

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรรูปแบบอารยสถาปัตย์ : กรณีศึกษาโครงการใน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

Feasibility Study of Investment in a Housing Development Project with Universal Design : A Case Study of a Project in Phra Nakhon Si Ayutthaya Province

นารัฐ พลายละมูล^{1*} สุชัยญา โปษะนันท์²

¹ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยพระจอมเกล้าพระนครเหนือ จ.กรุงเทพ

²ภาควิชาครุศาสตร์โยธา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยพระจอมเกล้าพระนครเหนือ จ.กรุงเทพ

*Corresponding author; E-mail address: s6601082856014@email.kmutnb.ac.th

บทคัดย่อ

จากแนวโน้มสังคมผู้สูงอายุในประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเองที่มีสัดส่วนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นเช่นกัน ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถรองรับการใช้ชีวิตของคนทุกช่วงวัย โจทย์นี้จึงกลายเป็นโอกาสของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการปรับแนวคิดบ้านจัดสรรให้สอดคล้องกับแนวคิด อารยสถาปัตย์ ซึ่งช่วยให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างสะดวก และปลอดภัย การศึกษาครั้งนี้เพื่อวิเคราะห์ต้นทุน และความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรรูปแบบอารยสถาปัตย์จากโครงการตัวอย่างในพื้นที่อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยใช้เกณฑ์ทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และระยะเวลาคืนทุน (PB) ผลการศึกษาพบว่า โครงการมี NPV เท่ากับ 19.1 ล้านบาท IRR ร้อยละ 18 และสามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 3 ปี ขณะที่ต้นทุนอารยสถาปัตย์อยู่ที่ 6.9 ล้านบาท จากต้นทุนก่อสร้างรวม 206.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.3 ซึ่งไม่สูงเกินไปหากจะพิจารณานำไปปรับใช้ โครงการบ้านจัดสรรที่ใช้แนวคิดอารยสถาปัตย์มีความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์ และสามารถเป็นทางเลือกที่น่าสนใจในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่

คำสำคัญ: อารยสถาปัตย์, บ้านจัดสรร, การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

Abstract

With the rising trend of an aging society in Thailand—particularly in Phra Nakhon Si Ayutthaya Province where the proportion of elderly residents continues to grow—there is an increasing demand for residential developments that support people of all ages. This challenge presents an opportunity for real estate developers to incorporate the concept of Universal Design, which ensures that living spaces are accessible, convenient, and safe for everyone. This study aims to analyze the costs and feasibility of developing a housing project based on Universal Design principles by using a case study in Bang Sai

District, Phra Nakhon Si Ayutthaya Province. The analysis applies key financial evaluation criteria, including Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PB).

The findings indicate that the project yields a positive NPV of 19.1 million baht, an IRR of 18%, and a payback period of 3 years. The cost associated with Universal Design features accounts for 6.9 million baht out of the total construction cost of 206.6 million baht, representing only 3.3% of the total. This marginal increase in cost suggests that the integration of Universal Design is financially viable. In conclusion, residential developments that adopt Universal Design principles demonstrate strong economic potential and present an attractive investment opportunity in the evolving real estate market.

investors. Keywords: Universal Design, Housing Development, Real Estate Development

1. บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหนึ่งในภาคเศรษฐกิจสำคัญของประเทศไทย โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีการเติบโตต่อเนื่องจากความต้องการของประชากร อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร เช่น การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และการเพิ่มขึ้นของผู้ที่มีข้อจำกัดทางกายภาพ ส่งผลให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยต้องปรับเปลี่ยนไปจากเดิม บ้านที่ออกแบบเพื่อความสวยงามเพียงอย่างเดียวไม่อาจตอบสนองผู้ใช้งานกลุ่มใหม่ที่มีความหลากหลายทางกายภาพได้อย่างมีประสิทธิภาพ [1]

ปัญหาสำคัญที่พบคือ โครงการบ้านจัดสรรทั่วไปในปัจจุบันยังขาดแนวคิดการออกแบบเพื่อรองรับผู้สูงอายุ ผู้พิการ หรือผู้ที่มีข้อจำกัดในการเคลื่อนไหว แม้ว่าแนวคิด "อารยสถาปัตย์" (Universal Design) จะสามารถตอบสนองด้านการเข้าถึงและการใช้งานของคนทุกกลุ่มได้อย่างเท่าเทียม แต่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากยังมีความลังเลที่จะนำแนวคิดนี้มา

ใช้ เนื่องจากกังวลว่าต้นทุนก่อสร้างจะสูงขึ้นและอาจไม่สามารถแข่งขันด้านราคาในตลาดได้ ทั้งนี้ จากข้อมูลของธนาคารกรุงศรีอยุธยา [2] ชี้ให้เห็นว่า แม้แนวโน้มสังคมผู้สูงอายุจะเติบโตอย่างรวดเร็ว แต่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้สูงอายุยังมีไม่มากนัก และยังขาดข้อมูลเชิงเศรษฐศาสตร์ที่แสดงให้เห็นถึงความคุ้มค่าในการลงทุนด้านโครงการที่ใช้แนวคิดอารยสถาปัตย์อย่างชัดเจนว่าจะให้ผลตอบแทนที่เพียงพอและคุ้มค่าหรือไม่

ในบริบทของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจและชุมชนเมืองอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังเป็นหนึ่งในจังหวัดที่มีสัดส่วนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นสูงกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศ พื้นที่อย่างอำเภอบางไทร ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย จึงนับเป็นพื้นที่เป้าหมายที่เหมาะสมในการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรรูปแบบอารยสถาปัตย์ ที่จะสามารถตอบโจทย์ทั้งด้านเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตของประชาชนได้ในระยะยาว [3]

จากประเด็นดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเห็นความสำคัญของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการบ้านจัดสรรที่ออกแบบตามแนวคิดอารยสถาปัตย์ เพื่อวิเคราะห์ผ่านการศึกษาต้นทุนจริง รายรับจริง และการคำนวณตัวชี้วัดทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV), อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR), ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) โดยมีข้อแตกต่างจากงานวิจัยอื่น ๆ โดยเป็นการศึกษาในขอบเขตพื้นที่ อ.บางไทร จ.พระนครศรีอยุธยา และเป็นการศึกษาด้านทุนรูปแบบอารยสถาปัตย์ซึ่งมีความแตกต่างกับโครงการบ้านรูปแบบทั่วไป เพื่อแสดงให้เห็นถึงความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์อย่างเป็นรูปธรรม นำเสนอข้อมูลเชิงวิชาการที่สามารถนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนจริง และผลักดันให้เกิดการออกแบบที่ส่งเสริมความเท่าเทียมและคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนในระยะยาว

1.2 วัตถุประสงค์งานวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการลงทุนในธุรกิจประเภทบ้านจัดสรรรูปแบบอารยสถาปัตย์
- 1.2.2 เพื่อศึกษาเพื่อศึกษาด้านทุนที่เพิ่มขึ้นจากการนำแนวคิดอารยสถาปัตย์มาใช้ในโครงการบ้านจัดสรร

2. ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีอารยสถาปัตย์ (Universal Design) [4]

Center for Universal Design (2024) อธิบายว่าอารยสถาปัตย์ (Universal Design) มีที่มาจากการออกแบบผลิตภัณฑ์ และสิ่งแวดล้อมให้ใช้งานได้สำหรับคนทุกกลุ่มในขอบเขตสูงสุด โดยไม่ต้องปรับปรุงหรือออกแบบใหม่เฉพาะเจาะจง คือหลักการของอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ที่ได้รับการพัฒนาโดยกลุ่มนักออกแบบ ผู้วิจัยการออกแบบสิ่งแวดล้อม และวิศวกร โดยมีวัตถุประสงค์ให้ใช้กับหลากหลายแขนงการออกแบบ เช่น การออกแบบสิ่งแวดล้อม ผลิตภัณฑ์ และการสื่อสาร หลักการทั้ง 7 ข้อถูกสร้างขึ้นเพื่อช่วยประเมินการออกแบบที่มีอยู่และเป็นแนวทางให้

