป็นที่น่าพอใจ
2. ค่าก่อสร้างและปรับปรุงที่ดินสูงมากถึง 60.36% มีความเป็นไปได้ทั้งการลงทุนที่ได้รับมาเป็นกรณีศึกษา นี้มีการบวกเพื่อค่าก่อสร้างไว้สูงมาก ในการดำเนินงานจริงอาจสามารถทำได้ต่ำกว่างบการลงทุนซึ่งส่วนต่างที่เหลือจะกลับมาเป็นกำไรของโครงการ

โครงการ c เริ่มดำเนินการโครงการ กรกฎาคม 2536 เป็นคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงปานกลางค่อนข้างสูงบนถนนพระราม 9 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน 1.36 :1 ซึ่งเป็นอัตราที่ค่อนข้างต่ำ (ในช่วงระยะเวลานี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนทั่วไปที่สถาบันการเงินยอมรับได้ คือ 2:1 บาทสูงกว่า 2:1 เช่น 3:1 ต้องมีการพิจารณาผู้ขอกู้เป็นกรณีพิเศษ) ที่เมื่อมองโน้มมองของสถาบันการเงินแล้ว ความเสี่ยงของการให้กู้จะน้อยเนื่องจากผู้ลงทุนจะต้องลงทุนค่อนข้างสูง และเมื่อลงทุนสูงเท่าใดก็จะต้องเอาใจใส่ในการบริหาร-ดำเนินการมากขึ้นเท่านั้น จากประมาณการงบกระแสเงินสดที่ได้รับดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต้องจ่าย คิดเป็นสัดส่วนต่อยอดขายแล้วจะน้อยมาก คือ 2% ของยอดขายเมื่อพิจารณาแล้ว เหตุคือ ระยะเวลาดำเนินการสั้นเพียง 2 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยเพียง 14% อัตราการจอง,ทำสัญญาและเงินดาวน์ที่สูงถึง 40% และการลงทุน ส่วนของเจ้าของสูงทำให้เงินกู้มีสัดส่วนน้อยลง

โครงการ D ระยะเวลาดำเนินการตามแผนตั้งแต่ กรกฎาคม 2533 ถึง กันยายน 2536 เป็นคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางสูง บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ประกอบด้วย 2 อาคาร

- ค่าก่อสร้างและปรับปรุงที่ดิน 41.96% ซึ่งเทียบสัดส่วนแล้วต่ำกว่าค่าเฉลี่ยมาก แต่มีการตั้งงบเงินเผื่อเหลือ-เผื่อขาดไว้สูงถึง 9.90%ของค่าก่อสร้างหรือ 4.16%ของยอดขาย
- เนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่ มูลค่า 2497.70 ล้านบาท และราคาขาย ต่อตารางเมตรค่อนข้างสูง ประกอบกับ เงื่อนไขการชำระเงินที่ค่อนข้างหนัก คือ จองและทำสัญญา รวม 10% ดาวน์ 30 งวดรวม 35% จึงต้องเตรียมงบสำหรับการโฆษณา -ประชาสัมพันธ์ไว้มากและเตรียมแผนงานในช่วงที่ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มซบเซา เนื่องจากวิกฤตการณ์อ่าวเปอร์เซีย แต่ต่อมาจำเป็นต้องรับการดำเนินการโครงการเนื่องจากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองในประเทศไทย โดยคณะกรรมการ

สงบและความเรียบร้อยแห่งชาติ (รชช.) และหลังจากนั้นก็ไม่ได้ดำเนินการต่อจากเดิม (ซึ่งอยู่ในขั้นเตรียมแผนการลงทุน)แต่อย่างใด

โครงการ E ระยะเวลาดำเนินโครงการตั้งแต่ พ.ศ. 2535 ถึง พ.ศ. 2538 เป็นคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง-สูง บนถนนเจริญนคร เจ้าของโครงการเป็นกลุ่มผู้ที่มีประสบการณ์สูงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีกิจการในเครือมาก และมีเครดิตดี ประกอบกับโครงการอยู่ในทำเลที่ดี มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายชัดเจน จึงคาดว่าเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้สถาบันการเงินยอมให้กู้เงินในอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงถึง 4.30:1

เงื่อนไขการชำระเงิน โดยการจองและทำสัญญาชำระเงิน 10% ดาวน์ 36 งวด รวม 30% จัดว่าเป็นเงื่อนไขการจองและดาวน์ที่ค่อนข้างมาก เมื่อพิจารณาในปัจจุบัน (2538) แต่เมื่อพิจารณาถึงช่วงระยะเวลาที่โครงการนี้เปิดการขายคอนโดมิเนียมในเมืองใกล้เคียงงาน มีความต้องการสูง ช่องว่างทางการตลาดเปิดโอกาสให้สามารถตั้งเงื่อนไขการจ่ายเงินเช่นนี้ได้ และการขายก็เป็นไปด้วยดี ส่วนค่าใช้จ่ายทางการตลาดค่อนข้างสูงคือ 6% เนื่องจากมีการให้ค่าคอมมิชชั่นสูงมากถึง 3% ของราคาขายซึ่งจูงใจให้มีการผลักดันการขายมาก

ในโครงการนี้มีกำไรขั้นต้นค่อนข้างต่ำคือ 13.55% เนื่องจากมีการประมาณการค่อนข้างอนุรักษ์นิยมคือ ต้นทุนส่วนต่าง ๆ ประมาณการโดยใช้ตัวเลขที่มากที่สุดที่คิดว่าจะเป็นไปได้ ค่าคอมมิชชั่นที่สูงถึง 3% ของยอดขาย, การที่กู้เงินในอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่สูง และดอกเบี้ยในอัตรา 16.75% ทำให้ยอดค่าดอกเบี้ยจ่ายมีจำนวนมากถึง 9.01% ของยอดขายทั้งหมด

โครงการ F ระยะเวลาดำเนินโครงการตั้งแต่ รค. 2533-พย. 2537 เป็นคอนโดมิเนียมระดับราคากลางค่อนข้างสูง ตั้งอยู่ที่ ถนนเจริญกรุง และบางรัก ใกล้ถนนสีลม เจ้าของโครงการเป็นสถาปนิกนักพัฒนาที่ดินที่มีชื่อเสียงโด่งดัง และกลุ่มนักธุรกิจที่เฝ้าอำนวยความสะดวกโครงการทั้งในด้านการขายและบริหารโครงการ ประกอบกับการที่โครงการอยู่ในทำเลที่ดีมี MARKETING ARM ที่ดี มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายชัดเจน ทำให้การขายค่อนข้างราบรื่นและสถาบันการเงินให้กู้ในวงเงินที่สูง โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E) 5.30:1

ค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการนี้มีสัดส่วนถึง 62.55 % ของราคาขายกับเงินเผื่อเหลือ-เผื่อขาด 5.00% ของค่าก่อสร้างหรือ 3.13 % ของราคาขายรวมเป็น 65.68% ของราคาขาย ดอกเบี้ยจ่ายคิดเป็น 7.38% ของราคาขาย (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 17.75% ต่อปี) ทำให้สัดส่วนกำไรค่อนข้างต่ำ คือเท่ากับ 10.77%

ค่าที่ดินมีสัดส่วน 5.56% ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่าค่าเฉลี่ย เนื่องจากลักษณะโครงการที่ใช้ที่ดินผืนเล็ก และสร้างเป็นอาคารเดี่ยวสูงถึง 49 ชั้น ทำให้ค่าก่อสร้างมีสัดส่วนที่สูงมาก ในขณะที่สัดส่วนค่าที่ดินจะน้อยลง

โครงการ G ระยะเวลาดำเนินโครงการ 39 เดือน ตั้งแต่ เดือนกุมภาพันธ์ 2535 ถึง เมษายน 2538 เป็นคอนโดมิเนียมระดับราคาค่อนข้างสูง ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ช่วงต้น ๆ ของถนน

โครงการนี้มีสัดส่วนค่าที่ดินต่ำเพียง 3.87% โดยมีพื้นที่ดิน 572 ตารางวาในราคา 35,000 บาทต่อตารางเมตร “ สันนิษฐานว่า ซื้อที่ดินมาได้ในราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาด หรือมีการซื้อที่ดินเก็บไว้ก่อนช่วงที่ราคาที่ดินจะพุ่งสูงและทำงบกระแสเงินสดโดยใช้ราคาต้นทุน แทนที่จะใช้ราคาตลาด”²

สัดส่วนของค่าดอกเบี้ยจ่าย 3.19% เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่าค่าเฉลี่ย เหตุจากมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนเพียง 2:1 และอัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการประมาณการเพียง 13.00%

โครงการ H ระยะเวลาดำเนินการ 31 เดือน เป็นคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ล่าง ประกอบด้วย 1 อาคาร 9 ชั้น 320 หน่วย อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงถึง 7.38:1 ทำให้ค่าดอกเบี้ยเงินกู้สูงเช่นกันถึง 8.73% ของราคาขาย

โครงการ I ระยะเวลาดำเนินโครงการ 36 เดือน ตั้งแต่ กรกฎาคม 2536 ถึง ธันวาคม 2538 เป็นคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ล่าง ตั้งอยู่บนถนนนนทบุรี 1 เลียบแม่น้ำเจ้าพระยา

โครงการนี้มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนต่ำ เพียง 1.50:1 และภาษีการค้าสูงถึง 4.81% ของราคาขายซึ่งกฎหมายกำหนดไว้เพียง 3.3% ดังนั้นจึงสันนิษฐานว่า 4.81% นี้คือ ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% และ ค่าธรรมเนียมการโอน 1.5%

โครงการ J , Ja (โครงการ J เป็นแผนประมาณการทางการเงินของโครงการ ส่วน Ja คือ งบกระแสเงินสดเมื่อได้ ดำเนินงานมาแล้ว จนถึง มกราคม 2536) ระยะเวลาดำเนินโครงการ 28 เดือน ตั้งแต่ เมษายน 2533 ถึง มิถุนายน 2536 เป็นคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง อยู่ที่ นนทบุรี

โครงการนี้ตามแผนงานมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนต่ำมาก เพียง 0.46 แต่เมื่อดำเนินงานจริงได้มีการขอร้องเงินกู้สูงขึ้นทำให้ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงขึ้นเป็น 1.56:1 การที่ขอร้องเงินกู้สูงขึ้นนั้น เพื่อเก็บเงินส่วนของเจ้าของสำรองไว้สำหรับเสริมสภาพคล่องในกรณีที่จำเป็นหรือสามารถนำเงินส่วนของเจ้าของที่เหลือไปลงทุนในธุรกิจอื่นได้

ค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการนี้มีสูงมาก ถึง 69.68% และ 65.48% ในโครงการ J และ Ja ตามลำดับ เมื่อพิจารณาแล้วพบว่ามีพท. ขาย 6.192 ตรม. พท.ก่อสร้างประมาณ 8.000 ตรม. คิดเฉลี่ยค่าก่อสร้างต่อตรม.แล้วจะสูงถึง 11,300 และ 12,200 บาท/ตรม. สำหรับอาคาร 15 ชั้น อาจสามารถก่อสร้างได้ในราคาที่ต่ำกว่าในประมาณการ 10-15% ซึ่งหากลดค่าก่อสร้างได้ 10% ก็จะทำให้กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นมา 9.94% และ 9.20% เป็น 16.91% และ 15.75% ตามลำดับ

² ข้อสันนิษฐานของผู้เขียน

โครงการ K ข้อมูลที่ได้เป็นงบกระแสเงินสดจากการศึกษาโครงการ ซึ่งไม่ได้ดำเนินงานจริงเนื่องจากที่ดินพื้นที่ติดถนนพระราม 2 (ธนบุรีปากท่อ) ผู้ประกอบการมองว่าการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานทำเลและเวลายังไม่เหมาะ แต่ถ้าพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมก็ไม่จำเป็นต้องใช้ที่ดินริมถนนหลักซึ่งต้นทุนสูง ทำให้แข่งขันลำบากและมีมลภาวะจากถนนรบกวนผู้อยู่อาศัยในโครงการ จากข้อมูลทางการเงินที่ได้รับมา ค่าก่อสร้างและปรับปรุงสาธารณูปโภคคิดเฉลี่ยแล้วเท่ากับประมาณ 9,000 บาทต่อพื้นที่ก่อสร้าง 1 ตารางเมตรซึ่งเป็นไปได้ยากสำหรับการสร้างอาคารสูง 21 ชั้น ที่ขายในราคา 29,000 บาท/ตรม.

โครงการ L ระยะเวลาดำเนินงาน 30 เดือน ตั้งแต่ กรกฎาคม 2537 ถึง ธันวาคม 2539 เป็นคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง ตั้งอยู่บน ซ.ลาดพร้าว 1 มีสัดส่วนค่าที่ดินสูงมากกว่าการศึกษาอื่นมาก เนื่องจากเป็นโครงการที่มีพื้นที่ดินขนาดเล็กต้องเสียระยะรั้วโดยรอบมาก อยู่ในทำเลที่ไม่สามารถขออนุญาตสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้(ถนนแคบ)และตัวเลขในประมาณการสูงกว่าการซื้อขายจริง 20% จึงทำให้มีสัดส่วนสูงถึง 25.56% ของราคาขาย

โครงการ M ระยะเวลาดำเนินงาน 54 เดือน ตั้งแต่ มกราคม 2537 ถึง มิถุนายน 2541 เป็นคอนโดมิเนียม ระดับปานกลาง-ล่าง ราคาประมาณ 15,600 บาท/ตรม.,หรือ ยูนิตละ 499,000 บาทขึ้นไป อยู่ใกล้หลักสี่พลาซ่า 500 เมตรจากถนนวิภาวดี-รังสิต

โครงการ N เป็นแผนดำเนินงานที่คาดว่าจะเป็นไปได้จริงแต่ผู้ประกอบการตัดสินใจไม่ดำเนินการต่อเนื่องจากทราบว่ามีการแข่งขันค่อนข้างสูง และมีคู่แข่งอีกจำนวนมากที่จะเปิดโครงการในช่วงเวลาเดียวกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาอีกมาก ระยะเวลาดำเนินงานตามแผนงาน 42 เดือน ตั้งแต่ กรกฎาคม 2537 ถึง ธันวาคม 2540 เนื่องจากราคาที่ดินค่อนข้างสูง และการวางแผนพัฒนาเป็นกลุ่มอาคารที่ไม่สูงนักและการใช้ OPEN SPACE และ LAND SCAPES เป็นจุดขาย จึงทำให้สัดส่วนค่าที่ดินในโครงการสูงถึง 22.25% และค่าก่อสร้างต่ำเพียง 38.23%

โครงการ O ระยะเวลาดำเนินการ 27 เดือน ตั้งแต่ มิถุนายน 2530 ถึง พฤษภาคม 2532 เป็นคอนโดมิเนียมตากอากาศ ระดับราคาค่อนข้างสูง-สูง ตั้งอยู่ที่พิทยามีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงถึง 5.41:1 เนื่องจาก

1. กลุ่มผู้ลงทุนมีชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือในวงการธุรกิจ
2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มบูม
3. ราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้นสถาบันการเงินอาจพิจารณาว่าหลักประกันคุ้มมากประกอบกับข้อ 1 และ ข้อ 2 จึงเห็นว่า ความเสี่ยงน้อยน่าจะให้ได้

ในแง่เงื่อนไขการชำระเงินผู้ซื้อจะต้องจ่ายค่าจองและทำสัญญา 5% และดาวน์ 20 งวด รวม 40% เป็นการจ่ายก่อนโอนที่สูงมาก หากแต่สามารถกำหนดได้เนื่องจากอยู่ในยุคที่เรียกได้ว่า “แย่งกันซื้อ”

โครงการ P ระยะเวลาดำเนินการ 42 เดือน ตั้งแต่ ต้นปี 2537 ถึงปลายปี 2540 เป็น คอนโดมิเนียมถึงพักอาศัย-ตากอากาศ ระดับราคาปานกลาง ตั้งอยู่ที่พัทยา อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงถึง 4.142:1 (กลุ่มผู้ลงทุนเป็นมืออาชีพด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและดำเนินการประสบความสำเร็จมาอย่างต่อเนื่อง) จากประมาณการต้นทุน-กำไรของโครงการ พบว่า ส่วนต้นทุน 3 ประการที่สูงมาก คือ

1. ค่าคอมมิชชั่น 3.00% ของราคาขาย
2. ภาษีการค้า 4.27% ของราคาขาย ตามกฎหมายกำหนด 3.30% อาจมีการรวมค่าใช้จ่ายด้านภาษีหรือค่าธรรมเนียมเข้าไปด้วย
3. เงินเพื่อเหลือเพื่อขาด 5.06% ของราคาขาย หรือ 12.73% ของค่าก่อสร้าง

โครงการ Q ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 36 เดือน ตั้งแต่ มีนาคม 2533 ถึง กุมภาพันธ์ 2536 เป็นคอนโดมิเนียม พักตากอากาศ ระดับราคาปานกลาง-สูง ตั้งอยู่ที่พัทยา มีอัตราหนี้สินต่อทุนในประมาณการที่เสนอสูงมากคือ 14.58:1 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกับกับโครงการ O

จากประมาณสัดส่วนค่าก่อสร้างและสาธารณูปโภค สูงมาก คือ 59.61% (อาคารสูง 41 ชั้น 1 อาคาร บนพื้นที่ 7-0-43 ไร่) แต่ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30% หรือภาษีการค้า 3.85% ของราคาขาย ไม่ได้ลงในงบกระแสเงินสด ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนนี้ผู้ประกอบการจะต้องเป็นผู้จ่าย

โครงการ R.Ra โครงการ R เป็นแผนประมาณการทางการเงินของโครงการเมื่อเริ่มดำเนินงานส่วน Ra คือข้อมูลการดำเนินงานจริง ซึ่งเปรียบเทียบแล้วมีการเปลี่ยนแปลงมากพอสมควรทั้งในด้าน รายรับ-รายจ่าย (กำไร) และระยะเวลาดำเนินการ (ดูตารางประกอบหน้าถัดไป)

ภาคผนวก 2

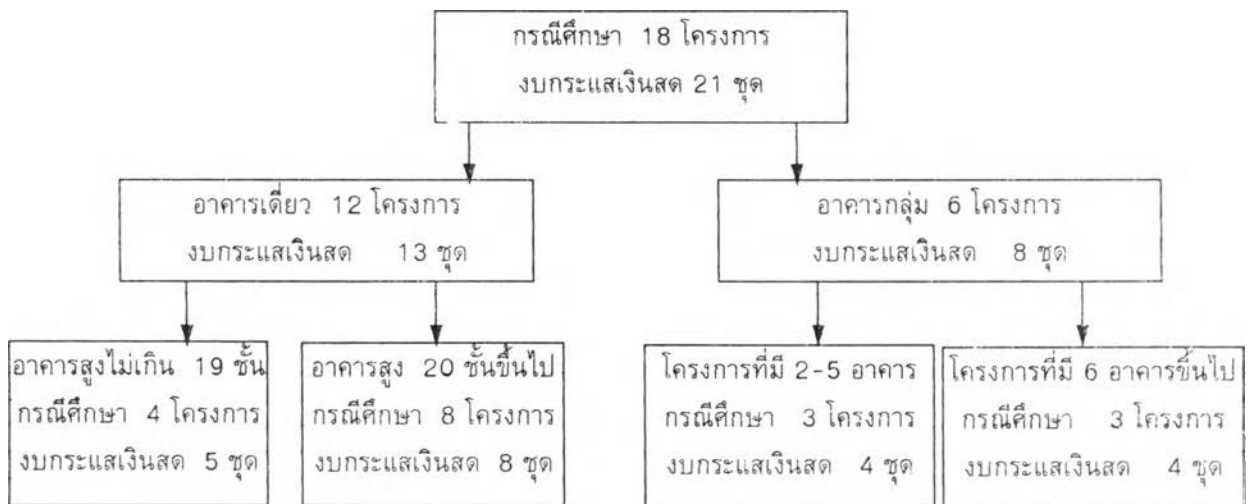
การวิเคราะห์แจกแจงและจัดกลุ่มโครงการ

ทดสอบเพื่อหาความแตกต่างของสัดส่วนต้นทุนโดยทดลองแจกแจงตาม

- ลักษณะโครงการ จำนวนอาคาร ความสูง
- ระดับราคาขายต่อหน่วย
- มูลค่าโครงการ

เพื่อทดสอบหาค่าความแตกต่างของเวลาและสัดส่วนต้นทุนว่ามีความแตกต่างและสัมพันธ์กัน
อย่างเห็นได้ชัดหรือไม่

1. การวิเคราะห์ด้วยการจัดกลุ่มโครงการโดยจำแนกตามความสูงและจำนวนอาคารใน
โครงการ จัดแยกออกเป็น 4 กลุ่ม ตามแผนผังดังนี้



จากตารางชุดที่ 2 แสดงถึงความสัมพันธ์กันของลักษณะโครงการกับระยะเวลาดำเนินโครงการ
และสัดส่วนต้นทุน ดังนี้

- ลักษณะโครงการที่เป็นอาคารเดี่ยวหรืออาคารกลุ่มไม่มีผลต่อระยะเวลาดำเนินโครงการ
- สิ่งที่มีผลต่อระยะเวลาดำเนินโครงการ คือ นโยบายและแผนดำเนินโครงการที่ดำเนินถึงแผนการ
ขายหรือดำเนินถึงสภาวะตลาด มากกว่าที่จะดำเนินถึงลักษณะโครงการเป็นหลัก
- แต่ถ้านโยบายและแผนต้องการให้ใช้เวลาน้อยที่สุด ในการดำเนินโครงการ (โดยจะต้องไม่มี
ปัญหาด้านการตลาด, การขายหรือความต้องการเก็บบางส่วนไว้เพื่อปรับราคา) แล้ว ความสูงของอาคารจะมี
ผลต่อการกำหนดระยะเวลา เนื่องจากอาคารที่สูงมากจะต้องใช้เวลาการก่อสร้างที่มากกว่า เช่นอาคารสูง 15
ชั้น อาจเร่งทำการก่อสร้างให้เสร็จได้ภายใน 18 เดือน แต่อาคารสูง 40 ชั้น อาจต้องใช้เวลาน้อย

30 เดือน สำหรับโครงการที่มี 2-5 อาคาร และโครงการที่มีมากกว่า 5 อาคาร ไม่มีผลต่อการกำหนดระยะเวลาดำเนินโครงการ เพราะสามารถได้พร้อมกันหลาย ๆ อาคาร

- โครงการที่มีอาคารเดียว ความสูงมีผลต่อสัดส่วนต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้าง จากตารางสรุปรายการค่าที่ดินของกลุ่มโครงการที่มีอาคารเดียวสูงไม่เกิน 19 ชั้น และสูง 20 ชั้นขึ้นไป เท่ากับ 13.93 % และ 8.82% ตามลำดับ ส่วนค่าก่อสร้าง เท่ากับ 45.86% และ 52.91% ตามลำดับ เมื่อดูเฉพาะโครงการที่มีอาคารเดียวสูงตั้งแต่ 30 ชั้นขึ้นไป มีระยะเวลาดำเนินโครงการ 42 เดือน ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทุกกลุ่ม

- ค่าที่ดินของโครงการที่มีอาคารเดียวสูง 20 ชั้นขึ้นไป(กลุ่ม 2) จะมีสัดส่วนต่ำมาก เพียง 8.82%

- ค่าพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภคของโครงการที่มีหลายอาคารจะสูงกว่า โครงการที่มีอาคารเดียวมาก คือมีสัดส่วนในกลุ่มที่ 1-4 เท่ากับ 1.07%, 0.07%, 2.15%, 2.26% ตามลำดับ

- ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ สำหรับอาคารสูง จะมีสัดส่วนสูงกว่า โครงการที่มีอาคารไม่สูงหรือโครงการที่มีลักษณะเป็นกลุ่มอาคารที่ไม่สูงมากนักหลาย ๆ อาคาร โดยมีสัดส่วนในกลุ่มที่ 1-4 เท่ากับ 1.20%, 2.03%, 1.53%, 0.82% ตามลำดับ

สรุป

- ความสูงหรือจำนวนชั้นของอาคารมีผลต่อระยะเวลาดำเนินโครงการ, สัดส่วนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างโดย
 - ความสูงมาก จะใช้ระยะเวลามาก, สัดส่วนค่าก่อสร้างมาก, สัดส่วนค่าที่ดินน้อย
 - ความสูงน้อย จะใช้ระยะเวลาน้อย, สัดส่วนค่าก่อสร้างน้อย, สัดส่วนค่าที่ดินมาก
- อาคารสูงต้องการใช้บุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านการก่อสร้างเป็นอย่างมาก มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ในสัดส่วนที่สูง

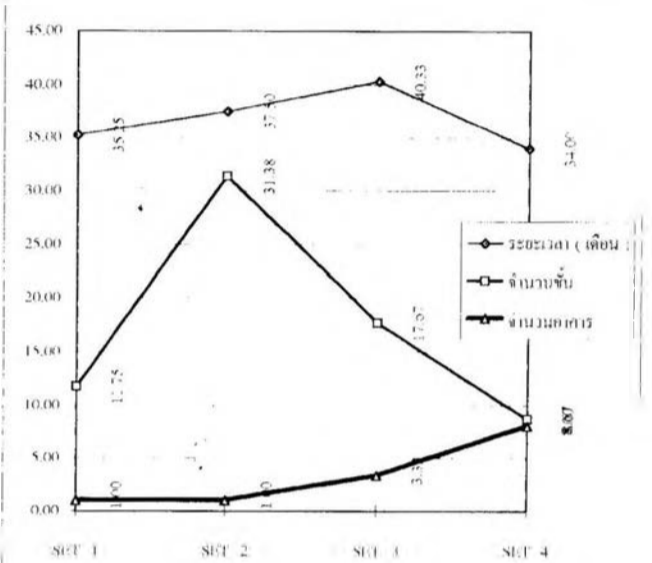
ตารางที่ A.2.1 สรุป "อัตราส่วนต้นทุนต่อราคาขาย" ของโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำแนกกลุ่มตามความสูงและจำนวนอาคาร

โครงการ รายการ	โครงการ																				Average	Average 10 90 %	Average 20 80 %	Average 18 case	
	A	Aa	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Ja	K	L	M	N	O	P	Q	R					Ra
ระยะเวลา (เดือน)	60	36	36	30	30	40	40	39	31	36	28	38	36	30	54	42	27	24	36	28	44	37.143	36.176	35.015	36.88889
จำนวนชั้น	5	5	30	20	30	39	49	25	9	11	15	15	21	12	8	8	26	13	41	15	15	19.619	18.353	17.462	20.94444
จำนวนอาคาร	19	10	1	1	2	1	1	1	1	1	3	3	1	1	5	8	1	6	1	1	1	3.762	2.765	2.077	3.111111
1 ค่าที่ดิน	6.50%	9.80%	9.71%	17.04%	10.42%	9.08%	5.56%	3.87%	12.00%	9.20%	8.04%	10.81%	10.91%	25.56%	12.90%	22.25%	6.05%	6.80%	8.32%	9.31%	8.97%	10.63%	9.76%	5.49%	11.07%
2 ค่าพัฒนาอาคารแบบในคอนโด	3.34%	4.97%	0.01%	0.00%	0.00%	0.06%	0.00%	0.00%	2.63%	0.67%	0.46%	5.60%	0.00%	1.00%	0.85%	0.98%	0.38%	0.85%	0.11%	0.00%	0.00%	1.24%	0.92%	0.57%	1.01%
3 ค่าก่อสร้าง	55.40%	43.83%	60.35%	45.03%	41.96%	49.00%	62.55%	49.80%	44.27%	50.83%	64.99%	59.84%	46.37%	33.77%	47.19%	37.25%	50.66%	49.73%	59.50%	53.53%	51.56%	50.50%	49.83%	50.45%	49.25%
4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.09%	0.14%	1.65%	2.00%	2.18%	2.25%	3.00%	0.75%	1.13%	1.23%	0.40%	1.38%	1.09%	0.62%	1.03%	0.78%	2.50%	1.53%	3.02%	1.30%	1.81%	1.42%	1.39%	1.37%	1.56%
5 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.61%	2.11%	1.00%	4.00%	4.68%	6.00%	1.14%	1.93%	2.55%	2.50%	4.41%	3.67%	2.45%	2.62%	1.95%	2.88%	3.73%	6.50%	2.50%	1.20%	2.50%	2.95%	2.78%	2.72%	3.04%
6 การบริหารโครงการ	3.36%	3.57%	1.00%	1.00%	0.72%	2.65%	1.31%	3.86%	4.43%	1.73%	0.71%	0.72%	1.12%	4.74%	1.37%	1.12%	3.22%	2.50%	0.99%	1.73%	2.00%	2.09%	1.96%	1.83%	2.11%
7 ภาษี	0.17%	0.00%	5.36%	5.73%	6.35%	5.71%	4.62%	3.30%	5.75%	4.94%	5.34%	5.37%	4.30%	4.30%	4.30%	4.67%	3.88%	5.31%	0.33%	4.11%	5.20%	4.26%	4.52%	4.74%	4.43%
8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.50%	0.73%	0.76%	0.00%	4.16%	2.69%	3.67%	0.00%	1.13%	0.00%	0.00%	0.00%	3.00%	2.34%	2.56%	1.80%	0.85%	5.35%	0.33%	0.00%	1.00%	1.47%	1.26%	1.14%	1.69%
9 ดอกเบี้ยเงินกู้	2.41%	4.16%	7.00%	2.00%	6.74%	9.01%	7.38%	3.19%	8.73%	6.99%	1.48%	3.37%	4.71%	3.80%	5.82%	5.41%	1.96%	6.48%	5.59%	2.40%	5.34%	4.96%	4.88%	4.94%	5.44%
รวมค่าใช้จ่าย	23.34%	19.99%	30.34%	23.20%	22.79%	26.45%	23.31%	17.40%	18.91%	17.40%	18.91%	17.40%	18.91%	26.05%	21.24%	22.03%	22.85%	26.77%	14.96%	19.31%	21.62%	20.48%	20.44%	20.79%	20.40%
10 กำไรขั้นต้น	76.66%	80.01%	69.66%	76.80%	77.21%	73.55%	76.69%	82.60%	81.09%	82.60%	81.09%	82.60%	81.09%	73.95%	78.76%	77.97%	77.15%	73.23%	85.04%	80.69%	78.38%	79.52%	79.56%	79.21%	79.60%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	4.61%	0.00%	10.03%	3.53%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	6.55%	1.22%	0.54%	0.70%	1.37%

ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	58.74%	48.79%	60.36%	45.03%	41.96%	49.07%	62.55%	49.80%	46.89%	54.49%	69.68%	65.48%	46.37%	34.77%	48.04%	38.23%	51.04%	50.58%	59.61%	53.53%	51.56%	51.74%	51.67%	51.43%	50.26%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ+การตลาด	4.16%	3.71%	2.67%	3.00%	2.90%	4.90%	4.31%	4.61%	5.55%	2.97%	1.11%	2.10%	2.21%	5.36%	2.41%	1.91%	5.72%	4.03%	4.00%	3.03%	3.81%	3.51%	3.50%	3.45%	3.68%

โครงการ รายการ	H	I	L	R	Ra	AVERAGE I,L,Ra
ระยะเวลา (เดือน)	31	36	30	28	44	35.25
จำนวนชั้น	9	11	12	15	15	11.75
จำนวนอาคาร	1	1	1	1	1	1
1 ค่าที่ดิน	12.00%	9.20%	25.56%	9.31%	8.97%	13.93%
2 ค่าพัฒนาอาคารแบบในคอนโด	2.63%	0.67%	1.00%	0.00%	0.00%	1.07%
3 ค่าก่อสร้าง	44.27%	53.83%	33.77%	53.53%	51.56%	45.86%
4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.13%	1.23%	0.62%	1.30%	1.81%	1.20%
5 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.55%	2.50%	2.62%	1.20%	2.50%	2.54%
6 การบริหารโครงการ	4.43%	1.73%	4.74%	1.73%	2.00%	3.22%
7 ภาษี	5.75%	4.94%	4.30%	4.11%	5.20%	5.05%
8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.13%	0.00%	2.34%	0.00%	1.00%	1.12%
9 ดอกเบี้ยเงินกู้	8.73%	6.99%	3.80%	2.40%	5.34%	6.22%
รวมค่าใช้จ่าย	82.60%	81.09%	78.76%	73.59%	78.38%	80.21%
10 กำไรขั้นต้น	17.40%	18.91%	21.24%	26.41%	21.62%	19.79%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	6.55%	1.64%

โครงการ รายการ	C	K	G	O	B	E	Q	F	AVERAGE
ระยะเวลา (เดือน)	30	36	39	27	36	48	36	48	37.5
จำนวนชั้น	20	21	25	26	30	39	41	49	31.375
จำนวนอาคาร	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1 ค่าที่ดิน	17.04%	10.91%	3.87%	6.05%	9.71%	9.08%	8.32%	5.56%	8.82%
2 ค่าพัฒนาอาคารแบบในคอนโด	0.00%	0.00%	0.00%	0.38%	0.01%	0.06%	0.11%	0.00%	0.07%
3 ค่าก่อสร้าง	45.03%	46.37%	49.80%	50.66%	60.35%	49.00%	59.50%	62.55%	52.91%
4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.00%	1.09%	0.75%	2.50%	1.65%	2.25%	3.02%	3.00%	2.03%
5 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	4.00%	2.45%	1.93%	3.73%	1.00%	6.00%	2.50%	1.14%	2.84%
6 การบริหารโครงการ	1.00%	1.12%	3.86%	3.22%	1.02%	2.65%	0.99%	1.31%	1.89%
7 ภาษี	5.73%	4.30%	3.30%	3.88%	5.33%	5.71%	0.33%	4.62%	4.15%
8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00%	3.00%	0.00%	0.85%	0.76%	2.69%	0.33%	3.67%	1.41%
9 ดอกเบี้ยเงินกู้	2.00%	4.71%	3.19%	1.96%	7.00%	9.01%	5.59%	7.38%	5.11%
รวมค่าใช้จ่าย	76.80%	73.95%	66.69%	73.23%	86.84%	86.45%	80.69%	89.23%	79.23%
10 กำไรขั้นต้น	23.20%	26.05%	33.31%	26.77%	13.16%	13.55%	19.31%	10.77%	20.77%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.61%	3.53%	0.00%	0.00%	1.02%



โครงการ รายการ	D	J	Ja	M	AVERAGE
ระยะเวลา (เดือน)	39	28	28	54	40.33
จำนวนชั้น	10	15	15	8	17.67
จำนวนอาคาร	2	3	3	5	3.33
1 ค่าที่ดิน	10.42%	8.04%	10.81%	12.90%	11.38%
2 ค่าพัฒนาอาคารแบบในคอนโด	0.00%	4.69%	5.60%	0.85%	2.15%
3 ค่าก่อสร้าง	41.96%	43.83%	49.80%	47.19%	45.68%
4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.18%	0.40%	1.13%	1.53%	1.53%
5 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	4.68%	4.41%	3.67%	1.95%	3.43%
6 การบริหารโครงการ	0.72%	0.71%	0.72%	1.37%	0.92%
7 ภาษี	6.35%	5.34%	5.37%	4.30%	5.34%
8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	4.16%	0.00%	0.00%	2.34%	2.34%
9 ดอกเบี้ยเงินกู้	6.74%	1.48%	3.37%	5.82%	5.31%
รวมค่าใช้จ่าย	77.21%	90.06%	90.80%	77.97%	81.99%
10 กำไรขั้นต้น	22.79%	9.94%	9.20%	22.03%	18.01%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	10.03%	0.00%	0.00%	0.00%	3.34%

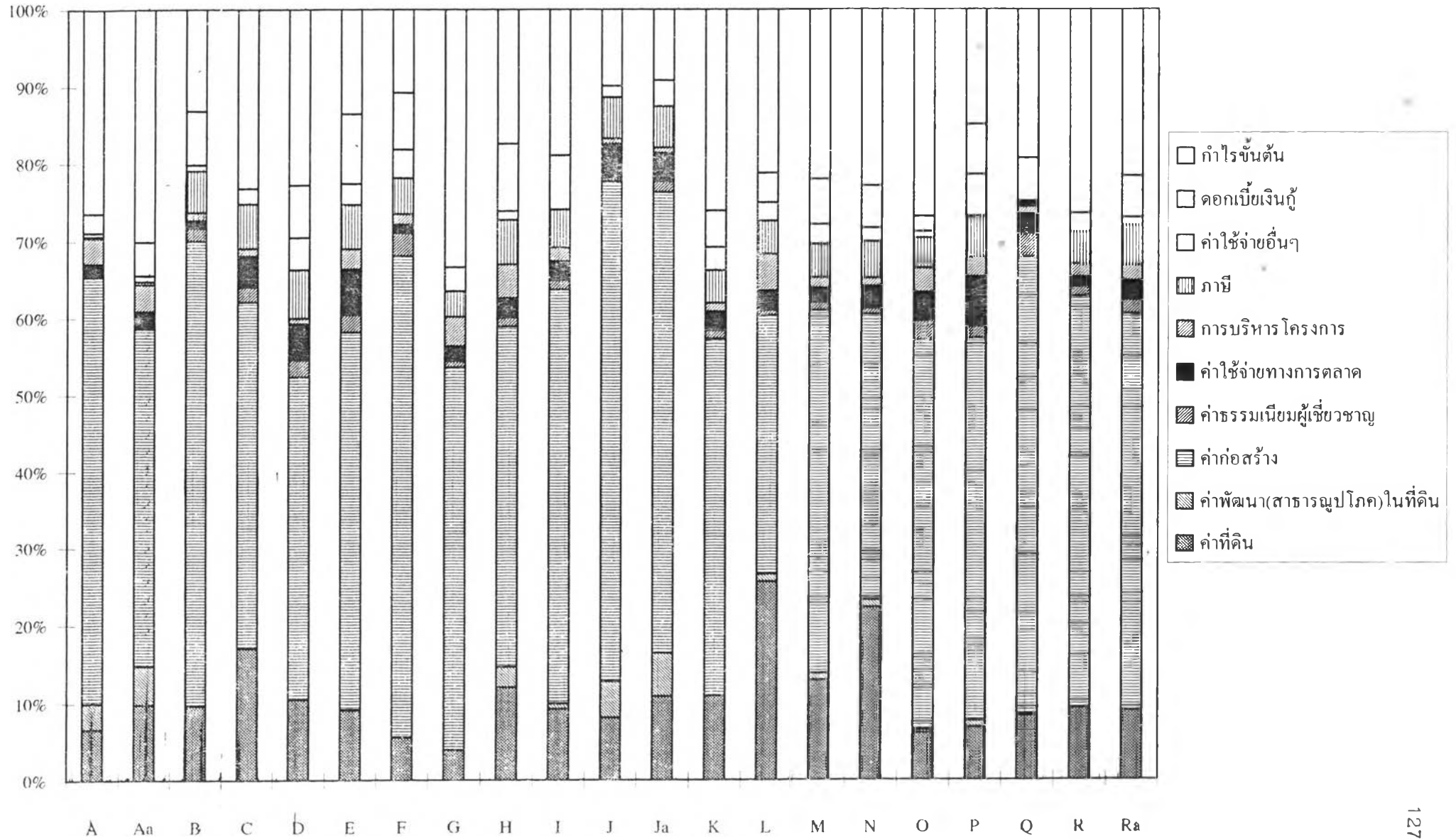
โครงการ รายการ	P	N	Aa	A	AVERAGE P,N,Aa	AVERAGE ALL
ระยะเวลา (เดือน)	24	42	36	60	34.00	40.50
จำนวนชั้น	13	8	5	5	8.67	7.75
จำนวนอาคาร	6	8	10	19	8.00	10.75
1 ค่าที่ดิน	6.80%	22.25%	9.60%	6.60%	12.95%	11.36%
2 ค่าพัฒนาอาคารแบบในคอนโด	0.85%	0.98%	4.94%	3.34%	2.26%	2.53%
3 ค่าก่อสร้าง	49.73%	37.25%	43.83%	55.40%	43.60%	46.55%
4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.53%	0.78%	0.34%	0.99%	0.82%	0.64%
5 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	6.50%	2.88%	2.11%	1.61%	3.83%	3.28%
6 การบริหารโครงการ	2.50%	1.12%	3.57%	3.36%	2.40%	2.64%
7 ภาษี	5.31%	4.67%	0.30%	0.17%	3.45%	2.63%
8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.35%	0.79%	0.43%	2.64%	2.12%	1.80%
9 ดอกเบี้ยเงินกู้	6.48%	5.41%	4.36%	14.43%	5.42%	6.67%
รวมค่าใช้จ่าย	85.04%	77.15%	69.92%	73.54%	77.37%	76.41%
10 กำไรขั้นต้น	14.96%	22.85%	30.08%	26.46%	22.63%	23.59%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

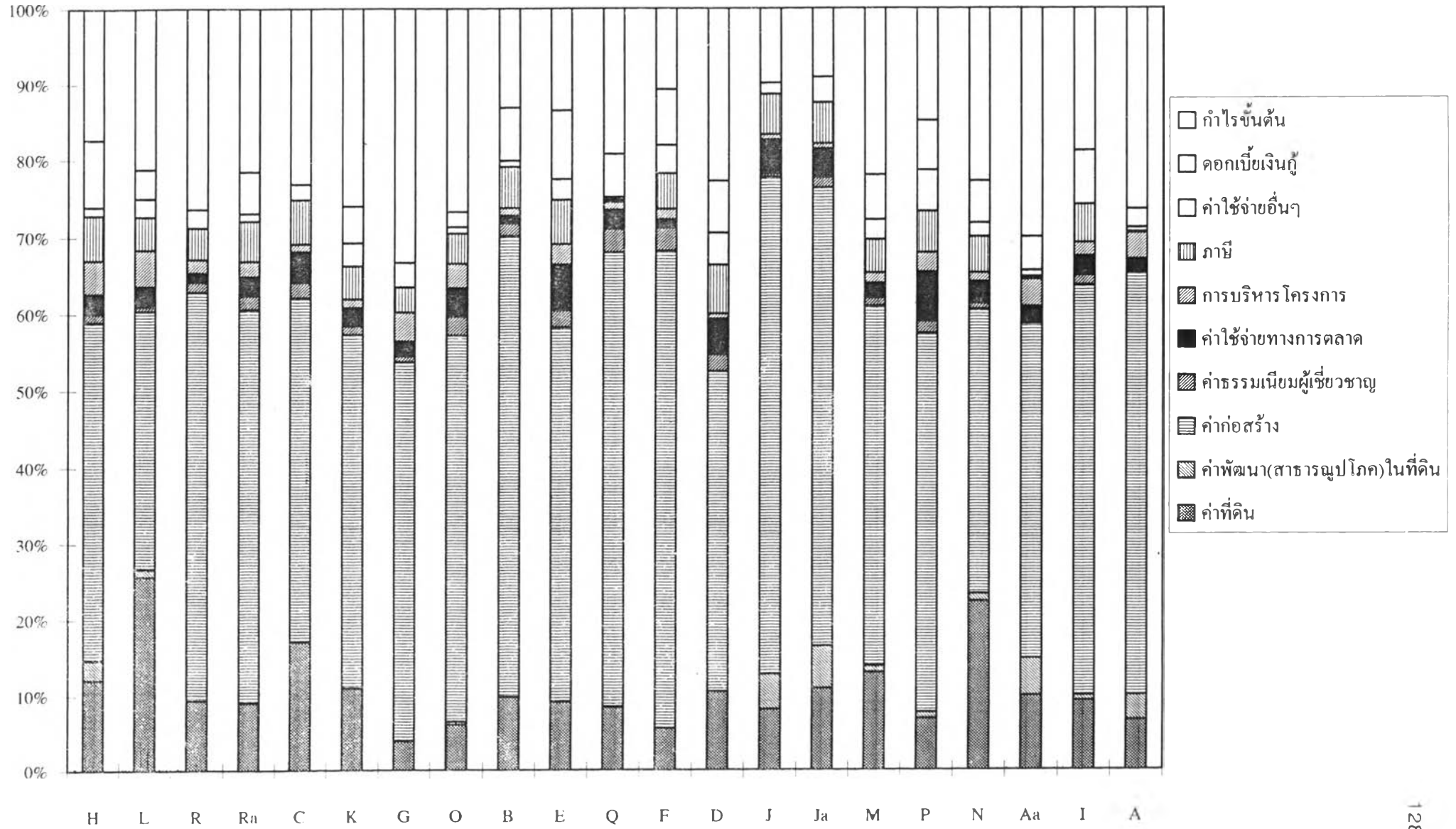
โครงการ รายการ	SET 1	SET 2	SET 3	SET 4
ระยะเวลา (เดือน)	39.00%	37.50%	36.00%	34.00%
จำนวนชั้น	11.75	31.38	17.67	8.67
จำนวนอาคาร	1.00	1.00	3.33	8.00
1 ค่าที่ดิน	13.93%	8.82%	11.38%	12.95%
2 ค่าพัฒนาอาคารแบบในคอนโด	1.07%	0.07%	2.15%	2.16%
3 ค่าก่อสร้าง	45.86%	52.91%	45.68%	46.55%
4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.20%	2.03%	1.53%	0.82%
5 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.54%	2.84%	3.43%	3.03%
6 การบริหารโครงการ	3.22%	1.89%	0.92%	0.94%
7 ภาษี	5.05%	4.15%	5.34%	3.45%
8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.12%	1.41%	2.34%	2.64%
9 ดอกเบี้ยเงินกู้	6.22%	5.11%	5.31%	5.42%
รวมค่าใช้จ่าย	80.21%	79.23%	81.99%	77.37%
10 กำไรขั้นต้น	19.79%	20.77%	18.01%	22.63%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	1.64%	1.02%	3.34%	0.00%

โครงการ รายการ	SET 1		SET 2		SET 3		SET 4	
	LOW	HIGH	LOW	HIGH	LOW	HIGH	LOW	HIGH
ระยะเวลา (เดือน)	28	44	27	48	28	54	24	60
จำนวนชั้น	9	15	20	49	8	30	5	13
จำนวนอาคาร	1	1	1	1	2	5	6	19
1 ค่าที่ดิน	8.97%	25.56%	3.87%	17.04%	8.04%	12.90%	6.60%	22.25%
2 ค่าพัฒนาอาคารแบบในคอนโด	0.00%	2.63%	0.00%	0.38%	0.00%	5.60%	0.67%	4.97%
3 ค่าก่อสร้าง	33.77%	53.83%	45.03%	60.35%	41.96%	64.99%	37.25%	55.40%
4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.62%	1.81%	0.75%	3.02%	0.40%	2.18%	0.09%	1.53%
5 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.20%	2.62%	1.00%	6.00%	1.95%	4.68%	1.61%	6.50%
6 การบริหารโครงการ	1.73%	4.74%	0.99%	3.86%	0.71%	1.37%	1.12%	3.57%
7 ภาษี	4.11%	5.75%	0.33%	5.73%	4.30%	6.35%	0.17%	5.31%
8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00%	2.34%	0.00%	3.67%	0.00%	4.16%	0.00%	5.35%
9 ดอกเบี้ยเงินกู้	2.40%	8.73%	1.96%	9.01%	1.48%	6.74%	2.43%	6.48%
รวมค่าใช้จ่าย	73.59%	82.60%	66.69%	89.23%	77.21%	90.80%	69.92%	85.04%
10 กำไรขั้นต้น	17.40%	26.41%	10.7					

