

โครงการงาน

เรื่อง

แนวโน้มนและทิศทางการขยายตัว

ของ

โครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

จัดทำโดย

นาย ประวิทย์ ยอดวานิช

รหัส 301142

เสนอ

ภาควิชา เทคโนโลยีการก่อสร้าง

คณะ วิศวกรรมศาสตร์

สถาบัน เทคโนโลยีพระจอมเกล้า

เจ้าคุณทหาร ๙ ลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
028843
17. ธ.ค. 2534

หน้าอนุมัติ

ภาควิชาเทคโนโลยีการก่อสร้าง คณะวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยี
พระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารฯ ลาดกระบัง อนุมัติให้โครงการฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมการก่อสร้าง

.....หัวหน้าภาค
(อ. สุรัตน์ หวังเจริญ)

กรรมการวัดผล :

.....กรรมการ
(ผศ. ศิริวัฒน์ ไชยชนะ)

.....กรรมการ
(อ. อำนวย พานิชกุลพงศ์)

.....อ.ที่ปรึกษา
(อ. ศิลป์ชัย จานสุวรรณ)

.....กรรมการ
(อ. เกษม อมันตกุล)

.....กรรมการ
(อ.ดร. ศรีกริช หิรัญมาศ)

.....กรรมการ
(อ. วิบูลย์ วุฒินาน)

.....กรรมการ
(อ. ศักดิ์ชัย สกานพงษ์)

.....กรรมการ
(อ. สุวัฒน์ ทิระเศรษฐ์)

.....กรรมการ
(อ. สกล ห่อวโนทยาน)

.....กรรมการ
(อ. สพจน์ ศรีนิล)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คำนำ

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชา special project ตามหลักสูตรชั้นปีที่ 4 ปีการศึกษา 2534 ภาควิชาเทคโนโลยีการก่อสร้าง คณะวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารฯ ลาดกระบัง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นข้อมูลช่วยในการตัดสินใจลงทุนโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี ซึ่งชี้ให้เห็นศักยภาพของแต่ละเขต ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุน เหตุผลในการจัดทำโครงการ แนวโน้ม รูปแบบและทิศทางการขยายตัวของโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

กระผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานฉบับนี้จะ เป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจจะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตจังหวัดนนทบุรีบ้างไม่มากก็น้อย หากมีข้อผิดพลาดประการใด ต้องขออภัยไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ผู้จัดทำ

นาย ประวิทย์ สอดวานิช

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำรายงาน Special Project ฉบับนี้ ข้าพเจ้าได้รับความอนุเคราะห์
ทางด้านข้อมูล คำแนะนำต่าง ๆ จากอ.ศิรปรัชญ์ จานสุวรรณ อ.วิบูลย์ วุฒินาน คณาจารย์
ต่างๆ กรมที่ดินจ.นนทบุรี โครงการหมู่บ้านจัดสรรในจ.นนทบุรี เพื่อน ๆ และรุ่นพี่ทุกท่าน
ที่สำคัญที่สุดคือ การได้รับการอุปการะจากบิดา มารดา ข้าพเจ้าจึงขอขอบพระคุณในความกรุณา
ของทุกท่านมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ผู้จัดทำ

นาย ประวิทย์ ยอดวานิช



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทคัดย่อ

แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

ในปัจจุบันแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในจังหวัดกรุงเทพมหานครมีมากขึ้น แต่ว่าปัจจัยด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพมหานครมีราคาสูงขึ้นมาก และมีปริมาณไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน จึงทำให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวออกมารอบนอกจังหวัดกรุงเทพ โดยเฉพาะในจังหวัดนนทบุรีมากที่สุด จากเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้ผู้จัดทำโครงการสนใจที่จะทำการวิจัยถึงศักยภาพของธุรกิจจัดสรรในจังหวัดขึ้น เพื่อศึกษาถึงแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของธุรกิจจัดสรร ตลอดจนเหตุผล รูปแบบและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินโครงการ เพื่อที่จะใช้เป็นข้อมูลที่จะช่วยในการตัดสินใจลงทุนทำธุรกิจจัดสรร ในจังหวัดนนทบุรี

วิธีหลักในการวิจัยจะเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ หรือผู้บริหารโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี ที่ได้ทำการสุ่มเลือกตัวอย่างโดยวิธี Simple Random Sampling มา 49 โครงการ จากจำนวนโครงการทั้งหมดประมาณ 200 โครงการ และข้อมูลจากนิตยสารที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรต่าง ๆ โดยหลังจากที่เก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนามได้แล้ว จึงนำไปลงรหัสและเก็บข้อมูลลงในคอมพิวเตอร์ด้วยโปรแกรม Dbase 3 Plus แล้วจึงนำมาประมวลผลข้อมูลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC (Statistical Package for The Social Sciences with Personal Computer version 1.1 plus) ซึ่งจะได้ออกมาเป็นตารางแจกแจงความถี่ และตารางแสดงความสัมพันธ์ของตัวแปรแต่ละตัว

หลังจากที่ได้ผ่านขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลเรียบร้อยแล้ว สามารถที่จะสรุปผลของการวิจัยได้ดังนี้ว่า โครงการส่วนใหญ่ที่ได้ทำการสำรวจนั้น จะอยู่ในเขตเมืองมากที่สุด เขตบางบัวทอง เขตบางใหญ่ (รวมทั้งเขตบางกรวย) และเขตปากเกร็ดตามลำดับ โดยที่โครงการส่วนใหญ่มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ลูกค้าระดับปานกลางจนถึงระดับล่าง ทำให้รูปแบบของสิ่งก่อสร้างมักจะเป็น ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว มากที่สุดตามลำดับ ซึ่งจะมีเหตุผลหลักในการจัดทำโครงการ คือ ราคาที่ดินที่ไม่สูงมาก การคมนาคมสะดวก และความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ประกอบกับปัจจัยหลักของโครงการอันได้แก่ ราคาที่ดินที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง และเงินทุนที่จะลงทุนในโครงการ

สำหรับแนวโน้มของธุรกิจจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีในอนาคตอันใกล้นี้ ยังมีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยที่มีทิศทางการขยายตัวออกไปทางทิศตะวันตกของจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากว่าศักยภาพของธุรกิจจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในเขตบางใหญ่ และเขตบางบัวทอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ABSTRACT

TREND AND EXPANSION DIRECTION REAL ESTATE

BUSINESS IN NONTHABURI

It is the fact that not only continuing insufficient supply of sheltering in Bangkok City , but also there is pricing factor that induces real estate business to start considering out-bound area of Bangkok to overcome large market share , especially Nonthaburi province. These are reasons why this report is focused on studying the prospects and potential direction of real estate growth as well as reasons , structure and factors impacting this business field. The findings would be more or less contribution to decision making in real estate investment.

The means of data collection were real estate magazines and personal interview. Several Personal interview was conducted with either entrepreneurs or their management staffs of forty-nine housing and landscaping projects selected by simple random sampling from the total Nonthaburi market of two hundred project. Then ,relevant data was coded and stored in a computer by Dbase 3 Plus , and SPSS/PC (Statistical Package for the Social Sciences with Personal Computer Version 1.1 Plus) finally processed and reported the results in forms of frequency tabulations and variables relationship tabulations.

The summary of findings are that the majority of the selected samples are constructed in Bang Bua Thong , Bang Yai (including Bang Groy) and Pak Kret respectively. The marketing concentrates on middle to lower class of population. As a result , town houses and houses are the most and second most popular types. The main objectives of every projects involve inexpensive land , convenient transportation and consumer behavior. Meanwhile , there are obstacles such as extreme increase in price of land , shortage of construction materials and financial difficulties

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

The forecasted trend of real estate in Nonthaburi is promising as there is a tendency of tremendous expansion to the western site. The ultimate result indicates that superior status has made Bang Yai and Bang Bua Thong the most convincing investment.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

บทที่ 1	แผนการวิจัย	1 1
1.1	ที่มาของโครงการวิจัย	11
1.2	วัตถุประสงค์ของโครงการวิจัย	11
1.3	ขอบเขตของการทำวิจัย	12
1.4	ชนิดและแหล่งที่มาของข้อมูล	12
1.5	แผนการลุ่มตัวอย่าง	12
1.6	วิธีเก็บรวบรวมข้อมูล	13
1.7	ข้อจำกัดของการทำวิจัย	13
1.8	การประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูล	13
บทที่ 2	ผลการวิจัย	15
2.1	ทำเลที่ตั้งของโครงการ	15
2.2	รูปแบบของสิ่งก่อสร้างในโครงการ	15
2.3	มูลค่าโครงการในจังหวัดนนทบุรี	16
2.4	เหตุผลในการจัดทำโครงการในจังหวัดนนทบุรี	17
2.5	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการทำโครงการในจังหวัดนนทบุรี	19
2.6	แนวโน้มของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	22
2.7	ทิศทางการขยายตัวของธุรกิจจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	25
2.8	บทสรุป	29

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1	แสดงทำเลที่ตั้งของโครงการ	30
ตารางที่ 2	แสดงสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ	31
ตารางที่ 3	แสดงรูปแบบของสิ่งก่อสร้างของโครงการในจังหวัดนนทบุรี	32
ตารางที่ 4	แสดงขนาดของเนื้อที่บ้านจัดสรร จำแนกตามประเภท	33
ตารางที่ 5	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการก่อสร้างกับเขตที่ตั้ง ของโครงการ	34
ตารางที่ 6	แสดงมูลค่าของโครงการจำแนกตามรูปแบบสิ่งก่อสร้าง	35
ตารางที่ 7	แสดงจำนวนหน่วยของพื้นที่อาศัยจำแนกตามรูปแบบสิ่งก่อสร้าง	36
ตารางที่ 8	แสดงราคาของบ้านจัดสรรจำแนกตามประเภทของรูปแบบบ้าน	37
ตารางที่ 9	แสดงจำนวนยูนิต มูลค่าของโครงการและราคาเฉลี่ยจำแนก ตามรูปแบบของสิ่งก่อสร้าง	38
ตารางที่ 10	แสดงผลในการจัดทำโครงการในจังหวัดนนทบุรี	39
ตารางที่ 11	แสดงผลอันดับหนึ่งในการจัดทำโครงการในจังหวัดนนทบุรี	40
ตารางที่ 12	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลในการจัดทำโครงการกับที่ตั้ง ของโครงการ	41
ตารางที่ 13	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลอันดับหนึ่งในการจัดทำ โครงการกับที่ตั้งของโครงการ	42
ตารางที่ 14	แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการลงทุนในโครงการบ้านจัดสรรใน เขตจังหวัดนนทบุรี	43
ตารางที่ 15	แสดงปัจจัยอันดับที่ 1 ที่มีอิทธิพลต่อการลงทุนในโครงการ บ้านจัดสรร	44
ตารางที่ 16	แสดงศักยภาพของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	45
ตารางที่ 17	แสดงศักยภาพของพื้นที่ที่คาดว่าจะจัดทำโครงการ	46

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

028842

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1	แสดงทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	47
ภาพที่ 2	แสดงรูปแบบของสิ่งก่อสร้างของโครงการในจังหวัดนนทบุรี	48
ภาพที่ 3	แสดงมูลค่าของโครงการจำแนกตามรูปแบบสิ่งก่อสร้าง	49
ภาพที่ 4	แสดงจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยจำแนกตามรูปแบบสิ่งก่อสร้าง	50
ภาพที่ 5	แสดงเหตุผลในการจัดทำโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	51
ภาพที่ 6	แสดงเหตุผลอันดับที่ 1 ในการจัดทำโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	52
ภาพที่ 7	แสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการลงทุนในโครงการบ้านจัดสรร	53
ภาพที่ 8	แสดงปัจจัยอันดับที่ 1 ที่มีผลกระทบต่อการลงทุนในโครงการบ้านจัดสรร	54
ภาพที่ 9	แสดงศักยภาพของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	55
ภาพที่ 10	แสดงศักยภาพของพื้นที่ที่คาดว่าจะจัดทำโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี	56
ภาพที่ 11	แผนที่แสดงที่ตั้งของจังหวัดนนทบุรี	57

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

แผนการวิจัย

1.1 ที่มาของโครงการวิจัย

ในปัจจุบันแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครมีมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องมาจากจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มที่สูงขึ้น ประกอบกับ Life Style ในการดำเนินชีวิตของคนไทยโดยเฉพาะในเขตเมืองหลวงได้เปลี่ยนไปจากเดิม จากอดีตซึ่งเคยอาศัยอยู่กันเป็นครอบครัวใหญ่ แต่ในปัจจุบันแนวโน้มในการดำเนินชีวิตของประชากรได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นการดำเนินชีวิตแบบครอบครัวเดี่ยว

แต่เนื่องจากปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ในปัจจุบันมีราคาสูงขึ้น และมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน จึงทำให้ธุรกิจการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวออกมารอบนอกกรุงเทพฯ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ในแถบธนบุรี-ปากท่อ นนทบุรี รังสิต บางนา สุขาภิบาล

จากเหตุผลดังกล่าว ผู้ทำวิจัยมีความสนใจที่จะจัดทำโครงการวิจัย เรื่อง คักยภาพของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีขึ้น เพื่อศึกษาถึงแนวโน้มของธุรกิจ ทิศทางการขยายตัว ตลอดจนรูปแบบ และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจในการลงทุนในธุรกิจด้านนี้ในจังหวัดนนทบุรี

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาถึงแนวโน้มของธุรกิจจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี
 - คักยภาพของจังหวัดนนทบุรี
 - ทำเลที่ตั้ง
 - ราคา
 - แนวโน้มในอนาคต
- 1.2.2 เพื่อศึกษาถึงทิศทางการขยายตัวของโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี
- 1.2.3 เพื่อศึกษาถึงเหตุผลในการจัดทำโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี
- 1.2.4 เพื่อศึกษาถึงรูปแบบของโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