กระบวนการออกแบบโดยเน้นความเป็นธรรม ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย

หลักการของอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ทั้ง 7 มีดังนี้

1. การใช้งานอย่างเท่าเทียม (Equitable Use) การออกแบบต้องให้ประโยชน์แก่ผู้ใช้งานทุกกลุ่ม โดยไม่คำนึงถึงความสามารถที่แตกต่างกัน
2. การยืดหยุ่นในการใช้งาน (Flexibility in Use) ออกแบบให้สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความถนัดและความต้องการของผู้ใช้
3. การใช้งานที่ง่ายและเข้าใจได้ (Simple and Intuitive Use) การออกแบบต้องเข้าใจง่ายไม่ว่าจะมีความสามารถทางภาษาหรือประสบการณ์ระดับใด
4. ข้อมูลที่ชัดเจน (Perceptible Information) การออกแบบควรสื่อสารข้อมูลที่จำเป็นได้
5. ความทนทานต่อข้อผิดพลาด (Tolerance for Error) การออกแบบต้องลดอันตรายจากข้อผิดพลาดในการใช้งาน
6. การใช้แรงกายน้อย (Low Physical Effort) ออกแบบให้ใช้งานได้สะดวกสบายและลดความเหนื่อยล้า
7. ขนาดและพื้นที่ที่เหมาะสม (Size and Space for Approach and Use) จัดสรรขนาดและพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้งานอย่างสะดวกสบาย

2.2 แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ [5]

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ (2542) กล่าวว่า การวิเคราะห์โครงการ คือ การดำเนินการเพื่อประเมินว่าโครงการจะมีผลกำไรทางธุรกิจหรือไม่ และผลผลิตของโครงการสามารถจำหน่ายในตลาดหรือสามารถกำหนดเป็นมูลค่าราคาตลาดได้ไม่ว่าโครงการนั้นจะเป็นของเอกชน รัฐวิสาหกิจ หรือรัฐบาล โดยการวิเคราะห์โครงการ จะมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นการประเมินความสามารถในการทำกำไรของโครงการนั้น คือก่อให้เกิดรายได้ที่คุ้มค่างบค่าใช้จ่ายต่างๆ และมีอัตราผลตอบแทนที่ดี
2. เพื่อจัดให้มีแผนการเงินที่ดี เป็นการวางแผนจัดหาเงินที่มีค่าใช้จ่ายต่ำสุดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการใช้ข้อมูลในการวิเคราะห์ประกอบด้วย ต้นทุน ผลตอบแทน และกระแสเงินสดของโครงการ

2.3 แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ [6]

ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ (2544: 99-101) การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่งเพื่อการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้น ๆ (Project worthiness) ความคุ้มค่าของโครงการวัดได้จากการเปรียบเทียบกับระหว่าง ผลประโยชน์ (Benefit) และ/หรือผลตอบแทน (Return) กับ ต้นทุน (Cost) ของโครงการ ทั้งในรูปของการวิเคราะห์โครงการเพื่อพิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ทั้งทางด้านการเงิน และทางด้านเศรษฐศาสตร์ แต่ประเด็นที่น่าสนใจอยู่ที่ว่าจะนับหรือ วัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเหล่านั้นได้อย่างไร

ต้นทุน (Cost) หมายถึง รายจ่ายที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น และทำให้ธุรกิจได้รับประโยชน์ หรือผลตอบแทนในรูปของสินทรัพย์ หรือการบริการ ต้นทุนที่เกิดขึ้นของธุรกิจ

พฤติกรรมของต้นทุน (Cost Behavior) หมายถึง การที่ต้นทุนจะมีปฏิกิริยาหรือตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในระดับกิจกรรมการดำเนินงานของธุรกิจอย่างไร เช่น ระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง อาจจะทำให้ต้นทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันหรืออาจไม่มีการเปลี่ยนแปลง เป็นต้น

2.4 การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Analysis)

ซูชีพ พิพัฒน์ศิริ (2544: หน้า52-55) การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ และการวิเคราะห์ด้านการเงินมีข้อแตกต่างสำคัญที่ควรคำนึงถึงระหว่างสองทฤษฎีร่วมกันของการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์และการวิเคราะห์ด้านการเงิน กล่าวคือการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์มีทฤษฎีเพื่อสังคมเป็น ส่วนรวม ส่วนการวิเคราะห์ด้านการเงินเป็นการประเมินการเปลี่ยนแปลงในฐานะทางการเงิน (Financial Position) ของผู้ที่มีส่วนร่วมในโครงการแต่ละราย คำนึงถึงการกระจายรายได้และความเป็นเจ้าของทุนมากกว่า การวิเคราะห์จัดทำบนพื้นฐานของกระแสไหลเข้า และไหลออกทางการเงิน โดยเฉพาะในรูปผลตอบแทนต่อทุนส่วนตัวของวิสาหกิจ ผลงานที่ผ่านมา ต้นทุนของสิ่งอำนวยความสะดวกใหม่ที่สัมพันธ์กับความสามารถในการหารายได้ใหม่ ประเมินการของรายได้ในอนาคต กระแสเงินสดลบ และอื่นๆ ความแตกต่างที่สำคัญ 3 ประการระหว่างการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ และการวิเคราะห์ด้านการเงิน มีดังนี้

ประการที่ 1 ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ การวิเคราะห์ทางการเงินใช้ราคาตลาด (Market Prices) ซึ่งรวมเอาภาษีและเงินอุดหนุนเข้าไว้ด้วย

ประการที่ 2 ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ ภาษี (Taxes) และเงินอุดหนุน (Subsidies) จัดว่าเป็นรายการเงินโอน (Transfer Payments) ภาษีเป็นส่วนหนึ่งของผลประโยชน์รวมของโครงการ ซึ่งโอนไปให้กับสังคมโดยรวมเพื่อใช้จ่ายต่อไป ในทางกลับกัน เงินอุดหนุนคิดเป็นต้นทุนต่อสังคม เนื่องจากเงินอุดหนุนเป็นค่าใช้จ่ายของสังคมที่ใช้ไปในการดำเนินงานโครงการส่วนในการวิเคราะห์ทางการเงิน การปรับค่าดังกล่าวไม่มีความจำเป็นเพราะภาษีถือว่าเป็นต้นทุน และเงินอุดหนุนก็คือผลตอบแทนของโครงการนั่นเอง

ประการที่3 ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ ดอกเบี้ยของทุนจะไม่ถูกแยกและหักออก จากผลตอบแทนเบื้องต้น เพราะรายการดอกเบี้ยเป็นส่วนหนึ่งของผลตอบแทนต่อเงินทุนที่มีไว้ให้ สังคมโดยรวม ส่วนการวิเคราะห์ทางการเงิน ดอกเบี้ยจ่ายให้กับแหล่งเงินทุนภายนอกจัดได้ว่า เป็น ต้นทุนค่าใช้จ่าย จะต้องนำมาหักออกก่อนที่จะหาเป็นกระแสผลประโยชน์ ดอกเบี้ยที่จ่ายให้กับผู้ ที่ร่วมโครงการไม่นำมาคิดว่าเป็นต้นทุน แต่เป็นส่วนหนึ่งของผลตอบแทนทางการเงินซึ่งผู้ร่วมโครงการได้รับ

2.4.1 การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period)

การคำนวณระยะเวลาคืนทุนหรือจำนวนปีในการดำเนินงาน ซึ่งจะทำให้มูลค่าการลงทุนสะสม (อย่างน้อยสุด) เท่ากับมูลค่าตอบแทนเงินสุทธิสะสม หรือ อาจกล่าวได้ว่าระยะเวลาคืนทุน คือจำนวนปีในการดำเนินงาน ซึ่งทำให้ผลกำไรที่ได้รับในแต่ละปีรวมกันแล้ว มีค่าเท่ากับจำนวนเงินลงทุนเริ่มแรก ผลกำไรในที่นี้คือ กำไรสุทธิหลังหักภาษี รวมดอกเบี้ย ซึ่งระยะเวลาคืนทุนสามารถคำนวณได้จากสมการที่ (1)

ระยะเวลาคืนทุน = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน/ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี (1)

