

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

Feasibility Study of Investment in a Housing Development Project in Mueng Nonthaburi District, Nonthaburi Province

ชยานันต์ มงคลกระจำง^{1*} และ บุญรักษ์ แวนบอเซอร์²
Chayanun Mongkolkrajang^{1*} and Boonruk Vanborsel²

¹นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง คณะวิศวกรรมศาสตร์และสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก เขตพื้นที่อุเทนถวาย

²อาจารย์ สาขาวิชาวิศวกรรมก่อสร้าง คณะวิศวกรรมศาสตร์และสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก เขตพื้นที่อุเทนถวาย

¹Graduate Student, Department of Construction Management, Faculty of Engineering and Architecture
Rajamangala University of Technology Tawan-Ok, Uthenthawai Campus

²Lecturer, Department of Engineering Construction, Faculty of Engineering and Architecture
Rajamangala University of Technology Tawan-Ok, Uthenthawai Campus

* E-mail: chayanunpin@gmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรบนที่ดิน ในตำบลไทรมา อำเภอนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี โดยรูปแบบที่ใช้ในการศึกษาคือการเลือกพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับที่ดินที่มีอยู่ (Site looking for use) เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งที่ดินที่ทำการศึกษานั้นมีขนาด 10 ไร่ 32.1 ตารางวา จากการรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าที่ดินแปลงนี้จัดอยู่ในประเภท ก.1 - ก.3 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวม นนทบุรี พ.ศ. 2566 ซึ่งสามารถสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้เท่านั้น จึงเป็นที่มาของการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว 6 แบบ จำนวนทั้งสิ้น 38 แปลงย่อยในครั้งนี้ ตัวโครงการจะจัดสรรพื้นที่ขายประมาณร้อยละ 62 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนที่ดินที่เหลือจะเป็นพื้นที่ของส่วนกลาง ผลการศึกษาพบว่าโครงการจะมีต้นทุนรวม 260,033,888 บาท รายได้รวมจากการขายเท่ากับ 393,990,740 บาท ระยะเวลาคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 12 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับ 73,158,957 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่า 0 กล่าวคือการลงทุนนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน และอัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 42.07 ซึ่งสูงกว่าค่าเสียโอกาสจากการใช้เงินทุน กล่าวคือควรพิจารณาลงทุนในโครงการนี้ เมื่อผนวกรวมกับความสามารถในการรองรับความเสี่ยง จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการที่อาจมีการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน หรือการลดลงของราคาขายบ้าน ยังคงพบว่าโครงการนี้ยังคงมีความคุ้มค่าและน่าสนใจทุกสถานการณ์สมมติจึงทำให้โครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุนและน่าสนใจเป็นอย่างยิ่ง

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ, โครงการหมู่บ้านจัดสรร, บ้านเดี่ยว, นนทบุรี

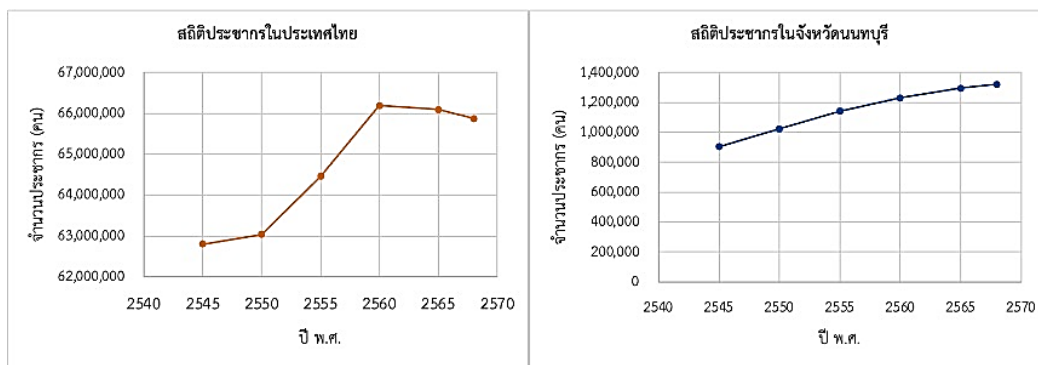
Abstract

This research aims to study the feasibility of investment in a housing development project in Mueng Nonthaburi District, Nonthaburi Province, Thailand. The study applies the "Site Looking for Use" development approach, aiming to optimize the utilization of the available land. The land under consideration measures 10 rai 32.1 square wah. Based on the data collection and analysis, the land is classified as Zone K.1–K.3 according to the regulation, which permits only the construction of detached houses. As a result, this project involves the development of six types of detached houses, 38 units. Approximately 62% of the total area, will be allocated for sale, while the remaining land will be designated for communal use. The study results indicate that the total project cost is 260,033,888 baht, with total projected revenue from sales amounting to 393,990,740 baht. The project payback period is estimated at 12 months, and the Net Present Value (NPV) is 73,158,957 baht, which is greater than zero—indicating that the investment is worthwhile. The Internal Rate of Return (IRR) is calculated at 42.07%, which exceeds the opportunity cost of capital, further supporting the investment viability. Additionally, a sensitivity analysis was conducted to assess the project's resilience against potential risks, such as increased construction or land costs, or a decrease in housing sale prices. The analysis reveals that the project remains financially viable and attractive under all scenarios. Therefore, this development project is considered a worthwhile and highly promising investment.

