



สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

“ปัจจัยสำคัญที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถมองข้ามได้”

การเงินและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สำหรับสถาปนิก Real Estate Finance and Investment for Architect



ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขปรับปรุง

ดร.สุกุลพัฒน์ กลุ่มไพศาล

หนังสือที่ได้รับทุนสนับสนุนการเขียนตำราจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. 2563 (ครั้งที่ 1)

หนังสือที่ได้รับทุนสนับสนุนการเขียนตำราจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. 2563 (ครั้งที่ 1)

สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล.

การเงินและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สำหรับสถาบันก.

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ – การเงิน. 2. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.

HD 1375

ISBN 978-616-602-107-3

ISBN (ebook) 978-616-602-111-0

ลิขสิทธิ์ของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล

สงวนลิขสิทธิ์

ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 2 เดือนพฤษภาคม 2567

จำนวน 30 เล่ม

ฉบับอิเล็กทรอนิกส์ (ebook) พฤษภาคม 2567

จัดพิมพ์และจัดจำหน่ายโดยสำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

99 หมู่ 18 อาคารโรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ชั้น 2 ห้อง 205

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121

โทร. 085-112-6081, 085-112-6968

http://thammasatpress.tu.ac.th, e-mail: unipress@tu.ac.th

พิมพ์ที่โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ภาพปก: <https://unsplash.com>

พิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนมกราคม 2565 จำนวน 50 เล่ม

พิมพ์ครั้งที่ 2 เดือนพฤษภาคม 2567 จำนวน 30 เล่ม

ราคาเล่มละ 200.- บาท

ประเภท

วิธีการใช้งาน

คำแนะนำในการใช้หรือการเก็บรักษา

คำเตือน/ข้อห้ามใช้/ข้อควรระวัง

วันเดือนปีที่หมดอายุ

หนังสือ

ใช้เพื่อการอ่าน

ควรเก็บในที่พ้นแสงแดด ควรเก็บในที่แห้ง

ห้ามวางไวใกล้ไฟ/ห้ามเปียกน้ำ

พ.ศ. 2573

สารบัญ

คำนำ ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 2	(7)
คำนำ	(8)
บทที่ 1 บทนำ (Introduction)	1
1. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	1
2. ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4
บทที่ 2 การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ (Feasibility Study)	11
1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย (Legal Feasibility Study)	13
2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพและการออกแบบ (Physical and Design Feasibility Study)	13
3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด (Market Feasibility Study)	14
4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน (Financial Feasibility Study)	17
บทที่ 3 งบการเงิน (Financial Statement)	25
1. ส่วนประกอบของงบการเงิน	26
2. การนำเสนองบการเงิน	31
3. เป้าหมายของการวิเคราะห์งบการเงิน	31
4. ข้อสมมติในการจัดทำงบการเงิน	32
5. ลักษณะเชิงคุณภาพของงบการเงิน	32
6. ข้อจำกัดของข้อมูลในงบการเงิน	33
บทที่ 4 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis)	37
1. ขั้นตอนการวิเคราะห์ทางการเงิน	37
2. ประโยชน์ของการวิเคราะห์ทางการเงิน	38
3. ข้อจำกัดในการวิเคราะห์ทางการเงิน	38
4. เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางการเงิน	39

บทที่ 5 มูลค่าของเงินตามเวลา	51
1. มูลค่าของเงินตามเวลา	51
2. การคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)	55
3. อัตราคิดลด (Discount Rate)	55
4. ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)	58
5. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)	59
6. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR)	60
บทที่ 6 การเงินและการลงทุนเบื้องต้น (Fundamental of Finance and Investment)	65
1. การเงินเบื้องต้น	65
2. การลงทุนเบื้องต้น	72
บทที่ 7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	77
1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	77
2. รูปแบบการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	81
3. ประเภทของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	82
4. ปัจจัยที่ต้องพิจารณาเมื่อต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	87
บทที่ 8 ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	
(Risks for Real Estate Investment)	93
1. ความหมายและประเภทของความเสี่ยง	93
2. ประเภทของความเสี่ยง	94
3. สภาพแวดล้อมภายนอกตามแนวทฤษฎี STEEP Analysis	95
4. การประเมินความเสี่ยง	96
5. การตอบสนองต่อความเสี่ยง	97
6. กรอบแนวคิดการบริหารความเสี่ยงแบบบูรณาการตามแนวคิดของ COSO	98
7. ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	101
ภาคผนวก	107
ดัชนีคำ (Index)	148