2.4.2 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Net Present Value: NPV)

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ หมายถึง การประเมินหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่าย ที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราส่วนลด ซึ่งการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิมีสูตรการคำนวณ ดังสมการที่ (2)

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

โดย NPV คือมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ, B_t คือผลตอบแทนในปีที่ t , C_t คือ ค่าใช้จ่ายในปีที่ t , C_0 คือเงินลงทุนเริ่มแรก, r คืออัตราดอกเบี้ย หรือค่าเสียโอกาส (อัตราส่วนคิดลด), t คือปีที่ของโครงการ คือปีที่ 1, 2, 3,..., n และ n คือ อายุของโครงการ

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

ถ้าผลของ $NPV > 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

ถ้าผลของ $NPV < 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

ถ้าผลของ $NPV = 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้ให้ผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดีผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลประโยชน์ไม่แตกต่างกัน

2.4.3 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับทั้งหมด เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมด หรือหมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าของ ผลตอบแทนสุทธิ (NPV) ของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์พอดีนั่นเอง ทั้งนี้ค่า IRR ที่คำนวณหาได้โดย สมการที่ (3)

$$IRR = \sum_{i=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t} - \sum_{i=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} = 0 \quad (3)$$

โดย IRR คืออัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ, B_t คือผลตอบแทนในปีที่ t , C_t คือ ค่าใช้จ่ายในปีที่ t , C_0 คือเงินลงทุนเริ่มแรก, i คืออัตรา

ดอกเบี้ย หรือค่าเสียโอกาส (อัตราส่วนคิดลด) , t คือปีที่ของโครงการ คือปีที่ 1, 2, 3,..., n และ n คือ อายุของโครงการ

เมื่อได้ค่า IRR มาแล้วนำไปเปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาส กำหนด โดย

ถ้าค่า $IRR > 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน ดังนั้น สมควรลงทุนในโครงการนี้

ถ้าค่า $IRR < 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน ดังนั้น ไม่สมควรลงทุนในโครงการนี้

ถ้าค่า $IRR = 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน ดังนั้น จะเลือกลงทุนในโครงการนี้หรือไม่ก็ได้ เพราะให้ผลตอบแทนเท่ากัน

ตัวชี้วัดทั้ง 3 ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV), อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) และ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) ให้มุมมองที่แตกต่างกันต่อการประเมินโครงการเนื่องจากแต่ละตัวมีคุณสมบัติที่ต่างกัน การใช้ร่วมกันจึงช่วยให้การตัดสินใจลงทุนมีความรอบคอบและครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

NPV เป็นตัวชี้วัดที่สะท้อนถึง “มูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ” ของโครงการ โดยพิจารณามูลค่าของกระแสเงินสดสุทธิในปัจจุบัน หาก NPV มีค่ามากกว่า 0 แสดงว่าโครงการสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้ลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม การคำนวณ NPV ต้องอาศัยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งหากกำหนดไม่ถูกต้อง อาจส่งผลต่อความแม่นยำของผลลัพธ์ [7]

IRR เป็นอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของโครงการที่ทำให้ NPV เท่ากับศูนย์ มักใช้เปรียบเทียบกับต้นทุนเงินทุนของโครงการ หาก IRR สูงกว่าต้นทุนเงินทุน แสดงว่าโครงการคุ้มค่าในการลงทุน จุดเด่นของ IRR คือความเข้าใจง่ายเนื่องจากแสดงผลเป็นเปอร์เซ็นต์ แต่ในกรณีที่กระแสเงินสดมีความซับซ้อน อาจเกิดค่าหลายค่า (multiple IRRs) ซึ่งสร้างความสับสนได้ [8]

PB เป็นเครื่องมือที่ใช้วัดความเสี่ยงด้าน “ระยะเวลา” โดยระบุว่าโครงการจะสามารถคืนทุนภายในเวลาที่กี่ปี แม้จะไม่คำนึงถึงกระแสเงินสดหลังจากคืนทุนหรือมูลค่าเงินตามเวลา แต่ PB ก็มีประโยชน์ในการประเมินสภาพคล่องของโครงการในระยะสั้น [9] ดังนั้นการพิจารณาตัวชี้วัดเหล่านี้ร่วมกันจะสามารถช่วยให้ผู้ลงทุนเห็นภาพรวมทางการเงินที่ครอบคลุมทั้งในแง่ของผลตอบแทนสุทธิ, อัตราผลตอบแทน และระยะเวลาคืนทุน

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

Ilegems, E., & Vanrie, J. (2023) [10] การนำอารยสถาปัตย์ (Universal Design) มาใช้ในอาคารใหม่มีต้นทุนเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยหรือแทบไม่มีเลย อย่างไรก็ตาม นักพัฒนาและนักออกแบบหลายคนมักไม่เชื่อในเรื่องนี้ ซึ่งทำให้ ต้นทุนที่รับรู้ กลายเป็นอุปสรรคต่อการนำไปใช้จริง งานวิจัยได้วิเคราะห์ต้นทุนที่แท้จริงของอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ไว้ดังนี้ การนำอารยสถาปัตย์ (Universal Design) มาใช้ในโครงการปรับปรุงอาคารเก่า มีต้นทุนที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับการออกแบบอารยสถาปัตย์ (Universal

Design) ในอาคารใหม่ตั้งแต่แรก ดังนั้น การวางแผนตั้งแต่เริ่มต้นจึงเป็นสิ่งสำคัญ นักวิจัยได้วิเคราะห์ข้อมูลจากงานวิจัยก่อนหน้านี้ พบว่ามีวิธีการประเมินต้นทุนที่แตกต่างกัน บางการศึกษาใช้ราคาคงที่ โดยไม่ได้พิจารณาปัจจัยแวดล้อม ขณะที่บางการศึกษาพิจารณาประสบการณ์ของผู้ปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ต้นทุนที่สมจริงขึ้น อย่างไรก็ตาม ทั้งสองแนวทางมักใช้กรณีศึกษาที่สมมติขึ้น โดยงานวิจัยนี้ ใช้วิธีที่ผสมผสานแนวทางข้างต้นกับการศึกษาจากอาคารจริง โดยเน้นเรื่องการเข้าถึง (Accessibility) และชี้ให้เห็นว่าวิธีนี้สามารถนำไปปรับใช้กับแนวคิดอารยสถาปัตย์ (Universal Design) ได้เช่นกันเปรียบเทียบต้นทุนของอาคารใหม่และอาคารที่ได้รับการปรับปรุง งานวิจัยใช้แนวทางทวิภาคีต้นทุนที่อ้างอิงจากสถานการณ์ปัจจุบัน (as-is situation) เพื่อเปรียบเทียบต้นทุนของการปรับปรุงและการก่อสร้างใหม่ ผลลัพธ์ที่ได้คือ

1. ในอาคารใหม่ ต้นทุนของ Universal Design อยู่ที่ 0.94% - 3.92% ของต้นทุนก่อสร้างทั้งหมด

2. ในอาคารปรับปรุง ต้นทุนสูงกว่ามาก อยู่ที่ 2.24% - 14.9% ของต้นทุนทั้งหมด

3. ต้นทุนที่แพงที่สุดสำหรับการปรับปรุงอาคารคือ การเพิ่มพื้นที่สัญจรและการสร้างทางลาดหรือบันไดภายนอก แต่หากออกแบบไว้ล่วงหน้าในอาคารใหม่ ค่าใช้จ่ายเหล่านี้แทบไม่มีเลยวิธีการดำเนินงานวิจัย