*สรุปและกราฟ Chart 2

สัดส่วนต้นทุนโครงการที่ใช้เป็น สาขา 1, โครงการ





ตารางที่ A 2.2 รายละเอียด " อัตราส่วนต้นทุนต่อราคาขาย " ของโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำแนกกลุ่มตามความสูงและจำนวนอาคาร

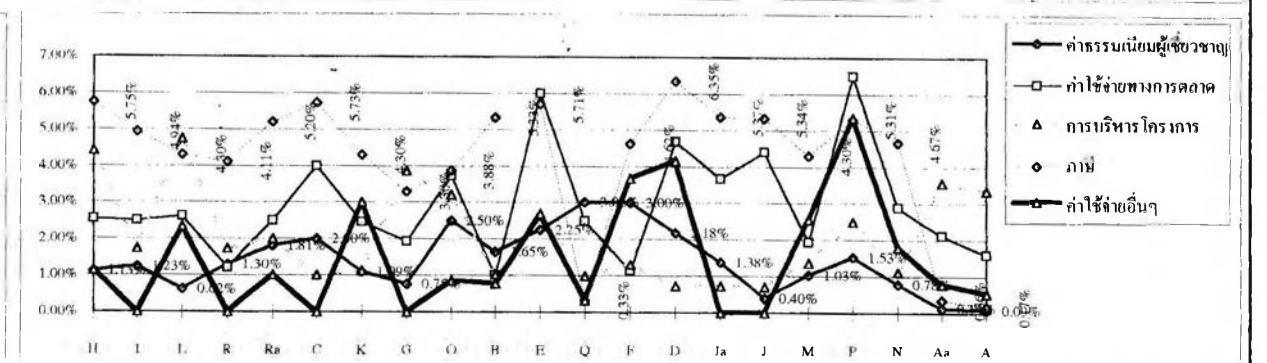
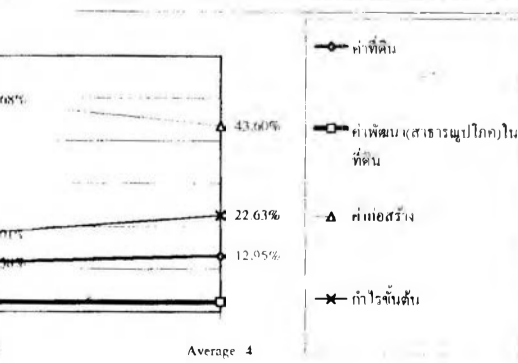
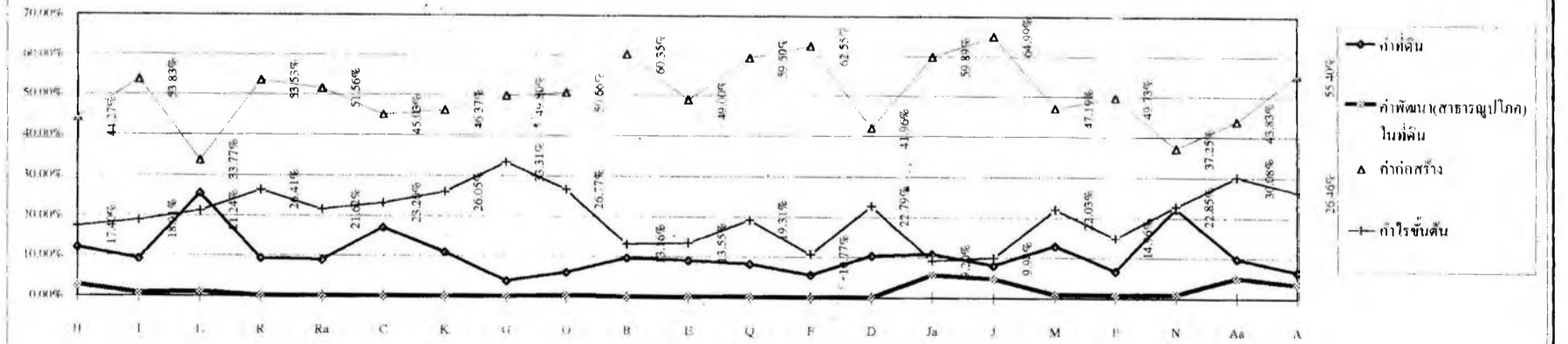
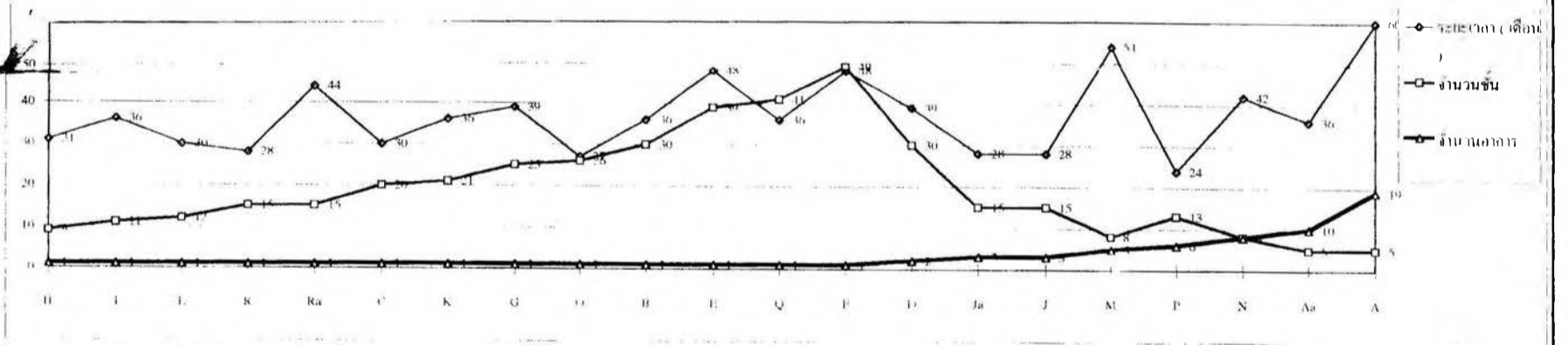
โครงการ รายการ	H	I	L	R	Ra	C	K	G	O	B	E	Q	F	D	Ja	J	M	P	N	Aa	A	Average	Average	Average
																						10	90 %	20 - 80 %
ระยะเวลา (เดือน)	31	36	30	20	44	30	36	39	27	36	48	36	48	39	28	20	34	24	42	36	60	17.14%	16.176	35.615
จำนวนชั้น	9	11	12	15	15	20	21	25	26	30	39	41	49	30	15	15	10	13	11	5	5	19.61%	18.353	17.462
จำนวนอาคาร	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	3	3	5	6	10	19	3.20%	2.176	1.308	
ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	320	480	716	320	450	1440	1540	2000	1500	2500	1300	964	1035	1800	650	650	499	960	499	150	150	948.714		
มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	133	300	80	208	216	381	733	518	264	708	1541	913	1834	2496	148	149	528	1030	1071	362	597	673810		
ค่าที่ดิน	12.00%	9.20%	25.56%	9.31%	8.97%	17.04%	10.91%	8.87%	6.05%	9.71%	9.08%	8.32%	5.56%	10.42%	10.81%	8.04%	12.90%	6.80%	22.25%	9.80%	6.60%	10.63%	11.18%	11.15%
ค่าพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย	2.63%	0.67%	1.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.38%	0.01%	0.06%	0.11%	0.00%	0.00%	5.60%	4.69%	0.85%	0.85%	0.98%	4.97%	3.14%	1.24%	1.49%	1.74%
ค่าก่อสร้าง	44.27%	53.83%	33.77%	53.53%	51.56%	45.03%	46.37%	49.80%	50.66%	60.35%	49.00%	59.50%	62.55%	41.96%	59.89%	64.99%	47.19%	49.73%	47.25%	43.83%	55.40%	50.50%	50.57%	50.73%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า	1.13%	1.23%	0.62%	1.30%	1.81%	2.00%	1.09%	0.75%	2.50%	1.65%	2.25%	3.02%	3.00%	2.18%	1.38%	0.40%	1.03%	1.53%	0.78%	0.14%	0.04%	1.42%	1.51%	1.40%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.55%	2.50%	2.62%	1.20%	2.50%	4.00%	2.45%	1.93%	3.73%	1.00%	6.00%	2.50%	1.14%	4.68%	3.67%	4.41%	1.95%	6.50%	3.00%	2.11%	1.61%	2.95%	2.73%	2.55%
การบริหารโครงการ	4.43%	1.73%	4.74%	1.73%	2.00%	1.00%	1.12%	3.86%	3.22%	1.02%	2.65%	0.99%	1.31%	0.72%	0.72%	0.71%	1.37%	2.50%	1.12%	3.57%	3.06%	2.09%	2.13%	2.14%
ภาษี	5.75%	4.94%	4.30%	4.11%	5.20%	5.73%	4.30%	3.30%	3.88%	5.33%	5.71%	0.33%	4.62%	6.35%	5.37%	5.34%	4.30%	5.31%	4.67%	0.36%	0.17%	4.26%	4.11%	3.98%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.13%	0.00%	2.34%	0.00%	1.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.85%	0.76%	2.69%	0.33%	3.67%	4.16%	0.00%	0.00%	2.56%	5.35%	1.80%	0.79%	0.53%	1.47%	1.24%	1.09%
ดอกเบี้ยเงินกู้	8.73%	6.99%	3.80%	2.40%	5.34%	2.00%	4.71%	3.19%	1.96%	7.00%	9.01%	5.59%	7.38%	6.74%	3.37%	1.48%	5.82%	6.48%	5.41%	4.30%	2.43%	4.96%	5.02%	5.39%
รวมค่าใช้จ่าย	82.60%	81.09%	78.76%	73.59%	78.38%	76.80%	73.95%	66.69%	73.23%	86.84%	86.45%	80.69%	89.23%	77.21%	90.80%	90.06%	77.97%	85.04%	77.15%	69.92%	73.54%	79.52%	79.71%	80.14%
กำไรขั้นต้น	17.40%	18.91%	21.24%	26.41%	21.62%	23.20%	26.05%	33.31%	26.77%	13.16%	13.55%	19.31%	10.77%	22.79%	9.20%	9.94%	22.03%	14.96%	22.85%	30.08%	26.46%	20.48%	20.29%	19.86%
ภาษีเงินได้บุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	6.55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.61%	3.53%	0.00%	0.00%	10.03%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.22%	1.13%	1.47%
ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	46.89%	54.49%	34.77%	53.53%	51.56%	45.03%	46.37%	49.80%	51.04%	60.36%	49.07%	59.61%	62.55%	41.96%	65.48%	69.68%	48.04%	50.58%	38.23%	48.79%	58.74%	51.74%	50.96%	52.31%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า+การบริหารโครงการ	5.55%	2.97%	5.36%	3.03%	3.81%	3.00%	2.21%	4.61%	5.72%	2.67%	4.90%	4.00%	4.31%	2.90%	2.10%	1.11%	2.41%	4.03%	1.91%	3.71%	1.46%	3.51%	3.51%	3.49%

1 อาคารสูงไม่เกิน 19 ชั้น

1 อาคารสูงเกิน 19 ชั้น

โครงการ รายการ	H	I	L	Ra	Average 1	Average 2								Average 3			Average 4							
						C	K	G	O	B	E	Q	F	D	Ja	M	Average	P	N	Aa	Average			
ระยะเวลา (เดือน)	31	36	30	44	35.25	30	36	39	27	36	48	36	48	37.5	39	28	34	40.3333	24	42	36	34		
จำนวนชั้น	9	11	12	15	11.75	20	21	25	26	30	39	41	49	31.375	30	15	10	17.6667	13	8	5	8.66667		
จำนวนอาคาร	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	3	5	3.33333	6	8	10	8		
ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	320	480	716	450	491.5	1440	1540	2000	1500	2500	1300	964	1035	1534.88	1800	650	499	960	960	960	150	536.333		
มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	133	300	80	216	182.25	381	733	518	264	708	1541	913	1834	861.5	2496	148	528	1057.33	1030	1071	362	821		
ค่าที่ดิน	12.00%	9.20%	25.56%	8.97%	13.93%	17.04%	10.91%	8.87%	6.05%	9.71%	9.08%	8.32%	5.56%	8.82%	10.42%	10.81%	12.90%	6.80%	22.25%	9.80%	6.60%	12.95%		
ค่าพัฒนา(อาคารชุดพักอาศัย)	2.63%	0.67%	1.00%	0.00%	1.07%	0.00%	0.00%	0.00%	0.38%	0.01%	0.06%	0.11%	0.00%	0.07%	0.00%	5.60%	0.85%	2.15%	0.85%	0.98%	4.97%	2.26%		
ค่าก่อสร้าง	44.27%	53.83%	33.77%	51.56%	45.86%	45.03%	46.37%	49.80%	50.66%	60.35%	49.00%	59.50%	62.55%	52.91%	41.96%	59.89%	47.19%	49.68%	47.25%	43.83%	55.40%	43.60%		
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า	1.13%	1.23%	0.62%	1.81%	1.20%	2.00%	1.09%	0.75%	2.50%	1.65%	2.25%	3.02%	3.00%	2.03%	2.18%	1.38%	1.03%	1.53%	0.78%	0.14%	0.04%	0.82%		
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.55%	2.50%	2.62%	2.50%	2.54%	4.00%	2.45%	1.93%	3.73%	1.00%	6.00%	2.50%	1.14%	2.84%	4.68%	3.67%	1.95%	3.43%	3.00%	2.11%	1.61%	3.83%		
การบริหารโครงการ	4.43%	1.73%	4.74%	2.00%	3.22%	1.00%	1.12%	3.86%	3.22%	1.02%	2.65%	0.99%	1.31%	1.89%	0.72%	0.72%	1.37%	2.50%	1.12%	3.57%	3.04%	2.40%		
ภาษี	5.75%	4.94%	4.30%	5.20%	5.05%	5.73%	4.30%	3.30%	3.88%	5.33%	5.71%	0.33%	4.62%	4.15%	6.35%	5.37%	4.30%	5.34%	4.67%	0.36%	0.17%	3.45%		
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.13%	0.00%	2.34%	1.00%	1.12%	0.00%	3.00%	0.00%	0.85%	0.76%	2.69%	0.33%	3.67%	1.41%	4.16%	0.00%	2.56%	2.24%	1.80%	0.79%	0.53%	2.64%		
ดอกเบี้ยเงินกู้	8.73%	6.99%	3.80%	5.34%	6.22%	2.00%	4.71%	3.19%	1.96%	7.00%	9.01%	5.59%	7.38%	5.11%	6.74%	3.37%	5.82%	5.11%	5.41%	4.30%	2.43%	5.42%		
รวมค่าใช้จ่าย	82.60%	81.09%	78.76%	78.38%	80.21%	76.80%	73.95%	66.69%	73.23%	86.84%	86.45%	80.69%	89.23%	79.23%	77.21%	90.80%	77.97%	81.99%	77.15%	69.92%	73.54%	77.37%		
กำไรขั้นต้น	17.40%	18.91%	21.24%	21.62%	19.79%	23.20%	26.05%	33.31%	26.77%	13.16%	13.55%	19.31%	10.77%	20.77%	22.79%	9.20%	22.03%	18.01%	22.85%	30.08%	26.46%	22.63%		
ภาษีเงินได้บุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	6.55%	1.64%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.61%	3.53%	0.00%	0.00%	1.02%	10.03%	0.00%	0.00%	3.34%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		
ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	46.89%	54.49%	34.77%	51.56%	46.93%	45.03%	46.37%	49.80%	51.04%	60.36%	49.07%	59.61%	62.55%	52.98%	41.96%	65.48%	48.04%	51.83%	38.23%	48.79%	58.74%	45.87%		
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า+การบริหารโครงการ	5.55%	2.97%	5.36%	3.03%	4.42%	3.00%	2.21%	4.61%	5.72%	2.67%	4.90%	4.00%	4.31%	3.93%	2.90%	2.10%	2.41%	2.47%	1.91%	3.71%	1.46%	3.21%		

โครงการ	Average 1	Average 2	Average 3	Average 4
ระยะเวลา (เดือน)	35.25	37.5	40.3333	34
จำนวนชั้น	11.75	31.375	17.6667	8.66667
จำนวนอาคาร	1	1	3.33333	8
ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	491.5	1534.88	983	536.333
มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	182.25	861.5	1057.33	821
ค่าที่ดิน	13.93%	8.82%	11.38%	12.95%
ค่าพัฒนา(อาคารชุดพักอาศัย)	1.07%	0.07%	2.15%	2.26%
ค่าก่อสร้าง	45.86%	52.91%	49.68%	43.60%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า	1.20%	2.03%	1.53%	0.82%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.54%	2.84%	3.43%	3.83%
การบริหารโครงการ	3.22%	1.89%	0.94%	2.40%
ภาษี	5.05%	4.15%	5.34%	3.45%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.12%	1.41%	2.24%	2.64%
ดอกเบี้ยเงินกู้	6.22%	5.11%	5.31%	5.42%
รวมค่าใช้จ่าย	80.21%	79.23%	81.99%	77.37%
กำไรขั้นต้น	19.79%	20.77%	18.01%	22.63%
ภาษีเงินได้บุคคล	1.64%	1.02%	3.34%	0.00%
ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	46.93%	52.98%	51.83%	45.87%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า+การบริหารโครงการ	4.42%	3.93%	2.47%	3.21%



2. การจัดกลุ่มศึกษาโดยจำแนกตามมูลค่าโครงการ จัดแบ่งแยกออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. โครงการที่มีมูลค่า น้อยกว่า 500 ล้านบาท
2. โครงการที่มีมูลค่า 500-1000 ล้านบาท
3. โครงการที่มีมูลค่ามากกว่า 1000 บาทขึ้นไป

- มูลค่าโครงการมีความสัมพันธ์โดยอ้อมกับระยะเวลาดำเนินโครงการ โดยโครงการที่มีมูลค่าสูง มักจะเป็น โครงการที่มีลักษณะอาคารสูงมาก ๆ หรือ อาจจะเป็นโครงการที่มีหลายอาคาร ต้องวางแผนการขายเป็นเฟส ทำให้ระยะเวลาต้องยืดออกไป
- สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ สำหรับโครงการมักจะผูกผันกับมูลค่าของโครงการ โดย โครงการที่มีมูลค่าสูงจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านการบริหารต่ำ และ โครงการที่มีมูลค่าต่ำจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านการบริหารสูง

แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกลุ่มผู้ลงทุน ด้วยว่าดำเนินการบริหารแบบใด ถ้าเป็นการบริหารแบบครอบครัว มักจะสามารถลดค่าใช้จ่ายด้านนี้ลงได้มาก แต่ผู้ลงทุนต้องทำงานหนักโดยได้รับเงินเดือนต่ำ เนื่องจากทำไรที่ได้ก็จะอยู่ในวงครอบครัวและถือเป็นผลตอบแทนทดแทนเงินเดือนที่ต่ำ ซึ่งเท่ากับว่า ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารถูกแฝงเข้าไปในกำไร

3. การจัดกลุ่มศึกษาโดยจำแนกตามราคาขายต่อหน่วย จัดแบ่งแยกออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. ราคาเริ่มต้นไม่เกิน 600,000 บาท
2. ราคาเริ่มต้นไม่เกิน 1,200,000 บาท
3. ราคาเริ่มต้นไม่เกิน 1,200,000 บาทขึ้นไป

- ค่าเฉลี่ยระยะเวลาของกลุ่มที่ 1 สูงกว่า กลุ่มที่ 2 และ 3 มาก เนื่องจากโครงการ A และโครงการ M มีการแบ่งเฟส ยืดระยะเวลาการขายออกไปตามแผนการตลาด ดังนั้นจึงไม่อาจกล่าวได้ว่า ราคาขายมีผลต่อระยะเวลาดำเนินงาน
- คอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำ จะมีลักษณะโครงการที่มีจำนวนชั้นไม่มาก เนื่องจากอาคารสูงเกิน 5 ชั้น ขึ้นไป จะต้องมีการเพิ่มชั้น เช่น ลิฟท์ และลักษณะโครงสร้างทำให้ค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร สูงขึ้น และหากสูงเกิน 20 ชั้น ก็จะต้องมีการเพิ่มชั้นพิเศษเพิ่มขึ้น และโครงสร้างจะต้องแข็งแรงซับซ้อนขึ้น ค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร ซึ่งจะต้องเพิ่มสูงขึ้นไปอีก แต่ทั้งนี้ไม่ได้หมายความว่าโครงการที่มีจำนวนชั้นของอาคารน้อย จะต้องเป็นคอนโดมิเนียมระดับ ราคาต่ำเสมอไป อาจเป็นโครงการที่มีราคาต่อหน่วยสูงแต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อยู่ในทำเลที่ดีก็ได้
- ราคาขายไม่มีผลกระทบโดยตรงต่อสัดส่วนต้นทุนของโครงการฯ

ตารางที่ A 2.3 รายละเอียด "อัตราส่วนต้นทุนต่อราคาขาย" ของโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำแนกกลุ่มตาม มูลค่าโครงการ