คำนำ

ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขปรับปรุง

อสังหาริมทรัพย์ เป็นอุตสาหกรรมที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เนื่องจากมีมูลค่าตลาดที่สูงและสามารถต่อยอดไปยังธุรกิจหรืออุตสาหกรรมอื่นๆ ได้ เช่น ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจออกแบบและตกแต่งภายใน เป็นต้น นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นธุรกิจที่มีความซับซ้อนซึ่งต้องอาศัยการบูรณาการจากศาสตร์หลากหลายสาขา ทั้งด้านการออกแบบ การตลาด กฎหมาย การเงิน และการบริหารโครงการ

เนื่องจากสาเหตุดังกล่าว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีกลไกขับเคลื่อนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญที่สุด คือ **การเงิน** ในทุกขั้นตอนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีเงินเข้าไปเป็นส่วนขับเคลื่อนกิจกรรมต่างๆ ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับอัตราผลตอบแทนต่างๆ ต้นทุน ผลกำไร ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นในช่วงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นความจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีความเข้าใจในการเงินของโครงการ นอกจากนี้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้ว่าจะเป็นการลงทุนที่สามารถทำได้ทั้งการลงทุนทางตรง และการลงทุนทางอ้อม แต่ในขณะเดียวกัน การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีปัจจัยแทรกซ้อนต่างๆ เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็น ปัจจัยทางสังคม สภาพเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี กฎหมายต่างๆ สภาพแวดล้อม ซึ่งทั้งหมดจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพราะอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้และใช้ระยะเวลานานมากในการพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มจนจบ ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงทั้งจากปัจจัยภายนอกและภายใน จึงเป็นสาเหตุที่หนังสือเล่มนี้ได้นำส่วนหนึ่งของกระบวนการบริหารความเสี่ยงในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์มาเพิ่มเติมด้วย

ถึงแม้ว่าหนังสือเล่มนี้จะเน้นเฉพาะความเข้าใจทางการเงินและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับสถาปนิกก็ตาม แต่ผู้สนใจในสาขาวิชาอื่นๆ หรือผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำไปใช้ประกอบการศึกษาและทำความเข้าใจในวงจรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ สามารถใช้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสามารถประเมินและบริหารจัดการความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นกับโครงการของผู้สนใจได้ นอกจากนี้แล้วนักศึกษาในสถาบันการศึกษาที่เปิดสอนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการศึกษาวิชาที่เกี่ยวข้องกับการเงินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้

บทที่ 1

บทนำ (Introduction)

1. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1.1 ความหมายของอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ ได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินซึ่งมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และรวมถึงทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 137 ถึงมาตรา 140)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ ธุรกิจที่เน้นการพัฒนาสินทรัพย์ประเภทเคลื่อนที่ไม่ได้ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนอกจากสินทรัพย์ประเภทนี้จะเป็นสิ่งจำเป็นในการดำรงชีวิตในแง่ที่อยู่อาศัยและใช้เป็นปัจจัยการผลิต อันมีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจทั้งภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการ ในอีกด้านหนึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้ลงทุนได้ดีไม่แพ้สินทรัพย์เพื่อการลงทุนชนิดอื่น และยังมีจุดเด่นเรื่องของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามระยะเวลาที่ถือครองเนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่มีอยู่อย่างจำกัด ขณะที่ความต้องการของผู้บริโภคและนักลงทุนสูง ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนในธุรกิจรูปแบบอื่น

1.2 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์

1.2.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร เช่น สวนเกษตร การจัดสรรที่ดินเพื่อทำการเกษตร เป็นต้น

1.2.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น

1.2.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ตลาดสด เป็นต้น

1.2.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม มินิแฟคตอรี เป็นต้น

1.2.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน เช่น โรงแรมตากอากาศ รีสอร์ท อาคารชุดพักอาศัยตากอากาศ เป็นต้น

1.3 การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.3.1 การลงทุนเพื่อการนำมาปล่อยเช่าเป็นช่องทางการลงทุนในระยะยาวที่ทำได้หลากหลายรูปแบบ เช่น การนำที่ดินมาปล่อยเช่าทำเป็นที่จอดรถหรือตลาด บ้านเช่า หอพัก อะพาร์ตเมนต์ การซื้ออาคารชุดพักอาศัยเพื่อปล่อยให้เช่า เป็นต้น

1.3.2 การลงทุนแบบจับเสือมือเปล่า เป็นการสร้างรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ต้องใช้เงินลงทุน เช่น นายหน้าซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสื่อกลางทำให้ผู้ที่ต้องการขายและผู้ที่ต้องการซื้อมาพบกัน โดยมีค่าตอบแทนอย่างน้อยร้อยละ 2-4 จากราคาขายหรือขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกันในการทำสัญญา เป็นต้น

1.3.3 การลงทุนแบบเก็งกำไร เป็นการลงทุนในระยะสั้นประเภทซื้อมาแล้วขายออกไป โดยได้รับผลตอบแทนจากส่วนต่าง (Appreciation in Value)

1.3.4 การลงทุนโดยประมูลอสังหาริมทรัพย์จากกรมบังคับคดีแล้วนำมาปรับปรุงใหม่เพื่อให้เช่าหรือขายต่อ

1.4 รูปแบบการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาจากบทบาทของผู้ลงทุน

1.4.1 การซื้อเพื่อปล่อยเช่า เป็นการลงทุนระยะยาวเพื่อเก็บเกี่ยวผลตอบแทนที่จะได้รับอย่างต่อเนื่องจากค่าเช่าเป็นงวด เช่น บ้านเช่า ห้องเช่า โกดังสินค้า เป็นต้น ซึ่งเหมาะกับผู้ลงทุนที่ต้องการได้รับรายได้ประจำ เช่น ผู้ที่เกษียณอายุงานแล้ว เป็นต้น โดยที่ผู้ลงทุนอาจใช้เงินทุนของตนเองเพียงบางส่วนจ่ายเป็นเงินดาวน์ ส่วนที่เหลือสามารถขอกู้

จากธนาคาร (ขึ้นอยู่กับผลการพิจารณาสินเชื่อของแต่ละธนาคาร) และนำเงินรายได้จากค่าเช่ามาผ่อนชำระธนาคารได้ แต่การลงทุนในลักษณะนี้ก็มีข้อยุ่งยากหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของภาระในการบริหารจัดการ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดี อีกทั้งยังมีความเสี่ยงหากไม่มีผู้เช่าหรือผู้เช่ามีพฤติกรรมไม่ดีค้างชำระค่าเช่า เป็นต้น

1.4.2 การซื้อเพื่อเก็งกำไร เป็นการลงทุนระยะสั้น ในกรณีนี้ผู้ลงทุนจะเข้าไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็นหรืออยู่ในทำเลที่มีศักยภาพเป็นที่ต้องการของตลาด โดยคาดการณ์ว่าในอนาคตราคาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะสูงขึ้น แล้วก็ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นออกไปเพื่อทำกำไรจากส่วนต่างราคา ซึ่งโดยปกติผู้ลงทุนจะไม่ทำการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ลงทุนตั้งใจซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้วนำมาตกแต่งใหม่เพื่อเพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนที่จะขายทำกำไรออกไป อย่างไรก็ตาม การลงทุนในลักษณะนี้ก็มีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนอาจประสบปัญหาสภาพคล่องในการขายอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ หรือจากการคาดการณ์ผิดว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นที่ต้องการของตลาดทำให้ต้องใช้เวลานานในการขาย เงินทุนที่นำมาลงทุนในลักษณะนี้จึงควรเป็นเงินเย็น เพราะหากกู้เงินธนาคารมาลงทุนจะทำให้มีภาระต้องผ่อนชำระกับธนาคารทุกเดือน ทำให้อาจต้องรีบร้อนขายอสังหาริมทรัพย์ออกไปโดยไม่ได้ราคาตามที่ต้องการ

ปัจจุบันการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นที่สนใจของผู้ลงทุนทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาวะที่ดอกเบี้ยเงินฝากต่ำและการลงทุนในสินค้าทางการเงินอื่นๆ เช่น หุ้น หุ้นกู้ เป็นต้น มีความเสี่ยงจากภาวะตลาดที่ผันผวน เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีข้อดีคือ ช่วยกระจายความเสี่ยงของผู้ลงทุน เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์ (Relationship) กับสินทรัพย์ทางการเงินต่ำ ราคาของอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ได้เคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกันกับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นๆ อีกทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังช่วยป้องกันการเสื่อมค่าของเงินลงทุนจากอัตราเงินเฟ้อได้ดีในระดับหนึ่ง เนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์มักปรับตัวสูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อและผู้ลงทุนสามารถเจรจาเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้ แต่ในทางปฏิบัติหากสัญญาเช่ายังไม่ครบกำหนดก็ยังไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้โดยทันที

2. ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Development) คือ การลงทุนพัฒนาสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งในเชิงของการลงทุนระยะสั้นหรือระยะยาว ซึ่งในการพัฒนาโครงการ ผู้ลงทุนจะต้องมีการประสานองค์ความรู้ต่างๆ เพื่อให้โครงการได้พัฒนาตามเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมบริบทของเมือง ความต้องการในเชิงธุรกิจ รวมทั้งความเป็นไปได้ทั้งในเชิงของการลงทุน (Investment) และลักษณะทางกายภาพ (Physical)

ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

2.1 การริเริ่มแนวคิด (Idea Inception) การริเริ่มแนวคิด คือ การที่ผู้พัฒนาโครงการมีความคิดว่าจะพัฒนาโครงการ เนื่องจากเห็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาถึงรูปแบบของโครงการ จุดเด่นของโครงการ รูปแบบของโครงการ ตลาดและกลุ่มเป้าหมาย แล้วจึงนำมาสู่การคำนวณถึงจุดคุ้มทุนในการลงทุนในเบื้องต้นว่ามีความเป็นไปได้หรือไม่

2.2 การกลั่นกรองแนวคิด (Idea Refinement) เป็นการวิเคราะห์ที่มุ่งเน้นไปที่ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง และสิ่งปลูกสร้าง ที่มีความเชื่อมโยงแนวคิดริเริ่มอย่างเป็นรูปธรรม ตลอดจนความสามารถในการดำเนินการภายใต้ข้อบังคับทางด้านกฎหมาย เนื่องจากความคิดริเริ่มนั้นอาจเป็นเพียงจินตนาการ ทั้งนี้ การพิจารณาทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบนั้นว่าเป็นสิ่งที่จำเป็น การออกแบบไม่สามารถทำได้ตามที่ผู้พัฒนาโครงการต้องการได้ทั้งหมด ขั้นตอนการวิเคราะห์การออกแบบเบื้องต้น ภายใต้กรอบแห่งระเบียบและข้อบังคับที่แตกต่างกันไปให้อสังหาริมทรัพย์และทำเลที่ตั้งของแต่ละโครงการ ย่อมแสดงให้เห็นถึงพื้นที่ที่แท้จริงที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ (Salable Area)