ดุจพชรา เขียวขำ (2563) [11] งานวิจัย เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในอำเภอ หัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์ มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย และการวิเคราะห์ตลาด เพื่อศึกษา โอกาสทางธุรกิจ และความต้องการ รวมถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคและส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ที่อยู่อาศัยในเขตตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ระหว่างโครงการหมู่บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจในการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยในเขตตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยในการศึกษาวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ประชากรที่ใช้ในการศึกษา แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1. คนไทยที่ทำงานอยู่ในเขตพื้นที่เทศบาลเมืองหัวหิน ตำบลหนองแก และละแวกใกล้เคียง และ 2. กลุ่มผู้มีรายได้สูงใน กรุงเทพมหานคร และ จังหวัดอื่น ๆ ที่ต้องการมีบ้านพักอาศัยอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว จากนั้นจึงทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย การวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) ผลการศึกษาพบว่า ที่พักอาศัยที่เหมาะสมในการก่อสร้าง คือ โครงการหมู่บ้าน ซึ่งทำการวางตำแหน่งทางการตลาดเพื่อสร้างและรักษาแนวความคิดเกี่ยวกับของการพักผ่อนที่มีระดับ ส่วนตัว ใกล้ชิดธรรมชาติ พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน จุดเด่นของโครงการ คือ 1 หลัง 2 อารมณ์ ใกล้ชิดแบบชีวิตธรรมชาติ แต่ไม่ขาดสีสันของการท่องเที่ยวเมืองหัวหิน ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่าโครงการดังกล่าวจะมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทั้งหมดอยู่ที่ 356,743,750 บาท มีกำไรหลังหักภาษี ทั้งสิ้น 122,605,000 บาท $NPV = \text{฿}123,410,980$ และ $IRR = 113\%$

ธนภรณ์ หุ่นดี (2559) [12] งานวิจัยเรื่องการศึกษาศาสนาความเป็นไปได้ที่ดินบริเวณย่านวังน้อย อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา การศึกษานี้มี

วัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินขนาด 14 ไร่ 10 ตารางวา ในอำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อใช้ศักยภาพของที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามแนวคิด Highest and Best Use ผลการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนตามผังเมืองรวม และมีศักยภาพรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยโครงการพัฒนาภายใต้ชื่อ The Wangnoi Backyard มีรูปแบบการพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ พื้นที่ใช้สอยระหว่าง 110-140 ตารางเมตร โครงการมีมูลค่าการลงทุน 211.07 ล้านบาท ใช้ระยะเวลาเปิดโครงการประมาณ 28 เดือน และสามารถคืนทุนได้ภายใน 12 เดือน (คิดเป็น 64% ของหน่วยขาย) ให้กำไรสุทธิ 45.59 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) 37.64 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ 25.15% สรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้และคุ้มค่าต่อการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เป้าหมาย

3. วิธีการดำเนินงานวิจัย

3.1 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

1. กำหนดวัตถุประสงค์ของงานวิจัย
2. ศึกษาทบทวนวรรณกรรม งานวิจัย และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
3. เลือกโครงการตัวอย่างในพื้นที่บางไทร จ.พระนครศรีอยุธยา
4. สร้างแบบสอบถาม เพื่อเก็บข้อมูลโครงการ
5. เก็บข้อมูลจากผู้เกี่ยวข้องกับโครงการ ทั้งเจ้าของ ผู้จัดการโครงการ ฝ่ายขาย และผู้รับเหมา โดยชุดที่ 1 ข้อมูลโครงการเช่นต้นทุน รายรับ - รายจ่าย แผนการดำเนินงาน เป็นต้น และชุดที่ 2 เป็นบทสัมภาษณ์ที่เกี่ยวข้องกับอารยสถาปัตย์ของโครงการ
6. วิเคราะห์ข้อมูลด้านต้นทุน รายรับ รูปแบบ อารยสถาปัตย์ และความคุ้มค่าทางการเงินโดยใช้เกณฑ์ NPV, IRR, ระยะเวลาคืนทุน
7. สรุปผล วิเคราะห์ และจัดทำข้อเสนอแนะ

3.2 กรอบแนวคิด

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร รูปแบบอารยสถาปัตย์ใน อ.บางไทร จ.พระนครศรีอยุธยา ในครั้งนี้กระทำโดยอาศัยทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์วิศวกรรมโดยการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนใช้เกณฑ์ที่ปรับค่าทางเศรษฐศาสตร์แล้ว ในการตัดสินใจลงทุน ใช้การคำนวณ ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) และแจกแจงต้นทุนในส่วนอารยสถาปัตย์เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนที่สูงขึ้นและแตกต่างจากรูปแบบบ้านจัดสรรทั่วไป

3.3 เครื่องมือในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยนี้ คือ เอกสารต่าง ๆ จากโครงการ ได้แก่ เอกสารต้นทุน, ค่าใช้จ่ายของโครงการ, แผนการดำเนินงาน, แบบบ้าน และโครงการ และการสัมภาษณ์เชิงลึก ที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบอารยสถาปัตย์ของโครงการโดยใช้ประสบการณ์ของผู้ตอบแบบสอบถาม เพื่อนำมาวิเคราะห์

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์ 2 ชุด ได้แก่ ชุดที่ 1: เน้นข้อมูลพื้นฐานของโครงการ เช่น ลักษณะพื้นที่ ราคาขาย ต้นทุนที่ดินและการพัฒนา ค่าใช้จ่ายบริหาร เงินลงทุน และภาษีที่เกี่ยวข้อง ชุดที่ 2: วิเคราะห์ด้านอารยสถาปัตย์ โดยสอบถามปัจจัยด้านต้นทุน ผลกระทบ การตัดสินใจลงทุน และความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงการ

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลมีขั้นตอนการศึกษา ดังนี้
ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาโครงสร้างรายได้ และต้นทุนของโครงการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรรโครงการตัวอย่าง
ขั้นตอนที่ 2 วิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์โดยการปรับโครงสร้างข้อมูลจากราคา โดยนำค่าการลงทุนมา ปรับค่าเป็นค่าทางเศรษฐกิจก่อน
ขั้นตอนที่ 3 นำข้อมูลการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์มาใช้โดย มีเกณฑ์ที่ใช้วัดความคุ้มค่าการลงทุน (ใช้โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ) คือ NPV, IRR และ PB จากการศึกษาต้นทุนจะทำให้ทราบถึงต้นทุนอารยสถาปัตย์ของโครงการ

4. ผลการศึกษา

4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

โครงการนี้ตั้งอยู่ตั้งอยู่ที่ตำบลบางไทร อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยขนาดกลางประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ที่ออกแบบให้ สวยงามทันสมัย พร้อมฟังก์ชันที่รองรับทุกไลฟ์สไตล์ รวมถึง การออกแบบที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ (Universal Design) ภายในโครงการมี สวนพักผ่อนขนาดใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สร้างบรรยากาศที่ใกล้ชิดธรรมชาติ พร้อมส่งมอบคุณภาพที่อบอุ่นและปลอดภัย ตั้งอยู่ติดถนน 3418 ใกล้ถนนปทุมธานี-สามโคก-เสนา, ถนน 3118, ถนน 3006, ถนน 3011, ถนน 3020, ถนนปทุมธานี-บางปะหัน และถนนกาญจนาภิเษก ใกล้ทางด่วนอุดรรัถยา รายล้อมไปด้วยแหล่งอำนวยความสะดวกทั้งตลาด ร้านค้า ร้านอาหาร ห่างจาก รพ.อำเภอบางไทร เพียง 550 ม. และ สก.บางไทร เพียง 700 ม.