โครงการ	รายการ	โครงการ																				Average	Average 10 - 90 %	Average 20 - 80 %		
		L	H	Ja	J	R	Ra	O	I	Aa	C	G	M	A	B	K	Q	P	N	E	F				D	
	ระยะเวลา (เดือน)	30	31	28	28	28	44	27	36	36	30	39	54	60	36	36	36	24	42	48	48	39	37.143	36.176	35.615	
	จำนวนชั้น	12	9	15	15	15	15	26	11	5	20	25	8	5	30	21	41	13	8	39	49	30	19.619	18.353	17.462	
	จำนวนอาคาร	1	1	3	3	1	1	1	1	10	1	1	5	19	1	1	1	6	8	1	1	2	3.286	2.176	1.308	
	ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	716	320	650	650	320	450	1500	480	150	1440	2000	499	150	2500	1540	964	960	499	1300	1035	1800	948.714			
	มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	80	133	148	149	208	216	264	300	362	381	518	528	537	708	733	913	1030	1071	1541	1834	2496	673.810			
1	Land Cost	ค่าที่ดิน	25.56%	12.00%	10.81%	8.04%	9.31%	8.97%	6.05%	9.20%	9.80%	17.04%	3.87%	12.90%	6.60%	9.71%	10.91%	8.32%	8.80%	22.25%	9.08%	5.56%	10.42%	10.63%	11.17%	10.66%
2	Land Development	ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคในที่ดิน	1.00%	2.63%	5.60%	4.69%	0.00%	0.00%	0.38%	0.67%	4.97%	0.00%	0.00%	0.85%	3.34%	0.01%	0.00%	0.11%	0.85%	0.00%	0.06%	0.00%	0.00%	1.24%	1.06%	1.28%
3	Construction cost	ค่าก่อสร้าง	33.77%	44.27%	59.89%	64.99%	53.53%	51.56%	50.66%	53.83%	43.83%	45.03%	49.80%	47.19%	55.40%	60.35%	46.37%	59.50%	49.73%	37.25%	49.00%	62.55%	41.96%	50.50%	50.72%	48.87%
4	Professional Fee	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ	0.62%	1.13%	1.38%	1.81%	2.50%	1.23%	0.14%	2.00%	0.75%	1.03%	0.09%	1.65%	1.09%	3.02%	1.53%	0.78%	2.25%	3.00%	2.18%	1.42%	1.42%	1.38%	1.36%	
5	Marketing & Promotion	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.62%	2.55%	3.67%	2.50%	3.73%	2.50%	2.11%	4.00%	1.93%	1.95%	1.61%	1.00%	2.45%	2.50%	6.50%	2.88%	6.00%	1.14%	4.68%	2.95%	2.95%	2.89%	3.25%	
6	Project Management	การบริหารโครงการ	4.74%	4.43%	0.72%	2.00%	3.22%	1.73%	3.57%	1.00%	3.86%	1.37%	3.36%	1.02%	1.12%	0.99%	2.50%	1.12%	2.65%	1.31%	0.72%	2.09%	2.09%	2.00%	1.89%	
7	Tax & fee	ภาษี	4.30%	5.75%	5.37%	5.34%	4.11%	5.20%	3.88%	4.94%	0.36%	5.73%	3.30%	4.30%	0.17%	5.33%	4.30%	0.33%	5.31%	4.67%	5.71%	4.62%	4.26%	4.41%	4.13%	
8	Other Expenditure	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.34%	1.13%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	0.85%	0.00%	0.79%	0.00%	0.00%	2.56%	0.53%	0.76%	3.00%	0.33%	5.35%	1.80%	2.69%	3.67%	1.47%	1.72%	1.94%	
9	Loan Interest	ดอกเบี้ยเงินกู้	3.80%	8.73%	3.37%	1.48%	2.40%	5.34%	1.96%	6.99%	4.36%	2.00%	3.19%	5.82%	2.43%	7.00%	4.71%	5.59%	6.48%	5.41%	9.01%	7.38%	4.96%	4.99%	5.43%	
	รวมค่าใช้จ่าย		78.76%	82.60%	90.80%	90.06%	73.59%	78.38%	73.23%	81.09%	69.92%	76.80%	66.69%	77.97%	73.54%	86.84%	73.95%	80.69%	85.04%	77.15%	86.45%	89.23%	79.52%	80.10%	79.52%	
10	GROSS PROFIT	กำไรขั้นต้น	21.24%	17.40%	9.20%	9.94%	26.41%	21.62%	26.77%	18.91%	30.08%	23.20%	33.31%	22.03%	26.46%	13.16%	26.05%	19.31%	14.96%	22.85%	13.55%	10.77%	20.48%	19.90%	20.48%	
	กำไรเงินได้นิติบุคคล		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	6.55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.61%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.53%	0.00%	10.03%	1.22%	0.86%	1.13%	
	ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง		34.77%	46.89%	65.48%	69.68%	53.53%	51.56%	51.04%	54.49%	48.79%	45.03%	49.80%	48.04%	58.74%	60.36%	46.37%	59.61%	50.58%	38.23%	49.07%	62.55%	51.74%	51.10%	48.39%	
	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ+การบริหาร		5.36%	5.55%	2.10%	1.11%	3.03%	3.81%	5.72%	2.97%	3.71%	3.00%	4.61%	2.41%	3.46%	2.67%	2.21%	4.00%	4.03%	1.91%	4.90%	4.31%	3.51%	3.38%	3.47%	

น้อยกว่า 500 ล้าน

500 - 1,000 ล้าน

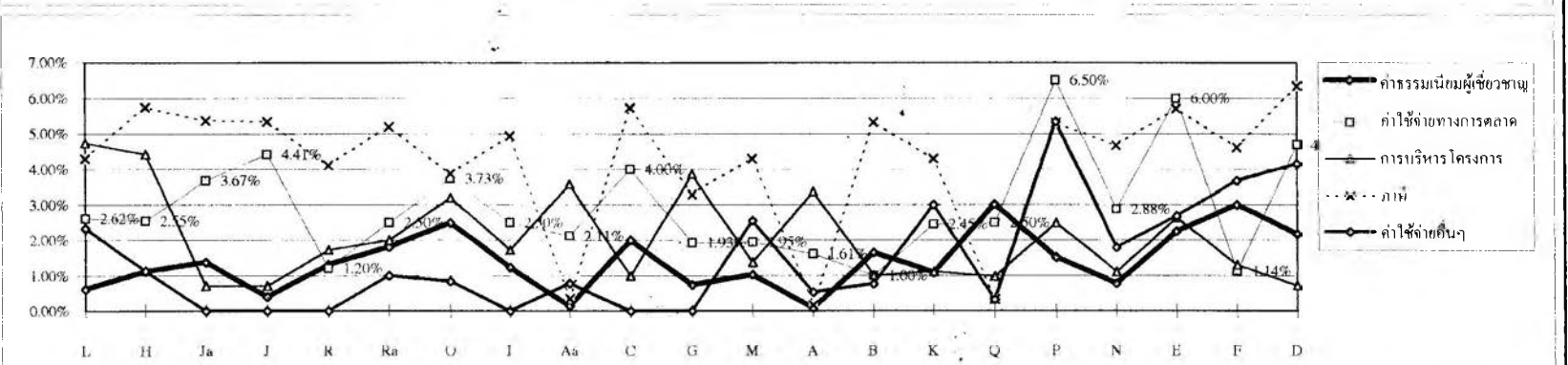
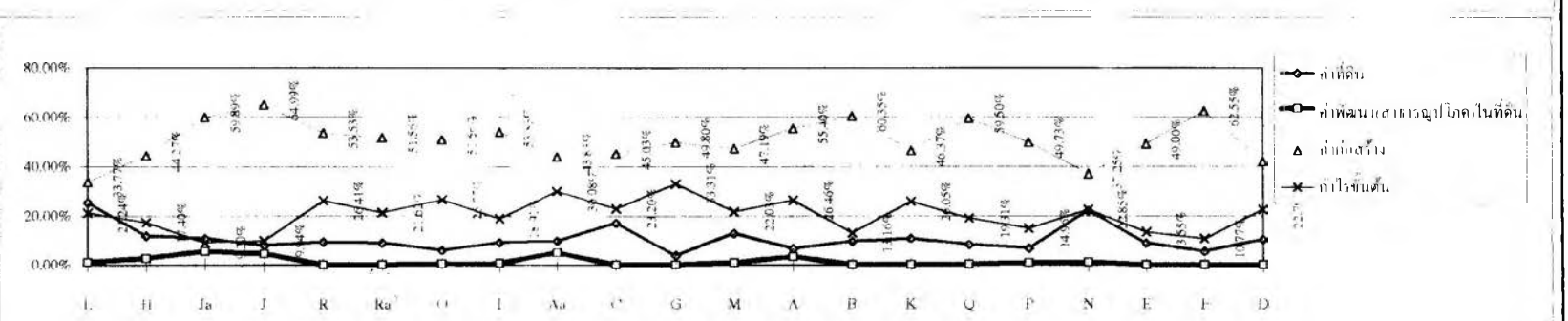
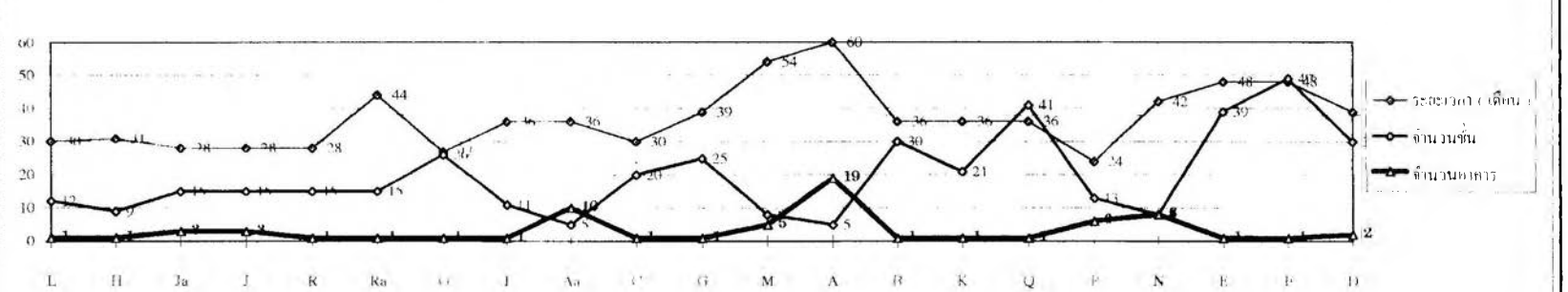
1,000 ล้านบาทขึ้นไป

โครงการ	รายการ	L	H	Ja	Ra	O	I	Aa	C	Average 1
	ระยะเวลา (เดือน)	30	31	28	44	27	36	36	30	32.75
	จำนวนชั้น	12	9	15	15	26	11	5	20	14.125
	จำนวนอาคาร	1	1	3	3	1	1	1	10	2.375
	ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	716	320	650	450	1500	480	150	1440	713.25
	มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	80	133	148	216	264	300	362	381	235.5
	ค่าที่ดิน	25.56%	12.00%	10.81%	8.97%	6.05%	9.20%	9.80%	17.04%	12.43%
	ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคในที่ดิน	1.00%	2.63%	5.60%	0.00%	0.38%	0.67%	4.97%	0.00%	1.90%
	ค่าก่อสร้าง	33.77%	44.27%	59.89%	51.56%	50.66%	53.83%	43.83%	45.03%	47.85%
	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ	0.62%	1.13%	1.38%	1.81%	2.50%	1.23%	0.14%	2.00%	1.35%
	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.62%	2.55%	3.67%	2.50%	3.73%	2.50%	2.11%	4.00%	2.96%
	การบริหารโครงการ	4.74%	4.43%	0.72%	2.00%	3.22%	1.73%	3.57%	1.00%	2.67%
	ภาษี	4.30%	5.75%	5.37%	5.20%	3.88%	4.94%	0.36%	5.73%	4.44%
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.34%	1.13%	0.00%	1.00%	0.85%	0.00%	0.79%	0.00%	0.76%
	ดอกเบี้ยเงินกู้	3.80%	8.73%	3.37%	1.48%	2.40%	5.34%	1.96%	6.99%	4.57%
	รวมค่าใช้จ่าย	78.76%	82.60%	90.80%	78.38%	73.23%	81.09%	69.92%	76.80%	78.95%
	กำไรขั้นต้น	21.24%	17.40%	9.20%	21.62%	26.77%	18.91%	30.08%	23.20%	21.05%
	กำไรเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	6.55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.82%
	ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	34.77%	46.89%	65.48%	51.56%	51.04%	54.49%	48.79%	45.03%	49.76%
	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ+การบริหาร	5.36%	5.55%	2.10%	3.81%	5.72%	2.97%	3.71%	3.00%	4.03%

โครงการ	รายการ	G	M	A	B	K	Q	Average 2
	ระยะเวลา (เดือน)	39	54	60	36	36	36	43.5
	จำนวนชั้น	25	8	5	30	21	41	21.667
	จำนวนอาคาร	1	5	19	1	1	1	4.6667
	ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	2000	499	150	2500	1540	964	1275.5
	มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	518	528	537	708	733	913	656.17
	ค่าที่ดิน	3.87%	12.90%	6.60%	9.71%	10.91%	8.32%	8.72%
	ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคในที่ดิน	0.00%	0.85%	3.34%	0.01%	0.00%	0.11%	0.72%
	ค่าก่อสร้าง	49.80%	47.19%	55.40%	60.35%	46.37%	59.50%	53.10%
	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ	0.75%	1.03%	0.09%	1.65%	1.09%	3.02%	1.27%
	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.93%	1.95%	1.61%	1.00%	2.45%	2.50%	1.91%
	การบริหารโครงการ	3.86%	1.37%	3.36%	1.02%	1.12%	0.99%	1.95%
	ภาษี	3.30%	4.30%	0.17%	5.33%	4.30%	0.33%	2.96%
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00%	2.56%	0.53%	0.76%	3.00%	0.33%	1.20%
	ดอกเบี้ยเงินกู้	3.19%	5.82%	2.43%	7.00%	4.71%	5.59%	4.79%
	รวมค่าใช้จ่าย	66.69%	77.97%	73.54%	86.84%	73.95%	80.69%	76.61%
	กำไรขั้นต้น	33.31%	22.03%	26.46%	13.16%	26.05%	19.31%	23.39%
	กำไรเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	4.61%	0.00%	0.00%	0.77%
	ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	49.80%	48.04%	58.74%	60.36%	46.37%	59.61%	53.82%
	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ+การบริหาร	4.61%	2.41%	3.46%	2.67%	2.21%	4.00%	3.23%

โครงการ	รายการ	P	N	E	F	D	Average 3
	ระยะเวลา (เดือน)	24	42	48	48	39	40.2
	จำนวนชั้น	13	8	39	49	30	27.8
	จำนวนอาคาร	6	8	1	1	2	3.6
	ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	960	499	1300	1035	1800	1118.8
	มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	1030	1071	1541	1834	2496	1594.4
	ค่าที่ดิน	6.80%	22.25%	9.08%	5.56%	10.42%	10.82%
	ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคในที่ดิน	0.85%	0.98%	0.06%	0.00%	0.00%	0.38%
	ค่าก่อสร้าง	49.73%	37.25%	49.00%	62.55%	41.96%	48.10%
	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ	1.53%	0.78%	2.25%	3.00%	2.18%	1.95%
	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	6.50%	2.88%	6.00%	1.14%	4.68%	4.24%
	การบริหารโครงการ	2.50%	1.12%	2.65%	1.31%	0.72%	1.66%
	ภาษี	5.31%	4.67%	5.71%	4.62%	6.35%	5.33%
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	5.35%	1.80%	2.69%	3.67%	4.16%	3.53%
	ดอกเบี้ยเงินกู้	6.48%	5.41%	9.01%	7.38%	6.74%	7.00%
	รวมค่าใช้จ่าย	85.04%	77.15%	86.45%	89.23%	77.21%	83.02%
	กำไรขั้นต้น	14.96%	22.85%	13.55%	10.77%	22.79%	16.98%
	กำไรเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	3.53%	0.00%	10.03%	2.71%
	ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	50.58%	38.23%	49.07%	62.55%	41.96%	48.48%
	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ+การบริหาร	4.03%	1.91%	4.90%	4.31%	2.90%	3.61%

โครงการ	รายการ	Average 1	Average 2	Average 3
	ระยะเวลา (เดือน)	32.75	43.5	40.2
	จำนวนชั้น	14.125	21.667	27.8
	จำนวนอาคาร	2.375	4.6667	3.6
	ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	713.25	1275.5	1118.8
	มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	235.5	656.17	1594.4
	ค่าที่ดิน	12.43%	8.72%	10.82%
	ค่าพัฒนาสาธารณูปโภคในที่ดิน	1.90%	0.72%	0.38%
	ค่าก่อสร้าง	47.85%	53.10%	48.10%
	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ	1.35%	1.27%	1.95%
	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.96%	1.91%	4.24%
	การบริหารโครงการ	2.67%	1.95%	1.66%
	ภาษี	4.44%	2.96%	5.33%
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.76%	1.20%	3.53%
	ดอกเบี้ยเงินกู้	4.57%	4.79%	7.00%
	รวมค่าใช้จ่าย	78.95%	76.61%	83.02%
	กำไรขั้นต้น	21.05%	23.39%	16.98%
	กำไรเงินได้นิติบุคคล	0.82%	0.77%	2.71%
	ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	49.76%	53.82%	48.48%
	ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ+การบริหาร	4.03%	3.23%	3.61%



ตารางที่ A.2.4 รายละเอียด " อัตราส่วนต้นทุนต่อราคาขาย " ของโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำแนกกลุ่มตามราคาขายขั้นต้นของโครงการ

โครงการ	A	Aa	H	R	Ra	I	M	N	J	Ja	L	P	Q	F	E	C	O	K	D	G	B	Average	Average 10 90 %	Average 20 80 %
ระยะเวลา (เดือน)	60	36	31	28	44	36	54	42	28	28	30	24	36	48	48	30	27	36	39	39	36	37.143	36.176	35.615
จำนวนชั้น	5	5	9	15	15	11	8	8	15	15	12	13	41	49	39	20	26	21	30	25	30	19.619	18.353	17.462
จำนวนอาคาร	19	10	1	1	1	1	5	6	3	3	1	6	1	1	1	1	1	1	2	1	1	3.286	2.176	1.308
ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	150	150	320	320	450	480	499	499	650	650	716	960	964	1035	1300	1440	1500	1540	1800	2000	2500	948.714	948.714	948.714
มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	537	362	133	208	216	300	528	1071	149	148	80	1030	913	1834	1541	381	264	733	2496	518	708	673.810	673.810	673.810
ค่าที่ดิน	6.60%	9.80%	12.00%	9.31%	8.97%	9.20%	12.90%	22.25%	8.04%	10.81%	25.56%	6.80%	8.32%	5.56%	9.08%	17.04%	6.05%	10.91%	10.42%	3.87%	9.71%	10.63%	9.73%	10.34%
ค่าพัฒนาอาคารรูปโภคในที่ดิน	3.34%	4.97%	2.63%	0.00%	0.00%	0.67%	0.85%	0.98%	4.69%	5.60%	1.00%	0.85%	0.11%	0.00%	0.06%	0.00%	0.38%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	1.24%	1.19%	1.11%
ค่าก่อสร้าง	55.40%	43.83%	44.27%	53.53%	51.56%	53.83%	47.19%	37.25%	64.99%	59.89%	33.77%	49.73%	59.50%	62.55%	49.00%	45.03%	50.66%	46.37%	41.96%	49.80%	60.35%	50.50%	52.01%	52.50%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า	0.09%	0.14%	1.13%	1.30%	1.81%	1.23%	1.03%	0.78%	0.40%	1.38%	0.62%	1.53%	3.02%	3.00%	2.25%	2.00%	2.50%	1.09%	2.18%	0.75%	1.65%	1.42%	1.56%	1.47%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.61%	2.11%	2.55%	1.20%	2.50%	2.50%	1.95%	2.88%	4.41%	3.67%	2.62%	6.50%	2.50%	1.14%	6.00%	4.00%	3.73%	2.45%	4.68%	1.93%	1.00%	2.95%	3.09%	3.37%
การบริหารโครงการ	3.36%	3.57%	4.43%	1.73%	2.00%	1.73%	1.37%	1.12%	0.71%	0.72%	4.74%	2.50%	0.99%	1.31%	2.65%	1.00%	3.22%	1.12%	0.72%	3.86%	1.02%	2.09%	2.04%	2.11%
ภาษี	0.17%	0.36%	5.75%	4.11%	5.20%	4.94%	4.30%	4.67%	5.34%	5.37%	4.30%	5.31%	0.33%	4.62%	5.71%	5.73%	3.88%	4.30%	6.35%	3.30%	5.33%	4.26%	4.25%	4.48%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.53%	0.79%	1.13%	0.00%	1.00%	0.00%	2.56%	1.80%	0.00%	0.00%	2.34%	5.35%	0.33%	3.67%	2.69%	0.00%	0.85%	3.00%	4.16%	0.00%	0.76%	1.47%	1.45%	1.12%
ดอกเบี้ยเงินกู้	2.43%	4.36%	8.73%	2.40%	5.34%	6.99%	5.82%	5.41%	1.48%	3.37%	3.80%	6.48%	5.59%	7.38%	9.01%	2.00%	1.96%	4.71%	6.74%	3.19%	7.00%	4.96%	5.29%	5.37%
รวมค่าใช้จ่าย	73.54%	69.92%	82.60%	73.59%	78.38%	81.09%	77.97%	77.15%	90.06%	90.80%	78.76%	85.04%	80.69%	89.23%	86.45%	76.80%	73.23%	73.95%	77.21%	66.69%	86.84%	79.52%	79.95%	80.91%
กำไรขั้นต้น	26.46%	30.08%	17.40%	26.41%	21.62%	18.91%	22.03%	22.85%	9.94%	9.20%	21.24%	14.96%	19.31%	10.77%	13.55%	23.20%	26.77%	26.05%	22.79%	33.31%	13.16%	20.48%	20.05%	19.09%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	1.00%	6.55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.53%	0.00%	0.00%	0.00%	10.03%	0.00%	4.61%	1.22%	0.86%	1.12%
ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	58.74%	48.79%	46.89%	53.53%	51.56%	54.49%	48.04%	38.23%	69.68%	65.48%	34.77%	50.58%	59.61%	62.55%	49.07%	45.03%	51.04%	46.37%	41.96%	49.80%	60.36%	51.74%	52.57%	53.36%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า+การบริหาร	3.46%	3.71%	5.55%	3.03%	3.81%	2.97%	2.41%	1.91%	1.11%	2.10%	5.36%	4.03%	4.00%	4.31%	4.90%	3.00%	5.72%	2.21%	2.90%	4.61%	2.67%	3.51%	3.44%	3.33%