1.2.5 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการศึกษาวิจัย ไม่ควรนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3 ขอบเขตของการทำวิจัย

โครงการวิจัยนี้ ครอบคลุมเนื้อหาเกี่ยวกับสภาวะและแนวโน้มของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี ซึ่งวิธีหลักในการทำวิจัยจะเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เจ้าของหรือผู้บริหารโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี จำนวน 49 โครงการ และข้อมูลจากนิตยสารที่เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรต่างๆ เช่น วงการก่อสร้าง ธุรกิจที่ดิน เป็นต้น

1.4 ชนิดและแหล่งที่มาของข้อมูล

1.4.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (PRIMARY DATA โดยการใช้นักงานสัมภาษณ์กลุ่มเป้าหมายจำนวน 50 ราย โดยการใช้แบบสอบถาม (QUESTIONAIR) เป็นเครื่องมือในการสัมภาษณ์

1.4.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (SECONDARY DATA) ซึ่งได้จากนิตยสารและโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ อาทิเช่น Brochure เป็นต้น

1.5 แผนการสุ่มเลือกตัวอย่าง

ประชากรในโครงการวิจัยนี้ หมายถึงโครงการธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีประมาณ 200 โครงการ โดยปกติจะทำการสุ่มเลือกจำนวนตัวอย่างโดยวิธี Simple Random Sampling จากสูตรที่ว่า

$$n = \left[\left(Z_{\alpha/2} * S \right) / E \right]^2$$

โดยที่ n = จำนวนตัวอย่างโครงการที่สุ่มเลือก

S = ความแปรปรวน

E = ความผิดพลาด

$Z_{\alpha/2}$ = ค่ามาตรฐาน

แต่ที่เราไม่รู้ว่าคุณค่าความแปรปรวนมีค่าเท่าไร เนื่องจากว่าเป็นข้อมูลใหม่ที่ยังไม่เคยมีการทำวิจัยมาก่อน จึงไม่สามารถที่จะใช้สูตรนี้หา n ที่แน่นอนได้ ทำให้ต้องกำหนดค่าของ n เอง แต่ไม่ควรที่จะต่ำกว่า 30 ตัวอย่างจากประชากรทั้งหมด ในที่นี้เราจึงกำหนด $n = 49$ ตัวอย่าง ซึ่งรายชื่อโครงการที่นำมาสุ่มเลือกได้มาจากกรมที่ดินจังหวัดนนทบุรี ซึ่งในการสุ่มตัวอย่างจะไม่นำโครงการเมืองทองธานีมาสุ่มเลือกด้วย เนื่องจากโครงการเมืองทองธานีเป็นโครงการขนาดใหญ่ และมีมูลค่าโครงการที่สูงมาก ซึ่งจะทำให้ข้อมูลเกิดความผิดพลาดได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจะใช้วิธีการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสำรวจ (SURVEY METHOD) ซึ่งใช้เทคนิคการสัมภาษณ์ (PERSONAL INTERVIEW) โดยการใช้เครื่องมือในการเก็บข้อมูลคือ แบบสอบถาม (QUESTIONAIR) ตามกลุ่มอาชีพต่าง ๆ ที่กำหนด

1.7 ข้อจำกัดของการทำวิจัย

การเข้าพบกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เนื่องกลุ่มลูกค้าเป้าหมายบางโครงการ เป็นโครงการขนาดใหญ่ ดังนั้นการเข้าพบเจ้าของหรือผู้บริหารโครงการต้องมีการนัดล่วงหน้า และต้องใช้ระยะเวลาในการสำรวจภาคสนามค่อนข้างมาก

1.8 การประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูล

1.8.1 การประมวลผล

หลังจากที่เก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนาม (FIELD WORK) จึงนำไปลงรหัส (CODING) และเก็บข้อมูลลงในคอมพิวเตอร์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป DBASE III PLUS แล้วจึงนำมาประมวลผลข้อมูลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ (STATISTICAL PACKAGE FOR THE SOCIAL SCIENCES WITH PERSONAL COMPUTER VERSION 1.1 PLUS)

1.8.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

ใช้เครื่องมือทางสถิติ 2 ประเภท คือ

- การสร้างตารางแจกแจงความถี่ (FREQUENCY TABLE) โดยการตีความหมายจากการกระจายของข้อมูลทั้งในเชิงปริมาณ (QUANTITATIVE) และเชิงคุณภาพ (QUALITATIVE)

- การสร้างตารางแสดงความสัมพันธ์ของตัวแปร (CROSS TABULATION TABLE) โดยการตีความหมายจากการกระจายของข้อมูลในแต่ละชั้นของข้อมูล (CATEGORY)

หมายเหตุ การทำวิจัยนี้จะแบ่งเขตการทำวิจัยออกเป็น 4 เขตใหญ่ ๆ ดังนี้

- อำเภอเมือง
- อำเภอปากเกร็ด
- อำเภอบางบัวทอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
- อำเภอบางใหญ่และอำเภอบางกรวย (เหตุที่นำอำเภอบางกรวยมารวม
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กับอำเภอขนาดใหญ่ เพราะว่าอำเภอบางกรวยมีโครงการขึ้นน้อย และส่วนใหญ่เป็นโครงการอาคารพาณิชย์ที่มีขนาดเล็ก จึงสามารถนำมารวมกับอำเภอขนาดใหญ่ได้)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2 ผลการวิจัย

2.1 ทำเลที่ตั้งของโครงการและสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ

จากการสำรวจข้อมูลโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่าโครงการส่วนใหญ่จะอยู่ในเขต อำเภอเมืองมากเป็นอันดับ 1 (ร้อยละ 40.8) รองลงมาคือ อำเภอบางบัวทอง (ร้อยละ 28.6) อำเภอบางใหญ่ (รวมทั้งอ.บางกรวย, ร้อยละ 16.3) และ อำเภอปากเกร็ด (ร้อยละ 14.3) ตามลำดับ (จากตารางที่ 1) และสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรีที่สำคัญ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ซึ่งให้การสนับสนุนโครงการมากเป็นอันดับหนึ่ง (ร้อยละ 20.8) ส่วนสถาบันการเงินอื่น ๆ ที่ให้การสนับสนุนโครงการมากเป็นอันดับรองลงมา ได้แก่ สถาบันการเงินประเภททรัสต์ และเงินทุนหลักทรัพย์ (ร้อยละ 18.8) ตามลำดับ (จากตารางที่ 2)

2.2 รูปแบบของสิ่งก่อสร้าง

2.2.1 รูปแบบของสิ่งก่อสร้างโดยทั่วไปของโครงการในจังหวัดนนทบุรี

รูปแบบของสิ่งก่อสร้างของโครงการในจังหวัดนนทบุรี ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ (ร้อยละ 61.2) (จากตารางที่ 3) เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคระดับกลางมีมากขึ้น ประกอบกับราคาที่ดินในเขตจังหวัดนนทบุรี มีราคาไม่สูงนัก เมื่อเทียบกับที่ดิน ในกรุงเทพฯ ดังนั้นจึงทำให้ราคาของบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี อยู่ในระดับปานกลางถึงต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับราคาบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และเมื่อพิจารณาแยกตามรูปแบบของสิ่งก่อสร้างจะเห็นได้ว่า

- อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว โดยส่วนใหญ่จะสร้างบนเนื้อที่ 15-20 ตารางวา ขนาด 3-4 ชั้น
- ทาวน์เฮ้าส์ โดยส่วนใหญ่สร้างบนเนื้อที่ 15-30 ตารางวา ขนาด 2 ชั้นถึง 3 ชั้นครึ่ง
- บ้านเดี่ยว โดยส่วนใหญ่สร้างบนเนื้อที่ 30-100 ตารางวา ขนาด 2 ชั้น (จากตารางที่ 4)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 2.2.2 รูปแบบของสิ่งก่อสร้างจำแนกตามทำเลที่ตั้งของโครงการ
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามเผยแพร่ต่อสาธารณะและต้องอ้างอิงถึงชื่อของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อพิจารณาถึงรูปแบบของสิ่งปลูกสร้างของโครงการต่างๆในจังหวัดนนทบุรี โดยจำแนกตามทำเลที่ตั้งของโครงการ พบว่าสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่จะออกมาในรูปแบบของ ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวมากตามลำดับ โดยรูปแบบของสิ่งปลูกสร้างแต่ละเขตพื้นที่จะเป็นดังนี้

- อ. เมือง รูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง มักจะเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวเป็นส่วน ใหญ่ (ร้อยละ 40 และร้อยละ 40 ของโครงการในแต่ละเขตตามลำดับ)
- อ. บางบัวทอง รูปแบบของสิ่งปลูกสร้างจะเป็นทาวน์เฮ้าส์ (ร้อยละ 85.7 ของโครงการในแต่ละเขต) มากที่สุด รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว (ร้อยละ 64.3)
- อ. ปากเกร็ด รูปแบบของสิ่งปลูกสร้างจะต่างจากพื้นที่อื่น ๆ คือ จะเป็นสิ่ง ปลูกสร้าง ในรูปแบบอื่น ๆ มากกว่า ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว เช่น คอนโดมิเนียม
- อ. บางใหญ่ (รวมทั้งอ.บางกรวย) รูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยส่วนใหญ่ มัก จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ (ร้อยละ 100), (จากตารางที่ 5)

หมายเหตุ ในแต่ละโครงการจะมีรูปแบบของสิ่งก่อสร้างหลายรูปแบบ

2.3 มูลค่าของโครงการในจังหวัดนนทบุรี

จากการสำรวจข้อมูลพบว่ามูลค่าของโครงการที่สัมพันธ์อย่าง โครงการ มีจำนวน ถึง 17,168,150,000 บาท ซึ่งเมื่อแยกพิจารณาตามรูปแบบของสิ่งก่อสร้างพบว่า บ้านเดี่ยวมี มูลค่าสูงที่สุด (ร้อยละ 39.94) รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ (ร้อยละ 27.99) และอาคารพาณิชย์ (13.33) ตามลำดับ (จากตารางที่ 5) และเมื่อพิจารณาเป็นจำนวนหน่วยที่สร้างขึ้นพบว่า มีการสร้างที่พักอาศัยรวมทั้งสิ้น 22,943 หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ (ร้อยละ 40.12) (จากตารางที่ 7) และเมื่อแยกพิจารณาตามรูปแบบของสิ่งก่อสร้าง (จากตารางที่ 6, 7, 8 และ 9) จะพบว่า

2.3.1 ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์

มูลค่าของโครงการของตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ในจังหวัดนนทบุรี ที่สำรวจ (14 โครงการ) มีมูลค่าทั้งสิ้น 2,289,200,000 บาท โดยมีจำนวนรวมทั้งหมด 2,361 หน่วย ส่วนราคาจำหน่ายส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงราคา 750,000 บาท ถึง 1,250,000 บาท (ร้อยละ 60) สำหรับราคาเฉลี่ยต่อหน่วย จะมีราคาประมาณ 969,589.16 บาท

2.3.2 ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการของทาวน์เฮ้าส์ ในจังหวัดนนทบุรี ที่สำรวจได้ (27 โครงการ) มี เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า มูลค่าโดยรวม 4,805,510,000 บาท โดยมีจำนวนการก่อสร้างรวม 9,204 หน่วย ราคาจำ หน่ายครั้งแรกเฉลี่ยต่อหน่วยมีมูลค่าประมาณ 522,000 บาท และต้องอยู่อย่างคงที่ของเอกสารที่โครงการนำมาใช้

หน่วยส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับต่ำกว่า 1,000,000 บาท ลงมา (ร้อยละ 83.2) ซึ่งราคาเฉลี่ยต่อหน่วย จะมีราคาประมาณ 522,100.17 บาท

2.3.3 บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการของบ้านเดี่ยว ในจังหวัดนนทบุรีที่สำรวจได้ (20 โครงการ) มีมูลค่ารวมทั้งหมด 6,856,570,000 บาท โดยมีจำนวนการก่อสร้างรวม 5,107 ยูนิต ซึ่งราคาจำหน่ายส่วนใหญ่จะมีราคาตั้งแต่ 1,500,000 บาทขึ้นไป (ร้อยละ 60.0) ซึ่งราคาเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ 1,342,582.73 บาท

2.3.4 คอนโดมิเนียมและการจัดสรรพื้นที่

มูลค่าโครงการของคอนโดมิเนียมและการจัดสรรพื้นที่ ในจังหวัดนนทบุรีที่สำรวจได้ (7 โครงการ) มีมูลค่ารวม 3,216,970,000 บาท โดยมีจำนวนการก่อสร้างรวม 6,271 ยูนิต แต่จากการสำรวจข้อมูลพบว่าจะมีระดับราคาที่แตกต่างกัน ซึ่งสาเหตุของราคาที่แตกต่างกันนั้นอาจมีสาเหตุมาจากปัจจัยในหลายๆด้าน ซึ่งเป็นส่วนประกอบในการกำหนดราคา เช่น สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นต้น สำหรับราคาเฉลี่ยต่อหน่วยจะมีราคาประมาณ 512,991.55 บาท

2.4 เหตุผลในการจัดทำโครงการในจังหวัดนนทบุรี พ.ศ.