ชนิดบ้านของโครงการ มี 3 ชนิด ได้แก่

1. แบบบ้านทาวน์โฮม 1 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 74-83 ตร.ม. 1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, 1 ห้องรับแขก และ 1 ที่จอดรถ
2. แบบบ้านเดี่ยว 1 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 117 ตร.ม. 2 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, 1 ห้องรับแขก และ 2 ที่จอดรถ
3. แบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 178 ตร.ม. 4 ห้องนอน, 3 ห้องน้ำ, 1 ห้องรับแขก 1 ห้องพักผ่อน และ 2 ที่จอดรถ

โดยทั้ง 3 แบบมีขนาดที่ดิน และขนาดพื้นที่ใช้สอยแตกต่างกัน (ตารางที่ 1) คือ

1. แบบบ้านทาวน์โฮม 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอย 79 ตารางเมตร และมีที่ดินขนาด 27 ตารางวา มีจำนวน 67 หลัง ราคาขายเฉลี่ยหลังละ 1,700,000 บาท มีมูลค่ารวม 113,900,000 บาท

2. แบบบ้านเดี่ยว 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอย 117 ตารางเมตร และมีที่ดิน ขนาด 63 ตารางวา มีจำนวน 34 หลัง ราคาขายเฉลี่ยหลังละ 4,200,000 บาท มีมูลค่ารวม 142,800,000 บาท

3. แบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอย 178 ตารางเมตร และมีที่ดิน ขนาด 65 ตารางวา มีจำนวน 30 หลัง ราคาขายเฉลี่ยหลังละ 5,300,000 บาท มีมูลค่ารวม 159,00,000 บาท

ซึ่งรวมทั้ง 3 แบบ คิดเป็นรายได้รวมจากการขายบ้าน และที่ดิน ทั้งสิ้น 415,700,000 บาท ดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 1 รายละเอียดขนาดที่ดิน และพื้นที่ใช้สอย และราคาขายของบ้านในโครงการ

แบบบ้าน	รายละเอียดแบบบ้าน		จำนวน (หลัง)	ราคาขายสุทธิ (บาท/หลัง)
	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		
ทาวน์โฮม 1 ชั้น	27	79	67	1,700,000
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	63	117	34	4,200,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	65	178	30	5,300,000

ตารางที่ 2 รายรับจากการขายบ้าน และที่ดิน

แบบบ้าน	จำนวน (หลัง)	ราคาขายสุทธิ (บาท/หลัง)	รวมมูลค่า (บาท)
ทาวน์โฮม 1 ชั้น	67	1,700,000	113,900,000
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	34	4,200,000	142,800,000
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	30	5,300,000	159,000,000
รวม	131		415,700,000

ค่าใช้จ่ายของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรรตัวอย่าง แบ่งค่าใช้จ่ายออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน แสดงในตารางที่ 3 ประกอบไปด้วย

1.1 ค่าที่ดิน

1.2 ค่าพัฒนาที่ดิน คือ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่ดินของโครงการ ให้พร้อมที่จะพัฒนาโครงการ

1.3 ค่าก่อสร้าง ได้แก่ ค่าก่อสร้างขั้วประตู่ทางเข้า รั้วของโครงการ สำนักงานขาย สโมสร ค่าก่อสร้างบ้าน ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ เป็นต้น

1.4 ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดิน และใบอนุญาตจัดสรรโครงการ

1.5 ค่าพัฒนาอื่นๆ ได้แก่ ค่าวิศวกร และสถาปนิก และค่าสำรองเพื่อเหลือเผื่อขาด

2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านบริหารโครงการ แสดงในตารางที่ 4 ประกอบไปด้วย

2.1 ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าเช่าสำนักงาน ค่าไฟฟ้า ประปา

2.2 ค่าใช้จ่ายในด้านการขาย และส่งเสริมการขาย

3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านภาษี แสดงในตารางที่ 5 ประกอบไปด้วย

3.1 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน

3.2 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล

การกำหนดค่าใช้จ่ายของโครงการได้รับการสอบถามผู้จัดการโครงการบ้านจัดสรรที่ศึกษา เป็นข้อมูลการลงทุนทางธุรกิจบ้านจัดสรรมีต้นทุน ตั้งแต่เริ่มโครงการ และการประมาณการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ ซึ่งประมาณการตามค่าใช้จ่ายจริงในปี 2567 ในส่วนของค่าที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบราคาปัจจุบันจากข้อมูลที่ดินข้างเคียง แล้วสมมติให้เป็นการลงทุนในปีที่ 0 ถือเป็นปีเริ่มต้นโครงการ เพื่อให้ง่ายต่อการคิดค่าใช้จ่ายรายปี

ตารางที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ

รายการค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
1. ค่าที่ดิน (พื้นที่ 9,137.1 ตารางวา x ราคาตารางวาละ 5,600 บาท)	51,167,760
รวมค่าที่ดิน	51,167,760
2. ค่าพัฒนาที่ดิน - ค่าถมดิน (36,500 ลบ.ม. x ราคา ลบ.ม. ละ 300 บาท)	10,950,000
รวมค่าพัฒนาที่ดิน	10,950,000
3. ค่าก่อสร้าง	-
ค่าก่อสร้างถนน และระบบระบายน้ำในโครงการ (พื้นที่ทั้งหมด 11,321.2 ตารางเมตร x ตารางเมตรละ 700 บาท)	7,924,840
ค่าก่อสร้าง Club house ,สระว่ายน้ำ ,สวนสุขภาพ (พื้นที่ 405.8 ตารางวา)	3,871,332
ค่าก่อสร้างขั้ว และรั้วโครงการ	2,500,000
ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ (จำนวน 131 แปลง x ราคาแปลงละ 40,000 บาท)	5,240,000
ค่าก่อสร้างบ้านทาวน์โฮม 1 ชั้น (พื้นที่ใช้สอย 79 ตร.ม. x ราคา ตร.ม.ละ 13,000 บาท x 67หลัง)	68,809,000
ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 1 ชั้น (พื้นที่ใช้สอย 117 ตร.ม. x ราคา ตร.ม.ละ 14,500 บาท x 34หลัง)	57,681,000
ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (พื้นที่ใช้สอย 178 ตร.ม. x ราคา ตร.ม.ละ 15,000 บาท x 30หลัง)	80,100,000
รวมค่าก่อสร้าง	226,126,172
4. ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร (จำนวน 131 แปลง x แปลงละ 3,000 บาท)	393,000
รวมค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดิน และใบอนุญาตจัดสรร	393,000
5. ค่าพัฒนาอื่นๆ	-
ค่าออกแบบโครงการ สถาปนิกและวิศวกร (1% ของค่าก่อสร้าง)	2,261,262
ค่าออกแบบบ้านรวมUD (3% ของค่าก่อสร้างบ้าน)	6,197,700
ค่าสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาด (0.5% ของมูลค่าก่อสร้าง)	1,130,631
รวมค่าพัฒนาอื่นๆ	9,589,593
รวมการลงทุนของโครงการ	298,226,525

ตารางที่ 4 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านบริหารโครงการ

รายการค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการคิดเป็น 5 % มูลค่าก่อสร้าง	11,306,309
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	11,306,309
ค่าใช้จ่ายในการขาย และส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายด้าน การตลาด และโฆษณาโครงการ (1%ของรายรับการขาย)	4,157,000
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	4,157,000
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านบริหารโครงการ	15,463,309

ตารางที่ 5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านภาษี

รายการค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (ร้อยละ 3.3 ของรายรับการขาย)	13,718,100
ค่าธรรมเนียมการโอนซื้อขายที่ดิน (ร้อยละ 2 ของราคาที่ทำ การโอนซื้อขาย)	8,314,000
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ 20 ของผลกำไร)	25,190,747
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านบริหารโครงการ	47,222,847

เมื่อทราบข้อมูลรายรับ และรายจ่ายของโครงการแล้ว นำรายการดังกล่าวมาแบ่งเป็นรายปีตามแผนดำเนินงานของโครงการ เพื่อให้ได้ข้อสรุปในเรื่องของงบกำไรขาดทุนล่วงหน้าของโครงการตามตารางที่ 6 เพื่อนำไปวิเคราะห์ความคุ้มค่า และความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์ในขั้นตอนต่อไป

ตารางที่ 6 คาคัดกรองงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

รายการ	ปีที่0 (2566- 2567)	ปีที่1 (2567)	ปีที่2 (2568)	ปีที่3 (2569)
รายได้				
รายได้จากการขาย	-	155,000,000	144,200,000	116,500,000
รวมรายได้	-	155,000,000	144,200,000	116,500,000
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการ โครงการ	69,046,484	83,563,724	77,384,724	58,249,000
ค่าใช้จ่าย ดำเนินงาน	2,826,577	3,965,577	4,254,577	4,416,57
ต้นทุน อื่นๆ	2,790,398	2,397,398	2,397,398	2,397,398
ดอกเบี้ย จ่าย	-	10,641,797	9,957,340	8,088,655
รวม ค่าใช้จ่าย	(74,663,459)	(107,419,197)	(101,422,739)	(80,904,330)
กำไร ขาดทุน (ก่อนภาษี)	(74,663,459)	47,580,803	42,777,261	35,595,670
ภาษีเงินได้ นิติบุคคล	-	(9,516,161)	(8,555,452)	(7,119,134)
กำไรหลัง หักภาษี	(74,663,459)	38,064,643	34,221,809	28,476,536