กลุ่มที่ 1 ราคาไม่เกิน 600,000 บาท

กลุ่มที่ 2 ราคา 600,000 - 1,200,000 บาท

กลุ่มที่ 3 ราคา 1,200,000 ขึ้นไป

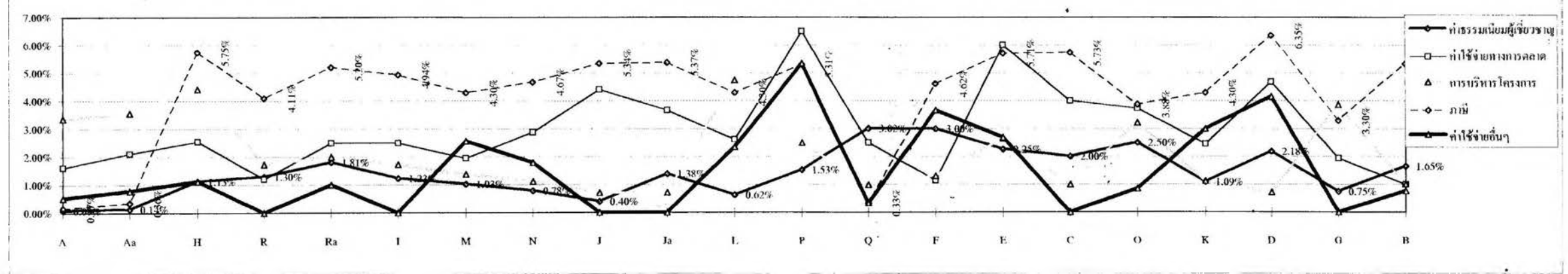
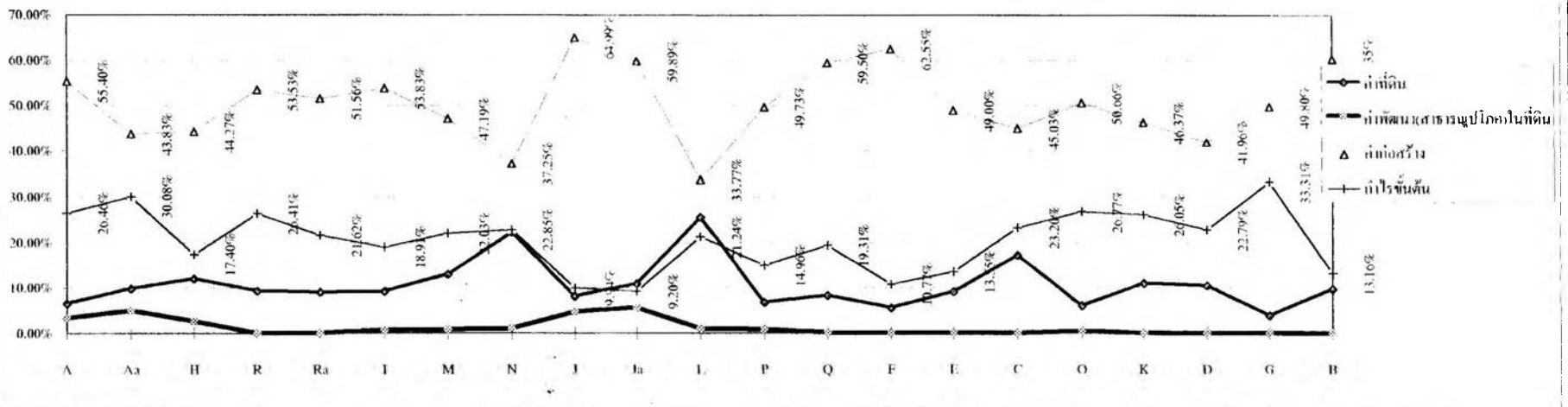
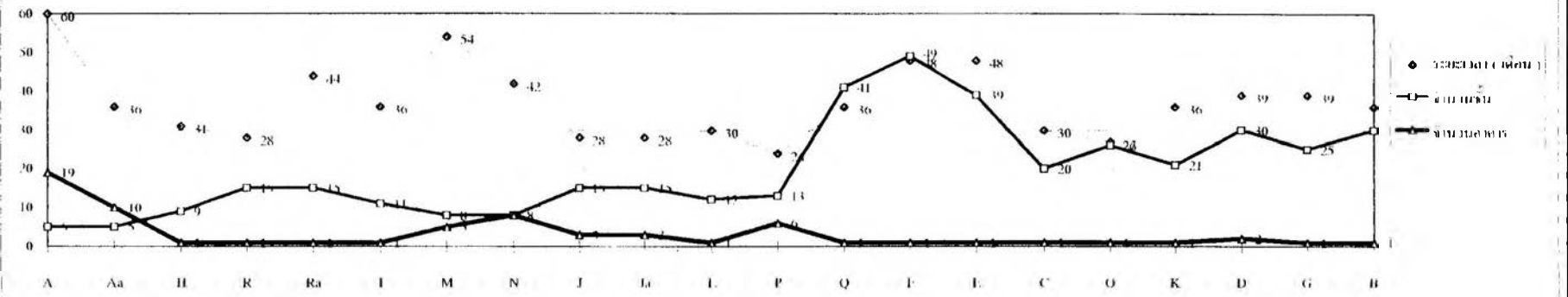
โครงการ	A	Aa	H	Ra	I	M	N	Average 1
ระยะเวลา (เดือน)	60	36	31	44	36	54	42	43.28571
จำนวนชั้น	5	5	9	15	11	8	8	8.714286
จำนวนอาคาร	19	10	1	1	1	5	8	6.428571
ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	150	150	320	450	480	499	499	364
มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	537	362	133	216	300	528	1071	449.5714
ค่าที่ดิน	6.60%	9.80%	12.00%	8.97%	9.20%	12.90%	22.25%	11.67%
ค่าพัฒนาอาคารรูปโภคในที่ดิน	3.34%	4.97%	2.63%	0.00%	0.67%	0.85%	0.98%	1.92%
ค่าก่อสร้าง	55.40%	43.83%	44.27%	53.53%	53.83%	47.19%	37.25%	47.62%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า	0.09%	0.14%	1.13%	1.30%	1.23%	1.03%	0.78%	0.89%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.61%	2.11%	2.55%	1.20%	2.50%	1.95%	2.88%	2.30%
การบริหารโครงการ	3.36%	3.57%	4.43%	1.73%	2.00%	1.73%	1.12%	2.51%
ภาษี	0.17%	0.36%	5.75%	4.11%	5.20%	4.94%	4.67%	3.63%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.53%	0.79%	1.13%	0.00%	1.00%	0.00%	2.56%	1.12%
ดอกเบี้ยเงินกู้	2.43%	4.36%	8.73%	2.40%	5.34%	6.99%	5.41%	5.58%
รวมค่าใช้จ่าย	73.54%	69.92%	82.60%	73.59%	78.38%	81.09%	77.15%	77.24%
กำไรขั้นต้น	26.46%	30.08%	17.40%	21.62%	18.91%	22.03%	22.85%	22.76%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	6.55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.94%
ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	58.74%	48.79%	46.89%	53.53%	54.49%	48.04%	38.23%	49.54%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า+การบริหาร	3.46%	3.71%	5.55%	3.81%	2.97%	2.41%	1.91%	3.40%

โครงการ	Ja	L	P	Q	F	Average 2
ระยะเวลา (เดือน)	28	30	24	36	48	33.2
จำนวนชั้น	15	12	13	41	49	26
จำนวนอาคาร	3	1	6	1	1	2.4
ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	650	716	960	964	1035	865
มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	148	80	1030	913	1834	801
ค่าที่ดิน	10.81%	25.56%	6.80%	8.32%	5.56%	11.41%
ค่าพัฒนาอาคารรูปโภคในที่ดิน	5.60%	1.00%	0.85%	0.11%	0.00%	1.51%
ค่าก่อสร้าง	59.89%	33.77%	49.73%	59.50%	62.55%	53.09%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า	1.38%	0.62%	1.53%	3.02%	3.00%	1.91%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	3.67%	2.62%	6.50%	2.50%	1.14%	3.28%
การบริหารโครงการ	0.72%	4.74%	2.50%	0.99%	1.31%	2.05%
ภาษี	5.37%	4.30%	5.31%	0.33%	4.62%	3.99%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.00%	2.34%	5.35%	0.33%	3.67%	2.34%
ดอกเบี้ยเงินกู้	3.37%	3.80%	6.48%	5.59%	7.38%	5.33%
รวมค่าใช้จ่าย	90.80%	78.76%	85.04%	80.69%	89.23%	84.90%
กำไรขั้นต้น	9.20%	21.24%	14.96%	19.31%	10.77%	15.10%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	65.48%	34.77%	50.58%	59.61%	62.55%	54.60%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า+การบริหาร	2.10%	5.36%	4.03%	4.00%	4.31%	3.96%

โครงการ	E	C	O	K	D	G	B	Average 3
ระยะเวลา (เดือน)	48	30	27	36	39	39	36	36.43
จำนวนชั้น	39	20	26	21	30	25	30	27.285714
จำนวนอาคาร	1	1	1	1	2	1	1	1.1428571
ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	1300	1440	1500	1540	1800	2000	2500	1725.7143
มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	1541	381	264	733	2496	518	708	948.71429
ค่าที่ดิน	9.08%	17.04%	6.05%	10.91%	10.42%	3.87%	9.71%	9.58%
ค่าพัฒนาอาคารรูปโภคในที่ดิน	0.06%	0.00%	0.38%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.06%
ค่าก่อสร้าง	49.00%	45.03%	50.66%	46.37%	41.96%	49.80%	60.35%	49.02%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า	2.25%	2.00%	2.50%	1.09%	2.18%	0.75%	1.65%	1.78%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	6.00%	4.00%	3.73%	2.45%	4.68%	1.93%	1.00%	3.40%
การบริหารโครงการ	2.65%	1.00%	3.22%	1.12%	0.72%	3.86%	1.02%	1.94%
ภาษี	5.71%	5.73%	3.88%	4.30%	6.35%	3.30%	5.33%	4.94%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.69%	0.00%	0.85%	3.00%	4.16%	0.00%	0.76%	1.64%
ดอกเบี้ยเงินกู้	9.01%	2.00%	1.96%	4.71%	6.74%	3.19%	7.00%	4.94%
รวมค่าใช้จ่าย	86.45%	76.80%	73.23%	73.95%	77.21%	66.69%	86.84%	77.31%
กำไรขั้นต้น	13.55%	23.20%	26.77%	26.05%	22.79%	33.31%	13.16%	22.69%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	3.53%	0.00%	0.00%	0.00%	10.03%	0.00%	4.61%	2.59%
ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	49.07%	45.03%	51.04%	46.37%	41.96%	49.80%	60.36%	49.09%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า+การบริหาร	4.90%	3.00%	5.72%	2.21%	2.90%	4.61%	2.67%	3.72%

ตารางสรุปค่าเฉลี่ย

โครงการ	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
ระยะเวลา (เดือน)	43.286	33.2	36.429
จำนวนชั้น	8.7143	26	27.286
จำนวนอาคาร	6.4286	2.4	1.1429
ราคาขาย (หน่วย : พันบาท)	364	865	1725.7
มูลค่าโครงการ (หน่วย : ล้านบาท)	449.57	801	948.71
ค่าที่ดิน	11.67%	11.41%	9.58%
ค่าพัฒนาอาคารรูปโภคในที่ดิน	1.92%	1.51%	0.06%
ค่าก่อสร้าง	47.62%	53.09%	49.02%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า	0.89%	1.91%	1.78%
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.30%	3.28%	3.40%
การบริหารโครงการ	2.51%	2.05%	1.94%
ภาษี	3.63%	3.99%	4.94%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.12%	2.34%	1.64%
ดอกเบี้ยเงินกู้	5.58%	5.33%	4.94%
รวมค่าใช้จ่าย	77.24%	84.90%	77.31%
กำไรขั้นต้น	22.76%	15.10%	22.69%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.94%	0.00%	2.59%
ค่าพัฒนา + ค่าก่อสร้าง	49.54%	54.60%	49.09%
ค่าธรรมเนียมผู้เช่า+การบริหาร	3.40%	3.96%	3.72%



ภาคผนวก 3

ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อระยะเวลาดำเนินโครงการ และสัดส่วนต้นทุนโครงการอาคารชุดพักอาศัย

3.1 ปัจจัยที่กำหนดระยะเวลาดำเนินโครงการ

ในการลงทุนสิ่งที้นักลงทุนจะคำนึงถึงเป็นอันดับต้น ๆ (นอกจากความถนัดหรือความเชี่ยวชาญของตนเองมีอยู่แล้ว) คือระยะเวลาดำเนินโครงการและระยะเวลาคืนทุน เพื่อการวางแผนทางการเงินให้สอดคล้องกับความต้องการในการบริหารเงินใน"กระเป๋า"ของนักลงทุนเอง ส่วนใหญ่ผู้มักมีความต้องการให้มีระยะเวลาดำเนินการที่สั้นแต่ได้ผลตอบแทนสูง ซึ่งในความเป็นจริงแล้วสามารถทำได้ในระดับหนึ่งเท่านั้น ดังนั้นเป็นปัจจัยหลัก ๆ ที่จะกำหนดระยะเวลาในการดำเนินโครงการ คือ

1. **แผนการลงทุน** ระยะเวลาดำเนินโครงการตามแผนการลงทุนจะถูกกำหนดโดยเงื่อนไขต่าง ๆ ดังนี้

1. ความต้องการของนักลงทุน (ในการบริหารเงินในลงทุน)
2. ระยะเวลาการก่อสร้าง ซึ่งขึ้นอยู่กับ
 - ความสูงอาคาร
 - ความสามารถในการควบคุม, เร่งรัดและบริหารการก่อสร้าง
 - ลักษณะอาคาร ทั้งในด้านรูปแบบและโครงสร้าง
 - การสนับสนุนทางการเงิน
3. แผนการทางการตลาด
 - การแบ่งช่วงระยะเวลาการขาย บางโครงการอาจเร่งการขายแล้วเหลือเพียงส่วนน้อย (10-20%) เพื่อปรับราคาและขายทำกำไรเพิ่มขึ้นในภายหลัง แต่บางโครงการอาจชะลอการขายและปรับราคาอย่างช้าๆ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาวะตลาดและนโยบายการลงทุนของผู้ลงทุน
 - ระยะเวลาผ่อนดาวน์ ซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายการตลาด โดยนโยบายจะถูกกำหนดด้วยสภาวะการตลาด และระยะเวลาการก่อสร้าง อีกทีหนึ่ง

2. การควบคุมและบริหารงานให้ดำเนินไปตามแผนการลงทุน

3.2 ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อสัดส่วนต้นทุนของโครงการ

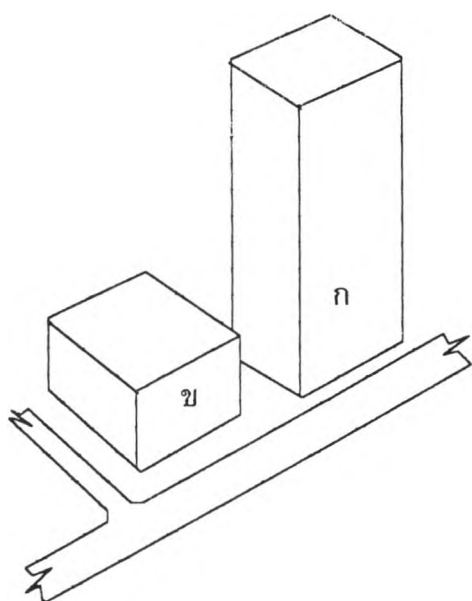
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยสามารถจำแนกต้นทุนในการพัฒนาโครงการดังนี้

1. ค่าที่ดิน
2. ค่าพัฒนาที่ดินสาธารณูปโภค (คาน้ำ - ปรับระดับดิน, ระบบไฟฟ้า - ประปาภายนอกอาคาร, ระบบถนนและระบายน้ำระหว่างอาคาร, LANDSCAPE)
3. ค่าก่อสร้าง (ค่าก่อสร้างอาคาร และระบบไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์-ระบายน้ำภายในอาคาร)

4. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ (ออกแบบอาคาร-โครงการ, วิศวกรดูแลงานก่อสร้าง, ที่ปรึกษา-ดูแลงานก่อสร้าง, ที่ปรึกษาทางการลงทุน-การเงิน-การตลาด)
5. ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (การโฆษณา-ประชาสัมพันธ์, ค่าคอมมิชชั่น, การเปิดโครงการ)
6. ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ (เงินเดือนพนักงาน, วัสดุ-อุปกรณ์สำนักงาน, สำนักงานขาย, ไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์, สวัสดิการ-โบนัส, การบริหารการตลาด, ค่าเดินทาง-ติดต่อ ฯลฯ)
7. ภาษีและค่าธรรมเนียม (ภาษีธุรกิจเฉพาะ, ภาษีเงินได้นิติบุคคล, ภาษีโรงเรือน, ค่าธรรมเนียมการโอน, ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน, ค่าจดทะเบียนอาคารชุด)
8. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) (เงินกองทุนส่วนกลาง, เงินเพื่อเหลือเพื่อขาด, ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อความสะดวกในการดำเนินงาน)

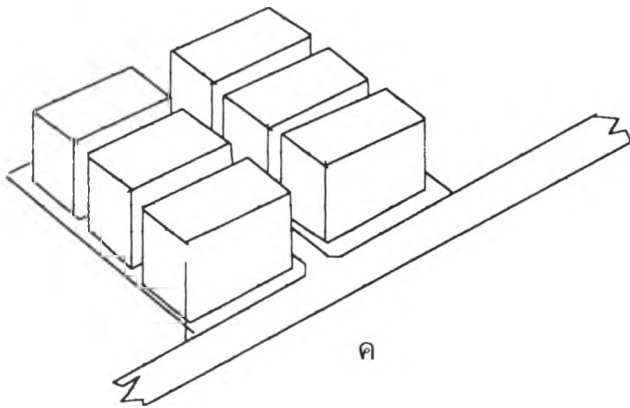
ในแต่ละโครงการจะมีสัดส่วนของต้นทุน (ดังกล่าวข้างต้น) ต่าง ๆ กัน เช่น บางโครงการมีสัดส่วนค่าที่ดิน 10% ของยอดขาย ค่าก่อสร้าง 49% ของยอดขาย แต่บางโครงการมีสัดส่วนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง 20% และ 40% ของยอดขายตามลำดับ ฯลฯ ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้ จะมีสัดส่วนมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ กัน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1-3 ค่าที่ดิน,พัฒนา-สาธารณูปโภค,ค่าก่อสร้าง สัดส่วนขึ้นอยู่กับรูปแบบโครงการ (ที่รับการออกแบบมา โดยคำนึงถึงความต้องการของตลาด ความเหมาะสมทางด้านสถาปัตยกรรม การลงทุน และถูกต้องตามกฎหมาย) เช่น



- ลักษณะอาคารสูงบนที่ดินผืนเล็ก (ก) ค่าก่อสร้างจะมีสัดส่วนสูง แต่ค่าที่ดินและพัฒนา-สาธารณูปโภคจะมีสัดส่วนต่ำถึงแม้ลักษณะนี้มักเป็นอาคารที่สร้างในใจกลางเมือง ซึ่งค่าที่ดินสูงลิ่วก็ทำตามแต่ค่าที่ดินก็ยังคงมีสัดส่วนน้อยเนื่องจากเมื่อสร้างเป็นตึกสูงมาก ๆ ค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรก็ยังสูงตามทำให้สัดส่วนค่าก่อสร้างสูงตามไปด้วยแต่ในบางโครงการที่อยู่ใจกลางเมืองอาจติดขัดข้อกฎหมายบางข้อ (เช่น กฎควบคุมอาคารขนาดใหญ่) ทำให้ไม่สามารถสร้างสูงได้ ดังนั้นด้วยเหตุที่ที่ดินราคาแพงแต่สร้างได้จำนวนชิ้นน้อย, พื้นที่ก่อสร้างน้อย ทำให้สัดส่วนค่าที่ดินสูงเมื่อเทียบกับการลงทุนทั้งหมด ถ้าโครงการ ข. สร้างอยู่ในพื้นที่นอกเมืองใกล้แหล่งงานซึ่งมีค่าที่ดินไม่แพงนัก สัดส่วน ค่าก่อสร้างและค่าที่ดินจะอยู่ในสัดส่วนปกติ

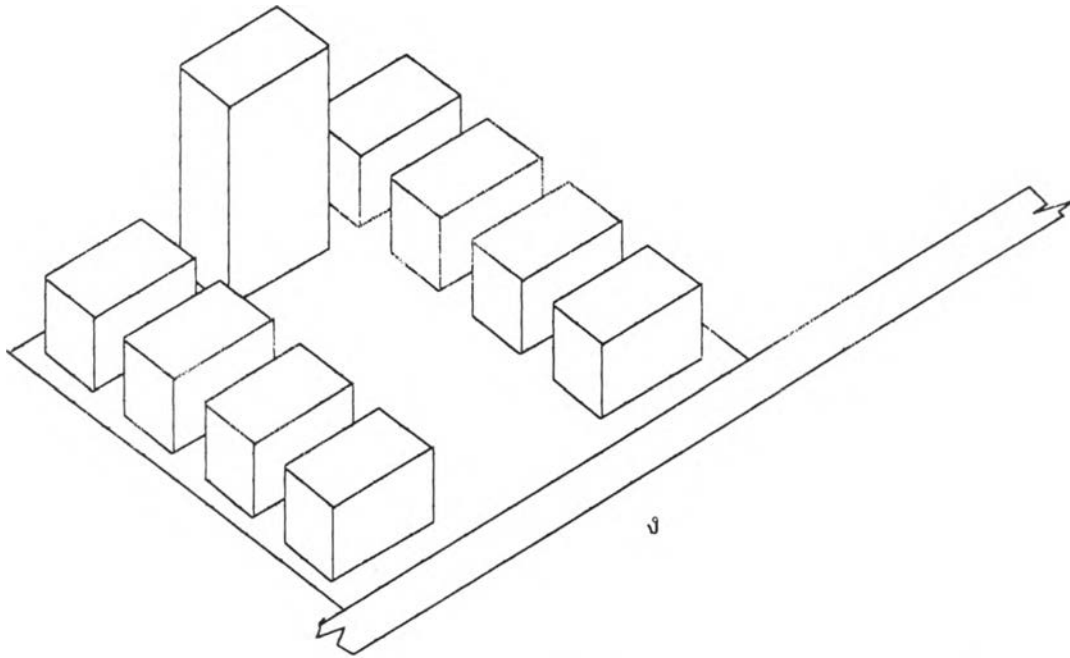
¹⁾ สัดส่วนค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน สูงหรือต่ำ หมายถึง สัดส่วนสูงหรือต่ำ เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย



- ลักษณะแบบรูป (ค) คือมีหลายอาคารและปลูกสร้างโดยมีพื้นที่โล่งน้อย มักเป็นโครงการประเภทราคาถูก สร้างในบริเวณที่มีค่าที่ดินไม่แพง ใกล้แหล่งงาน สัดส่วนค่าที่ดินจะต่ำและค่าก่อสร้างจะสูงมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของกลุ่มอาคาร

ถ้าเป็นโครงการที่อยู่ไกลจากย่านธุรกิจไม่มากนัก (ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายระดับรายได้ปานกลางซึ่งทำงานในเมืองหรือมีกำลังซื้อสูงขึ้นไป) ค่าที่ดินจะสูงขึ้น และการออกแบบโครงการโดยมีความหนาแน่นของกลุ่มอาคารน้อยลง เปิดช่องโล่งมากขึ้นสัดส่วนค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างอาจอยู่ในเกณฑ์ปกติ

- โครงการที่มีลักษณะคล้ายกับรูปแบบ(ง)คือ มีพื้นที่เป็นโล่ง(OPEN SPACE)มาก เน้นที่การจัดภูมิทัศน์ (LANDSCAPE) มักจะมีสัดส่วนค่าก่อสร้างต่ำ แต่มีค่าที่ดินและพัฒนา-สาธารณูปโภคสูง



กล่าวโดยสรุปแล้ว สัดส่วนค่าที่ดิน,พัฒนา-สาธารณูปโภค,และค่าก่อสร้างจะมากน้อยเพียงใด ต้องพิจารณาหลายปัจจัยประกอบกันคือ

- | | | |
|--|-------------|---|
| ก. ราคาที่ดิน | ขึ้นอยู่กับ | ทำเล |
| ข. ค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร | ขึ้นอยู่กับ | รูปแบบอาคารและความสูง |
| ค. สัดส่วนพื้นที่ดินต่อพื้นที่ก่อสร้าง | ขึ้นอยู่กับ | แผนการตลาด แนวความคิดในการออกแบบ-รูปแบบการพัฒนา |
| ง. ค่าพัฒนาที่ดิน-สาธารณูปโภค | | |

4. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

- **ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสถาปัตยกรรม** จากอัตราตามมาตรฐานของสมาคมสถาปนิกสยามกำหนดไว้ 2 ลักษณะคือ คิดโดยคำนวณจากเวลาทำงานและคิดเป็นร้อยละของค่าก่อสร้างในอัตราก้าวหน้า ซึ่งอยู่ในช่วง ระหว่าง 3.50%-7.50% (รายละเอียดดูจากระเบียบของสมาคมสถาปนิกสยาม) แต่จากข้อมูลที่ได้มาค่าบริการวิชาชีพนี้มีสัดส่วนอยู่ระหว่าง 0.16%-5.20% ของค่าก่อสร้างหรือเฉลี่ย 2.05% ของค่าก่อสร้าง

สัดส่วนค่าธรรมเนียมวิชาชีพนี้ จะมากหรือน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. ความซับซ้อนของอาคาร และรายละเอียดของโครงการ
2. จำนวนอาคารหรือหน่วยที่เหมือน ๆ กัน ในอาคารแรก ค่าวิชาชีพ นี้จะคิดในอัตราปกติ แต่จะลดลงเมื่อสร้างเหมือนกันในครั้งที่ 2-3-4 ไปตามลำดับ
3. มูลค่าการก่อสร้างต่ออาคาร จากการคิดในอัตราก้าวหน้า เมื่อมูลค่าการก่อสร้างสูงมากจะมีสัดส่วนค่าธรรมเนียมวิชาชีพนี้ น้อยลง
4. ขึ้นอยู่กับสถาปนิกแต่ละคน โดยสถาปนิกที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับอาจคิดเต็มตามอัตรา ที่สมาคมฯ กำหนด แต่สถาปนิกที่ยังไม่มีชื่อเสียงนักอาจคิดในอัตราที่ต่ำกว่า

- **ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาและดูแลงานก่อสร้าง** โดยทั่วไปอยู่ในอัตรา 2.00-5.00% ของค่าก่อสร้าง²

สัดส่วนค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาและดูแลงานก่อสร้าง ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้คือ