2.3 การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) เป็นการศึกษารายละเอียดของโครงการในทุกแง่มุมที่เกี่ยวข้อง เป็นเสมือนการวางแผนการดำเนินงาน ตลอดจนการตรวจสอบแนวความคิดที่เป็นการควบคุมอคติในการลงทุนที่อาจเกิดขึ้น ในขณะเดียวกันยังเป็นการลดความเสี่ยงจากการลงทุนอย่างรอบคอบที่สุด เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง การศึกษาความเป็นไปได้ ประกอบด้วย การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการด้านกฎหมาย (Legal Feasibility Study) ด้านกายภาพ (Physical Feasibility Study) ด้านการตลาด (Market Feasibility Study) และด้านการเงิน (Financial Feasibility Study)

บทที่ 2

การศึกษาความเป็นไปได้ ในการพัฒนาโครงการ (Feasibility Study)

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีลักษณะและคุณสมบัติพิเศษที่ผู้ประกอบการต้องพึงระวัง และให้ความสำคัญกับบริบทหลายประการ เนื่องจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีปัจจัยเสี่ยง ทั้งปัจจัยเสี่ยงที่สามารถควบคุมได้และปัจจัยเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ นอกจากนี้ นักวิชาการด้านอสังหาริมทรัพย์ได้สรุปถึงคุณลักษณะของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า เป็น ธุรกิจที่เน้นพัฒนาในเชิงกายภาพควบคู่กับการบริหารด้านการเงินเป็นหลัก ท่าเลที่ตั้งของ โครงการมีส่วนสำคัญอย่างมากต่อความสำเร็จในแต่ละโครงการ ทั้งโครงการที่ลงทุนใหม่ หรือการขายโครงการต่อเมื่อเลิกกิจการ เป็นทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ มี องค์ประกอบของการดำเนินงานและความเกี่ยวข้องกับหลายภาคส่วน ใช้ระยะเวลาในการ ดำเนินการนาน ต้องมีการจัดซื้อจัดหาวัตถุดิบและใช้ทรัพยากรจำนวนมาก และมีปัจจัย ความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกตลอดช่วงอายุของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการหรือการวิเคราะห์โครงการทางด้านต่างๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการที่เลือกมานั้นมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ มีผลตอบแทนหรือ ผลประโยชน์ที่คุ้มค่าต่อการลงทุนและสามารถใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยไม่ ก่อให้เกิดผลกระทบกับสิ่งแวดล้อมและสังคมตามมาในภายหลัง และสามารถทำให้บรรลุได้ ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ภายใต้ข้อจำกัดทางด้านงบประมาณและเวลา ดังนั้น การศึกษา ความเป็นไปได้ของโครงการจึงจำเป็นต้องวิเคราะห์โครงการทางด้านอุปสงค์หรือตลาด ทาง

ด้านเทคนิค ทางด้านการเงินและเศรษฐศาสตร์ ทางด้านการบริหารจัดการ ทางด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม ไม่ว่าจะเป็นโครงการของภาครัฐหรือภาคเอกชน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของแต่ละโครงการ

กรณีโครงการของภาคเอกชนที่เน้นกำไรสูงสุดจะให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์โครงการด้านการเงินและด้านการตลาด เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการตัดสินใจก่อนที่จะลงทุนในโครงการต่างๆ โดยทั่วไปมักเริ่มจากการวิเคราะห์โครงการทางด้านอุปสงค์หรือตลาด เพื่อให้แน่ใจได้ว่าสินค้าหรือบริการที่โครงการจะผลิตขึ้นมาจะเป็นที่ต้องการของตลาดมากน้อยเพียงใด เพื่อจะได้กำหนดขนาดการผลิตที่เหมาะสม และหากเป็นโครงการใหม่ที่ยังไม่เคยผลิตมาก่อนก็จำเป็นต้องวิเคราะห์โครงการทางด้านเทคนิค เพื่อเลือกหารูปแบบเทคนิคการผลิตที่มีประสิทธิภาพในการผลิตตามที่ต้องการ ซึ่งจะกำหนดเครื่องมือ เครื่องจักร อุปกรณ์ วัสดุ และวัตถุดิบต่างๆ ที่จำเป็นต้องใช้ในการผลิตโดยใช้ต้นทุนการผลิตที่ต่ำ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของโครงการและนำข้อมูลที่ได้มาประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ของโครงการ จากนั้นจึงนำมาวิเคราะห์โครงการด้านการเงินและเศรษฐศาสตร์เพื่อประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับว่าคุ้มค่าต่อการลงทุนมากน้อยเพียงใด