4.2 ต้นทุนอารยสถาปัตย์ที่เพิ่มขึ้น

จากเอกสารโครงการพบว่ารูปอารยสถาปัตย์ (Universal design) ที่ทางโครงการเลือกใช้มีดังนี้

รูปแบบบ้านทาวนโฮม 1 ชั้น พบการก่อสร้าง และวัสดุอุปกรณ์ ที่เป็นรูปแบบอารยสถาปัตย์ (Universal design) ได้แก่ พื้นไม้ SPC แบบกันลื่น, ประตูห้องน้ำรูปแบบบานเลื่อน, รางระบายน้ำบริเวณธรณีประตูของห้องน้ำ, กระเบื้องพื้นห้องน้ำแบบกันลื่น, ราวจับ 1 ชุด

รูปแบบบ้านเดี่ยว 1 ชั้น พบการก่อสร้าง และวัสดุอุปกรณ์ ที่เป็นรูปแบบอารยสถาปัตย์ (Universal design) ได้แก่ ทางลาดสำหรับรถเข็น, พื้นไม้ SPC แบบกันลื่น, ประตูห้องน้ำรูปแบบบานเลื่อน 1 ชุด, รางระบายน้ำบริเวณธรณีประตูของห้องน้ำ 1 ชุด, กระเบื้องพื้นห้องน้ำแบบกันลื่น, ราวจับ 1 ชุด (อุปกรณ์ในห้องน้ำเฉพาะ master bedroom)

รูปแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น พบการก่อสร้าง และวัสดุอุปกรณ์ ที่เป็นรูปแบบอารยสถาปัตย์ (Universal design) ได้แก่ พื้นไม้ SPC แบบกันลื่น, ประตูห้องน้ำรูปแบบบานเลื่อน 1 ชุด, รางระบายน้ำบริเวณธรณีประตูของห้องน้ำ 1 ชุด, กระเบื้องพื้นห้องน้ำแบบกันลื่น, ราวจับ 1 ชุด (อุปกรณ์ในห้องน้ำเฉพาะ master bedroom)

ดังตัวอย่างแสดงในรูปที่ 1, รูปที่ 2 และรูปที่ 3

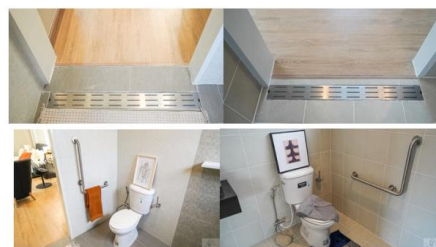
โดยแต่ละชนิดของบ้านของโครงการนั้นมียอดประกอบของอารยสถาปัตย์ที่แตกต่างกันเนื่องมาจากการกำหนดด้านรูปแบบ ต้นทุน และราคาขายของโครงการ โดยมีรายการองค์ประกอบที่แตกต่างดังแสดงในตารางที่ 7



รูปที่ 1 อุปกรณ์ smart home และทางลาด



รูปที่ 2 พื้นบ้านปูด้วยวัสดุ SPC กันลื่น



รูปที่ 3 ห้องน้ำโครงการรูปแบบอารยสถาปัตย์

ตารางที่ 7 รายการสรุปวัสดุ อุปกรณ์ รูปแบบอาคารสถาปัตยกรรมของบ้านในโครงการ

รายการองค์ประกอบอาคารสถาปัตยกรรม ของโครงการ	บ้านแต่ละชนิดของโครงการ		
	ทาวน์โฮม 1 ชั้น	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
ทางลาดสำหรับรถเข็น	ไม่มี	มี	ไม่มี
พื้นไม้ SPC 5mm. ชนิดกันลื่น	มี	มี	มี
กระเบื้องห้องน้ำ R10	มี	มี	มี
ประตูห้องน้ำชนิดบานเลื่อน	มี	มี	มี
ราวจับภายในห้องน้ำ	มี	มี	มี
รางระบายน้ำธรณีประตู	มี	มี	มี
Wi-Fi Camera ภายในบ้าน	มี	มี	มี
อุปกรณ์ควบคุม Smart home	มี	มี	มี
สัญญาณขอความช่วยเหลือ	มี	มี	มี
Sensor ตรวจจับการแจ้งเตือน	มี	มี	มี
Smart Switch ควบคุมสวิตช์	ไม่มี	มี	มี
Spot Mini ควบคุมเครื่องใช้ไฟฟ้า	ไม่มี	มี	มี
Google Nest อุปกรณ์สื่อสาร	ไม่มี	ไม่มี	มี
Cube Clicker ขอความช่วยเหลือ	ไม่มี	มี	มี
หลอดไฟ ชนิดปรับแสงได้	ไม่มี	มี	มี

แบบบ้านที่ใช้ในการเปรียบเทียบข้อมูล ได้แก่ บ้านประเภททาวน์โฮม 1 ชั้น บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น โดยแบบบ้านทั่วไปที่นำมาใช้เปรียบเทียบเป็นแบบบ้านมาตรฐานของโครงการซึ่งออกแบบมาเพื่ออยู่อาศัยทั่วไป โดยไม่มีการติดตั้งองค์ประกอบของอาคารสถาปัตยกรรม (Universal design) สำหรับรองรับผู้สูงอายุ หรือผู้ที่มีข้อจำกัดด้านกายภาพ เช่น ทางลาดสำหรับรถเข็น, วัสดุพื้นกันลื่น, ประตูบานเลื่อนบานลอย, ราวจับในห้องน้ำ และอุปกรณ์ smart home เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้การวิเคราะห์ต้นทุนส่วนเพิ่มมีความถูกต้อง และเป็นธรรม แบบบ้านที่นำมาเปรียบเทียบจึงต้องมีลักษณะสถาปัตยกรรม พื้นที่ใช้สอย และขนาดบ้านเทียบเคียงกัน จากการเปรียบเทียบ (ตารางที่ 8) แสดงให้เห็นถึงลักษณะองค์ประกอบระหว่างบ้านทั่วไป และบ้านรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 8 เปรียบเทียบองค์ประกอบระหว่างบ้านทั่วไป และบ้านรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรม (Universal design)

รายการองค์ประกอบ	บ้านทั่วไป	บ้านรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรม
ทางเข้า - ออกบ้าน	โครงสร้างขั้นบันได มีธรณีสูง	ทางลาดสำหรับรถเข็น (บางหลัง)
พื้นบ้าน	พื้น SPC มาตรฐาน	พื้น SPC ชนิดกันลื่น
พื้นห้องน้ำ	กระเบื้องกันลื่น มาตรฐาน	กระเบื้องกันลื่น ชนิด R10
ระดับพื้นทางเข้า - ออกห้องน้ำ	ปรับระดับพื้นห้องน้ำให้ต่ำกว่าภายนอก	ปรับระดับเสมอ ติดตั้งรางน้ำป้องกันน้ำ
ประตูห้องน้ำ	ประตู UPVC บานเปิด มาตรฐาน	ประตูบานเลื่อนบานลอย
ห้องน้ำ	ไม่มีราวจับ	มีราวจับในห้องน้ำหลัก (ห้องนอนหลัก)
ระบบภายใน	ไม่มีระบบเสริม	ติดตั้งระบบ Smart home

จากเอกสารโครงการในส่วนของต้นทุนการก่อสร้าง และแบบก่อสร้างสามารถนำมาวิเคราะห์ต้นทุนที่แตกต่างของบ้านทั่วไป กับบ้านรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรม (Universal design) ได้จากการเปรียบเทียบด้านข้อแตกต่างของ ค่าวัสดุ, ค่าติดตั้ง และค่าแรงก่อสร้าง โดยอ้างอิงราคาขายวัสดุตามท้องตลาดและราคางานติดตั้งจากประสบการณ์ผู้รับเหมาในโครงการ ได้ข้อมูลดังนี้