1. คุณภาพของงานที่ต้องการ และเป็นงานที่ต้องใช้เทคโนโลยีเฉพาะหรือ การดูแลเป็นพิเศษ ในแต่ละขั้นตอนหรือไม่ เช่น อาคารสูงจำเป็นต้องมีการควบคุมดูแลมากกว่าอาคารเตี้ย สัดส่วนค่าธรรมเนียมฯ ก็จะสูงตามไปด้วย
2. ขนาดของงานก่อสร้าง
3. ขอบข่ายของงานที่รับผิดชอบ
4. ชื่อเสียงของที่ปรึกษา และความสัมพันธ์กับเจ้าของโครงการ

- **ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการลงทุน - ที่ปรึกษาทางการเงิน** มีอัตราไม่แน่นอน

5. ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด แบ่งออกเป็น

- **ค่าโฆษณา-ประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย** โดยทั่วไปอยู่ในอัตรา³ 2.00 - 5.00% ของมูลค่าโครงการ สัดส่วนมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับ

- มูลค่าโครงการ โครงการที่มีมูลค่ามากอาจสามารถใช้งบนี้ในสัดส่วนที่น้อยเนื่องจากถึงเป็นสัดส่วนที่น้อย ก็เป็นเงินจำนวนมากเพียงพอตรงกันข้ามถ้าเป็นโครงการที่มีขนาดเล็ก มูลค่าน้อย สัดส่วนที่มาอาจหมายถึง จำนวนเงินที่ไม่มากนัก

² รศ. อัครวิน พิชญโยธิน

³ จากการรวบรวมข้อมูล สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย

- นโยบายของบริษัทที่ต้องการเพียงเพื่อให้ขายได้หรือสร้างชื่อเสียงให้เป็นที่รู้จัก และด้วยแผนงานวิธีการเช่นใด
- ภาวะการแข่งขันในขณะดำเนินโครงการและ สภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากกรณีศึกษา ค่าโฆษณา-ประชาสัมพันธ์ มีอัตราระหว่าง 0.14-3.00% เฉลี่ย 2.17%
- ค่าคอมมิชชั่น โดยทั่วไปค่าคอมมิชชั่น อยู่ในอัตรา 1-3% ของราคาขายแต่ละหน่วย⁴ การบริหารการขายนั้นหากทางโครงการบริหารการขายเองค่าใช้จ่าย จะประหยัดกว่าการจ้างบริษัทที่รับบริหารการขายโดยเฉพาะ ซึ่งมักจะคิดค่าใช้จ่ายสูงประมาณ 2-3 เท่าของการจ้างพนักงานขาย แต่ในบางครั้งอาจได้ผลลัพธ์ที่ดีกว่า จากกรณีศึกษาค่าคอมมิชชั่นมีอัตราระหว่าง 0.00-3.00% และมีค่าเฉลี่ย 1.64%

6. ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ ประกอบด้วย

- เงินเดือนผู้บริหาร-พนักงาน,สวัสดิการและโบนัส
- วัสดุอุปกรณ์สำนักงาน,ค่าใช้จ่ายในการติดต่อและอำนวยความสะดวก
- สำนักงานขาย (ค่าเช่าและค่าก่อสร้าง-ตกแต่ง)
- ค่าบริหารการตลาด-การขาย

โดยทั่วไปอยู่ในอัตรา 2.00-5.00% ของมูลค่าโครงการ เช่นเดียวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ จากกรณีศึกษาที่มีปรากฏว่ามีสัดส่วนอยู่ในระหว่าง 0.71-4.74% หรือเฉลี่ย 2.18% ของมูลค่าโครงการ

7. ภาษีและค่าธรรมเนียม

- **ภาษีธุรกิจเฉพาะ** เก็บจากการประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการค้าหรือหากำไร โดยกฎหมายกำหนดให้เก็บในอัตรา 3.00% ของยอดรายรับจากการขายจริงก่อนหักรายจ่ายใดใด รวมกับภาษีบำรุงท้องที่อีก 10% ของภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมเป็นภาษีที่ต้องชำระ 3.30% ของรายรับทั้งหมด โดยจะต้องยื่นชำระทุกเดือนที่มีรายรับเข้ามา เป็นภาษีที่ผู้ขายจะต้องชำระ และจะต้องจดทะเบียนภาษีธุรกิจ-เฉพาะประเภท การค้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางค้าหากำไร ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 91/2 (6)

- **ภาษีเงินได้นิติบุคคล** มีอัตรา 30% ของกำไรสุทธิที่ผู้ประกอบการได้รับ ภาษีรายการนี้ จำเป็นที่ผู้ประกอบการจะต้องระมัดระวังมาก หากการดำเนินงานไม่สามารถลงบัญชีรายจ่ายได้ครบถ้วน ภาษีนี้จะเป็นภาระเป็นอย่างมาก อาจจะต้องจ่ายมากกว่าที่ควรจะเป็นถึง 30% ของรายจ่ายที่ลงบันทึกบัญชีไม่ครบถ้วน ซึ่งบางโครงการที่ไม่มีกรวางแผนภาษีที่ดีพออาจไม่มีกำไร หรือขาดทุนไปเลยก็ได้

- **ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา** ถ้าผู้ประกอบการเป็นบุคคลธรรมดา (ไม่ใช่นิติบุคคล) แล้วจะต้องนำรายได้ดังกล่าวมาเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาด้วย ซึ่งต้องคำนวณในอัตราภาษีของบุคคลธรรมดา (อัตราก้าวหน้า) คือร้อยละ 5,10,20,30 ถึง 37 ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงมาก ดังนั้นผู้ประกอบการจึงนิยมประกอบการในรูปแบบของนิติบุคคลแทนที่จะเป็นบุคคลธรรมดา

⁴ จากการรวบรวมข้อมูล สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย

- **ภาษีโรงเรือน** เป็นภาษีที่เรียกเก็บสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าในอัตรา 12.50% ของค่าเช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายจะไม่ต้องชำระภาษีโรงเรือนนี้

- **ภาษีหัก ณ ที่จ่าย** ในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการให้แก่ผู้ซื้อทางกรมที่ดินจะทำการหักภาษีเงินได้นิติบุคคลไว้ล่วงหน้าในอัตรา 1% ของราคาอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อทางโครงการคำนวณยอดภาษีเงินได้นิติบุคคลที่จะต้องจ่ายแล้ว สามารถนำยอดภาษีหัก ณ ที่จ่ายนี้ ไปลดยอดเงินภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ โดยถือว่าเป็นภาษีเงินได้นิติบุคคลส่วนที่จ่ายล่วงหน้าไปแล้ว

- **ค่าธรรมเนียมการโอน** สำหรับกรณีของการซื้อขายนี้ เสียในอัตราร้อยละ 2 ของราคาทุนทรัพย์ โดยจะต้องเสียใน 2 ขั้นตอนคือ

1. ชื้อที่ดิน เพื่อพัฒนา เสียอัตรา 2% ของราคาที่ดิน
2. ขายห้องชุด หรืออสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว เสียอัตรา 2% ของราคาทุนทรัพย์ หรือ 2% ของราคาประเมินของห้องชุดนั้น

ในการประมาณการงบประมาณเงินสด ค่าธรรมเนียมการโอนนี้ มักจะประมาณการเป็นอัตรา 2.5% ของราคาทุนทรัพย์(เมื่อ 0.5% สำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยบางโครงการจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมนี้ บางโครงการใช้วิธีชำระคนละครึ่งระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ แต่บางโครงการอาจให้ผู้ซื้อเป็นผู้ชำระทั้งหมด ซึ่งจะต้องมีการตกลงกันก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขายกัน

จากกรณีศึกษาที่ได้มาพบว่า มีอัตราระหว่าง 0.00-2.61% และเฉลี่ยแล้วเท่ากับ 1.61% ของยอดขาย

- **ค่าธรรมเนียมจดจำนอง** เป็นเงินค่าธรรมเนียมที่ต้องจ่ายแก่กรมที่ดิน ในอัตรา 1.00 % ของวงเงินที่จดจำนอง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท

- **ค่าธรรมเนียมทางการเงิน** เป็นเงินค่าธรรมเนียมที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากผู้กู้เงิน ซึ่งในที่นี้หมายถึง นักพัฒนาที่ดินนั่นเอง โดยจะเรียกเก็บหรือไม่ ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของที่สถาบันการเงิน มีประเภทต่างๆ ดังต่อไปนี้⁵

ค่าธรรมเนียมเงินกู้ (POST N/C) อาจเรียกเก็บในอัตรา 0.25 - 2.00 % ของวงเงินกู้

ค่าธรรมเนียมชำระเงินกู้ก่อนกำหนด(PRE-PAYMENT FEE) อาจเรียกเก็บในอัตรา 1.00 - 2.00 % ของวงเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด

ค่าธรรมเนียมผูกพันเงินกู้ (COMMITMENT FEE)อาจเรียกเก็บในอัตรา 0.25 - 1.00 % ของวงเงินกู้ส่วนที่ยังไม่เบิกตามกำหนด

- **ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนอาคารชุด**

⁵ ข้อมูลได้จากการสัมภาษณ์ คุณก้านธรรม วัฒนญา เจ้าหน้าที่สินเชื่ออาวุโส บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ นครหลวงเครดิต เมื่อวันที่ 14 มกราคม พศ.2538 เวลาประมาณ 18.00 น.

8. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

- เงินกองทุนส่วนกลาง เป็นเงินในส่วนที่เจ้าของโครงการจะให้ไว้เพื่อรวมกับเงินที่เก็บรวบรวมจากสมาชิกในอาคารชุด สำหรับเป็นทุนที่ใช้ในกิจการส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด มีโครงการ จำนวนน้อยมากที่มีการให้เงินกองทุนส่วนกลาง (ซึ่งก็บวกเข้าไปในราคาขายแล้วนั่นเอง หรือเอาส่วนกำไรคืนมาให้) ส่วนใหญ่จะใช้วิธีเรียกเก็บจากผู้ซื้อโครงการโดยตรง

- เงินเผื่อเหลือ-เผื่อขาด ในภาวะปกติโดยทั่วไป มักจะตั้งงบประมาณในส่วนนี้ไว้ประมาณ 5% ของค่าก่อสร้าง แต่ในภาวะที่ผิดจากปกติอาจต้องตั้งบนี้เผื่อไว้มากขึ้น เช่น ภาวะที่ธุรกิจบูมค่าก่อสร้าง, ค่าแรง, วัสดุก่อสร้าง อาจมีราคาสูงขึ้นและขาดแคลน จนต้องตั้งบเผื่อไว้ 10-15% ของค่าก่อสร้าง

ของวงเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนดเช่น ค่ารีดถอน, ค่ารับรองเจ้าหน้าที่, ผู้มีอิทธิพล และอื่น ๆ ที่จะทำให้งานดำเนินไปโดยสะดวก

ภาคผนวก 4

การพิสูจน์ว่า สัดส่วนต้นทุนที่ต่างกันไม่ทำให้การจัดอันดับอรรถิพลของ ตัวแปรที่มีผลต่อความเสี่ยงและผลตอบแทนโครงการเปลี่ยนไป

การศึกษาความอ่อนไหวทางการเงินของโครงการอาคารชุดพักอาศัยนี้เป็นการศึกษาโดยการสร้างแบบจำลองขึ้นมาและใช้ทดสอบว่า เมื่อตัวแปรต่างๆ เปลี่ยนไป (เงินลงทุนและเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยและความเปลี่ยนแปลง ต้นทุนในการดำเนินโครงการ การตั้งและการปรับราคาขาย ระยะเวลาการขาย เงื่อนไขการชำระเงิน อัตราการจูงและทำสัญญา อัตราการผ่อนดาวน์และจำนวนงวด ระยะเวลาการก่อสร้างและดำเนินการ การโอน ระยะเวลาการโอน) ความเสี่ยงและผลตอบแทนทางการเงินของ โครงการฯ เพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างไร แล้วนำผลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ดูว่า ปัจจัยใดมีผลกระทบมากน้อยกว่ากันเพียงใด

ในการศึกษาทางการเงินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เครื่องมือที่ต้องใช้คือ งบกระแสเงินสด (Cashflow Projection) ซึ่งรายละเอียดในงบกระแสเงินสดที่เป็นแบบจำลองที่นำมาใช้ในการทดสอบนี้จะถูกกำหนดโดยอาศัยแหล่งข้อมูล 2 ประเภทคือ

- 1 ค่าเฉลี่ยจากกรณีศึกษา 18 โครงการ งบกระแสเงินสด 21 ชุด
- 2 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และพิจารณาประกอบหลักเกณฑ์วิชาชีพที่เกี่ยวข้อง

ในทางเศรษฐศาสตร์ “ ทำอะไรจะเท่ากับผลตอบแทนหักออกด้วยดอกเบี้ยจ่าย “¹ และถ้า มองทำอะไรที่เป็นตัวเงินหรือทำอะไรที่สามารถนำไปแลกเปลี่ยนเป็นเงินแล้ว ในทางทฤษฎีการบริหารการเงิน-การธนาคารกล่าวไว้ว่า “ ค่าของเงินจะเปลี่ยนไปตามกาลเวลา และมูลค่าของเงินเท่ากับ ความสามารถในการซื้อสินค้าและบริการในตลาดได้ ณ. ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง “² โดยปกติราคาสินค้าและบริการ มักจะสูงขึ้นกว่าเดิมเรื่อย ๆ ดังนั้นมูลค่าของเงินจะค่อยๆ ลดลงตามเวลาที่ผ่านไป ซึ่งกล่าวได้ว่า “ มูลค่าของเงินเท่ากับอำนาจในการซื้อสินค้าและบริการในตลาด ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลาที่ผ่านมา “³ จากเหตุผลที่ได้กล่าวมาข้างต้น มูลค่าของผลตอบแทนจึงขึ้นอยู่กับ

¹ อภินันท์ จันตะณี ,ภิรมย์ เรืองรอง , ทับทิม วงศ์ประยูร และดวงดา สราญรัมย์ , **หลักเศรษฐศาสตร์** (กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด วี เจ พรินติ้ง , 2533) , หน้า 240

² ชุมพล ศฤงคารศิริ, ผศ. , **การวิเคราะห์และการตัดสินใจเพื่อการลงทุน** (กรุงเทพมหานคร : บริษัท ซีเอ็ด ยูเคชั่นจำกัด , 2536)

³ ชมเพลิน จันท์เรืองเพ็ญ, รศ.ดร. , **เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร** (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2537) , หน้า 10

1. ปริมาณของผลตอบแทนที่ได้รับ
2. ช่วงเวลาที่ได้รับผลตอบแทนนั้น

จากการศึกษาข้อมูลข้างต้นพบว่า รายละเอียดในการดำเนินการของแต่ละโครงการ (นับตั้งแต่ระยะเวลาดำเนินโครงการ สัดส่วนต้นทุน และรายละเอียดที่เป็นตัวแปรที่จะนำมาทดสอบ คือ เงินลงทุน และเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยและความเปลี่ยนแปลง ต้นทุนในการดำเนินโครงการ การตั้งและการปรับราคาขาย ระยะเวลาการขาย เงื่อนไขการชำระเงิน อัตราการจูงและทำสัญญา อัตราการผ่อนดาวน์และจำนวนงวด ระยะเวลาการก่อสร้าง ระยะเวลาการโอน) มีความแตกต่างกัน จึงเกิดปัญหาว่า เราจำเป็นต้องมีงบกระแสเงินสดที่เป็นตัวแทนของโครงการอาคารชุดพักอาศัยหลายชุดหรือไม่เพื่อนำมาใช้ในการทดสอบ หรือนำมาใช้ในการทดสอบเพียงชุดเดียวก็เพียงพอแล้ว จากการพิจารณา ในรายละเอียดแล้วมีข้อพิจารณา ดังนี้

1. ระยะเวลาการขาย, จำนวนงวดในการผ่อนดาวน์ และการควบคุมการโอนให้เป็นไปตามระยะเวลา ทั้งสามตัวแปรนี้จะเป็นตัวกำหนดระยะเวลาดำเนินโครงการ (และมีผลกระทบต่อความเสี่ยงและผลตอบแทนของโครงการ) ซึ่งเป็นตัวแปรที่ต้องใช้ทดสอบอยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นที่จะต้องสร้างแบบจำลองหลายชุดที่มีระยะเวลาดำเนินโครงการแตกต่างกัน แต่สิ่งที่จะต้องพิจารณาคือ การกำหนดระยะเวลาการขาย, จำนวนงวดในการผ่อนดาวน์ และการควบคุมการโอนในแบบจำลอง (ระยะเวลาการขาย ระยะเวลาการโอนและจำนวนงวดในการผ่อนดาวน์ เป็นตัวแปรที่ต้องใช้ทดสอบอยู่แล้ว)

2. ในการกำหนดตัวแปรที่จะนำมาใช้ในการทดสอบ (เงินลงทุน อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนในการดำเนินโครงการ การตั้งและการปรับราคาขาย ระยะเวลาการขาย เงื่อนไขการชำระเงิน อัตราการจูงและทำสัญญา อัตราการผ่อนดาวน์และจำนวนงวด ระยะเวลาการก่อสร้าง ระยะเวลาการโอน) ค่าของตัวแปรต่างๆ ในแบบจำลอง มีเหตุผลและค่าที่กำหนด ดังนี้คือ

2.1 เงินลงทุน (Equity or Capital Investment) กำหนดที่ 20 % ของมูลค่าโครงการ ซึ่งเป็นค่าที่ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อเงินลงทุน (Debt / Equity Ratio) อยู่ในระหว่าง 1.5 : 1 และ 2 : 1 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่สถาบันการเงินส่วนใหญ่ยอมรับได้ในภาวะปกติ

2.2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Interest Rate) หรือต้นทุนทางการเงินกำหนดที่ 15.00% ต่อปี เนื่องจากเป็นค่าเฉลี่ยระหว่างเพดานอัตราดอกเบี้ยสูงสุด⁴ 19.00% และอัตราดอกเบี้ย 11.00% ที่ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปสามารถกู้ได้ในปี พ.ศ. 2536 ซึ่งเป็นปีที่มีสภาพคล่องทางการเงินสูง มีเงินเหลือในตลาดชุกมาก จนทำให้อัตราดอกเบี้ยลดลงต่ำมาก (ผู้ประกอบการรายใหญ่อาจมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า 11.00 % มากถ้าสามารถระดมทุนจากต่างประเทศได้เอง)

⁴ ธนาคารแห่งประเทศไทยเคยกำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงสุด 19.00% เมื่อประมาณปี พ.ศ.2533-2534 เป็นช่วงที่ เศรษฐกิจมีการเติบโตอย่างรวดเร็วมาก ภาวะอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูสุดขีด

2.3 ต้นทุนฯ โครงการ ใช้ค่าเฉลี่ยจาก ข้อมูลที่ได้มาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย 18 โครงการ คือ ประมาณ 74% ของราคาขาย หรือ ประมาณ 74% ของมูลค่าโครงการ

2.4 ราคาขาย เท่ากับ 1% ของมูลค่าโครงการ (ในโครงการมี 100 หน่วย)

2.5 ระยะเวลาการขาย (Sale Period) เนื่องจากในภาวะปกติระยะเวลาการขายในการประมาณการงบกระแสเงินสด จะมีช่วงประมาณ 5 - 15 เดือน จึงกำหนดที่ค่ากลาง คือ กำหนดที่ 10 เดือน และเมื่อมีการกำหนดให้เพิ่มขึ้นหรือลดลงแต่ละ 10% ก็จะได้เวลา 1 เดือน (ในแบบจำลองมีข้อจำกัดคือ ระยะเวลาที่น้อยที่สุดของเวลาที่จะเพิ่ม-ลดได้ คือ 1 เดือน ไม่สามารถที่จะเพิ่ม-ลดทีละ 1/2 เดือนได้)

2.6 การโอนล่าช้า (Delayed Transfer) กำหนดที่ 0 เดือน ในภาวะปกติการโอนมักจะเป็นไปตามกำหนดไม่เกิดความล่าช้า

2.7 เงื่อนไขการชำระเงิน (Payment Condition) กำหนดที่ 25.00% ของราคาขาย ในภาวะปกติผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมักกำหนดการจองทำสัญญาและอัตราการผ่อนดาวน์ในอัตราระหว่าง 20-30% ของราคาขาย

การจองและทำสัญญา (Deposit and Sign Contract) 4.00 % ของราคาขาย

อัตราการผ่อนดาวน์ (Down Payment Rate) 21.00 % ของราคาขาย

จำนวนงวด (Term of Payment) 20 งวด เมื่อมีการกำหนดให้เพิ่มขึ้นหรือ ลดลงแต่ละ 10% ก็จะได้เวลา 2 เดือน ซึ่งสะดวกต่อการทดสอบในแบบจำลอง และช่วงเวลา 20 เดือนนี้ มีความเป็นไปได้ในแง่การก่อสร้างและการตลาด

ตัวแปรดังกล่าวข้างต้นเป็นตัวแปรที่จะต้องนำมาทดสอบด้วยการเพิ่ม-ลดค่าของตัวแปรแต่ละตัวในแบบจำลองฯ เพื่อดูความเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงและผลตอบแทน ดังนั้นจึงต้องมีการกำหนดโดยใช้ค่ามัธยฐานของข้อมูล และค่ามัธยฐานที่ได้นั้นจะต้องมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

จากเหตุผลที่กล่าวมาแล้ว เราจึงไม่จำเป็นต้องสร้างแบบจำลองหลายชุดที่มีระยะเวลาต่างกัน หรือที่มีค่าของตัวแปรฯ ที่ต่างกัน เพื่อใช้เป็นตัวแทนของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

3. จากการศึกษาข้อมูลพบว่า ในแต่ละโครงการจะมีสัดส่วนต้นทุนที่แตกต่างกัน เช่น บางโครงการจะมีค่าที่ดิน 10% ของมูลค่าโครงการ ต้นทุนอื่นๆ 70% ของมูลค่าโครงการและกำไร 20 % ของมูลค่าโครงการ แต่บางโครงการจะมีค่าที่ดิน 20% ของมูลค่าโครงการ ต้นทุนอื่นๆ 60% ของมูลค่าโครงการและกำไร 20 % ของมูลค่าโครงการ เป็นต้น ซึ่งถ้าปริมาณรวมของต้นทุนทั้งหมดคงที่แล้ว สัดส่วนต้นทุนที่แตกต่างกันจะมีผลกระทบต่อความเสี่ยงผลตอบแทนทางการเงินของโครงการฯ ก็ต่อเมื่อมีช่วงระยะเวลาการจ่ายเงินที่ต่างกันเท่านั้น โดยการมีช่วงระยะเวลาการจ่ายเงินที่

เร็ว เช่น ค่าที่ดินสูงและต้องจ่ายทั้งหมดทันที ทำให้ต้องเสียดอกเบี้ยจ่ายมากขึ้น และอัตราดอกเบี้ยจะเป็นตัวแปรที่มีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากต้องกู้เงินมาใช้เร็วขึ้น เป็นต้น

ในการดำเนินการโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะมีต้นทุนในการดำเนินโครงการ 2 ลักษณะ คือ

- 1) ต้นทุนในการดำเนินโครงการที่จะต้องจ่ายเป็นก้อน(ทั้งหมดในตอนจะเริ่มดำเนินโครงการ)
- 2) ต้นทุนในการดำเนินโครงการที่จะต้องทยอยจ่าย

โครงการที่มีต้นทุนแบบที่จะต้องจ่ายเป็นก้อนในสัดส่วนที่สูงมาก จะทำให้ระยะเวลาที่กู้เงินและยอดเงินกู้ในช่วงเริ่มแรกของโครงการสูงมากด้วย ดังนั้นโครงการในลักษณะนี้จึงมีความแปรปรวนต่ออัตราดอกเบี้ยสูงกว่าโครงการที่มีต้นทุนแบบที่จะต้องทยอยจ่ายในสัดส่วนที่สูงมาก