2.4.1 เหตุผลโดยทั่วไปที่มีผลต่อการดำเนินโครงการ

จากการสำรวจข้อมูล ของโครงการต่างๆในจังหวัดนนทบุรี พบว่า เจ้าของหรือผู้บริหารส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญเรื่องราคาที่ดินที่ถูกกว่าในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นเหตุผลในการจัดทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี (ร้อยละ 85.7) เนื่องจากแนวโน้มราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ มีอัตราที่ดินสูงขึ้น ซึ่งราคาที่ดินเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจบ้านจัดสรร ดังนั้นโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่จึงขยายตัวออกสู่ชานเมืองและเขตปริมณฑลซึ่งจังหวัดนนทบุรีเป็นทำเลที่น่าสนใจแก่การลงทุน เนื่องจากที่ดินยังมีราคาถูกเมื่อเปรียบเทียบกับกรุงเทพฯ ดังนั้นเจ้าของหรือผู้บริหารโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ จะให้ความสำคัญกับเรื่องราคาของที่ดินส่วนเหตุผลที่รองลงมา ได้แก่ เหตุผลในเรื่องการคมนาคมที่สะดวก (ร้อยละ 77.6) และเหตุผลในเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมากขึ้น (ร้อยละ 55.1) ตามลำดับ (จากตารางที่ 10) และเมื่อพิจารณาโครงการโดยแยกตามทำเลที่ตั้งของโครงการ พบว่า

- ในเขตอำเภอเมือง เจ้าของหรือผู้บริหารโครงการที่ตั้งอยู่ในอำเภอนี้ โดยส่วนใหญ่มองเป็นเอกสารที่สวนไวสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอญาคู่ไหนไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าใหญ่จะให้เหตุผลในเรื่องการคมนาคมที่สะดวก (ร้อยละ 85.0) รองลงมาได้แก่ เหตุผลในเรื่องการขนส่งสินค้า อื่นๆที่มีเหตุตบแต่งและต้องอ้างถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรื่องของราคาของที่ดินที่ถูกกว่าเขตกรุงเทพฯ (ร้อยละ 80.0) และเหตุผลในเรื่องของการขยายตัวของความเจริญที่เข้ามาเขตอำเภอเมือง (ร้อยละ 65.0) ตามลำดับ

- ในเขตอำเภอบางบัวทอง เจ้าของหรือผู้บริหารของโครงการที่ตั้งอยู่ในอำเภอนี้ โดยส่วนใหญ่จะให้เหตุผลในเรื่องของราคาที่ดินที่ถูกกว่าในเขตกรุงเทพฯ (ร้อยละ 100.0) ส่วนเหตุผลรองลงมาได้แก่ เหตุผลในเรื่องการคมนาคมที่สะดวก (ร้อยละ 71.4) และเหตุผลในเรื่องของความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมากขึ้น (ร้อยละ 50.0) ตามลำดับ

- ในเขตปากเกร็ด เจ้าของหรือผู้บริหารของโครงการที่ตั้งอยู่ในอำเภอนี้ ส่วนใหญ่จะให้เหตุผลในเรื่อง การคมนาคมที่สะดวกและด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค (ร้อยละ 71.4)

- ในเขตอำเภอบางใหญ่ (รวมทั้งอ.บางกรวย) เจ้าของหรือผู้บริหารของโครงการที่ตั้งอยู่ในอำเภอนี้ โดยส่วนใหญ่เหตุในเรื่องของราคาที่ดินที่ถูกเมื่อเทียบกับกรุงเทพฯ (ร้อยละ 100.0) ส่วนเหตุผลรองลงมาได้แก่ เหตุผลในเรื่องของการคมนาคมที่สะดวก (ร้อยละ 75.0); (จาดตารางที่ 12)

2.4.2 เหตุผลอันดับ 1 ในการจัดทำโครงการในจังหวัดนนทบุรี

เมื่อนพิจารณาถึงเหตุผล อันดับ 1 ที่มีผลกระทบต่อการลงทุน พบว่าผู้บริหารโครงการต่าง ๆ ในเขตนนทบุรี โดยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในเรื่องของราคาของที่ดิน ซึ่งมีราคาไม่สูงมาก เมื่อเทียบกับราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นปัจจัยหลักในการดำเนินโครงการ (ร้อยละ 53.1) ส่วนปัจจัยที่สำคัญรองลงมาที่ผู้บริหารให้เหตุผลคือ ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีมากขึ้น (ร้อยละ 22.4), ซึ่งเมื่อนพิจารณาโครงการต่าง ๆ ตามพื้นที่ตั้งของโครงการจะพบว่า (จากตารางที่ 11)

- ในเขตอำเภอเมือง เจ้าของหรือผู้บริหารโครงการส่วนใหญ่ให้เหตุผลในเรื่องของราคาที่ดินที่ถูกกว่าในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นเหตุผลอันดับที่ 1 ในการจัดทำโครงการ (ร้อยละ 45.0) เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ที่จัดทำขึ้นในเขตอำเภอนี้จะมีที่ดินเป็นของตนเองอยู่ หรือได้จัดซื้อเมื่อประมาณ 4-5 ปี ซึ่งในช่วงนั้นราคาที่ดินในเขตอำเภอเมืองยังไม่สูงมากนัก จึงทำให้ต้นทุนในการทำหมู่บ้านจัดสรรต่ำ และมีกำไรที่น่าพอใจที่จะลงทุน

- ในเขตอำเภอบางบัวทอง เจ้าของหรือผู้บริหารโครงการส่วนใหญ่ก็จะให้เหตุผลในเรื่องของราคาที่ดินที่ต่ำเป็นเหตุผลอันดับที่ 1 ในการจัดทำโครงการ เช่นเดียวกับเขตอำเภอเมือง (ร้อยละ 64.3) เนื่องจากในเขตอำเภอบางบัวทอง ยังเป็นเขตที่มีราคาที่ดินต่ำเมื่อเทียบกับเขตอำเภออื่น ๆ ในจังหวัดนนทบุรี ประกอบกับยังมีพื้นที่อีกมากที่เหมาะสมแก่การลงทุน ตั้ง
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นั้นจึงทำให้ต้นทุนการทำหมู่บ้านจัดสรรต่ำ ซึ่งจะทำให้โครงการในเขตอำเภอนี้สามารถกำหนดราคาขายให้อยู่ในช่วงประมาณ 500,000-1,000,000 บาท เพื่อจับกลุ่มผู้บริโภคระดับกลางที่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง และโครงการเหล่านี้จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนค่อนข้างมาก และสามารถขายได้หมดภายในระยะเวลาอันสั้น

- ในเขตอำเภอปากเกร็ด เจ้าของหรือผู้บริหารโครงการส่วนใหญ่จะให้เหตุผลในเรื่องของความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคเป็นเหตุผลอันดับที่ 1 ในการจัดทำโครงการ (ร้อยละ 42.5) เนื่องจากอำเภอปากเกร็ดมีการคมนาคมที่สะดวกเมื่อเทียบกับเขตอื่น ๆ ประกอบกับโครงการทางด่วนบางโคล่-แจ้งวัฒนะ ก็จะมาลงในอำเภอนี้ อีกทั้งอำเภอปากเกร็ดยังเป็นจุดเชื่อมระหว่างกรุงเทพฯ ปทุมธานี และนนทบุรี จึงเป็นมูลเหตุที่จูงใจให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความสนใจและต้องการที่อยู่อาศัยในเขตนี้น่ามากขึ้น

- ในเขตอำเภอบางใหญ่ (รวมทั้งอ.บางกรวย) เจ้าของหรือผู้บริหารโครงการส่วนใหญ่จะให้เหตุผลในเรื่องของราคาที่ดินที่ต่ำ เป็นเหตุผลอันดับที่ 1 ในการจัดทำโครงการ (ร้อยละ 75.0) ซึ่งจะมีลักษณะเดียวกันกับในเขตบางบัวทอง ราคาที่ดินเขตนี้มีราคาต่ำเมื่อเทียบกับเขตอำเภอเมือง และอำเภอปากเกร็ด ดังนั้นจึงทำให้ต้นทุนการทำหมู่บ้านจัดสรรต่ำ และทางโครงการก็จะสามารถกำหนดราคาขายให้ต่ำกว่าในเขตอำเภอเมืองและอำเภอปากเกร็ดได้ ซึ่งทำให้สามารถขายได้หมดทั้งโครงการภายในระยะเวลาอันสั้น และได้ผลตอบแทนค่อนข้างสูง

2.5 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการทำโครงการในจังหวัดนนทบุรี

2.5.1 ปัจจัยโดยทั่วไปที่มีผลกระทบต่อการลงทุนในธุรกิจจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

จากการสำรวจข้อมูลจากกลุ่มเจ้าของหรือผู้บริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในจังหวัดนนทบุรี สรุปได้ว่า ปัจจัยโดยทั่วไปที่มีผลกระทบต่อธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี ที่สำคัญเป็นอันดับแรก คือ ปัจจัยในเรื่องของราคาที่ดิน (ร้อยละ 78.72) ส่วนปัจจัยที่สำคัญอันดับรองลงมาคือปัจจัยด้านวัสดุก่อสร้างขาดแคลน (ร้อยละ 70.21) และปัจจัยในเรื่องของเงินลงทุน (ร้อยละ 65.96) นอกจากนี้ปัจจัยดังที่กล่าวมาพบว่าปัจจัยในด้านอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร ในระดับปานกลาง ได้แก่ปัจจัยในเรื่องของอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ 53.19) และปัจจัยในเรื่องของนโยบายส่งเสริมของภาครัฐบาลและภาวะเศรษฐกิจ (ร้อยละ 44.68) (จากตารางที่ 14) และเมื่อพิจารณาถึงปัจจัยอันดับที่ 1 ที่มีผลกระทบต่อการลงทุนผู้บริการโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งไปสำหรับสาธิตใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า การโดยส่วนใหญ่ ให้ความคิดเห็นว่า ปัจจัยในเรื่องของเงินลงทุน เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบไม่รุนแรงใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งหากมีให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทบรองลงมา ได้แก่ ปัจจัยในเรื่องของราคาที่ดิน (ร้อยละ 23.4) ; (จากตารางที่ 15) ซึ่ง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ภาวะที่วัสดุก่อสร้างขาดแคลนและมีราคาแพง

ในปัจจุบันนี้ได้เกิดปัญหาที่เกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างขาดแคลนมาก โดยเฉพาะในเรื่องของปูนซีเมนต์ที่ขาดแคลนมากที่สุด และมีราคาแพงกว่าราคามาตรฐานที่ควบคุมไว้มากจากระดับราคาปกติที่จะอยู่เพียงราคาถูกลง 78 บาท ก็จะต้องหาซื้อในราคาตั้งแต่ถึง 100 กว่าบาทขึ้นไป จนกระทั่งถึงราคาถูกลง 125 บาท และบางครั้งทางโครงการไม่สามารถที่จะหาปูนซีเมนต์ได้ แม้ว่าทางโครงการจะยอมลงทุนซื้อปูนซีเมนต์ในราคาที่แพงกว่าระดับราคาปกติก็ตามจึงมีผลทำให้โครงการก่อสร้างต่าง ๆ มีราคาต้นทุนที่สูงขึ้นและเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้มากเนื่องจากภาวะขาดแคลนปูนซีเมนต์ การกู้เงินจากธนาคารหรือเบิกเงินแต่ละงวดของผู้รับเหมาก่อสร้างก็จะทำไม่ได้ เนื่องจากงานไม่เสร็จตามขั้นตอนที่(ทางโครงการได้) ตกลงไว้กับทางธนาคาร ทำให้ทางโครงการบางโครงการไม่สามารถที่จะหาเงินทุนมาสนับสนุนโครงการได้อย่างเพียงพอ อีกทั้งยังต้องทนรับสภาพที่วัสดุก่อสร้างขาดแคลนและมีราคาแพงมาก ซึ่งจะในสภาวะนี้จะทำให้ต้นทุนการก่อสร้างของทางโครงการสูงขึ้นประมาณ 5-10 % ของต้นทุนการก่อสร้าง สำหรับบางโครงการที่ขาดแคลนมาก ๆ ก็จะมีต้นทุนเพิ่มขึ้นถึงประมาณ 20 % ของต้นทุนการก่อสร้างเลยทีเดียว ทำให้ราคาค่าก่อสร้างบ้านที่แท้จริงมีราคาสูงกว่าราคาที่ทำสัญญาไว้กับผู้บริโภคมาก จนไม่คุ้มค่ากับการลงทุนก่อสร้างอาคาร จึงมีผลให้โครงการบางโครงการที่ไม่ได้มีการเตรียมตัวป้องกันในเรื่องของวัสดุก่อสร้าง เช่น การซื้อปูนซีเมนต์หรือวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ เก็บไว้ในปริมาณที่มากพอ หรือให้ทางผู้รับเหมาก่อสร้างจัดหาวัสดุก่อสร้างมาเอง จึงทำให้โครงการจำต้องยอมที่จะหยุดโครงการบางส่วนเพื่อที่จะรอวัสดุก่อสร้างที่ยังได้ไม่เพียงพอและมีราคาแพงมาก เพื่อที่จะปรับราคาก่อสร้างกับทางผู้บริโภคให้สูงขึ้นตามสภาวะ สำหรับโครงการที่ไม่สามารถจะปรับราคาขายให้สูงขึ้นได้ สาเหตุเพราะได้ทำสัญญากับทางผู้บริโภคไปเรียบร้อยแล้ว บางโครงการได้มีการคืนเงินและจ่ายค่าชดเชยให้กับทางผู้บริโภคในเรื่องที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง โครงการบ้านจัดสรรในระยษนี้ที่ไม่ได้มีการป้องกันในเรื่องของวัสดุก่อสร้างที่เพียงพอ ก็มักที่จะเปิดโครงการขายเฉพาะที่ดินจัดสรรเพียงอย่างเดียว ไม่มีความประสงค์ที่จะปลูกอาคารขายด้วย แต่จะให้ผู้รับเหมาก่อสร้างมาจัดการในเรื่องของการก่อสร้างอาคารกับทางผู้บริโภคโดยตรงเลย เพื่อลดความเสี่ยงกับการขาดทุนหรือการลงทุนที่ไม่คุ้มค่า

2) การปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้สูงขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่วางไว้สำหรับผู้รับพิจารณาเพื่อวางเรื่องแนวโน้มนโยบายต่อไปโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 สำหรับในแง่ที่เกี่ยวข้องกับผู้ลงทุนทำธุรกิจจัดสรรโดยตรงแล้ว จะทำให้ต้นทุนของ
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการสูงขึ้นมากสำหรับโครงการจัดสรรที่เกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2533 ถึงปี พ.ศ. 2534 เนื่องจากว่าทางโครงการจัดสรรต้องกู้เงินในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 19.5 จนถึงอัตราร้อยละ 21 ราคาของทางโครงการก็จะต้องถูกปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย และสำหรับโครงการที่ไม่สามารถจะปรับราคาขายให้สูงขึ้นได้นั้น ก็จำเป็นต้องยอมที่จะได้ผลกำไรที่น้อยลง เพื่อรักษาระดับของยอดขายของโครงการให้อยู่ในอัตราเดิม สำหรับโครงการที่เปิดตัวตั้งแต่ก่อนกลางปี พ.ศ. 2533 นั้น อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นนี้จะทำให้ต้นทุนการก่อสร้างของโครงการสูงขึ้นไปด้วย และทางโครงการไม่สามารถที่จะปรับราคาขายได้ เนื่องจากได้ทำสัญญาก่อสร้างกับทางผู้บริโภคนั้นไปแล้ว ก็จะต้องรับภาวะที่ต้นทุนสูงขึ้นไว้ ซึ่งมีผลให้กำไรที่ได้ก็น้อยลงกว่าที่ประมาณการไว้ก่อนหน้าก่อน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะสูงขึ้น แต่ถ้าเป็นโครงการที่มีการให้ผู้รับเหมาก่อสร้างมาจัดการเรื่องการก่อสร้าง ก็จะไม่ค่อยมีผลกระทบต่อโครงการมากนัก สำหรับในแง่ของผู้บริโภคแล้ว ผู้บริโภคที่กำลังตัดสินใจซื้อ เมื่อประสบกับภาวะที่อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นมากโดยปรับจาก จากอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 11.5 ในช่วงก่อนกลางปี พ.ศ. 2533 มาเป็นร้อยละ 16.5 ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2533 ทำให้ผู้บริโภคต้องรับภาระในเรื่องของดอกเบี้ยที่สูงขึ้นมากนั้น มีผลให้อำนาจการซื้อของผู้บริโภคลดน้อยลง ถ้าสังเกตดูจากยอดขายก็จะพบว่า ยอดขายของโครงการจัดสรรต่าง ๆ จะมีอัตราการขายที่ลดลงมากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนที่อัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้น

3) ราคาที่ดินที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

ปัจจัยในด้านของราคาที่ดินจะเป็นตัวปัจจัยที่สำคัญที่สุด ในการตั้งราคาขายของโครงการ เพราะว่าถ้าตั้งราคาสูงเกินไป ก็จะทำให้ผู้บริโภคที่มีศักยภาพในการซื้อที่มีจำนวนน้อย แต่ถ้าตั้งต่ำไปผลตอบแทนที่ได้กลับมาก็จะไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ดังนั้นสำหรับผู้ลงทุนทำธุรกิจจัดสรรที่ลงทุนโดยการซื้อที่เก็บไว้นานแล้ว จะมีผลดีกับทางโครงการมาก เพราะว่าราคาที่ดินที่สูงขึ้นก็จะทำให้ราคาขายสามารถที่จะปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วยได้ แต่สำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการจะทำโครงการใหม่แต่ยังไม่มียังที่ดิน ซึ่งจะต้องซื้อที่ดินในราคาแพงนั้น ก็จะมีผลให้ราคาขายของโครงการต้องปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย โดยเฉพาะในจังหวัดนนทบุรีที่ดินจะมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็วมากในอัตรา 100% จากช่วงปี พ.ศ. 2532 ถึงปี พ.ศ. 2534 ผู้ลงทุนจึงนิยมที่จะหันไปทำคอนโดมิเนียมแทนหมู่บ้านจัดสรรในเขต อ. เมือง เพราะว่าใช้เนื้อที่ของโครงการน้อยกว่า ซึ่งทำให้ต้นทุนทางด้านที่ดินไม่สูงมาก เมื่อเทียบกับราคาโครงการ แต่สำหรับเขตรอบนอกของจังหวัดนนทบุรีนั้น ราคาที่ดินก็ยังมีราคาต่ำกว่าในเขต กทม. มาก ดังนั้นทางผู้ลงทุนก็ยังสนใจที่จะดำเนินโครงการในบริเวณรอบนอกของจังหวัดนนทบุรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

4) แรงงานที่หายากขึ้น

ไม่ทราบแน่ชัดว่า ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับในการก่อสร้างในช่วงปัจจุบันจะไม่มีผลในเรื่องของแรงงานเข้ามาเกี่ยวข้องมาก สาเหตุเพราะแรงงานที่กลับมาจากตะวันออกกลางและจากต่างประเทศ ทำให้มีพอเพียงต่อความต้องการภายในประเทศ จะมีบ้างก็เพียงที่ต้องจ้างแรงงานในอัตราที่สูงขึ้นแต่ก็ไม่มาก เพื่อจูงใจให้แรงงานอยู่ทำงานต่อจนเสร็จสิ้นโครงการ สำหรับปัจจัยในเรื่องแรงงานจะประสบปัญหาขาดแคลนมาก ในช่วงปี 2532 ถึงกลางปี 2533 ซึ่งช่วงนั้น งานก่อสร้างจะล่าช้ามาก เนื่องจากผู้บริหารโครงการไม่สามารถหาแรงงานมาทำงานได้ หรือทำงานเพียงอาทิตย์หรือ 2 อาทิตย์เท่านั้นก็ย้ายไปทำงานที่อื่น ทำให้งานก่อสร้างหยุดชะงักลง

5) นโยบายของภาครัฐบาลที่ไม่สนับสนุนผู้ลงทุนทำธุรกิจจัดสรรที่ดิน

สาเหตุที่ทางภาครัฐบาลไม่สนับสนุนผู้ลงทุนทำธุรกิจจัดสรรที่ดิน เนื่องจากทางภาครัฐบาลเล็งเห็นว่า เงินส่วนใหญ่ของระบบเศรษฐกิจในประเทศไทย ได้มารวมอยู่กับธุรกิจจัดสรรที่ดินและสนามกอล์ฟมากเกินไป ทางภาครัฐบาลจึงมีนโยบายไม่สนับสนุนผู้ลงทุนทำธุรกิจด้านนี้ โดยให้ทางธนาคารแห่งประเทศไทยเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และให้ทางธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินทั่วประเทศให้คงปล่อยสินเชื่อเงินกู้กับโครงการจัดสรรที่ดิน ทำให้บางโครงการต้องออกไปหาเงินมาสนับสนุนโครงการในส่วนที่ยังขาดอยู่ โดยอาจจะกู้เงินมาสนับสนุนโครงการจากทรัสต์หรือสถาบันการเงินเล็ก ๆ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แพงมากถึง 21 % จากสาเหตุเหล่านี้โครงการบางโครงการที่กำลังจะเริ่มลงทุนในช่วงต้นปี พ.ศ. 2534 จึงไม่สามารถที่จะหาเงินมาสนับสนุนโครงการได้ หรือหาแหล่งเงินทุนสนับสนุนโครงการได้ แต่ไม่คุ้มค่ากับผลตอบแทนที่จะได้รับ จึงทำให้โครงการหลายโครงการต้องหยุดการดำเนินการโครงการไป เพราะศึกษาแล้ว พบว่าไม่คุ้มกับการลงทุน

2.6 แนวโน้มของธุรกิจจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

2.6.1 แนวโน้มโดยทั่วไปของธุรกิจจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

แนวโน้มของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี ในอนาคตที่สรุปได้จากผลการสำรวจ พบว่ากลุ่มผู้บริหารโครงการมีความสนใจที่จะดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี เพิ่มเติมจากโครงการที่ได้จัดทำอยู่ ในอัตราร้อยละ 85.7 (จากตารางที่ 16) ซึ่งเมื่อสอบถามความคิดเห็นจากผู้บริหารโครงการพบว่าในเขตอำเภอบางใหญ่ เป็นเขตที่มีศักยภาพในการจัดทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด (ร้อยละ 38.6) และเขตที่มีศักยภาพรองลงมาคือเขตอำเภอบางบัวทอง (ร้อยละ 31.6) (จากตารางที่) ในขณะที่เขตอำเภอเมืองและอำเภอปากเกร็ด มีแนวโน้มว่า (จากตารางที่ 17) จะมีการจัดทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรน้อยลง ไม่วารณใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุผลเปลี่ยนแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เนื่องจากพื้นที่ในอำเภอดังกล่าวที่เหมาะสมที่จะทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวนน้อยลง ปร
กอบด้วยราคาที่ดินในเมืองมีแนวโน้มที่สูงขึ้น ดังนั้นจึงทำให้ผู้บริหารโครงการสนใจที่จะไปลงทุนใน
เขตอำเภอขนาดใหญ่ และบางบัวทองมากกว่าในเขตอำเภอเมืองและอำเภอปากเกร็ด

แนวโน้มในปี 2534 นี้ โครงการจัดสรรต่าง ๆ ที่จะขยายตัวหรือเปิดตัวใหม่ของ
โครงการทั้งหมดในจังหวัดนนทบุรี จะมีอัตราการขยายตัวลดลงเมื่อเทียบกับตอนปี พ.ศ. 2532
ถึงกลางปี พ.ศ. 2533 ก่อนเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย เนื่องด้วยเหตุผลที่สำคัญที่สุดก็คือว่า
นโยบายของทางภาครัฐบาลที่ไม่สนับสนุนผู้ลงทุนทางด้านธุรกิจจัดสรรที่ดิน ทำให้ธนาคารพาณิชย์
ไม่ปล่อยสินเชื่อเงินกู้ให้กับทางโครงการเป็นผลให้โครงการที่กำลังจะเปิดตัวหรือขยายโครงการ
ต้องหยุดชะงักลงชั่วคราว เพื่อรอเงินมาสนับสนุนโครงการและก็ยังมีส่วนที่ลดลงมาก็คือราคา
ที่ดินสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงมาก วัสดุก่อสร้างขาดแคลน ผลกระทบ
จากสงครามอ่าวเปอร์เซียทำให้ภาวะเศรษฐกิจที่ไม่ดี ฯลฯ แต่คาดว่าภายในสิ้นปีพ.ศ. 2534
โครงการจัดสรรต่างๆในจังหวัดนนทบุรีจะเริ่มขยายตัวอย่างรวดเร็วอีกครั้งหนึ่ง เพราะเมื่อถึง
ช่วงสิ้นปี ธนาคารสามารถที่จะปล่อยสินเชื่อเงินกู้ได้เหมือนช่วงปีพ.ศ. 2532 จนถึงช่วงก่อนเกิด
สงครามอ่าวเปอร์เซีย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะลดลงจนถึงจุดที่เหมาะสมที่จะลงทุน ภาวะ
เศรษฐกิจที่ดีขึ้นกว่าปัจจุบันมาก การเมืองจะมีเสถียรภาพมากขึ้น เนื่องจากคาดว่าจะมีการประ
กาศศกเล็กกฏอัยการศึกผู้ลงทุนที่มั่นใจในเสถียรภาพทางการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศไทย
และกล้าที่จะมาลงทุนทำโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ในเขตจังหวัดนนทบุรี เช่นเดียวกับ โครง
การของเมืองทองธานี ฯลฯ

2.6.2 แนวโน้มของธุรกิจจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีจำแนกตามทำเลที่ตั้ง

โดยที่เราสามารถจะแยกแนวโน้มนการขยายตัวของโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี
ได้เป็น 2 พื้นที่ใหญ่ ๆ ที่สำคัญ ได้ดังนี้

1) เขตเมืองและเขตปากเกร็ด แนวโน้มส่วนใหญ่ของโครงการจัดสรรใน 2
เขตนี้ เริ่มที่จะเป็นคอนโดมิเนียมโดยเฉพาะช่วง ถนนติวานนท์ ถนนแจ้งวัฒนะ ทำน้ำปากเกร็ด
แทนพวกหมู่บ้านจัดสรรหรือทาวน์เฮาส์ที่ต้องใช้พื้นที่ของโครงการมากกว่า เนื่องจากเหตุผลที่
สำคัญก็คือ ราคาที่ดินในเขตเมืองและปากเกร็ดนั้นเริ่มมีราคาแพงมากจนไม่คุ้มกับการที่จะ
ลงทุน ทำโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพราะต้องใช้เนื้อที่ในการสร้างอาคารที่นักอาศัยอยู่นิต
มาก เป็นเหตุทำให้ราคาขายของโครงการต่ออยู่นิตสูงขึ้น และจะทำให้ราคาขายของโครง
การต่ออยู่นิตมีราคาสูงขึ้น จนทำให้ผู้บริโภคไม่มีอำนาจซื้อเพียงพอ ยอดขายจึงไม่เป็นไปตามที่
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไมออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า
พยากรณ์ ต่างจากการทำคอนโดมิเนียม ซึ่งใช้พื้นที่ในการทำโครงการจัดสรรน้อยเมื่อเทียบต่อ
ไมวารณใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุเปลี่ยนแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ยูนิต ทำให้ราคาขายของคอนโดมิเนียมไม่สูงเท่ากับอาคารพักอาศัยแบบเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ อีกทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆให้พร้อมเพียง เช่น สระว่ายน้ำ ลิฟต์สโรวอร์เอลส์คลับ ระบบรักษาความปลอดภัย ฯลฯ แนวโน้มในการตัดสินใจซื้อจึงสูงกว่าอาคารพักอาศัยแบบอื่น