บ้านชนิดทาวน์โฮม 1 ชั้น ค่าใช้จ่ายในรูปแบบบ้านทั่วไปเท่ากับ 991,280 บาท/หลัง มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรม เท่ากับ 35,720 บาท/หลัง ทำให้มีค่าใช้จ่ายก่อสร้างรวมรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรมอยู่ที่ 1,270,000 บาท/หลัง เป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรมร้อยละ 3.6

บ้านชนิดเดี่ยว 1 ค่าใช้จ่ายในรูปแบบบ้านทั่วไปเท่ากับ 1,639,379 บาท/หลัง มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรม เท่ากับ 57,121 บาท/หลัง ทำให้มีค่าใช้จ่ายก่อสร้างรวมรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรมอยู่ที่ 1,696,500 บาท/หลัง เป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรมร้อยละ 3.6

บ้านชนิดเดี่ยว 2 ชั้น ค่าใช้จ่ายในรูปแบบบ้านทั่วไปเท่ากับ 2,586,280 บาท/หลัง มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรม เท่ากับ 83,720 บาท/หลัง ทำให้มีค่าใช้จ่ายก่อสร้างรวมรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรมอยู่ที่ 2,670,000 บาท/หลัง เป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรมร้อยละ 3.4

จากข้อมูลดังกล่าว มีค่าใช้จ่ายรูปแบบบ้านทั่วไปของทั้งโครงการเท่ากับ 199,743,046 บาท มีค่าติดตั้งอาคารสถาปัตยกรรม (Universal design) ทั้งโครงการเท่ากับ 6,846,954 บาท มีค่าใช้จ่ายก่อสร้างรวมอาคารสถาปัตยกรรมทั้งโครงการเท่ากับ 206,590,000 บาท ดังนั้นค่าก่อสร้างรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรม (Universal design) เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.4 ของราคาก่อสร้างบ้านตามที่แสดงในตารางที่ 9 ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Ielegems, E., & Vanrie, J. (2023) ซึ่งมีผลงานวิจัยว่าต้นทุนของ Universal design ของอาคารที่ก่อสร้างใหม่ อยู่ที่ร้อยละ 0.94 – 3.92

ตารางที่ 9 เปรียบเทียบค่าก่อสร้างบ้านระหว่างรูปแบบทั่วไป และรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรม

ประเภทบ้าน	ต้นทุนบ้านทั่วไป (บาท)	ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจาก UD (บาท)	ต้นทุนบ้าน UD (บาท)	เพิ่มขึ้นร้อยละ
ทาวน์โฮม 1 ชั้น (ต่อหลัง)	991,280	35,720	1,270,000	3.6
ทาวน์โฮม 1 ชั้น ทั้งโครงการ (67 หลัง)	66,415,760	2,393,240	68,809,000	3.6
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (ต่อหลัง)	1,639,379	57,121	1,696,500	3.4
บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ทั้งโครงการ (34 หลัง)	55,738,886	1,942,114	57,681,000	3.4

ตารางที่ 9 (ต่อ) เปรียบเทียบค่าก่อสร้างบ้านระหว่างรูปแบบทั่วไป และรูปแบบ
อารยสถาปัตย์

ประเภทบ้าน	ต้นทุนบ้าน ทั่วไป (บาท)	ต้นทุนที่ เพิ่มขึ้นจาก UD (บาท)	ต้นทุนบ้าน UD (บาท)	เพิ่มขึ้น ร้อยละ
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (ต่อหลัง)	2,586,280	83,720	2,670,000	3.2
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ทั้งโครงการ (30 หลัง)	77,588,400	2,511,600	80,100,000	3.2
รวมทั้งโครงการ	199,743,046	6,846,954	206,590,000	3.4

หมายเหตุ : UD หมายถึง อารยสถาปัตย์ (Universal design)

4.3 ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์ของโครงการ

เมื่อนำกระแสเงินสดสุทธิของแต่ละปี จากการนำรายได้ หักลบ
ค่าใช้จ่ายแล้วจะได้งบดุลเมื่อสิ้นปีซึ่งผลปรากฏว่าโครงการจะมีค่าเป็นบวก
หรือทำกำไร พร้อมคืนทุนได้ ในระหว่างปีที่ 2 – 3 สรุปได้ว่าโครงการมี
ระยะเวลาคืนทุนภายใน 3 ปี ก่อนระยะเวลาคงโครงการสิ้นสุด ตามผลของ
ตารางที่ 10

ตารางที่ 10 ประมาณการงบดุลเมื่อสิ้นปีของโครงการ

ระยะโครงการ (t)	กระแสเงินสดสุทธิ (บาท)	ดุลเมื่อสิ้นปี (บาท)
ปีที่ 0 (2566-2567)	(74,663,459)	(74,663,459)
ปีที่ 1 (2567)	38,064,643	(36,598,817)
ปีที่ 2 (2568)	34,221,809	(2,377,008)
ปีที่ 3 (2569)	28,476,536	26,099,528

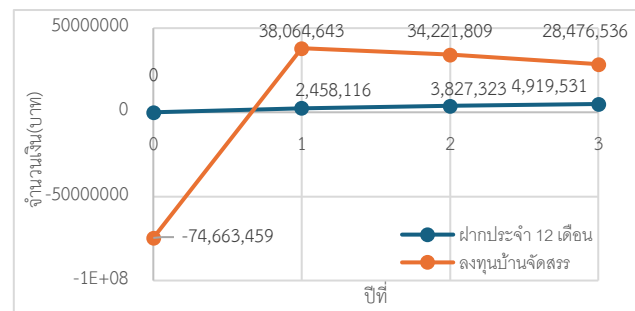
เมื่อวิเคราะห์รายรับ และค่าใช้จ่ายของโครงการพบว่า มูลค่าปัจจุบัน
สุทธิ (Net Present Value: NPV) เป็นการหาผลรวมสุทธิของกระแสเงินสด
รับ และเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุโครงการโดยลดค่าด้วยอัตรา
ผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการในการศึกษาคำนวณนี้กำหนดอัตราส่วนลดเท่ากับ
ร้อยละ 3.875 ผลการวิเคราะห์งบกระแสเงินสดของโครงการตั้งแต่ปีที่ 1
จนถึงปีที่ 3 โครงการมีรายรับโดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ
386,802,296 บาท และมีรายจ่ายจากการลงทุนตลอดอายุโครงการโดยคิด
ลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 367,697,872 บาท เมื่อนำผลกระแสเงินสดรับ
และกระแสเงินสดจ่ายมาเปรียบเทียบเพื่อหากระแสเงินสดสุทธิแล้ว มีค่า
เท่ากับ 19,104,424 บาท ซึ่งมีความมากกว่าศูนย์แสดงว่าโครงการนี้ควรลงทุน
อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับ
ร้อยละ 18 จากผลการวิเคราะห์ตารางที่ 11 มีอัตราคืนทุนภายใน 3 ปี ก่อน
สิ้นสุดโครงการ จากตารางที่ 10 เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทน
ต่ำสุดที่ต้องการ คือ ร้อยละ 3.875 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบออม
ทรัพย์สูงสุด ร้อยละ 1.35 เปรียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ ร้อยละ
6.40 พบว่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มากกว่าอัตราดอกเบี้ย
เงินฝากแบบออมทรัพย์สูงสุดร้อยละ 1.35 จากตารางที่ 11 และ ภาพที่ 4
ดังนั้นการลงทุนโครงการธุรกิจบ้านจัดสรรในกรณีนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

ตารางที่ 11 แสดงการคำนวณหาปัจจุบัน, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน และ
อัตราผลตอบแทนภายในโครงการกรณีปกติ

ระยะโครงการ (t)	รายรับ (B _t) (บาท)	รายจ่าย (C _t) (บาท)	ผลตอบแทน (บาท)
ปีที่ 0	-	(74,663,459)	(74,663,459)
ปีที่ 1	155,000,000	(116,935,357)	38,064,643
ปีที่ 2	144,200,000	(109,978,191)	34,221,809
ปีที่ 3	116,500,000	(88,023,464)	28,476,536
รวม	415,700,000	(389,600,472)	26,099,528
NPV	386,802,296	(367,697,872)	19,104,424
IRR	-	-	18%