นอกจากนี้ ยังมีสิ่งที่จะต้องพิจารณาคือ

- 1) โครงการที่มีสัดส่วนต้นทุนต่างกันจะมีความแปรปรวนต่อตัวแปรฯ อื่นๆ เท่ากันหรือไม่
- 2) ตัวแปรใดที่มีความสำคัญมากสำหรับโครงการที่มีต้นทุนแบบที่จะต้องจ่ายเป็นก้อนในสัดส่วนที่สูงมาก แต่จะมีความสำคัญน้อยสำหรับโครงการที่มีต้นทุนแบบที่จะต้องทยอยจ่ายในสัดส่วนที่สูง

ในการพิสูจน์ถ้าพบว่า โครงการที่มีต้นทุนแบบที่จะต้องจ่ายเป็นก้อนในสัดส่วนที่สูงมาก จะมีความแปรปรวนที่เกิดจากตัวแปรแต่ละตัวแปรแตกต่างกันน้อยมากกับโครงการที่มีต้นทุนแบบนี้ต่ำ(แต่จะมีต้นทุนแบบที่จะต้องทยอยจ่ายในสัดส่วนที่สูง) การศึกษานี้จะไม่จำเป็นต้องใช้หลายแบบจำลองในการทดสอบตัวแปรฯ

ต้นทุนในการดำเนินการที่แสดงในงบกระแสเงินสดที่ใช้ในการศึกษานี้ (ค่าเฉลี่ยจากข้อมูลของโครงการอาคารชุดพักอาศัย 18 โครงการ ส่วนใหญ่จะเป็นค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง โดย

- ค่าก่อสร้างจะเป็นต้นทุนที่จะต้องทยอยจ่ายมีสัดส่วน 49.39%
- ค่าที่ดินจะเป็นต้นทุนที่จะต้องจ่ายเป็นก้อน(ทั้งหมดในตอนจะเริ่มดำเนินโครงการ) มีสัดส่วน 10.00%

เมื่อทำการพิสูจน์ด้วยการใช้แบบจำลองที่มีต้นทุนค่าที่ดิน 20 % และมีค่าก่อสร้าง 39.39% มาทดสอบตัวแปรฯ ด้วยวิธีเดียวกับการศึกษาในบทที่ 4 แล้วได้ผลดังนี้

ตารางที่ A 4.1 ผลการทดสอบแทนค่าในแบบจำลองที่มีสัดส่วนค่าที่ดิน 20% ของราคาขาย

No	เงินลงทุน	อัตราดอกเบี้ย	ต้นทุน	ราคาขาย	ระยะเวลาการขาย (เดือน)	ระยะเวลาการโอน (เดือน)	อัตราการดาวน์	จำนวนงวด	จุดคุ้มทุน (%)		อัตราผลตอบแทน		อัตราผลตอบแทน	
									B.P.	B.P. Change	R.O.I.	R.O.I. Change	R.O.E.	R.O.E. Change
									76.52%		28.78%		46.32%	
1	6,000,000								81.29%	4.77%	22.09%	-6.69%	105.52%	59.20%
2	8,000,000								80.44%	3.92%	23.24%	-5.54%	86.30%	39.98%
3	10,000,000								79.70%	3.18%	24.27%	-4.51%	73.92%	27.60%
4	12,000,000								78.97%	2.45%	25.29%	-3.49%	65.32%	19.00%
5	14,000,000								78.28%	1.76%	26.26%	-2.52%	58.89%	12.57%
6	16,000,000								77.68%	1.16%	27.11%	-1.67%	53.78%	7.45%
7	18,000,000								77.08%	0.56%	27.96%	-0.82%	49.70%	3.38%
8	20,000,000								76.52%	0.00%	28.78%	0.00%	46.32%	0.00%
9	22,000,000								75.95%	-0.57%	29.61%	0.83%	43.52%	-2.81%
10	24,000,000								75.40%	-1.12%	30.43%	1.65%	41.53%	-4.80%
11	26,000,000								74.87%	-1.65%	31.24%	2.46%	40.85%	-5.47%
12	28,000,000								74.34%	-2.18%	32.05%	3.27%	40.23%	-6.10%
13	30,000,000								73.85%	-2.67%	32.82%	4.04%	39.60%	-6.73%
14	32,000,000								73.42%	-3.10%	33.47%	4.69%	39.00%	-7.43%
15	34,000,000								73.02%	-3.50%	34.08%	5.31%	38.21%	-8.12%
16	36,000,000								72.66%	-3.86%	34.62%	5.84%	37.49%	-8.83%
17	38,000,000								72.35%	-4.17%	35.09%	6.31%	36.77%	-9.56%
18	40,000,000								72.06%	-4.46%	35.52%	6.74%	36.05%	-10.27%
19		100%	30.00%						82.81%	6.29%	20.18%	-8.60%	35.47%	10.85%
20		90%	28.50%						82.11%	5.59%	21.02%	-7.66%	35.72%	10.50%
21		80%	27.00%						81.42%	4.90%	22.00%	-6.79%	37.03%	11.30%
22		70%	25.50%						80.75%	4.23%	22.82%	-5.82%	38.11%	12.21%
23		60%	24.00%						80.10%	3.58%	23.78%	-4.82%	38.25%	12.98%
24		50%	22.50%						79.46%	2.94%	24.62%	-3.74%	38.25%	13.68%
25		40%	21.00%						78.84%	2.32%	25.51%	-2.68%	42.41%	13.91%
26		30%	19.50%						78.24%	1.72%	26.32%	-1.64%	43.43%	12.89%
27		20%	18.00%						77.65%	1.13%	27.16%	-0.62%	44.42%	11.90%
28		10%	16.50%						77.08%	0.56%	27.96%	0.38%	45.39%	10.94%
29		0%	15.00%						76.52%	0.00%	28.78%	1.00%	46.32%	10.00%
30		-10%	13.50%						75.97%	-0.55%	29.58%	0.80%	47.23%	9.91%
31		-20%	12.00%						75.43%	-1.09%	30.36%	1.58%	48.12%	1.80%
32		-30%	10.50%						74.90%	-1.62%	31.14%	2.36%	48.98%	2.66%
33		-40%	9.00%						74.38%	-2.14%	31.91%	3.13%	49.82%	3.50%
34		-50%	7.50%						73.88%	-2.64%	32.66%	3.88%	50.64%	4.32%
35		-60%	6.00%						73.38%	-3.12%	33.41%	4.63%	51.44%	5.11%
36		-70%	4.50%						72.90%	-3.62%	34.15%	5.37%	52.21%	5.89%
37		-80%	3.00%						72.43%	-4.12%	34.88%	6.10%	52.96%	6.64%
38		-90%	1.50%						71.95%	-4.65%	35.60%	6.82%	53.70%	7.37%
39			10%						55.34%	6.82%	16.05%	-12.73%	30.84%	-15.49%
40			9%						84.45%	7.53%	17.20%	-11.58%	32.47%	-13.85%
41			8%						83.56%	7.04%	18.38%	-10.40%	34.09%	-12.23%
42			7%						82.68%	6.16%	19.53%	-9.19%	35.69%	-10.64%
43			6%						81.79%	5.27%	20.82%	-7.96%	37.26%	-9.06%
44			5%						80.91%	4.39%	22.07%	-6.71%	38.82%	-7.50%
45			4%						80.02%	3.50%	23.36%	-5.42%	40.37%	-5.96%
46			3%						79.14%	2.62%	24.66%	-4.10%	41.89%	-4.43%
47			2%						78.26%	1.74%	26.01%	-2.71%	43.38%	-2.94%
48			1%						77.39%	0.87%	27.39%	-1.40%	44.86%	-1.45%
49			0%						76.52%	0.00%	28.78%	0.00%	46.32%	0.00%
50			-1%						75.64%	-0.88%	30.22%	1.44%	47.77%	1.45%
51			-2%						74.77%	-1.75%	31.60%	2.91%	49.20%	2.88%
52			-3%						73.90%	-2.62%	33.19%	4.41%	50.62%	4.30%
53			-4%						73.02%	-3.50%	34.74%	5.96%	52.03%	5.70%
54			-5%						72.15%	-4.37%	36.33%	7.55%	53.42%	7.10%
55			-6%						71.29%	-5.23%	37.95%	9.17%	55.25%	8.92%
56			-7%						70.42%	-6.10%	39.61%	10.83%	57.37%	11.05%
57			-8%						69.56%	-6.96%	41.31%	12.53%	59.52%	13.20%
58			-9%						68.70%	-7.82%	43.07%	14.29%	61.71%	15.38%
59			-10%						67.84%	-8.68%	44.87%	16.00%	63.92%	17.59%
60				-10%					85.36%	8.84%	15.96%	-12.82%	28.07%	-18.25%
61				-9%					84.38%	7.86%	17.23%	-11.55%	30.02%	-16.31%
62				-8%					83.43%	6.91%	18.50%	-10.28%	31.94%	-14.39%
63				-7%					82.50%	5.98%	19.78%	-9.00%	33.83%	-12.50%
64				-6%					81.58%	5.06%	21.06%	-7.72%	35.69%	-10.63%
65				-5%					80.69%	4.17%	22.34%	-6.44%	37.53%	-8.79%
66				-4%					79.81%	3.29%	23.63%	-5.15%	39.34%	-6.98%
67				-3%					78.96%	2.44%	24.91%	-3.87%	41.12%	-5.20%
68				-2%					78.13%	1.61%	26.20%	-2.58%	42.87%	-3.45%
69				-1%					77.32%	0.80%	27.49%	-1.29%	44.61%	-1.71%
70				0%					76.52%	0.00%	28.78%	0.00%	46.32%	0.00%
71				1%					75.73%	-0.79%	30.08%	1.30%	48.02%	1.69%
72				2%					74.96%	-1.56%	31.38%	2.60%	49.69%	3.31%
73				3%					74.21%	-2.31%	32.68%	3.90%	51.35%	5.03%
74				4%					73.47%	-3.05%	33.99%	5.21%	52.99%	6.66%
75				5%					72.75%	-3.77%	35.30%	6.52%	54.61%	8.29%
76				6%					72.04%	-4.48%	36.62%	7.84%	56.21%	9.89%
77				7%					71.34%	-5.18%	37.94%	9.16%	57.80%	11.48%
78				8%					70.65%	-5.87%	39.27%	10.49%	59.37%	13.05%
79				9%					69.98%	-6.54%	40.60%	11.82%	61.09%	14.77%
80				10%					69.33%	-7.19%	41.92%	13.14%	63.13%	16.80%
81					80%	18			78.28%	1.76%	20.12%	-8.66%	37.99%	-8.33%
82					70%	17			78.02%	1.50%	21.38%	-7.40%	40.15%	-6.18%
83					60%	16			77.86%	1.34%	22.34%	-6.44%	42.21%	-4.12%
84					50%	15			77.58%	1.06%	23.85%	-4.93%	44.55%	1.77%
85					40%	14			77.34%	0.82%	24.72%	-4.06%	44.94%	1.38%
86					30%	13			77.12%	0.60%	25.61%	-3.17%	45.32%	-1.00%
87					20%	12			76.91%	0.39%	26.65%	-2.13%	45.68%	-0.65%
88					10%	11			76.65%	0.13%	28.11%	-0.67%	46.10%	0.22%
89					0%	10			76.52%	0.00%	28.78%	0.00%	46.32%	0.00%
90					-10%	9			76.32%	-0.20%	30.05%	1.31%	46.64%	0.32%
91					-20%	8			76.08%	-0.44%	32.13%	3.35%	49.08%	2.75%
92					-30%	7			75.88%	-0.64%	34.63%	5.85%	53.98%	7.65%
93					-40%	6			75.67%	-0.85%	37.14%	8.96%	60.40%	14.07%
94					-50%	5			75.47%	-1.05%	42.45%	13.71%	70.96%	24.64%
95					-60%	4			75.28%	-1.24%	49.08%	20.30%	86.66%	40.34%
96					-70%	3			75.11%	-1.41%	52.44%	33.66%	120.92%	74.60%
97					-80%	2								

ผลจากการทดสอบตัวแปรในแบบจำลองที่มีต้นทุนค่าที่ดิน 20 % และมีค่าก่อสร้าง 39.39% ปรากฏว่า โครงการทั้งสองลักษณะ (ที่มีต้นทุนค่าที่ดิน 20 % , มีค่าก่อสร้าง 39.39% และ โครงการที่ใช้ค่าเฉลี่ยจากข้อมูลของโครงการอาคารชุดพักอาศัย 18 โครงการ ที่มีต้นทุนค่าที่ดิน 10 % , มีค่าก่อสร้าง 49.39%) จะมีความแปรปรวนที่เกิดจากตัวแปรแต่ละตัวแปรแตกต่างกันน้อยมาก เราจึงสามารถสร้างแบบจำลองเพียงชุดเดียวเพื่อใช้เป็นตัวแทนของการโครงการอาคารชุดพักอาศัยในการทดสอบได้

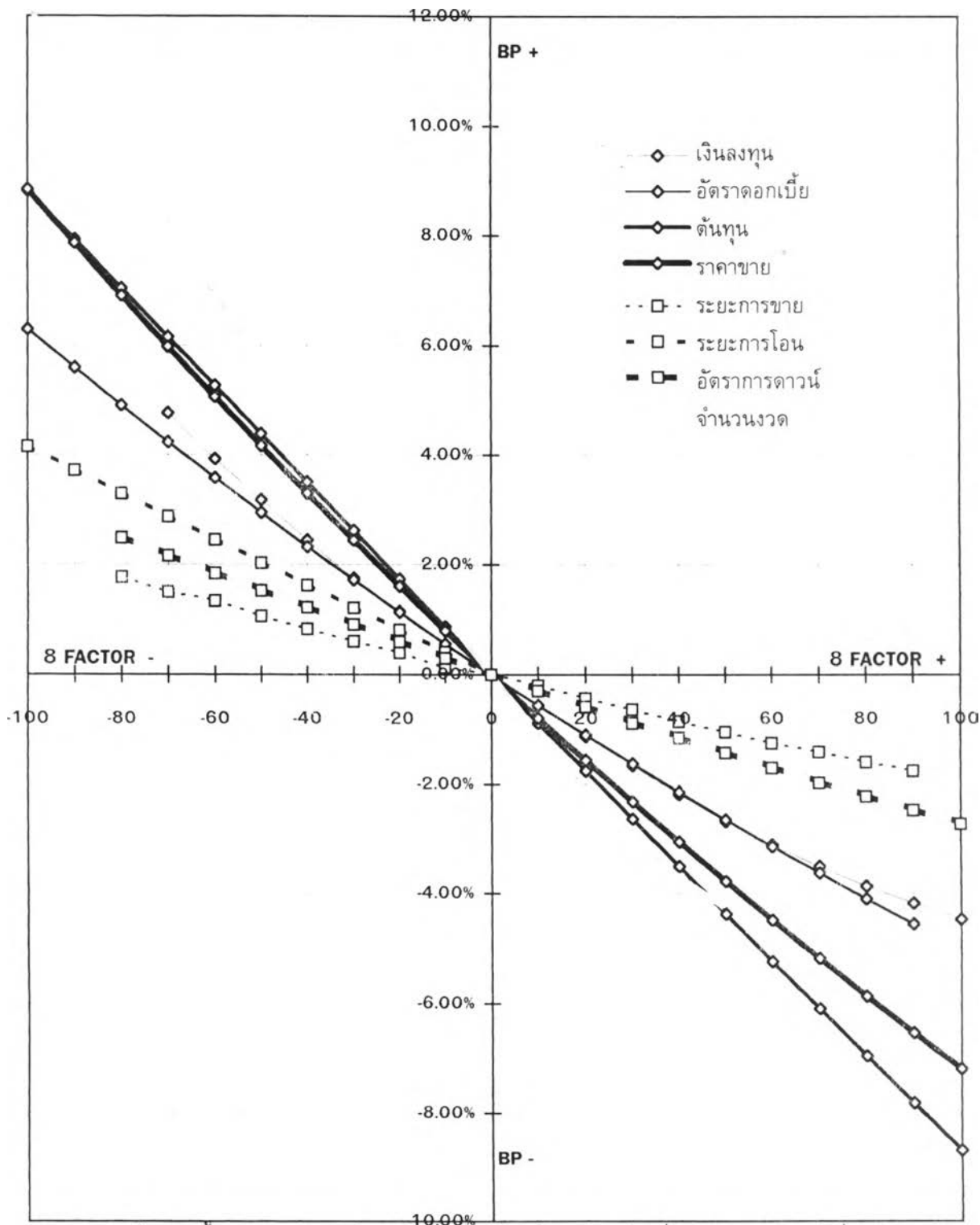
การสรุปผลข้างต้นได้มาจากเหตุผลดังนี้คือ

ในแผนภูมิที่ 4.1 , 4.2 (หน้า 62 -63) เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับ แผนภูมิที่ A 4.2 , A 4.3 แล้วพบว่า รูปแบบของเส้นกราฟจะแตกต่างกันน้อยมาก และแผนภูมิของโครงการทั้งสองลักษณะนี้แสดงผลให้เห็นเช่นเดียวกันว่า การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และราคาขายมีผลทำให้จุดคุ้มทุน (BP.) เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด หมายถึง โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความแปรปรวนต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและราคาขายมากที่สุด รองลงมาคือ จำนวนงวดผ่อนดาวน์ เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราราคาเช่า และการควบคุมระยะเวลาการโอน ส่วนอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาการขายมีผลต่อความแปรปรวนของโครงการอาคารชุดพักอาศัยน้อยมาก

ในแผนภูมิที่ 4.5 , 4.6 (หน้า 77 -78) เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับ แผนภูมิที่ A 4.4 , A 4.5 แล้วพบว่า รูปแบบของเส้นกราฟจะแตกต่างกันน้อยมาก และแผนภูมิของโครงการทั้งสองลักษณะนี้แสดงผลให้เห็นเช่นเดียวกันว่า การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน ราคาขายและจำนวนงวดของการผ่อนดาวน์ มีผลทำให้อัตราผลตอบแทนโครงการ (ROI.) เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด หมายถึง โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความแปรปรวนต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุน ราคาขาย และจำนวนงวดของการผ่อนดาวน์มากที่สุด รองลงมาคือ การควบคุมระยะเวลาการโอน ระยะเวลาการขายและอัตราดอกเบี้ย ตามลำดับ ส่วนเงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราราคาเช่ามีผลต่อความแปรปรวนของผลตอบแทนโครงการของโครงการอาคารชุดพักอาศัยน้อยมาก

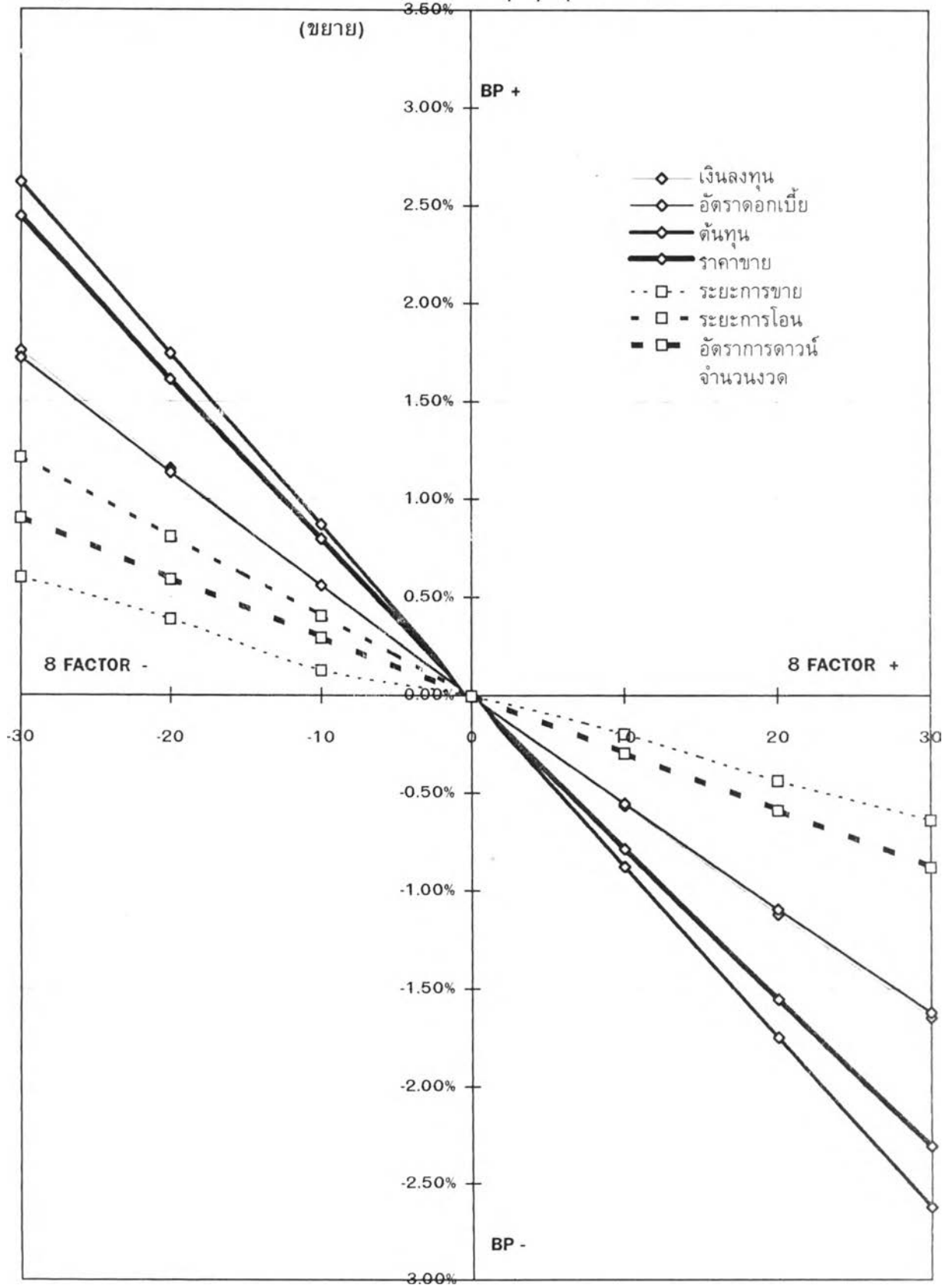
ในแผนภาพที่ 4.9 , 4.10 (หน้า 91 -92) เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับ แผนภูมิที่ A 4.4 , A 4.5 แล้วพบว่า รูปแบบของเส้นกราฟจะแตกต่างกันน้อยมาก และแผนภูมิของโครงการทั้งสองลักษณะนี้แสดงผลให้เห็นเช่นเดียวกันว่า การเปลี่ยนแปลงของราคาขาย ต้นทุน และจำนวนงวดของการผ่อนดาวน์ มีผลทำให้อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE.) เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด หมายถึง โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความแปรปรวนต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาขาย ต้นทุน และจำนวนงวดของการผ่อนดาวน์มากที่สุด รองลงมาคือ เงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้น และระยะเวลาการขายตามลำดับ ส่วนอัตราราคาเช่า การควบคุมระยะเวลาการโอน และอัตราดอกเบี้ย มีผลต่อความแปรปรวนของผลตอบแทนโครงการของโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างน้อย

แผนภูมิที่ A 4.2 ความสัมพันธ์ระหว่าง 8 ตัวแปร กับ จุดคุ้มทุน (BP.)