Keywords: Feasibility Study, Housing Development, Detaches House, Nonthaburi

1. บทนำ

ที่อยู่อาศัย ถือเป็นสิ่งจำเป็นพื้นฐานในการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นปัจจัย 4 นอกเหนือจาก อาหาร ยารักษาโรค และเครื่องนุ่งห่ม ผนวกรวมกับการขยายตัวของประชากรที่มีแนวโน้มย้ายถิ่นฐานเข้าสู่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่งผลให้จำนวนประชากรในพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้น แม้ว่าภาพรวมของประชากรทั้งประเทศจะมีแนวโน้มลดลง (สถิติประชากรทางการทะเบียนราษฎร, 2568) ปรากฏการณ์ดังกล่าวส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และเป็นที่น่าสนใจทั้งในแง่ของการพัฒนาและการลงทุน

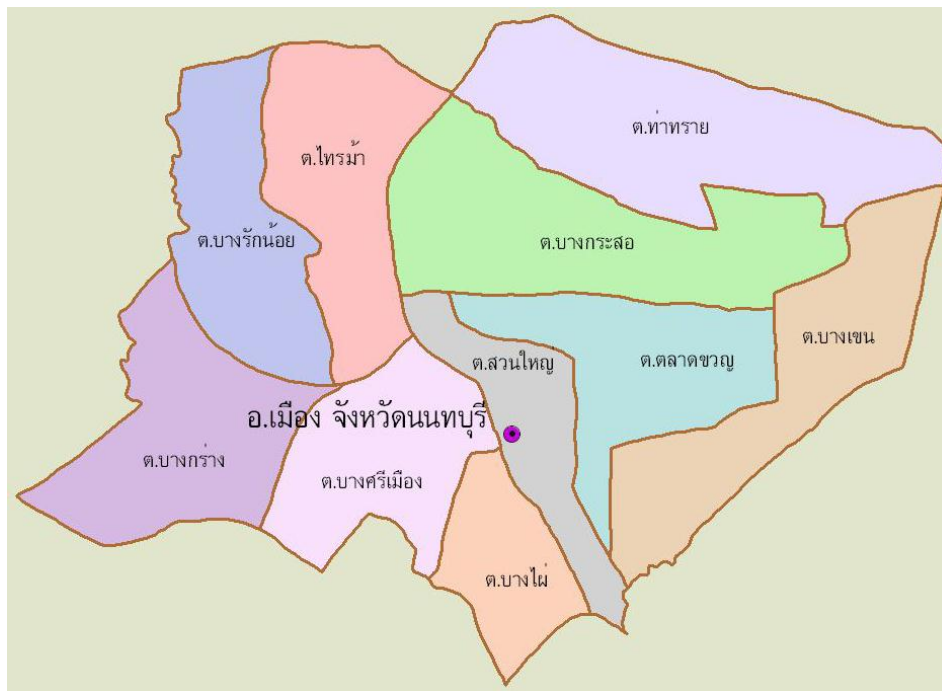


รูปที่ 1 แนวโน้มจำนวนประชากรในประเทศไทยเทียบกับจังหวัดนนทบุรี

ที่มา: สถิติประชากรทางการทะเบียนราษฎร, 2568.

จังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่ในภาคกลางของประเทศไทย ละติจูดที่ 13 องศา 47 ลิปดาเหนือ ถึง ละติจูดที่ 14 องศา 04 ลิปดาเหนือ และลองจิจูดที่ 100 องศา 34 ลิปดา ถึง 100 องศา 15 ลิปดาตะวันออก มีพื้นที่ทั้งหมด 622.3 ตารางกิโลเมตร มีประชากรรวมประมาณ 1.3 ล้านคน (ปี พ.ศ. 2566) (สำนักงานสถิติจังหวัดนนทบุรี, 2568) จัดเป็นหนึ่งในจังหวัดปริมณฑลของ จังหวัดกรุงเทพมหานครร่วมกับปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม โดยจังหวัดนนทบุรีถือว่าเป็นจังหวัดที่อยู่ใกล้กับเมืองหลวงของประเทศที่สุดด้วยระยะทาง 20 กิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ราบลุ่ม ปัจจุบันจึงเป็นพื้นที่ที่มีการรองรับการขยายตัวทั้งในแง่พื้นที่อยู่อาศัยของประชากรและพื้นที่เขตอุตสาหกรรม