- สำหรับหมู่บ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ มักจะเป็นโครงการที่ได้เริ่มไว้ก่อนช่วงปีพ.ศ. 2532 ซึ่งได้ซื้อที่ดินหรือมีที่ดินอยู่ก่อนแล้วเป็นจำนวนมากพอที่จะทำโครงการจัดสรรได้ และจะมีขนาดของโครงการขนาดกลาง มุ่งเน้นที่ลูกค้าระดับปานกลางถึงระดับล่าง โดยที่ราคาขายของโครงการในเขตนี้จะมีราคาสูงกว่าในเขตอื่นของจังหวัดนนทบุรี เมื่อเทียบกับขนาดของยูนิตที่มีขนาดเท่ากันซึ่งโครงการส่วนใหญ่แล้วจะปลูกสร้างประมาณ 200-500 ยูนิต ต่อโครงการ ซึ่งจะจำหน่ายในช่วงราคา 500,000-1,000,000 บาทสำหรับทาวน์เฮ้าส์ และราคา 1,500,000-3,000,000 บาท สำหรับบ้านเดี่ยว ยกเว้นเพียงโครงการบ้านจัดสรร 2 โครงการเท่านั้นที่เน้นกลุ่มลูกค้าระดับสูง คือ คฤหาสน์ท่ายาท กับ นิชชดาธานี ซึ่งจะมีราคาขายต่อยูนิตประมาณ 15,000,000 บาทขึ้นไป

- อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นโครงการขนาดเล็ก ที่ใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก โดยอาจจะสร้างร่วมกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนมากแล้วโครงการขนาดเล็ก มักจะมีทำเลที่ตั้งติดถนนใหญ่ การคมนาคมสะดวก ซึ่งผู้บริโภคมักจะนิยมซื้อเพื่อใช้ในการค้าขาย ทำให้มีแนวโน้มที่จะตัดสินใจซื้อสูงและมีความลังเลในการตัดสินใจน้อย โดยจะซื้อครั้งละหลายยูนิต ทำให้สามารถที่จะขายโครงการหมดได้ภายในระยะเวลาอันสั้น บางโครงการใช้เวลาในการขายเพียง 1-2 วัน และผู้บริโภคล้วนส่วนใหญ่จะไม่คำนึงถึงภาวะในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยมาก เพราะสามารถใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและค้าขายได้ แต่โครงการขนาดเล็กมักจะประสบปัญหาในเรื่องการขายขาดแคลนวัสดุก่อสร้างมาก เนื่องจากโครงการเหล่านี้ไม่ได้เตรียมตัวที่จะป้องกันปัญหา ทางด้านวัสดุก่อสร้างในระยะยาว ทำให้โครงการล่าช้าและมีต้นทุนที่สูงขึ้นมาก

2) เขตบางใหญ่และเขตบางบัวทอง แนวโน้มการขายตัวของหมู่บ้านจัดสรรใน 2 เขตนี้ ซึ่งเป็นเขตรอบนอกของจังหวัดนนทบุรี จะยังคงเป็นในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ที่มีโครงการขนาดกลางถึงขนาดใหญ่อยู่มาก และไม่มีโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากนัก โดยมีสาเหตุที่สำคัญก็คือราคาที่ดินที่ยังถูกอยู่มากเมื่อเทียบกับเขตอำเภอเมืองและปากเกร็ด และมีพื้นที่ว่างเปล่าขนาดใหญ่เหมาะสำหรับทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ในการงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า
 ใหญ่ นอกจากนี้ทั้ง 2 เขตนี้ยังเป็นเส้นทางคมนาคมสายสำคัญ ที่สามารถเดินทางออกไปยังถนน
 ไม่วางกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สายพหุคูณเพื่อไปยังภาคใต้และออกไปยังจังหวัดต่าง ๆ ทางภาคเหนือโดยผ่านสุพรรณบุรี อโยธยา ฯลฯ รวมทั้งการตัดถนนสายสำคัญอีกหลายสายในเส้นทางแถบนี้ และการย้ายออกมาตั้งสถานที่ราชการ เช่น กรมที่ดิน อ.บางใหญ่ การไฟฟ้าฝ่ายผลิต ฯลฯ ทำให้ผู้ลงทุนสนใจที่จะทำโครงการในพื้นที่ 2 เขตนี้มากที่สุด ในจังหวัดนนทบุรี โครงการใน 2 เขตนี้ ราคาถูกกว่าในเขตเมืองและปากเกร็ด โดยจะมีราคาเฉลี่ยยูนิตละประมาณ 1,200,000-2,500,000 บาท สำหรับบ้านเดี่ยว และ 400,000-750,000 บาท สำหรับทาวน์เฮ้าส์ ทำให้โครงการต่าง ๆ สามารถขยายตัวได้อย่างรวดเร็ว โดยจะมีโครงการอาคารพาณิชย์ขึ้นบ้างตามทำเลที่ติดถนนใหญ่หรือบริเวณสี่แยกไฟแดงของถนนสายสำคัญต่าง ๆ ซึ่งจะมีขนาดประมาณ 100-200 ยูนิต เพื่อรองรับการขยายตัวของความเจริญที่กำลังขยายตัวเข้ามาในเขตนี้อย่างรวดเร็ว โดยมีราคาขายเฉลี่ยยูนิตละ 1,000,000-2,000,000 บาท

2.7 ทิศทางการขยายตัวของธุรกิจจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

ในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา โครงการส่วนใหญ่มักจะขยายตัวออกทางฝั่งตะวันตกของจังหวัดนนทบุรีมากที่สุด สาเหตุที่มีการขยายตัวออกทางฝั่งนี้มากที่สุดเพราะว่า เป็นพื้นที่ที่มีราคาที่ดินต่ำกว่าในแถบอื่นของจังหวัด อีกทั้งยังมีการคมนาคมสะดวกและยังเป็นพื้นที่ว่างเปล่าที่ยังไม่ได้พัฒนาเหมาะสำหรับทำโครงการ โดยที่มีการขยายตัวขึ้นไปทางทิศเหนือของจังหวัดรองลงมา เนื่องมาจากโครงการทางด่วนสาย บางโคล่-แจ้งวัฒนะ

2.7.1 ทำเลที่มีศักยภาพในการทำธุรกิจจัดสรรสูง

1. ถนนรัตนาธิเบศร์ เป็นถนนสายสั้น ๆ เชื่อมต่อถนนงามวงศ์วาน นับจากสี่แยกแคลาย ช่วงถนนติวานนท์ ไปทางฝั่งตะวันตกของจังหวัดนนทบุรีข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงสะพานสมเด็จพระนั่งเกล้าฯ เป็นถนนรัตนาธิเบศร์ฝั่งตะวันออก จากนั้นตรงไปตัดกับถนนวงแหวนนอกฝั่งตะวันตก ไปสิ้นสุดยังสามแยกบางบัวทอง-ตลิ่งชัน ช่วงถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี-ตลิ่งชัน เป็นถนนรัตนาธิเบศร์ฝั่งตะวันตก ระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 14 กิโลเมตร ตามสภาพทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ ถนนรัตนาธิเบศร์นับเป็นเส้นทางสำคัญสายหนึ่งทางตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ เนื่องเพราะทางหนึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมโยงชุมชนตอนบนของกรุงเทพฯ ถ้าผ่านเข้ามายังถนนงามวงศ์วาน ถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนพหลโยธิน หรือผ่านถนนติวานนท์ เข้าสู่จังหวัดนนทบุรีทางหนึ่ง เชื่อมโยงกับชุมชนปิ่นเกล้า-ตลิ่งชัน ด้วยถนนวงแหวนฝั่งตะวันตก ถนนปิ่นเกล้านครชัยศรี และถนนเพชรเกษมและยังเป็นเส้นทางผ่านจากกรุงเทพฯ ไปยังสุพรรณบุรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรณีใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ขออนุญาตจาก บัณฑิตวิทยาลัย
จากปัจจัยสองประการนี้ ภายหลังผลกีดกันถนนรัตนาธิเบศร์กลับกลายเป็นถนนยุทธ
ไม่วางกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศาสตร์ล้ำค่าสายหนึ่ง สองฝากฝั่งถนน มาตรการว่าส่วนหนึ่งยังเป็นสวนผลไม้และทุ่งนา แต่ส่วนหนึ่ง
ปะปนด้วยหมู่บ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้าและคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก

เมื่อปี 2528 ในสายตาผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร ถนนรัตนานิเบศร์มีเพียงทาง
ไกลจากเมืองหลวงเกินไป การเดินทางไปมาอย่างยากเกินไปเท่านั้น กระทั่งโอกาสจะพัฒนาเป็น
ชุมชนพักอาศัยยังมีอาจเป็นไปได้ จนกระทั่งปี 2531 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัว
อย่างใหญ่หลวง กระตุ้นธุรกิจพัฒนาที่ดินและบ้านจัดสรรเฟื่องฟูขึ้นสูงสุดประกบกับที่ดินเขตเมือง
มีราคาแพงอย่างยิ่งและที่ดินแปลงใหญ่แปลงใหญ่ที่เหมาะสมแก่การทำบ้านจัดสรร ไม่สามารถหาได้ง่าย
ดังนั้นธุรกิจพัฒนาที่ดินและบ้านจัดสรร จึงต้องดำเนินกลยุทธ์โดยการปรับราคาขายให้สูงขึ้นหรือยับ
ขยายสู่ชานเมืองอันเงียบสงบ

ถนนรัตนานิเบศร์เป็นทำเลหนึ่งที่มีความสนใจจากผู้ลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ระ
หว่างนั้น บ้านจัดสรรราคาถูกจำนวนหนึ่งทยอยเบียดเสียดกันออกสู่ตลาด อาทิเช่น บ้านรัตนานิ
เบศร์ บ้านข. รุ่งเรือง บ้านมิตรประชา บ้านหงส์ประยูรทวณเฮ้าส์ และบ้านบางบัวทองผู้ซื้อส่วน
มากเป็นผู้คนละแวกนี้ ถึงแม้ไม่อยู่ละแวกนี้ ก็ยังไม่ไกลจากละแวกนี้

บ้านจัดสรรเรานี้ราคาไม่สูงมาก นั่นเนื่องเพราะ หนึ่ง เป็นย่านที่อยู่ห่างไกลจาก
เมืองหลวง สอง ราคาไม่แพงมาก ดังนั้นเอง ราคาย่านบ้านจัดสรรบนถนนรัตนานิเบศร์ล้วนเป็น
บ้านแบบทวณเฮ้าส์ 2 ชั้น ราคาประมาณ 200,000-300,000 บาท

ภายหลังต่อมา การพัฒนาที่ดินและบ้านจัดสรรราคาถูกย่านนี้ล้วนประสบกับข้อจำกัด
ทางด้านคมนาคม รถเมล์สำหรับการสัญจรไปมาของผู้คนและผู้ซื้อบ้านมีเพียงสาย 134 บางบัว
ทอง-จตุจักร และสาย 127 อรุณอมรินทร์-บางบัวทอง อีกจำนวนหนึ่งเป็นรถเมล์เล็กสายสั้น ๆ
เชื่อมระหว่างบางบัวทองกับจังหวัดนนทบุรี เช่น สาย 337 บางบัวทอง-นนทบุรี (สายนอก)
สาย 1024 บางบัวทอง-นนทบุรี (สายใน) และสาย 1003 บางบัวทอง-ท่าข้ามนนทบุรี ข้อจำกัด
ประการนี้ เป็นปัญหาอย่างมากแก่ผู้ซื้อบ้านแถบนี้ หากมองอีกแง่มุมหนึ่งเท่ากับว่า ผู้ซื้อบ้านจำ
ต้องอาศัยพาหนะส่วนตัวสัญจรไปมานั่นเอง

ระหว่างนั้น ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมีบ้างยังขายบ้านราคาถูก มีบ้างปรับกลยุทธ์
หันไปทำบ้านราคาปานกลาง 500,000-600,000 บาท เพื่อจับกลุ่มผู้บริโภคระดับกลาง

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนถนนรัตนานิเบศร์ เนื่องจากการคาดการณ์ของผู้
ลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้บริโภคว่า อนาคตถนนรัตนานิเบศร์จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่เชื่อม
โยงชุมชนกับแหล่งงาน และยังมีโครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคอีกหลายโครงการ อาทิเช่น
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานานนี้ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
- โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับฉิมพลี ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ โครงการถนน
ไม่วารณใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วงแหวนรอบนอกของกรมทางหลวงหมายเลข 340 บรรจบกับถนนพระราม 2 และทางหลวงหมายเลข 338 (บางกอกน้อย-นครชัยศรี)

- โครงการขยายเส้นทางหลวงหมายเลข 340 (กรุงเทพฯ-สุพรรณบุรี)
- โครงการตัดถนนจากทางหลวงหมายเลข 345 สายกรุงเทพฯ-สุพรรณบุรี ไปสะพานนนทบุรี นับจากแยกทางหลวงหมายเลข 307 กม.3/930 (สามแยก บ.บางคูวัด) ซึ่งห่างจากสะพานนนทบุรีประมาณ 3 กม. บรรจบกับทางหลวงหมายเลข 340 (บางบัวทอง-สุพรรณบุรี) กม.1/719 แนวถนนตั้งฉากกับแม่น้ำเจ้าพระยา
- โครงการทางด่วนระยะ 2 (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ) ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย แม้จุดขึ้นลงจะอยู่บนแจ้งวัฒนะ หากแต่เชื่อมโยงไปถึงถนนงามวงศ์วานและถนนรัตนาธิเบศร์อย่างง่ายดายยิ่ง
- โครงการขยายสายโทรคมนาคมขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย และโครงการขยายระบบนำประกาศของการประกานครหลวง

นอกจากนี้แล้ว ยังมีโครงการย้ายศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี ออกไปตั้งบริเวณถนนรัตนาธิเบศร์ พื้นที่ประมาณ 80 ไร่ ซึ่งขณะนี้ศาลากลางจังหวัด และศาลจังหวัดได้ย้ายออกไปแล้ว

2) ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นถนนสายหนึ่งที่ตัดขวางกับถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธินไปทางทิศตะวันตก ถึงห้าแยกปากเกร็ด อยู่ในระนาบเดียวกับถนนรามอินทรา การพัฒนาที่ดินบนถนนสายนี้เป็นเพียงการขยายตัวของชานเมืองตามปกติ ย่านถนนแจ้งวัฒนะจึงเริ่มจากโครงการบ้านจัดสรรระดับปานกลางเป็นส่วนใหญ่มีโครงการระดับราคาสูงบ้างแต่ไม่มากนัก การพัฒนาเป็นลักษณะค่อยเป็นค่อยไป