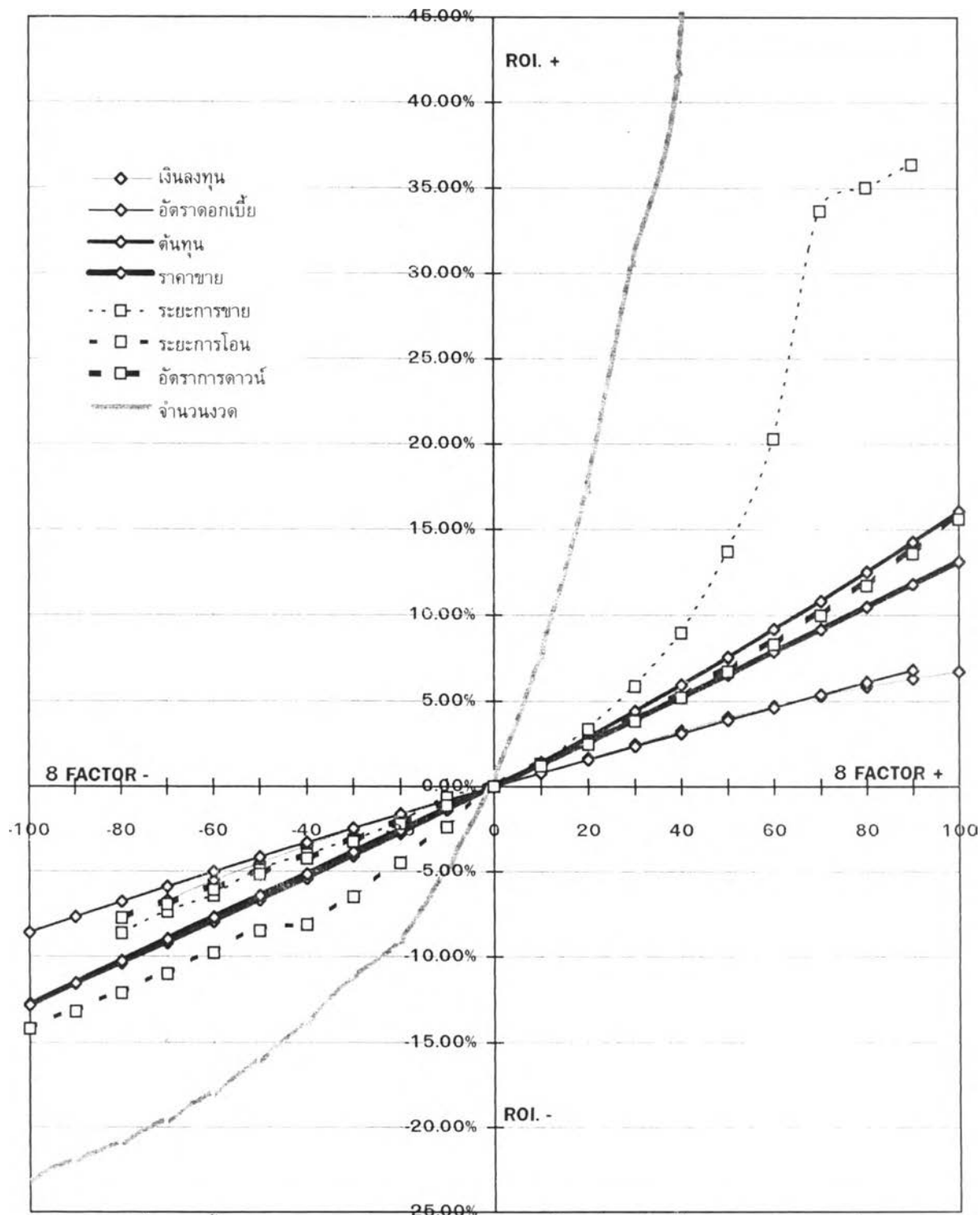
หมายเหตุ ในกราฟนี้แสดงผลการทดสอบตัวแปรในแบบจำลอง โดยเปรียบเทียบเมื่อต้นทุนและราคาขายเปลี่ยนจากค่าเดิมในแบบจำลอง 1%, 2%, ..., 10% ในขณะที่ตัวแปรอื่นเปลี่ยนจากค่าเดิมในแบบจำลอง 10%, 20%, ..., 100% ตามลำดับ เนื่องจากในการทดสอบเบื้องต้นพบว่า ถ้าเปรียบเทียบโดยให้ต้นทุน และราคาขายเปลี่ยนจากค่าเดิมในแบบจำลอง 10%, 20%, ..., 100% ตามลำดับ จะทำให้ค่า BP. เปลี่ยนไปจากเดิมมากเกินกว่าที่จะเปรียบเทียบกันได้

แผนภูมิที่ A4.3 ความสัมพันธ์ระหว่าง 8 ตัวแปร กับ จุดคุ้มทุน (BP.)



หมายเหตุ ขยายมาจาก แผนภูมิ 4.1 เพื่อให้ดูความสัมพันธ์ในช่วงที่ตัวแปรเพิ่มขึ้น 30% จนกระทั่งถึงช่วงที่ตัวแปรลดลง 30% ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

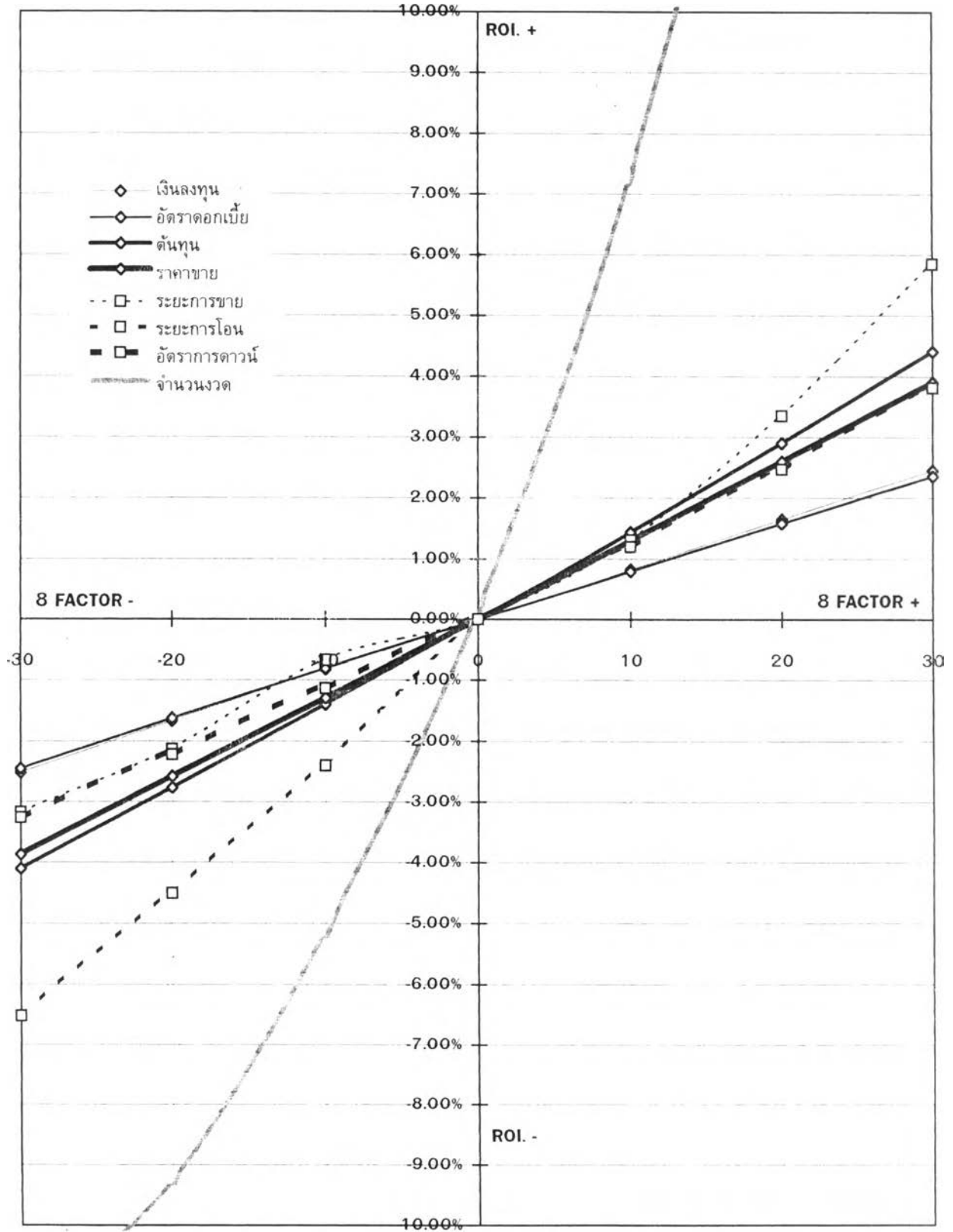
แผนภูมิที่ A 4.4 ความสัมพันธ์ระหว่าง 8 ตัวแปรกับ อัตราผลตอบแทนโครงการ (ROI.)



หมายเหตุ ในกราฟนี้แสดงผลการทดสอบตัวแปรในแบบจำลอง โดยเปรียบเทียบเมื่อต้นทุนและราคาขายเปลี่ยนจากค่าเดิมในแบบจำลอง 1%, 2%, ..., 10% ในขณะที่ตัวแปรอื่นเปลี่ยนจากค่าเดิมในแบบจำลอง 10%, 20%, ..., 100% ตามลำดับ เนื่องจากในการทดสอบเบื้องต้นพบว่า ถ้าเปรียบเทียบโดยให้ต้นทุน และราคาขายเปลี่ยนจากค่าเดิมในแบบจำลอง 10%, 20%, ..., 100% ตามลำดับ จะทำให้ค่า ROI. เปลี่ยนไปจากเดิมมากเกินกว่าที่จะเปรียบเทียบกันได้

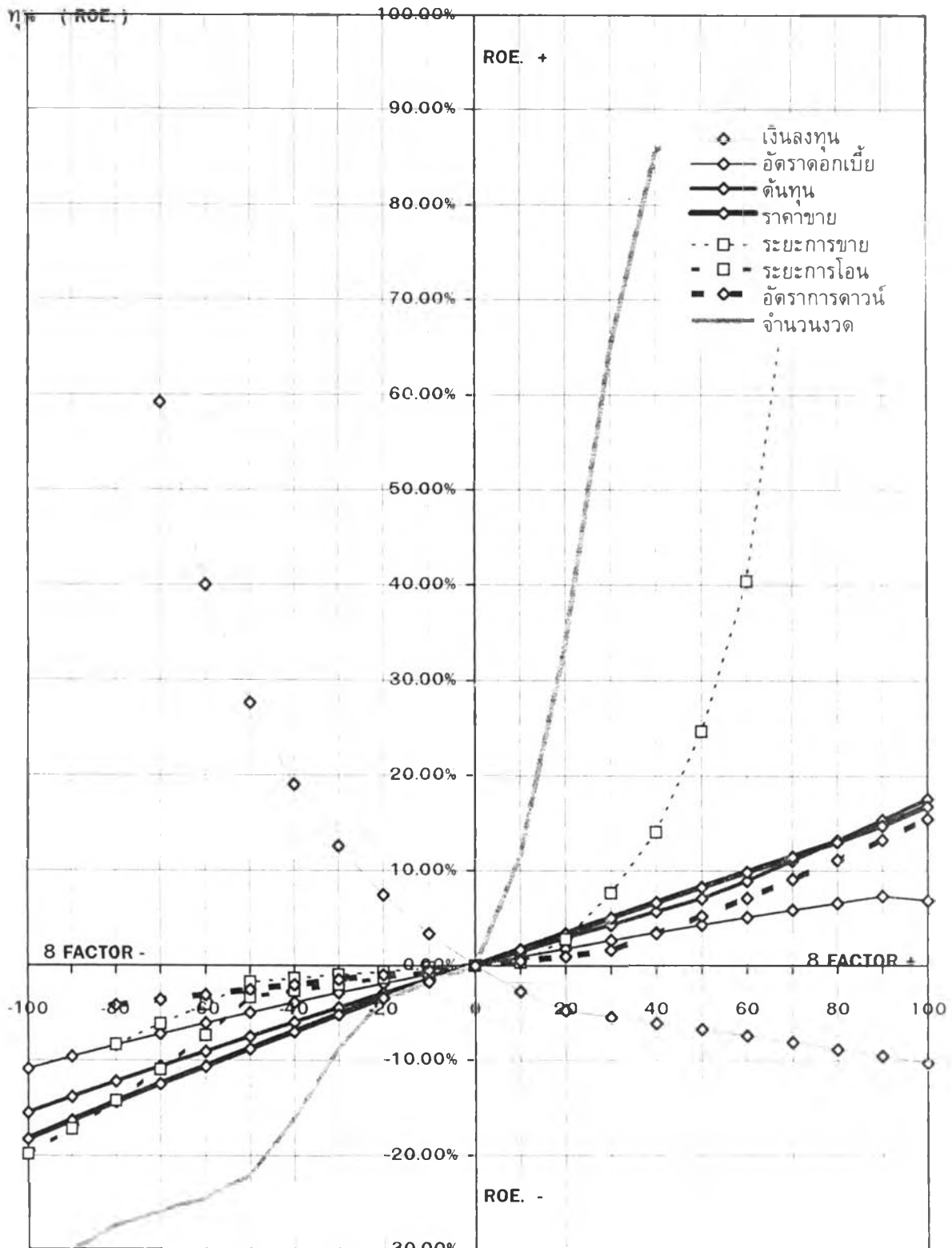
แผนภูมิที่ A 4.5 ความสัมพันธ์ระหว่าง 8 ตัวแปรกับ อัตราผลตอบแทนโครงการ (ROI)

(ขยาย)



หมายเหตุ ขยายมาจาก แผนภูมิที่ 4.5 เพื่อให้ดูความสัมพันธ์ในช่วงที่ตัวแปรเพิ่มขึ้น 30% จนกระทั่งถึงช่วงที่ตัวแปรลดลง 30% ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

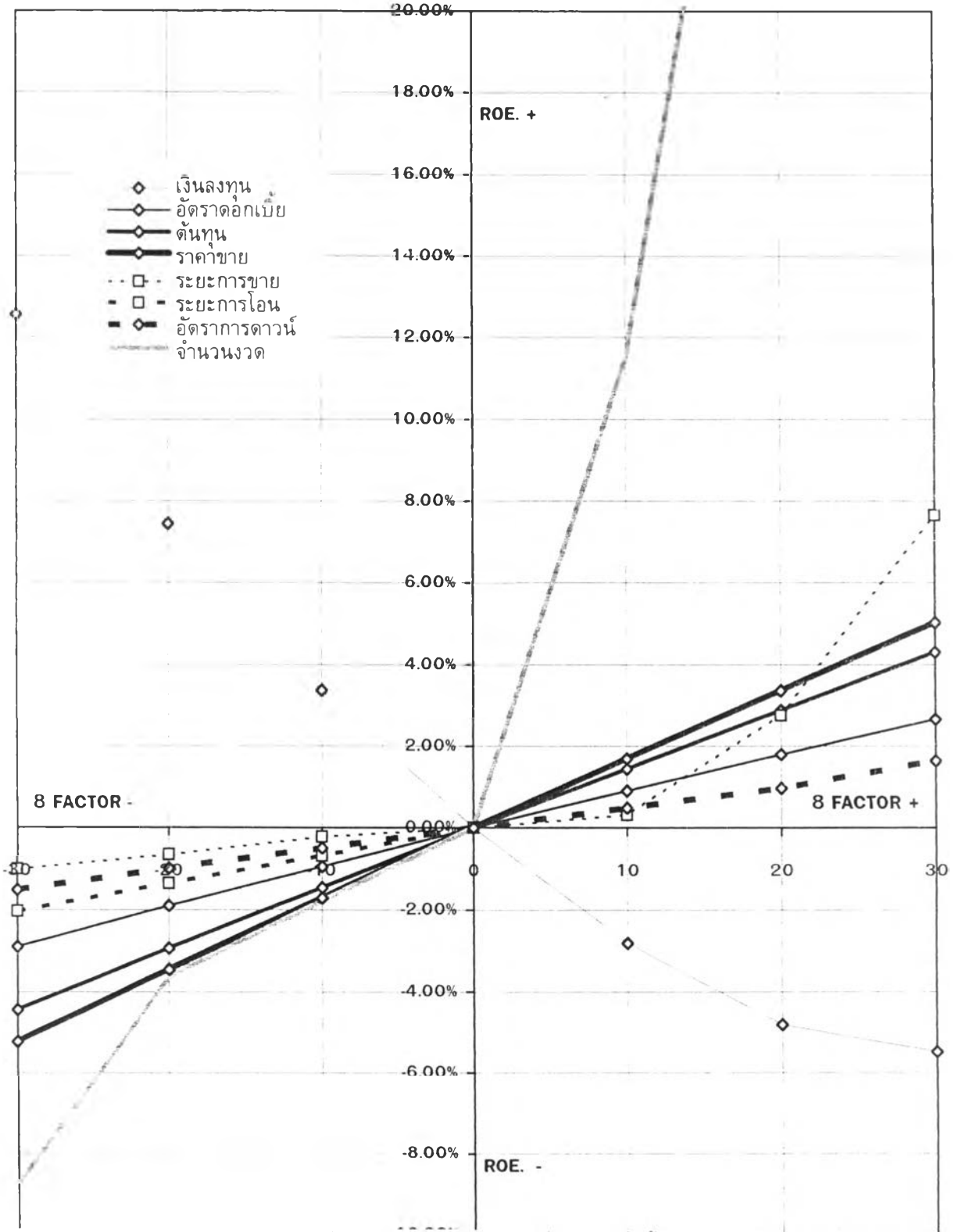
แผนภูมิที่ A 4.6 ความสัมพันธ์ระหว่าง 8 ตัวแปรกับ อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุน



หมายเหตุ ในกราฟนี้แสดงผลการทดสอบตัวแปรในแบบจำลอง โดยเปรียบเทียบเมื่อต้นทุนและราคาขายเปลี่ยนจากค่าเดิมในแบบจำลอง 1%, 2%, ..., 10% ในขณะที่ตัวแปรอื่นเปลี่ยนจากค่าเดิมในแบบจำลอง 10%, 20%, ..., 100% ตามลำดับ เนื่องจากในการทดสอบเบื้องต้นพบว่า ถ้าเปรียบเทียบโดยให้ต้นทุน และราคาขายเปลี่ยนจากค่าเดิมในแบบจำลอง 10%, 20%, ..., 100% ตามลำดับ จะทำให้ค่า ROE เปลี่ยนไปจากเดิมมากเกินไปที่จะเปรียบเทียบกันได้

แผนภูมิที่ A 4.7 ความสัมพันธ์ระหว่าง 8 ตัวแปรกับ อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุน

(ROE.)



หมายเหตุ ขยายมาจาก แผนภูมิ 4.9 เพื่อให้ดูความสัมพันธ์ในช่วงที่ตัวแปรเพิ่มขึ้น 30% จนกระทั่งถึงช่วงที่ตัวแปรลดลง 30% ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

ภาคผนวก 5

งบกระแสเงินสดของโครงการที่เป็นตัวแทนโครงการอาคารชุดพักอาศัย
ซึ่งเป็นแบบจำลองในการคำนวณหาค่าความเสี่ยงและผลตอบแทนโครงการฯ ที่ใช้สำหรับการศึกษานี้

ตารางที่ A 5.1 งบกระแสเงินสดที่ใช้สำหรับการศึกษานี้ " สมมุติฐานและสรุปผลการคำนวณ "

LIMIT

เงื่อนไขในการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลง

สัดส่วนต้นทุนในการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลง

	เงื่อนไข	จำนวน	เปลี่ยนแปลง (%)		รวมเป็น
			เพิ่มขึ้น	ลดลง	
1	เงินลงทุน Equity	20,000,000			20,000,000
2	มูลค่าโครงการ Project Value	100,000,000			100,000,000
	จำนวนหน่วย	1,000			1,000
	ราคาขาย/หน่วย Price Change	100,000			100,000
18	3 ระยะเวลาขาย (เดือน) Sale Timing (Month)	10			10
4	4 เงื่อนไขการชำระเงิน				0
	อัตราการถววนรวม % of Down	25.00%			25.00%
	จอง & ทำสัญญา Deposit & Sign	4.00%			4.00%
	ดาวนึ่งวดละ Per Period	1.05%			1.05%
50	จำนวนงวด No. Period	20			20
	จ่ายวันโอน	75.00%			75.00%
5	5 ต้นทุน Cost Change	73.71%			73.71%
6	6 อัตรา ดอกเบี้ย Interest Rate	15.00%			15.00%
21	7 การโอนล่าช้า (เดือน) Tranfer Delay (Month)	0			0
48	8 ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน) Sale Timing (Month)	18			16

	รายการ	สัดส่วน	เปลี่ยนแปลง (%)		รวมเป็น	รวม ข้อ 5 เงื่อนไข
			เพิ่มขึ้น	ลดลง		
	รวม	73.71%			73.71%	73.71%
1	1 ค่าที่ดิน	10.00%	0.00%	0.00%	10.00%	10.00%
2	2 ค่าปรับปรุงที่ดิน-สาธารณูปโภค	1.13%	0.00%	0.00%	1.13%	1.13%
	- การปรับระดับดิน	0.61%			0.61%	0.61%
	- ถนน และท่อระบายน้ำ	0.52%			0.52%	0.52%
3	3 ค่าก่อสร้าง	49.39%	0.00%	0.00%	49.39%	49.39%
	- การก่อสร้างอาคาร	44.00%			44.00%	44.00%
	- ไฟฟ้า ประปา อัดคัลย โทรศ	3.70%			3.70%	3.70%
	- การตกแต่งภายใน	0.41%			0.41%	0.41%
	- ภูมิทัศน์	0.37%			0.37%	0.37%
	- ลิฟท์	0.75%			0.75%	0.75%
	- อื่นๆ	0.16%			0.16%	0.16%
4	4 ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญ	1.38%			1.38%	1.38%
	- สถาปนิก, วิศวกร, ที่ปรึกษา ก	1.04%			1.04%	1.04%
	- ที่ปรึกษาโครงการ	0.34%			0.34%	0.34%
5	5 ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	2.78%			2.78%	2.78%
	- โฆษณา ประชาสัมพันธ์	1.83%			1.83%	1.83%
	- ค่า คอมมิชชั่น	0.95%			0.95%	0.95%
6	6 การบริหารโครงการ	2.02%			2.02%	2.02%
	- งานธุรการโครงการ	1.63%			1.63%	1.63%
	- งานบริหาร และวัสดุ อุปกรณ์	0.23%			0.23%	0.23%
	- การบริหารการตลาด	0.16%			0.16%	0.16%
7	7 ภาษี	5.38%			5.38%	5.38%
	- ภาษีการค้า	3.30%			3.30%	3.30%
	- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน	0.06%			0.06%	0.06%
	- ค่าธรรมเนียมการขออนุญาต	0.02%			0.02%	0.02%
	- ค่าธรรมเนียมการโอน	1.00%			1.00%	1.00%
	- ค่าธรรมเนียมเงินกู้	1.00%			1.00%	1.00%
8	8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.63%			1.63%	1.63%

สรุปผลทางการเงิน

เงินลงทุน	20,000,000	20.00%
มูลค่าโครงการ	100,000,000	100.00%
ต้นทุน	76,923,592	76.92%
ยอดเงินกู้สูงสุด	31,513,100	31.51%
ดอกเบี้ยเงินกู้	3,916,642	3.92%
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	23,076,408	23.08%
Breakeven Point	75.64%	
Internal Rate of Return (IRR.)		
- Return on Investment	31.88%	
- Return on Equity	47.76%	
Dept : Equity Ratio	1.58	

ประวัติผู้เขียน

นาย ทศพล บุญยกิจสมบัติ เกิดเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2509 ที่จังหวัดสุพรรณบุรี ได้รับปริญญาครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต จากสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เมื่อปีการศึกษา 2530 และได้เข้ารับการศึกษาระดับปริญญาโท สาขาเคหกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2533