อำเภอเมืองนนทบุรี จัดเป็น 1 ใน 6 ของอำเภอในจังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่ทางทิศทางตะวันออกเฉียงใต้ของจังหวัด มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 77.0 ตารางกิโลเมตร โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่น ๆ ดังนี้ ทิศเหนือติดกับอำเภอบางกรวย ทิศตะวันออกติดกับเขตหลักสี่และเขตจตุจักรของจังหวัดกรุงเทพมหานคร ทิศใต้ติดกับเขตบางซื่อของจังหวัดกรุงเทพมหานครและอำเภอบางกรวย ทิศตะวันตกติดกับอำเภอบางใหญ่และอำเภอบางบัวทอง อำเภอเมืองนนทบุรีแบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็นทั้งหมด 10 ตำบลได้แก่ 1. ตำบลสวนใหญ่ 2. ตำบลตลาดขวัญ 3. ตำบลบางเขน 4. ตำบลบางกระสอ 5. ตำบลท่าทราย 6. ตำบลบางไผ่ 7. ตำบลบางศรีเมือง 8. ตำบลบางกร่าง 9. ตำบลบางรักน้อย 10. ตำบลไทรมา



รูปที่ 2 แผนที่อำเภอเมืองจังหวัดนนทบุรี

ที่มา: สำนักงานพัฒนาที่ดินเขต 1 (2568)

ตำบลไทรมา มีพื้นที่ขนาด 8.14 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 5,090 ไร่ มีประชากร 22,184 คน คิดเป็นจำนวนครัวเรือนทั้งหมด 15,128 ครัวเรือน ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญอย่างศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี 8 กิโลเมตร และห่างจากกรุงเทพมหานคร 12 กิโลเมตร มีการคมนาคมที่สะดวกและรวดเร็ว โดยใช้เวลาเดินทางเพียง 10 นาทีในการเข้าถึงเขตจตุจักรและบางซื่อของกรุงเทพมหานคร มีสถานีรถไฟสายสีม่วงตัดผ่าน

ปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตปริมณฑลยังคงมีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด ผู้ศึกษาจึงได้มีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในตำบลไทรมา อำเภอมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรีในครั้งนี้

2. วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีการวิจัยจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

2.1 การศึกษาข้อมูลและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 กฎหมาย พระราชบัญญัติและประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และบ้านจัดสรร ตัวอย่างเช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมจังหวัดนนทบุรี การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี เป็นต้น

2.1.2 การวิเคราะห์ต้นทุน โดยคำนึงถึงต้นทุนประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ต้นทุนคงที่, ต้นทุนผันแปร, และต้นทุนผสมการตัดสินใจที่จะเลือกลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งนั้นขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการ (Project worthiness) ซึ่งความคุ้มค่าของโครงการนั้นสามารถวัดได้จากการเปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทน (Return) และ / หรือ ผลประโยชน์ (Benefit) กับต้นทุน (Cost) ทั้งในรูปแบบของการวิเคราะห์เพื่อพิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ทั้งทางด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน แต่สิ่งที่น่าสนใจอยู่ที่ประเมินผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการนั้น ๆ ได้อย่างไร (ชูชีพพิพัฒนศิริ, 2544)

2.1.3 การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ โดยพิจารณาจากความคุ้มค่าในการลงทุน ได้แก่ ระยะเวลาในการคืนทุน, มูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราผลตอบแทนภายใน

1) ระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) คือจำนวนปีในการดำเนินงานซึ่งทำให้ผลกำไรที่ได้รับในแต่ละปีรวมกันแล้วมีค่าเท่ากับจำนวนทุนสะสม ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการที่ 1

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \frac{\text{กระแสเงินสดส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดทั้งปี}} \quad (1)$$

ในการตัดสินใจที่จะเลือกลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งนั้น ควรพิจารณาดังนี้

- ถ้ามีมากกว่า 1 โครงการ ให้พิจารณาเลือกโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้นที่สุด

- ถ้ามี 1 โครงการดูว่าระยะเวลาคืนทุนเท่ากับหรือน้อยกว่าระยะเวลาคืนทุนที่ต้องการหรือไม่ ถ้าใช่ก็จะพิจารณาเลือกโครงการนั้น

2) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) คือ ส่วนต่างระหว่างกระแสเงินสดไหลเข้า และกระแสเงินสดไหลออกที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราส่วนลด ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีสูตรคำนวณตามสมการที่ 2

$$NPV(r) = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0 \quad (2)$$

เมื่อ NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

B_t = ผลตอบแทนในปีที่ 1, 2, 3, ..., n

C_t = ค่าใช้จ่ายในปีที่ 1, 2, 3, ..., n

C_0 = เงินลงทุนเริ่มแรก

r = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาส

t = ปีที่ของโครงการ ได้แก่ ปีที่ 1, 2, 3, ..., n

n = อายุของโครงการ

เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาคือ

- ถ้า $NPV > 0$ หมายถึง ผลประโยชน์ที่ได้มีค่ามากกว่าค่าใช้จ่าย กล่าวคือ การลงทุนนี้คุ้มค่า
- ถ้า $NPV < 0$ หมายถึง ผลประโยชน์ที่ได้มีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่าย กล่าวคือ การลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า
- ถ้า $NPV = 0$ หมายถึง ผลประโยชน์ที่ได้มีค่าเท่ากับค่าใช้จ่าย กล่าวคือ การลงทุนนี้ไม่ได้ไม่เสีย

3) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) คือ อัตราผลตอบแทนที่ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ หรือกล่าวคืออัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าของกระแสเงินสดรับเข้าเท่ากับมูลค่ากระแสเงินสดไหลออกนั่นเอง ซึ่งอัตราผลตอบแทนภายในมีสูตรคำนวณตามสมการที่ 3

$$IRR = r_L + (r_u - r_L) \left[\frac{NPV_L}{NPV_L - NPV_u} \right] \quad (3)$$

เมื่อ IRR = อัตราผลตอบแทนภายใน

NPV_L = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของ r_L

NPV_u = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของ r_u

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุนคือให้ค่า r ที่ได้ไปเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคารกำหนดโดย

- ถ้าค่า $IRR > 1$ หมายถึงโครงการมีความสามารถในการให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าเสียโอกาสจากการใช้เงินทุน กล่าวคือควรพิจารณาลงทุนในโครงการนี้
- ถ้าค่า $IRR < 1$ หมายถึงโครงการมีความสามารถในการให้ผลตอบแทนน้อยกว่าค่าเสียโอกาสจากการใช้เงินทุน กล่าวคือไม่ควรพิจารณาลงทุนในโครงการนี้
- ถ้าค่า $IRR = 1$ หมายถึงโครงการมีความสามารถในการให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าเสียโอกาสจากการใช้เงินทุน กล่าวคือการลงทุนนี้ไม่ได้ไม่เสีย

โดยการศึกษาวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์จะใช้ Microsoft excel เป็นโปรแกรมในการคำนวณเป็นหลัก

2.2 การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล สามารถแบ่งออกเป็น 3 ส่วนได้ดังนี้

2.2.1 ด้านกายภาพ

1) ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่โครงการ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะมีส่วนสำคัญสำหรับการวางผังของโครงการ

2) เส้นทางและการเข้าถึงโครงการ ลักษณะเส้นทาง ขนาด และความยาวของเส้นทาง

3) สถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ และสภาพแวดล้อมโดยรวม

2.2.2 ด้านการเงิน

1) ต้นทุนของโครงการ โดยสามารถจำแนกต้นทุนของโครงการออกได้เป็น 5 ประเภท ดังนี้

- ต้นทุนด้านที่ดิน หมายถึง ต้นทุนทั้งหมดในพื้นที่ของโครงการ เช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าถมที่ดิน เป็นต้น

- ต้นทุนของพื้นที่ขาย หมายถึง ต้นทุนที่ดินทั้งหมดในแปลงของบ้านในโครงการทุกหลัง แต่ไม่รวมถึงพื้นที่ที่อยู่ในส่วนของงานสาธารณูปโภค เช่น สวนสาธารณะ ถนน และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ

- ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง หมายถึง ต้นทุนที่ใช้ในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดของโครงการ เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ถนน และรั้วรอบโครงการ เป็นต้น

- ต้นทุนราคาขาย หมายถึง ต้นทุนรวมทั้งหมด ตั้งแต่ต้นทุนของพื้นที่ขาย ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง

- ต้นทุนการบริหารของโครงการ หมายถึง ต้นทุนที่ใช้ในการบริหารงานของโครงการ เช่น ค่าประปา ค่าไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายของพื้นที่ส่วนกลาง ค่าการตลาด และเงินเดือนของพนักงาน เป็นต้น

2) การประมาณราคาขาย หมายถึง การนำต้นทุนทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็น ต้นทุนของพื้นที่ขาย ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนด้านสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ค่าดำเนินการต่าง ๆ และค่ากำไร มาประเมินเป็นรายรับของโครงการ

3) ดัชนีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยการนำเครื่องมือวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุนดังต่อไปนี้มาใช้

- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

- อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

- การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เป็นการประเมินความทนต่อสถานการณ์ในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ซึ่งการประเมินนี้ถือเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง เพราะจะทำให้สามารถคาดการณ์ได้ว่าจะเกิดอะไรขึ้นกับโครงการหากกระแสการไหลของต้นทุนและผลตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ตามแผนเดิม เช่น ต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 5 แต่ผลตอบแทนกลับเท่าเดิมหรือมีแนวโน้มลดลงร้อยละ 2 ในกรณีแบบนี้จะทำให้ส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิและอัตราผลตอบแทนภายในโครงการหรือไม่ สิ่งที่ใช้ในการพิจารณาความอ่อนไหวของโครงการ ได้แก่ ราคาสินค้า ทั้งที่เป็นราคาที่เป็นปัจจัยในการผลิตและผลผลิตของโครงการที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยจะต้องทำการสมมติสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาทั้งในทิศทางที่สูงขึ้นและต่ำลง เพื่อประเมินผลกระทบของการปรับราคาที่มีต่อโครงการ ความล่าช้าในการดำเนินโครงการที่อาจไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

ในการศึกษาครั้งนี้จะมีการวิเคราะห์ทั้งในกรณีที่มีการเพิ่มขึ้นของรายรับ - รายจ่าย และการลดลงของรายรับ - รายจ่าย โดยพิจารณาจาก 3 ปัจจัย ได้แก่ ค่าก่อสร้าง มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางขาขึ้นคือ เพิ่มขึ้นจากเดิม ร้อยละ 10, ร้อยละ 20 และในทิศทางขาลงคือ ลดลงจากเดิม ร้อยละ 10, ร้อยละ 20, ค่าที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางขาขึ้นคือ เพิ่มขึ้นจากเดิม ร้อยละ 10, ร้อยละ 20 และในทิศทางขาลงคือ ลดลงจากเดิม ร้อยละ 10, ร้อยละ 20, การปรับตัวของราคาขายบ้าน มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางขาขึ้นคือ เพิ่มขึ้นจากเดิม ร้อยละ 10, ร้อยละ 20 และในทิศทางขาลงคือ ลดลงจากเดิม ร้อยละ 10, ร้อยละ 20

ตารางที่ 1 สถานการณ์ที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลงของรายรับ - รายจ่าย

ปัจจัยที่มีการปรับตัว	การเพิ่มขึ้นของรายจ่าย (ร้อยละ)	การลดลงของรายจ่าย (ร้อยละ)
ค่าก่อสร้าง	+10	-10
	+20	-20
ค่าที่ดิน	+10	-10
	+20	-20
ราคาขายบ้าน	+10	-10
	+20	-20

3. ผลการวิจัยและอภิปรายผลการวิจัย

3.1 การศึกษาข้อมูลและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

3.1.1 กฎหมาย

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2566 โดยที่เป็นการสมควรให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ได้แบ่งประเภทที่ดินออกเป็นทั้งหมด 14 ประเภท ที่ดินที่ทำการศึกษาค้นคว้าอยู่ใน ประเภทที่ (8) คือที่ดินประเภท ก. 1 ถึง ก. 3 (ระบบการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองนนทบุรี พ.ศ. 2566, 2568) ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม ซึ่งสามารถสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้ แต่ห้ามสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2563 หมวด 3 หลักเกณฑ์การจัดทำโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ส่วนที่ 1 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ขอทำการจัดสรรข้อ 8 ขนาดของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ ขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่ โดยแบ่งตามแปลงย่อยหรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ซึ่งที่ดินของที่ทำการศึกษามีขนาด 10 ไร่ 32.1 ตารางวา แบ่งออกเป็น 38 แปลงย่อย จึงจัดอยู่ในประเภทขนาดเล็ก ตามเกณฑ์จำนวนย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่โครงการต่ำกว่า 19 ไร่

3.2 การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล

3.2.1 ด้านกายภาพ

1) ตำแหน่งและที่ตั้งของโครงการ

โครงการตั้งอยู่ในตำบลไทรม้า อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่ในซอยไทรม้า 18 ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนรัตนานิเบศร์ มีที่ดินทั้งหมดรวม 10 ไร่ 32.1 ตารางวา หรือ 4,032.1 ตารางวา พื้นที่ทิศเหนือ พื้นที่ทิศตะวันออก พื้นที่ทิศตะวันตกติดกับที่ดินบุคคลอื่น ส่วนพื้นที่ทิศใต้จะมีส่วนที่ติดกับลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ที่มีความกว้างประมาณ 3 เมตร ถนนทางเข้า-ออก เข้าสู่ที่ดินนี้มีความกว้างประมาณ 6 เมตร