เมื่อเศรษฐกิจขยายตัวรวดเร็ว 2-3 ปีที่ผ่านมาและโครงการทางด่วนขั้นที่ 2 บริษัทบางกอกเอ็กซ์เพรสเวย์ที่นำโดยกลุ่มกามาโกกุมิได้รับสัมปทานซึ่งมีเส้นทางสายเหนือใต้จากบางโคล่มายังสิ้นสุดที่ถนนแจ้งวัฒนะ ทำให้ที่ดินบนถนนแจ้งวัฒนะเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการทำบ้านจัดสรร

ทำเลที่อยู่อาศัยบนถนนแจ้งวัฒนะจึงค่อยเปลี่ยนจากที่อยู่อาศัยระดับปานกลางปรับขึ้นไปเป็นระดับราคาสูง นอกจากนี้ ถนนแจ้งวัฒนะยังเป็นสำนักงานใหญ่ของการสื่อสารแห่งประเทศไทย (กสท.) และองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย (ทศท.) ก็กำลังจะย้ายสำนักงานใหญ่มาแจ้งวัฒนะ ซึ่งจะทำให้ถนนแจ้งวัฒนะกลายเป็นถนนแห่งการสื่อสารโทรคมนาคมสมัยใหม่ที่กำลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในการค้า จะเติบโตเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ในอนาคตอันใกล้ ย่อมจะดึงดูดให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนี้ ทั้งใน

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุตบแต่งลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และนอกประเทศมาตั้งสำนักงานอยู่ในย่านนี้

โครงการก่อสร้างโรงเรียนนานาชาติ ซึ่งกลุ่มนิชดาเป็นผู้ชนะการประมูลแข่งขันที่กำลังจะเริ่มลงมือก่อสร้าง อันจะยังผลให้ทำเลแถบถนนแจ้งวัฒนะกลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติที่เข้ามาในฐานะนักการทูต นักธุรกิจ องค์การระหว่างประเทศ เฉกเช่นที่เคยเกิดขึ้นกับถนนสุขุมวิทมาแล้ว เมื่อครั้งโรงเรียนนานาชาติตั้งอยู่ที่ซอย 15 ทั้งนี้ เนื่องจากชาวต่างชาติมักจะให้ความสำคัญระหว่างระยะเวลาเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังสถานศึกษาของบุตรหลานค่อนข้างสูง ทำให้มีผลต่อการตัดสินใจการเลือกทำเลที่พักอาศัย

จากปัจจัยดังกล่าวปรากฏว่าอาคารสำนักงานบนถนนแจ้งวัฒนะที่กำลังเปิดขายพื้นที่ในช่วงปลายปี 2533 มีบริษัทต่างประเทศหรือบริษัทร่วมทุนต่างประเทศเข้ามาจับจองซื้อพื้นที่อาคารสำนักงานในสัดส่วนไม่น้อย หรือเรียกได้ว่ามากถ้าเทียบกับทำเลอื่น ๆ ชานเมือง

โครงการลงทุนของภาคเอกชนก็มีผลกระทบต่อศักยภาพการพัฒนาของถนนแจ้งวัฒนะไม่น้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการเมืองทองธานีของกลุ่มกาญจนาพันธ์ บนเนื้อที่ 4,000 ไร่ มีทั้งโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม คอนโดมิเนียมที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรม รวมมูลค่าโครงการนับแสนล้านบาท ซึ่งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อบริเวณรอบข้างอย่างใหญ่หลวง

โครงการขายคมนาคมอื่น ๆ ได้แก่ ถนนสายวัดเสด็จศูนย์ศิลปาชีพบางไทร ซึ่งตัดลงมาเชื่อมกับถนนสายรังสิต-ปทุมธานี กำลังจะเปิดให้ในเร็ว ๆ นี้ ถนนสายสะพานนวรัฐ-บางบัวทอง กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เมื่อถนนทั้ง 2 สายเปิดใช้ก็จะเป็นทางเลือกใหม่อีกเส้นหนึ่งสำหรับการเดินทางจากตอนบนของกรุงเทพฯ เข้าเขตชั้นใน และจากทิศตะวันตกเข้าสู่กรุงเทพฯ ทำให้ถนนติวานนท์มีความสำคัญมากยิ่งขึ้นและเชื่อมโยงมาถึงถนนแจ้งวัฒนะ

โครงการลงทุนของภาคเอกชนในขณะนี้อีกแสดงให้เห็นแนวโน้มการพัฒนาในแถบนี้ อย่างชัดเจนยิ่งขึ้น มีโครงการใหม่ ๆ เปิดตัวแถบถนนติวานนท์ช่วงตั้งแต่ห้าแยกปากเกร็ดขึ้นไปถึงย่านรังสิตมากยิ่งขึ้น ทั้งบ้านจัดสรรระดับราคาสูงและคอนโดมิเนียมระดับราคากลาง

ในอนาคตย่อมคาดหมายได้ว่า ถนนแจ้งวัฒนะจะกลายเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญย่านหนึ่งในตอนบนของกรุงเทพฯ และจะเป็นตัวเชื่อมที่จะทำให้กรุงเทพฯ มหานครขยายตัวไปเป็นเนื้อเดียวกันกับตัวเมืองปทุมธานีในที่สุดเช่นเดียวกับที่กรุงเทพฯ เชื่อมต่อเป็นเนื้อเดียวกันกับจังหวัดนนทบุรี จนยากจะแยกออกว่าเส้นแบ่งอยู่ ณ ที่ใด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.8 บทสรุป (EXECUTIVE SUMMARY)

2.8.1 ทำเลที่ตั้งของโครงการ

โครงการส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตอำเภอเมืองมากที่สุด รองลงมาได้แก่ อำเภอ บางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และปากเกร็ด (จากภาพที่ 1)

2.8.2 รูปแบบการก่อสร้าง

รูปแบบของสิ่งก่อสร้างของโครงการในจังหวัดนนทบุรีจะมีลักษณะเรียงลำดับ ดังนี้

- ทาวน์เฮ้าส์ ขนาด 2 ชั้นถึง 3 ชั้นครึ่ง เนื้อที่ 15-30 ตร.ว. ราคาขายประมาณ 500,000-1,000,000 บาท
- บ้านเดี่ยว ขนาด 2 ชั้น เนื้อที่ 40-100 ตร.ว. ราคาขายประมาณ 1,250,000-2,000,000 บาท
- ตึกแถว ขนาด 3-4 ชั้น เนื้อที่ 15-20 ตร.ว. ราคาขายประมาณ 750,000-1,250,000 บาท

- คอนโดมิเนียมและจัดสรรที่ดิน: (จากภาพที่ 2)

2.8.3 เหตุผลในการทำโครงการ: (จากภาพที่ 5)

1. ที่ดินราคาถูกลง
2. การคมนาคมสะดวก
3. ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมีมากขึ้น

2.8.4 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการจัดทำโครงการ (จากภาพที่ 7)

1. การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน
2. วัสดุก่อสร้างขาดแคลน
3. เงินลงทุน

2.8.5 แนวโน้มของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

ศักยภาพของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในเขตอำเภอ บางใหญ่และอำเภอบางบัวทอง (จากภาพที่ 9 และ 10)

2.8.6 ทิศทางการขยายตัวของโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

การขยายตัวของโครงการจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี ได้แผ่ขยายไปในทิศตะวันตกของจังหวัดมากที่สุด โดยเฉพาะบนถนนรัตนาธิเบศร์และถนนตลิ่งชัน-สุนทรนบุรี แต่สำหรับถนนสายแจ้งวัฒนะและติวานนท์ ก็มีโครงการเกิดขึ้นมากเช่นกัน เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1 แสดงทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

อำเภอ	จำนวน	ร้อยละ
เมือง	20	40.8
บางบัวทอง	14	28.6
ปากเกร็ด	7	14.3
บางใหญ่	8	16.3
รวม	49	100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2 แสดงสถาบันการเงินที่ช่วยสนับสนุนโครงการบ้านจัดสรร

ธนาคาร	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพ	10	20.8
กรุงไทย	6	12.5
กสิกรไทย	4	8.3
ไทยพาณิชย์	4	8.3
กรุงศรีอยุธยา	5	10.4
มหานคร	1	2.1
กรุงเทพพาณิชย์ฯ	1	2.1
สหธนาคาร	1	2.1
นครหลวงฯ	1	2.1
ทหารไทย	4	8.3
ออมสิน	2	4.2
ทรัสต์/เงินทุนฯ	9	18.8
รวม	49	100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3 แสดงรูปแบบของสิ่งก่อสร้างของโครงการในจังหวัดนนทบุรี

รูปแบบสิ่งก่อสร้าง	จำนวน	ร้อยละ
ตึกแถว/อาคารพาณิชย์	14	28.6
ทาวน์เฮ้าส์	30	61.2
บ้านเดี่ยว	22	44.8
คอนโดมิเนียม	9	18.4
จำนวนโครงการ	49	100.0

หมายเหตุ คำนวณจากจำนวนโครงการที่สำรวจข้อมูล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่	ตึกแถว	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว	อื่น ๆ
น้อยกว่า 20 ตร.ว. (จำนวน) (ร้อยละ)	8 57.1	15 50.0	0 0.0	0 0.0
20 - 29 ตร.ว.	6 42.9	12 40.0	0 0.0	1 14.3
30 - 39 ตร.ว.	0 0.0	3 10.0	1 4.8	2 28.6
มากกว่า 40 ตร.ว.	0 0.0	0 0.0	20 95.2	4 57.1
รวม	14 100.0	30 100.0	21 100.0	7 100.0

หมายเหตุ คิดเทียบจากฐานจำนวนโครงการในแต่ละประเภท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปแบบการก่อสร้าง	เมือง	บางบัวทอง	ปากเกร็ด	บางใหญ่
ตึกแถว/อาคารพาณิชย์				
(จำนวน)	5	5	0	4
(ร้อยละ)	25.0	35.7	0.0	50.0
ทาวน์เฮ้าส์	8	12	2	8
	40.0	85.7	28.6	100.0
บ้านเดี่ยว	8	9	2	3
	40.0	64.8	28.6	37.5
อื่น ๆ	3	2	4	0
	15.0	14.8	57.1	0.0

หมายเหตุ คำนวณจากจำนวนโครงการในแต่ละเขต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 6 แสดงมูลค่าของโครงการจำแนกตามรูปแบบสิ่งก่อสร้าง

รูปแบบสิ่งก่อสร้าง	มูลค่า	ร้อยละ
ตึกแถว/อาคารพาณิชย์	2,289,200,000	13.33
ทาวน์เฮ้าส์	4,805,410,000	27.99
บ้านเดี่ยว	6,856,570,000	39.94
อื่น ๆ	3,216,970,000	18.74
รวม	17,168,150,000	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยจำแนกตามรูปแบบสิ่งก่อสร้าง

รูปแบบสิ่งก่อสร้าง	จำนวน	ร้อยละ
ตึกแถว/อาคารพาณิชย์	2,361	10.29
ทาวน์เฮ้าส์	9,204	40.12
บ้านเดี่ยว	5,107	22.26
อื่น ๆ	6,217	27.33
รวม	22,943	100.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราคา	ตึกแถว	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว	อื่นๆ
ต่ำกว่า 500,000 บาท				
(จำนวน)	1	8	0	3
(ร้อยละ)	2.0	16.3	0.0	6.1
500,000-749,999 บาท	0	8	2	2
	0.0	16.3	4.1	4.1
750,000-999,999 บาท	5	7	5	0
	10.2	14.3	10.2	0.0
1,000,000-1,249,999 บาท	2	2	1	1
	4.1	4.1	2.0	2.0
1,250,000-1,499,999 บาท	1	0	0	1
	2.0	0.0	0.0	2.0
มากกว่า 1,500,000 บาท	5	3	12	2
	10.2	6.1	24.5	4.1

หมายเหตุ คำนวณจากจำนวน 49 โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 9 แสดงจำนวนยูนิต มูลค่าของโครงการ และราคาเฉลี่ย จำแนกตามรูปแบบของสิ่งก่อสร้าง

รูปแบบสิ่งก่อสร้าง	ยูนิต	มูลค่าโครงการ	ราคาเฉลี่ย
ตึกแถว/อาคารพาณิชย์	2,361	2,289,200,000	969,589
ทาวน์เฮ้าส์	9,204	4,805,410,000	522,100
บ้านเดี่ยว	5,107	6,856,570,000	1,342,583
อื่น ๆ (คอนโด)	6,271	3,216,970,000	512,992
รวม	22,943	17,168,150,000	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เหตุผลในการจัดทำโครงการ	จำนวน	ร้อยละ
ราคาที่ดินไม่สูง	42	85.7
การขยายตัวของความเจริญ	26	53.1
การคมนาคมสะดวก	38	77.6
ความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น	27	55.1
ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้เขตชุมชน	16	32.7
การแข่งขันไม่สูง	3	6.1
พื้นที่เหมาะสมแก่ทำหมู่บ้านจัดสรร	24	49.0
ใกล้กรุงเทพฯ	7	14.3
อื่น ๆ	10	20.4

หมายเหตุ คัดฐานจากจำนวนตัวอย่าง 49 โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เหตุผลในการจัดทำโครงการ	จำนวน	ร้อยละ
ราคาที่ดินไม่สูง	26	53.1
การขยายตัวของความเจริญ	3	6.1
การคมนาคมสะดวก	2	4.1
ความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น	11	22.5
ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้เขตชุมชน	2	4.1
การแข่งขันไม่สูง	1	2.0
พื้นที่เหมาะแก่ทำหมู่บ้านจัดสรร	2	4.1
ใกล้กรุงเทพฯ	1	2.0
อื่นๆ	1	2.0
รวม	49	100.0