หมายเหตุที่ 1 : อัตราคิดลดร้อยละ 3.85 จากค่าเฉลี่ยอัตราเงินกู้ของโครงการร้อยละ
6.4 และอัตราเงินฝากร้อยละ 1.35

หมายเหตุที่ 2 : อัตราเงินฝากร้อยละ 1.35 จากค่าเฉลี่ยดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ ช่วง
ธันวาคม พ.ศ. 2567



ภาพที่ 4 กราฟเปรียบเทียบผลตอบแทนการลงทุน ระหว่าง กรณีฝากประจำ 12
เดือน ดอกเบี้ย ร้อยละ 1.35 และการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรผลตอบแทน
ภายใน (IRR) ร้อยละ 18

5. สรุปผลและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผล

ผลจากงานวิจัยพบว่าโครงการบ้านจัดสรรที่นำแนวคิดอารยสถาปัตย์ใน
พื้นที่ อ.บางไทร จ.พระนครศรีอยุธยาพบว่ามีความเป็นไปได้ของโครงการ
ทางด้านเศรษฐศาสตร์ โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 19.1 ล้านบาท
(มีค่าเป็นบวก) มีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 18 (มีค่า
มากกว่า 0) มีผลและระยะเวลาคืนทุน (PB) ภายใน 3 ปี ตามช่วงเวลาโครงการ
ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าโครงการมีผลตอบแทนสูงกว่าต้นทุนทางการเงินที่
คาดการณ์ไว้ ถือว่ามีความคุ้มค่าในการเลือกลงทุนบ้านจัดสรรรูปแบบ
อารยสถาปัตย์ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ดุจพรา ชาญชาญ (2563) ซึ่ง
ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่อยู่อาศัยในอำเภอ หัวหิน จังหวัด
ประจวบคีรีขันธ์ โดยมีผลการวิเคราะห์ NPV = 8123.41 ล้านบาท และ IRR
ร้อยละ 113 โดยสรุปว่าโครงการมีความน่าลงทุนเนื่องจาก NPV และ IRR มี
ค่ามากกว่า 0 และงานวิจัยของ ธนภรณ์ ทุนดี (2559) งานวิจัยเรื่องการศึกษา
ความเป็นไปได้ที่ดินบริเวณย่านวังน้อย อำเภอวังน้อย จังหวัด

พระนครศรีอยุธยา NPV = 37.64 ล้านบาทและ IRR ร้อยละ 25.15 โดยมีระยะเวลาคืนทุนภายใน 1 ปี สรุปว่าโครงการมีความน่าสนใจ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบผลแล้วพบว่าโครงการที่ผู้วิจัยศึกษามีผลตอบแทนที่นำลงทุนแต่ต่ำกว่าโครงการที่นำมาเปรียบเทียบกับปัจจัยในเรื่องของพื้นที่ ซึ่งในกรณีของพื้นที่ อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีผลตอบแทนที่สูงเนื่องจากรายได้ประชากรของผู้ซื้อสูงกว่า งบลงทุนโครงการ และราคาที่ดินมากกว่า เป็นต้น ในขณะที่ กรณีของพื้นที่ใกล้เคียงกันที่ อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา มีผลตอบแทนที่แตกต่างกันเพียงเล็กน้อย อันเนื่องมาจากราคาวัสดุที่ปรับสูงขึ้น หรืองบลงทุนอื่นๆ ตามช่วงระยะเวลาที่แตกต่างกัน รวมถึงต้นทุนรูปแบบอาคารสถาปัตยกรรมที่ทำให้ต้นทุนของโครงการที่ศึกษาสูงกว่าโครงการอื่น ๆ ผลการวิเคราะห์ต้นทุนอาคารสถาปัตยกรรมพบว่าค่าใช้จ่ายแตกต่างจากโครงการบ้านทั่วไปที่ร้อยละ 3.4 ของค่าก่อสร้างบ้านทั้งโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Ielegems, E., & Vanrie, J. (2023) ซึ่งมีผลงานวิจัยว่าต้นทุนของ Universal design ของอาคารที่ก่อสร้างใหม่ อยู่ที่ร้อยละ 0.94 – 3.92 บ่งบอกถึงการที่นำอาคารสถาปัตยกรรมมาใช้กับโครงการบ้านจัดสรรไม่ได้กระทบต้นทุนของโครงการมากนักซึ่งจะช่วยให้การแข่งขัน และดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่มีผู้สูงอายุในครอบครัวได้มากขึ้น

5.2 ข้อเสนอแนะ

งานวิจัยดังกล่าวเป็นการศึกษาในพื้นที่เฉพาะเจาะจง การนำผลไปประยุกต์ใช้ในพื้นที่อื่นควรพิจารณาความแตกต่างด้านต้นทุน ค่าวัสดุ และค่าแรงที่อาจแปรผันตามสภาพพื้นที่ท้องถิ่น นอกจากนี้การวิเคราะห์ความอ่อนไหวเพิ่มเติมจะช่วยเพิ่มความแม่นยำในการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ

ในด้านต้นทุนอาคารสถาปัตยกรรม การรวบรวมข้อมูลจากหลายโครงการจะช่วยให้สามารถหาฐานต้นทุนได้ชัดเจนยิ่งขึ้น อีกทั้งควรศึกษาเปรียบเทียบโครงการในหลายพื้นที่ เพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์ และผลกระทบเชิงสังคม เช่น การส่งเสริมสุขภาพและลดภาระการดูแลในครอบครัว ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้การลงทุนในโครงการรูปแบบนี้มีความน่าสนใจทั้งในมิติทางเศรษฐศาสตร์และทางสังคม

เอกสารอ้างอิง

- [1] ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. (2566). [ออนไลน์]. แนวโน้มอุตสาหกรรม: ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด 2566-2568. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. [สืบค้นวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2568]. จาก <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/housing-in-upcountry/io/io-housing-in-upcountry-2023-2025>
- [2] ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. (2565). [ออนไลน์]. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ผู้สูงอายุไทย ตลาดใหญ่ที่นักจับตามอง. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. [สืบค้นวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2568]. จาก <https://www.krungsri.com/th/plearn-plearn/business-aged-society>
- [3] สำนักงานสถิติแห่งชาติจังหวัดพระนครศรีอยุธยา. (2567). [ออนไลน์]. ตัวชี้วัดที่สำคัญของจังหวัด. [สืบค้นวันที่ 25 ธันวาคม 2567]. จาก <https://ayuttaya.nso.go.th/ayuttaya/>
- [4] Center for Universal Design. (2024). [online]. Center for Universal Design. North Carolina State University. [cited 2024 Oct. 20]. Available from: <https://design.ncsu.edu/research/center-for-universal-design/>
- [5] ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. (2542). การวางแผนและการวิเคราะห์ โครงการ. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น
- [6] ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: คณะเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- [7] Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2020). [online]. Principles of Corporate Finance (13th ed.). McGraw-Hill Education. [cited 2024 Oct. 20]. Available from: <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=3653860>
- [8] Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jaffe, J. (2019). [online]. Corporate Finance (12th ed.). McGraw-Hill Education. [cited 2024 Oct. 20]. Available from: <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=3218485>
- [9] Damodaran, A. (2012). [online]. Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset (3rd ed.). Wiley Finance. [cited 2024 Oct. 20]. Available from: <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=2449404>
- [10] Ielegems, E., & Vanrie, J. (2023). [online]. The impact of design on universal accessibility. Journal of Universal Design, 15(2), 123–138. [cited 2024 Oct. 20]. Available from: https://www.researchgate.net/publication/375448950_The_cost_of_universal_design_for_public_buildings_exploring_a_realistic_context-dependent_research_approach
- [11] ดุจพรา เขียวชาญ. (2563). การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์. สารนิพนธ์ปริญญาการจัดการมหาบัณฑิตวิทยาลัยการจัดการมหาวิทยาลัยมหิดล.
- [12] ธนภรณ์ หุ่นดี. (2559). การศึกษาความเป็นไปได้ที่ดินบริเวณย่านวังน้อยอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. สารนิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.