2) เส้นทางและการเข้าถึงโครงการ (Accessibility)

- เส้นทางในการเข้าถึงโครงการเมื่อใช้ยานพาหนะส่วนตัว

เส้นทางที่ 1 เส้นทางจากถนนรัตนานิเบศร์ เข้ามาประมาณ 3.2 กิโลเมตร

เส้นทางที่ 2 เส้นทางลัดเชื่อมต่อกับถนนราชพฤกษ์-นนทบุรี 1 ขึ้นสะพานมหาเจษฎาบดินทร์ในระยะทาง 1.3 กิโลเมตร ซึ่งเส้นทางนี้สามารถเชื่อมต่อกับถนนราชพฤกษ์ที่สามารถใช้เป็นเส้นทางในการเดินทางเข้าสู่โซนศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพ (CBD) ได้

- เส้นทางในการเข้าถึงโครงการเมื่อใช้รถไฟฟ้าสายสีม่วง

สถานีบางรักน้อยท่าอิฐห่างจากโครงการ 3.3 กิโลเมตร

สถานีไทรม้าห่างจากโครงการ 3.5 กิโลเมตร

3) สถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการและสภาพแวดล้อมโดยรวม

ที่ดินที่ทำการศึกษายู่ห่างจาก อำเภอเมืองนนทบุรี 7.4 กิโลเมตร โดยใช้เวลาในการเดินทางด้วยรถส่วนตัวประมาณ 15 นาที และห่างจากเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร เป็นระยะทางประมาณ 13 กิโลเมตร โดยใช้เวลาในการเดินทางด้วยรถส่วนตัวประมาณ 18 นาที เนื่องจากจำนวนประชากร (ปี พ.ศ. 2567) เท่ากับ 1,317,919 คน (สำนักงานสถิติจังหวัดนนทบุรี, 2025) เมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ 622.3 ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากร

โดยประมาณจะเท่ากับ 2,117 คนต่อตารางกิโลเมตร ถือเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง การขยายตัวของเมือง ทำให้เริ่มมีการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์โดยมีหมู่บ้านจัดสรรมาตั้งในบริเวณนี้หลายหมู่บ้าน อาทิเช่น เซนโทร สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ 2, มั่นหนา ราชพฤกษ์-สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ เป็นต้น

มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้ ศูนย์การค้าและตลาดทั้งหมด 10 แห่ง ได้แก่ ไทรม้า พาร์คเวนิว, ตลาดนกฮูก, ตลาดเจ้าพระยา บางใหญ่, Big C Extra แคราย, Central รัตนาธิเบศร์, Esplanade แคราย, Home Pro ราชพฤกษ์, The Walk ราชพฤกษ์, โลตัส นครอินทร์, แมคโคร นครอินทร์ สถานศึกษา ทั้งหมด 6 แห่ง ได้แก่ โรงเรียนนนทบุรีคริสเตียนวิทยา, โรงเรียนสาธิตคริสเตียนวิทยา, โรงเรียนเตรียมอุดม นนทบุรี, โรงเรียนเด่นหล้า พระราม 5, โรงเรียนนานาชาติร่วมฤดี, โรงเรียนสตรีนนทบุรี สถานพยาบาล ทั้งหมด 4 แห่ง ได้แก่, โรงพยาบาลพระนั่งเกล้า, โรงพยาบาลบางกรวย 2, โรงพยาบาลศูนย์การแพทย์นนทบุรี, โรงพยาบาลเกษมราช รัตนาธิเบศร์ สถานที่ราชการ ได้แก่ ศูนย์ราชการนนทบุรี

3.2.2 ด้านการเงิน

บ้านเดี่ยวในโครงการจะมีทั้งสิ้น 6 แบบ 38 แปลงย่อย โดยแบบ A ขนาด 52 ตารางวา มีจำนวน 4 แปลงย่อย, แบบ B ขนาด 66 ตารางวา มี 7 แปลงย่อย, แบบ C ขนาด 56 ตารางวา มี 3 แปลงย่อย, แบบ D ขนาด 59 ตารางวา มี 3 แปลงย่อย, แบบ E ขนาด 60 ตารางวา มี 11 แปลงย่อย, แบบ F ขนาด 69 ตารางวา มี 10 แปลงย่อย

1) ต้นทุนของโครงการ รวมทั้งสิ้น 260,033,888 บาท รายละเอียดตามตารางที่ 2

ตารางที่ 2 สรุปต้นทุนของโครงการ

ประเภทต้นทุน	จำนวน (บาท)
ที่ดิน (1)	111,552,912
พื้นที่ขาย (2)	83,321,996
สาธารณูปโภคและส่วนกลาง (3)	54,827,013
ราคาขาย (1+2+3)	249,701,921
การบริหารโครงการ (4)	10,331,967
รวม (1+2+3+4)	260,033,888