หมายเหตุ คิดเทียบจากฐานจำนวน 49 โครงการ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เหตุผลในการจัดทำโครงการ	เมือง	บางบัวทอง	ปากเกร็ด	บางใหญ่
ราคาที่ดินไม่สูง ; (จำนวน)	16	14	4	8
(ร้อยละ)	80.0	100.0	57.1	100.0
การขยายตัวของความเจริญ	13	8	3	2
	65.0	57.1	42.9	25.0
การคมนาคมสะดวก	17	10	5	6
	85.0	71.4	71.4	75.0
ความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น	11	7	5	4
	55.0	50.0	71.4	50.0
ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้เขตชุมชน	9	1	2	4
	45.0	7.1	28.6	50.0
การแข่งขันไม่สูง	0	2	1	0
	0.0	14.3	14.3	0.0
พื้นที่เหมาะสมแก่ทำหมู่บ้านจัดสรร	9	8	2	5
	45.0	57.1	28.6	62.5
ใกล้กรุงเทพฯ	3	3	1	0
	15.0	21.4	14.3	0.0
อื่น ๆ	2	6	1	1
	10.0	42.9	14.3	12.5
จำนวนโครงการ	20	14	7	8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่วางจำหน่ายฟรีในโครงการนี้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 หมายเหตุ คิดเทียบกับจำนวนโครงการในแต่ละเขต
 ไม่วารณใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเหตุผลย่อยที่ 1 ในการจัดทำโครงการกับทำเลที่ตั้งของโครงการ⁴²

เหตุผลในการจัดทำโครงการ	เมือง	บางบัวทอง	ปากเกร็ด	บางใหญ่
ราคาที่ดินไม่สูง , (จำนวน) (ร้อยละ)	9 45.0	9 64.3	2 28.6	6 75.0
การขยายตัวของความเจริญ	3 15.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
การคมนาคมสะดวก	1 5.0	0 0.0	0 0.0	1 12.5
ความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น	4 20.0	4 28.6	3 42.8	0 0.0
ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้เขตชุมชน	0 0.0	0 0.0	1 14.3	1 12.5
การแข่งขันไม่สูง	0 0.0	0 0.0	1 14.3	0 0.0
พื้นที่เหมาะสมแก่ทำหมู่บ้านจัดสรร	1 5.0	1 7.1	0 0.0	0 0.0
ใกล้กรุงเทพฯ	1 5.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
อื่น ๆ	1 5.0			
รวม	20 100.0	14 100.0	7 100.0	8 100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 หมายเหตุ: ทุก ๆ ค่าที่คิดฐานเทียบกับจำนวนโครงการในแต่ละเขตจนถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 14 แสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการลงทุนในโครงการบ้านจัดสรร

ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุน	จำนวน	ร้อยละ
ราคาที่ดิน	37	78.7
วัสดุก่อสร้างขาดแคลน	33	70.2
เงินลงทุน	31	65.9
อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น	25	53.2
นโยบายการส่งเสริมจากทาง ภาครัฐบาล	21	44.7
ความต้องการของผู้บริโภค	11	23.4
ทำเลที่ตั้งของโครงการ	3	6.4
อื่น ๆ	8	17.0

หมายเหตุ คำนวณจากจำนวนตัวอย่าง 49 โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุน	จำนวน	ร้อยละ
ราคาที่ดิน	11	22.5
วัสดุก่อสร้างขาดแคลน	3	6.1
เงินลงทุน	20	40.8
อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น	3	6.1
นโยบายการส่งเสริมจากทาง ภาครัฐบาล	2	4.1
ความต้องการของผู้บริโภค	4	8.2
ทำเลที่ตั้งของโครงการ	3	6.1
อื่น ๆ	3	6.1
รวม	49	100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศักยภาพ	จำนวน	ร้อยละ
จัดทำโครงการเพิ่ม	42	85.7
ไม่จัดทำโครงการเพิ่ม	5	10.2
ยังไม่ตัดสินใจ	2	4.1
รวม	49	100.0

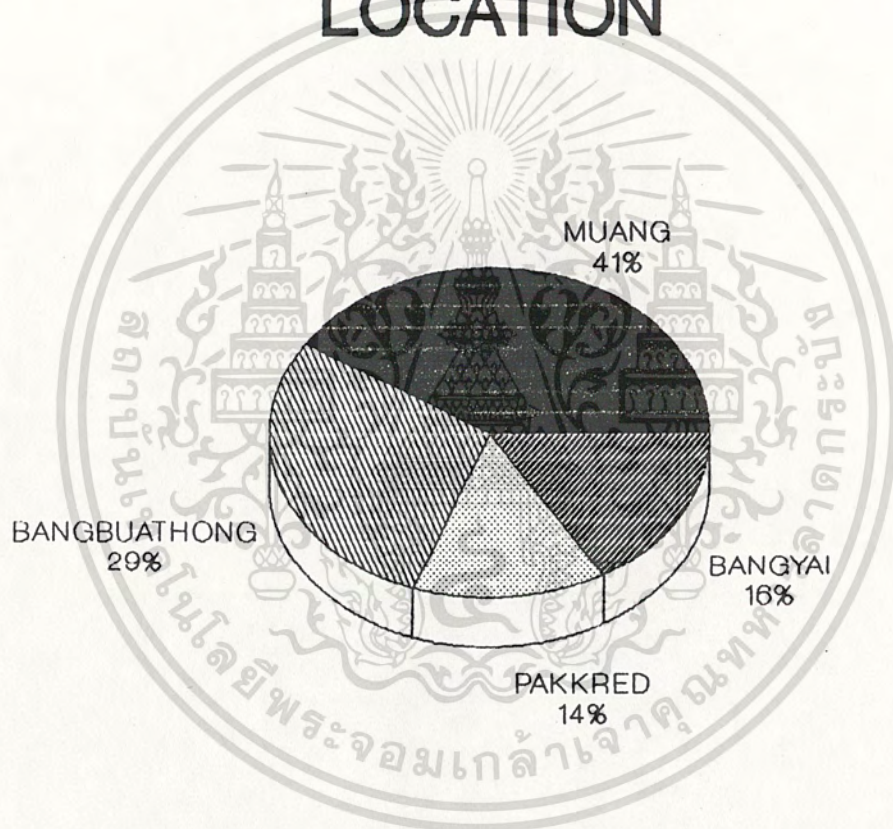
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 17 แสดงศักยภาพของพื้นที่คาดว่าจะจัดทำโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

ศักยภาพ	จำนวน	ร้อยละ
อำเภอเมือง	11	19.3
อำเภอบางบัวทอง	18	31.6
อำเภอปากเกร็ด	6	10.5
อำเภอบางใหญ่	22	38.6
รวม	57	100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