2) การประมาณราคาขาย

บ้านเดี่ยวในโครงการที่ทำการศึกษานี้จึงถูกออกแบบให้มีทั้งสิ้น 6 แบบ 38 แปลงย่อย โดยแบบ A ขนาด 52 ตารางวา มีจำนวน 4 แปลงย่อย, แบบ B ขนาด 66 ตารางวา มี 7 แปลงย่อย, แบบ C ขนาด 56 ตารางวา มี 3 แปลงย่อย, แบบ D ขนาด 59 ตารางวา มี 3 แปลงย่อย, แบบ E ขนาด 60 ตารางวา มี 11 แปลงย่อย, แบบ F ขนาด 69 ตารางวา มี 10 แปลงย่อย ราคาขายจะเริ่มตั้งแต่ประมาณ 8 ล้านบาทต่อหลังสำหรับบ้านขนาดเล็กที่สุดไปจนถึงราคา 11 ล้านบาทสำหรับบ้านขนาดใหญ่ที่สุด สาเหตุที่เลือกบ้านเดี่ยวแบบ E ให้มีจำนวนแปลงย่อยมากที่สุดเพราะบ้านแบบนี้มีพื้นที่ใช้สอยขนาด 250 ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นบ้านขนาดใหญ่ที่มีความต้องการของตลาดสูง สำหรับราคาขายโดยประมาณ สามารถดูรายละเอียดได้ตามตารางที่ 3 ทั้งนี้ราคาบ้านต่อหลังได้ถูกคำนวณ และวิเคราะห์เทียบกับราคาของบ้านเดี่ยวในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ถือเป็นคู่แข่งโดยตรง กล่าวคือมีพื้นที่ใช้สอย ขนาดที่ดิน รูปแบบของโครงการ และอยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 3 ราคาขายโดยประมาณ

แบบบ้าน	จำนวน	ขนาด (ตารางวา)	ราคาต่อหลัง (บาท)	ยอดรวม (บาท)
A	4	52	7,945,315	31,781,260
B	7	66	9,720,084	68,040,586
C	3	56	8,808,297	26,424,890
D	3	59	9,459,814	28,379,442
E	11	60	9,982,935	109,812,283
F	10	69	11,162,642	111,626,419
ที่ดินเปล่า	-	176.6	101,505	17,925,859
ทั้งหมด	38	60	10,368,177	393,990,740

3) ดัชนีความคุ้มค่าในการลงทุน

- ระยะเวลาคืนทุน

จากการประเมินคาดว่าจะทำการสร้างทั้งโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลา 18 เดือน หรือ 1 ปีครึ่ง ทั้งนี้โครงการจะแบ่งการก่อสร้างออกเป็นทั้งหมด 6 เฟสย่อย แต่ละเฟสเริ่มสร้างต่างกัน 1 เดือนและจะใช้เวลาในแต่ละเฟสไม่เกิน 6 เดือน บ้านจึงเริ่มทยอยขายและรับรู้รายได้ได้ตั้งแต่เดือนที่ 7 เมื่อนำมาคำนวณกระแสเงินสด โครงการจะสามารถคืนทุนได้ภายในระยะเวลา 12 เดือน

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 73,158,957 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก นั่นจึงทำให้โครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

- อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับ ร้อยละ 42.07 ซึ่งสามารถเอาชนะดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารได้ จึงทำให้โครงการนี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน

4) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการพบว่า เมื่อต้นทุนด้านการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 20 ค่า NPV ยังคงเป็นบวกโดยมีค่าเท่ากับ 56,494,558.18 บาท และ ค่า IRR มีค่าเท่ากับร้อยละ 34.67 (สามารถดูรายละเอียดได้ตามตารางที่ 4) และเมื่อต้นทุนด้านที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ค่า NPV จะเท่ากับ 50,848,374.98 บาท และ ค่า IRR เท่ากับร้อยละ 32.36 (สามารถดูรายละเอียดได้ตามตารางที่ 5) และเมื่อราคาขายบ้านลดลงร้อยละ 20 ค่า NPV จะเท่ากับ 6,520,388.31 บาท และค่า IRR เท่ากับร้อยละ 17.43 (สามารถดูรายละเอียดได้ตามตารางที่ 6) จากผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการไม่ว่าจะเป็นสถานการณ์ใดใด พบว่าโครงการสามารถรองรับความเสี่ยงได้และยังมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนอยู่ เนื่องจากในทุกสถานการณ์ NPV มีค่าเป็นบวก และค่า IRR สามารถเอาชนะดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารได้

ตารางที่ 4 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านค่าก่อสร้าง

สมมติฐาน	ต้นทุนค่าก่อสร้าง(บาท)	ต้นทุนรวม(บาท)	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)
+20	99,986,395.20	276,698,287.20	56,494,558.18	34.67
+10	91,654,195.60	268,366,087.60	64,826,757.78	38.26
0	83,321,996.00	260,033,888.00	73,158,957.38	42.07
-10	74,989,796.40	251,701,688.40	81,491,156.98	46.13
-20	66,657,596.80	243,369,488.80	89,823,356.58	50.46

หมายเหตุ: (+) หมายถึงการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้าง, (-) หมายถึงการลดลงของค่าก่อสร้าง

ตารางที่ 5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านค่าที่ดิน

สมมติฐาน	ต้นทุนค่าที่ดิน (บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)
+20	133,863,494.40	282,344,470.40	50,848,374.98	32.36
+10	122,708,203.20	271,189,179.20	62,003,666.18	37.02
0	111,552,912.00	260,033,888.00	73,158,957.38	42.07
-10	100,397,620.80	248,878,596.80	84,314,248.58	47.56
-20	89,242,329.60	237,723,305.60	95,469,539.78	53.56

หมายเหตุ: (+) หมายถึงการเพิ่มขึ้นของค่าที่ดิน, (-) หมายถึงการลดลงของค่าที่ดิน

ตารางที่ 6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านราคาขายบ้าน

สมมติฐาน	ราคาขายบ้าน(บาท)	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)
+20	472,788,887.85	139,797,526.46	66.53
+10	433,389,813.86	106,478,241.92	54.32
0	393,990,739.88	73,158,957.38	42.07
-10	354,591,665.89	39,839,672.84	29.78
-20	315,192,591.90	6,520,388.31	17.43

หมายเหตุ: (+) หมายถึงการเพิ่มขึ้นของราคาขายบ้าน, (-) หมายถึงการลดลงของราคาขายบ้าน

4. สรุปผล

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ระยะเวลาคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 12 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับ 73,158,957 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่า 0 กล่าวคือการลงทุนนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน และอัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 42.07 ซึ่งสูงกว่าค่าเสียโอกาสจากการใช้เงินทุน กล่าวคือควรพิจารณาลงทุนในโครงการนี้ เมื่อผนวกกับความสามารถในการรองรับความเสี่ยงในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการยังคงพบว่าโครงการนี้ยังคงมีความคุ้มค่าและน่าสนใจทุกสถานการณ์สมมติจึงทำให้โครงการนี้มีความน่าสนใจเป็นอย่างยิ่ง

จากผลการศึกษาทั้งหมดจึงนำไปสู่ข้อสรุปที่ว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรีมีศักยภาพน่าสนใจและมีความคุ้มค่าในการลงทุนไม่ว่าจะในสถานการณ์ปกติ หรือสถานการณ์เลวร้าย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ในแง่ของนักลงทุนหรือเจ้าของโครงการ 1. เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจก่อนการลงทุนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ตำบลไทรมา อำเภอมะนังนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 2. เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนและด้านการบริหารการเงินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต 3. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการยื่นเสนอโครงการต่อธนาคารและสถาบันการเงิน รวมถึงเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินการในอนาคต 4. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการออกแบบและสร้างโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมาย

ในแง่ของบุคคลธรรมดา 1. เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจก่อนการซื้อสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในโครงการที่ถูกจัดตั้งและออกแบบถูกต้องตามกฎหมาย 2. เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับประยุกต์ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอื่นๆ

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณในความกรุณาของอาจารย์บุญรักษ์ แวนบอเซอร์ อาจารย์ที่ปรึกษาและคณาจารย์คณะวิศวกรรมศาสตร์และสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก เขตพื้นที่อุเทนถวาย เพื่อนร่วมงาน และทุกท่านที่มีส่วนร่วม จนทำให้งานวิจัยชิ้นนี้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์

เอกสารอ้างอิง

ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). *เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ*. เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่น.

ระบบการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองนนทบุรี พ.ศ. 2566. (2568, 28 กรกฎาคม). สืบค้นเมื่อ 28

กรกฎาคม 2568, จาก <https://urbangis.nont-pro.go.th/nontmap/>

สำนักบริหารการทะเบียน. (2568, 28 กรกฎาคม). *สถิติประชากรทางการทะเบียนราษฎร*. ระบบสถิติทางการทะเบียน.

<https://stat.bora.dopa.go.th/stat/statnew/statMONTH/statmonth/#/view>

สำนักงานพัฒนาที่ดินเขต 1. (2568, 14 กรกฎาคม). *ลักษณะทางกายภาพจังหวัดนนทบุรี*.

https://r01.ddd.go.th/dinThai/นนทบุรี/MAIN/NB/NB_01.html