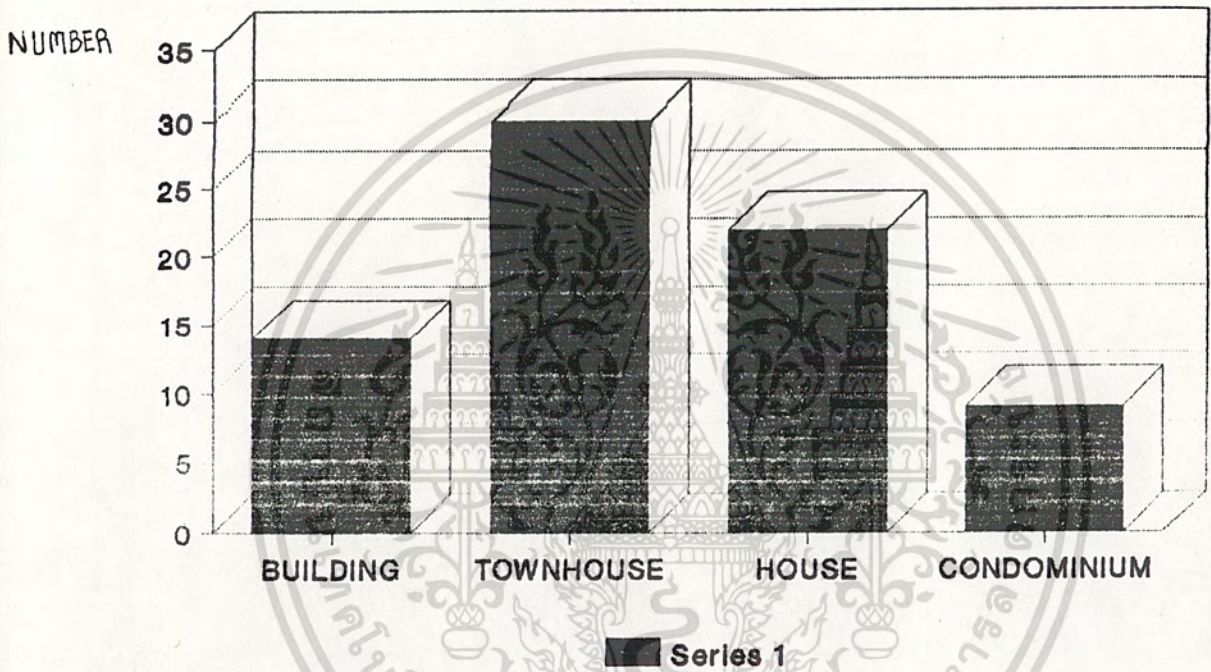
LOCATION



ภาพที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

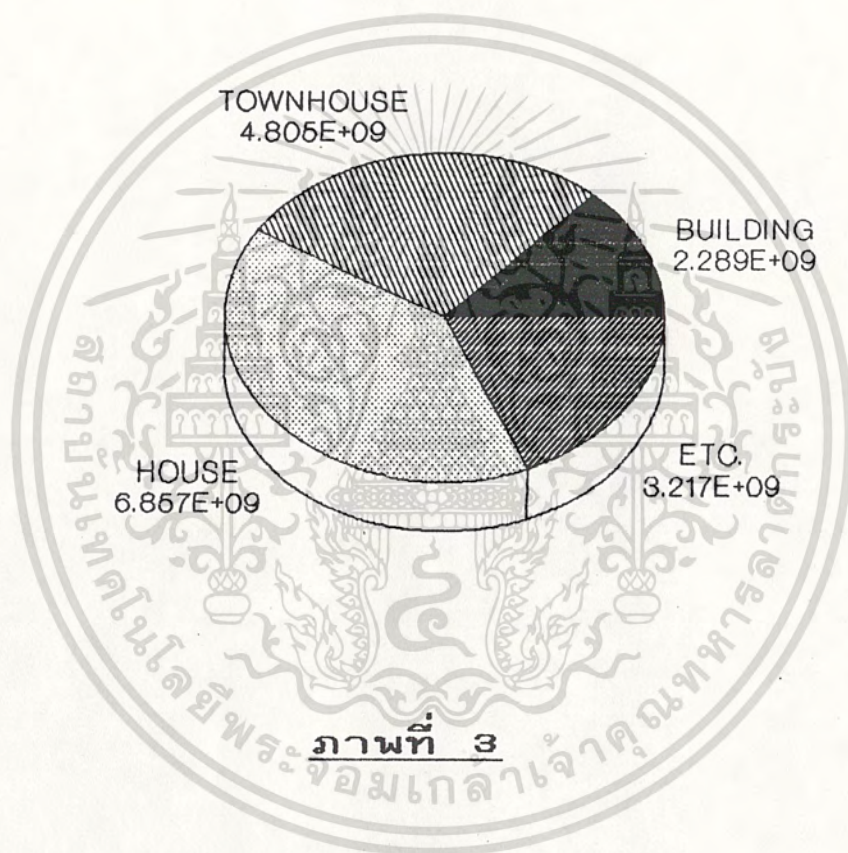
TYPE OF CONSTRUCTION



ภาพที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

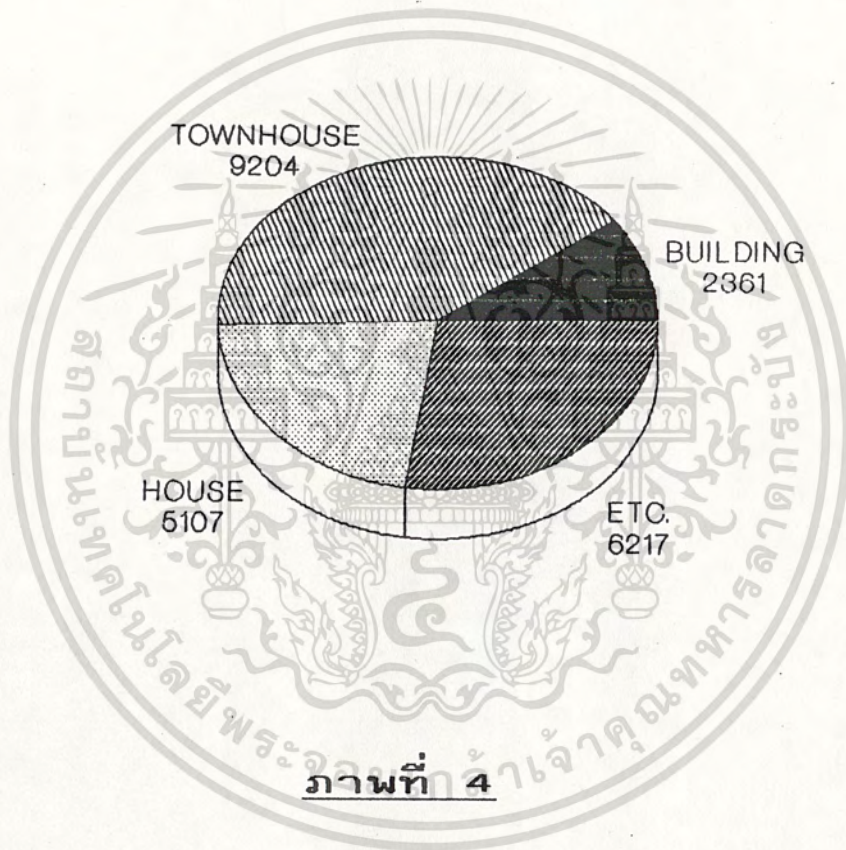
VALUE OF CONSTRUCTION'S TYPE



ภาพที่ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

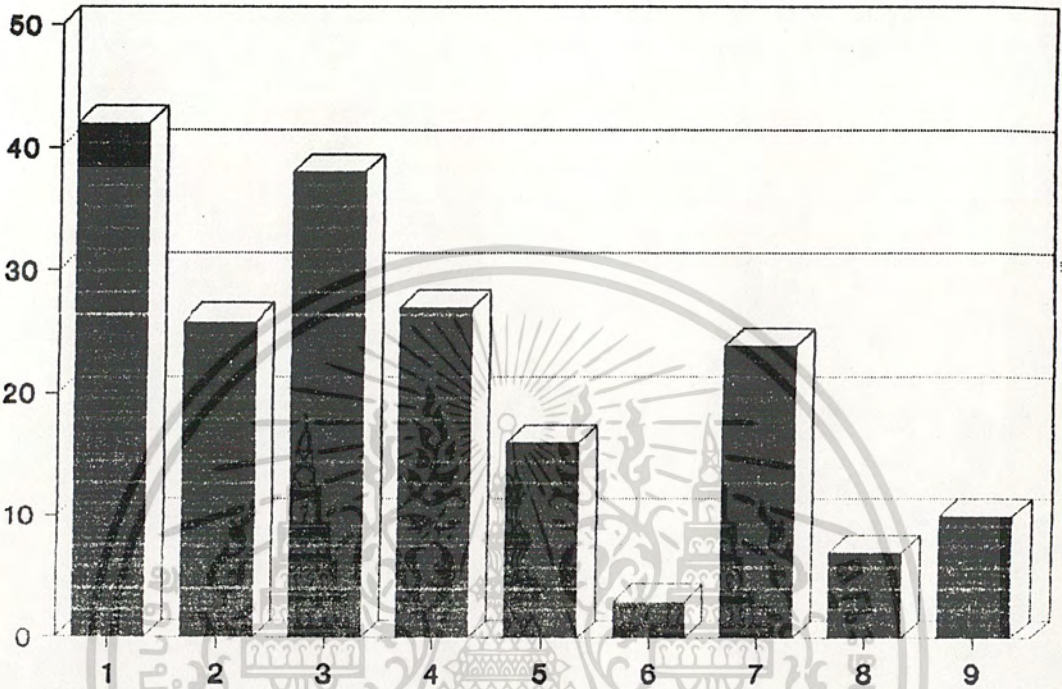
NUMBER OF TYPE



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 5

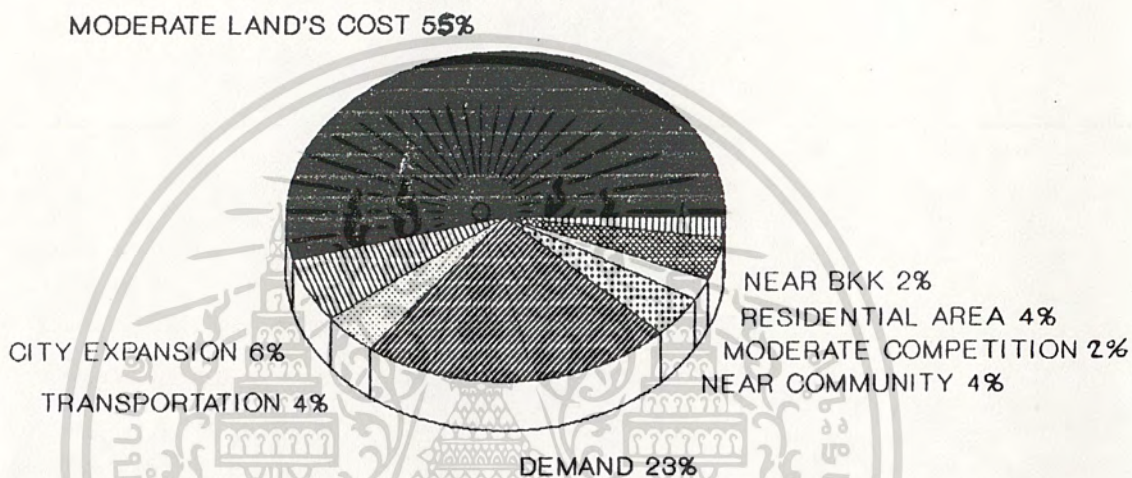
REASON OF INVESTMENT



- 1 ราคาที่ดินไม่สูง
- 2 การขายตัวของความเจริญ
- 3 การคมนาคมสะดวก
- 4 ความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น
- 5 ทำเลที่ตั้งใกล้เขตชุมชน
- 6 การแข่งขันไม่สูง
- 7 พื้นที่เหมาะแก่ทำหมู่บ้านจัดสรร
- 8 ใกล้กรุงเทพฯ
- 9 อื่น ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

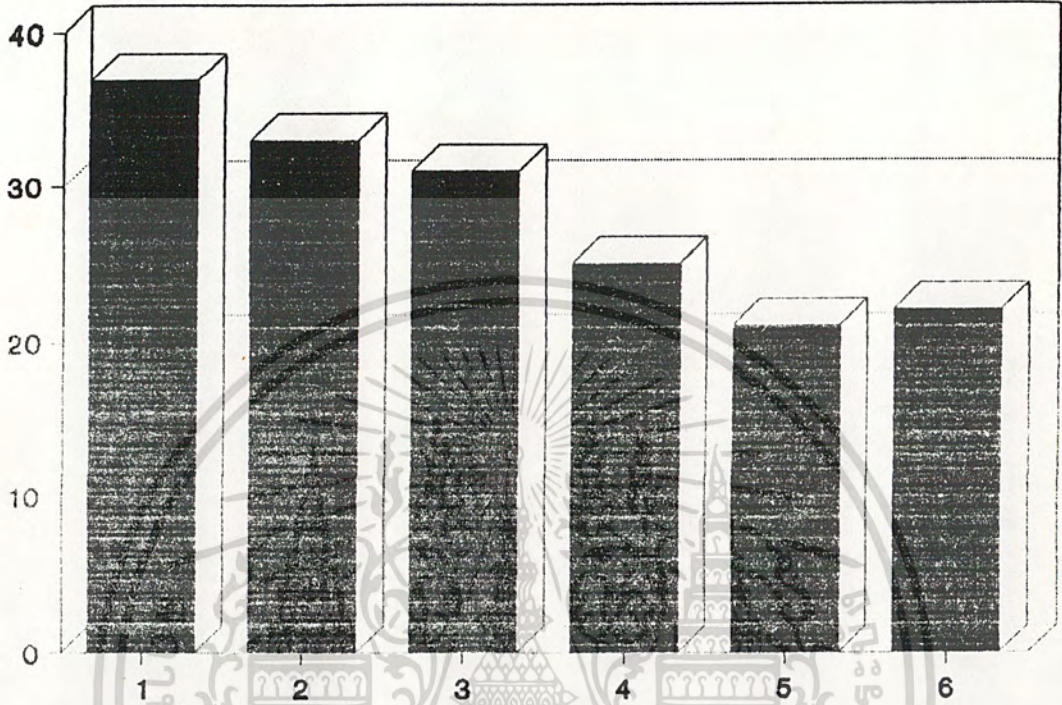
FIRST REASON OF INVESTMENT



ภาพที่ 6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

CONSTRUCTION EFFECT FACTORS

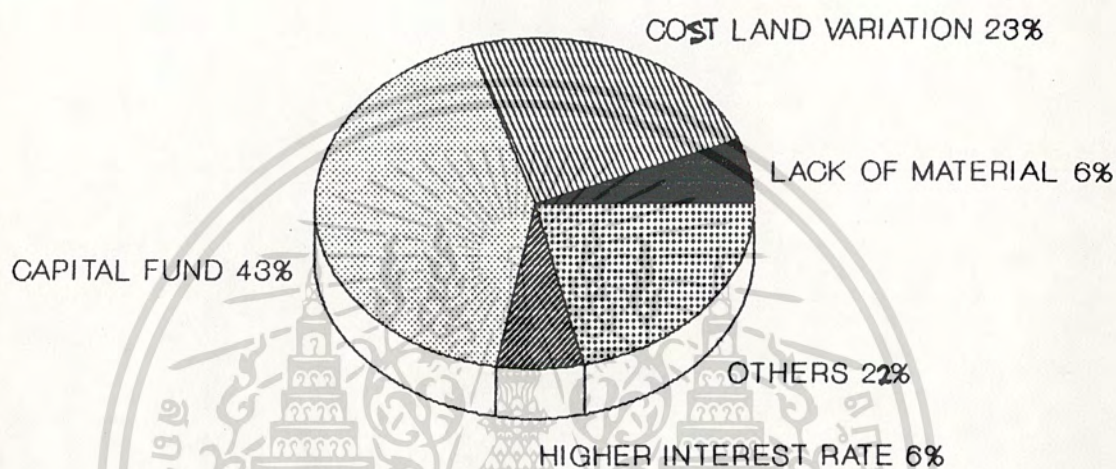


ภาพที่ 7

- 1 ราคาที่ดิน
- 2 วัสดุก่อสร้างขาดแคลน
- 3 เงินลงทุน
- 4 อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น
- 5 นโยบายการส่งเสริมจากทางภาครัฐบาล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

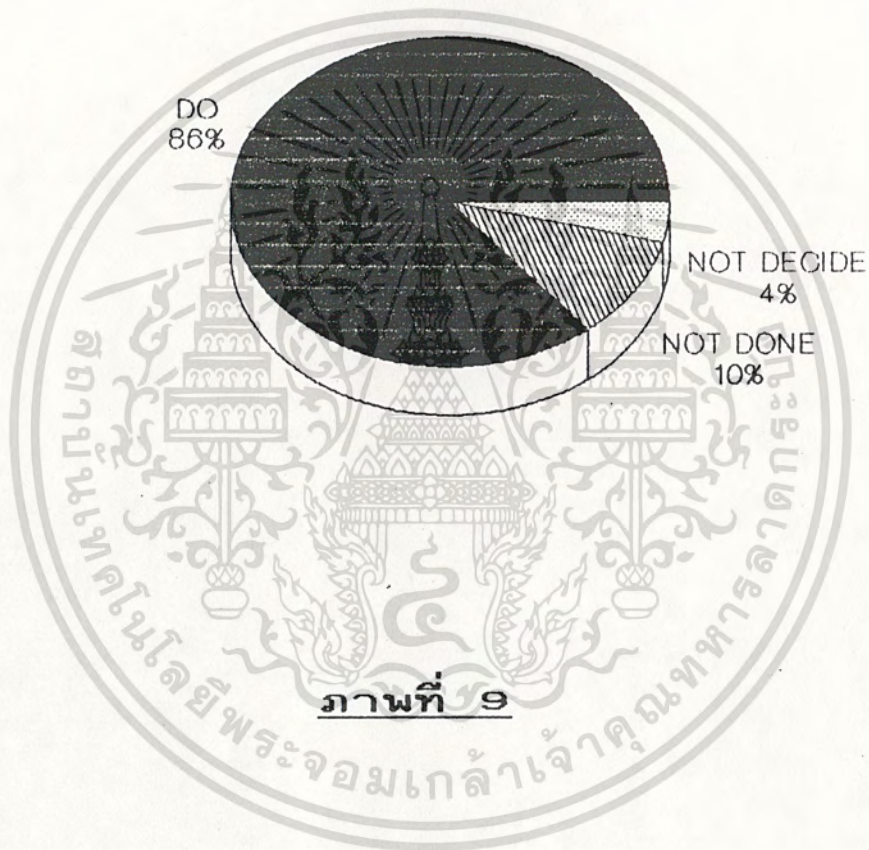
THE FIRST CONSTRUCTION EFFECT



ภาพที่ 8

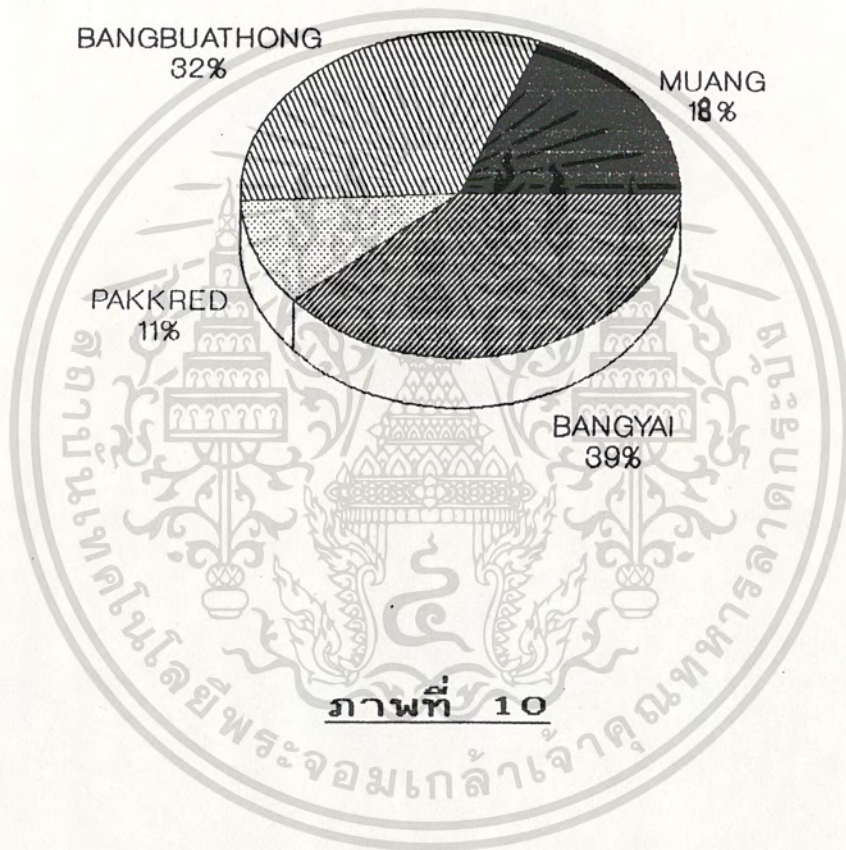
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

POTENTIAL OF PROJECT



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

POTENTIAL OF AREA



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