หากเป็นโครงการใหญ่ที่มีแนวโน้มว่าจะมีผลกระทบกับคนเป็นจำนวนมากหรือชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม จำเป็นต้องวิเคราะห์โครงการทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบกับชุมชน วิธีการดำเนินชีวิต สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งอาจจะมีผลทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินไปได้ ดังนั้น ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุนโครงการใดโดยเฉพาะโครงการใหญ่ที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก จึงจำเป็นต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้านต่างๆ หลายด้าน แต่สำหรับโครงการขนาดเล็กอาจทำให้เสียค่าใช้จ่ายมากเกินไปและเสียเวลาไม่คุ้มค่าในการลงทุน ดังนั้น ในแต่ละโครงการจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการหรือวิเคราะห์โครงการเน้นด้านใด จะพิจารณาตามความเหมาะสมและตามวัตถุประสงค์ของแต่ละโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) คือ การศึกษารายละเอียดของโครงการในทุกแง่มุมที่เกี่ยวข้อง เป็นเสมือนการวางแผนการดำเนินงาน ตลอดจนการตรวจสอบแนวความคิดที่เป็นการควบคุมอคติในการลงทุนที่อาจเกิดขึ้น ในขณะเดียวกันยังเป็นการลดความเสี่ยงจากการลงทุนอย่างรอบคอบที่สุด เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการเป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญอย่างมากในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากผลการศึกษาความเป็น

ไปได้ในการพัฒนาโครงการจะเป็นข้อมูลสำคัญที่สนับสนุนการตัดสินใจพัฒนาโครงการของผู้พัฒนาโครงการการศึกษาความเป็นไปได้ประกอบด้วย การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการด้านกฎหมาย (Legal Feasibility Study) ด้านกายภาพ (Physical Feasibility Study) ด้านการตลาด (Market Feasibility Study) และด้านการเงิน (Financial Feasibility Study)

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย (Legal Feasibility Study)

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมายเป็นลำดับแรกในการศึกษาความเป็นไปได้ เนื่องจากการพัฒนาโครงการอาจมีความเป็นไปได้ด้านการตลาดหรือด้านการเงิน แต่หากกฎหมายไม่อนุญาตให้ดำเนินการย่อมไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมายต้องให้ความสำคัญกับองค์ประกอบ 2 ประการ ได้แก่

1) การวิเคราะห์ขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินตามระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามแต่ละพื้นที่ โดยประเด็นสำคัญที่ต้องพิจารณาคือ อัตราพื้นที่ใช้สอยต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) ร้อยละพื้นที่เปิดโล่งต่อพื้นที่ใช้สอย (Open Space Ratio: OSR) และการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use)

2) ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร เนื่องจากการพิจารณาให้เห็นถึงความเป็นไปได้ด้านลักษณะทางกายภาพที่เชื่อมโยงมาจากระเบียบและข้อกำหนดที่ส่งผลต่อการตลาดและการเงินของโครงการ ดังนั้นการคัดกรองด้านกฎหมายย่อมมีความสำคัญเป็นอย่างมากในการคัดเลือกประเภททรัพย์สินที่ต้องการ

2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพและการออกแบบ (Physical and Design Feasibility Study)

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพมีความเกี่ยวข้องกับส่วนของกฎหมาย เมื่อพิจารณาแล้วว่าพื้นที่ตั้งหรือประเภททรัพย์สินมีความเป็นไปได้ด้านกฎหมายแล้ว จึงดำเนินการศึกษาด้านกายภาพที่สอดคล้องกับความต้องการในด้านที่ตั้งหรือประเภททรัพย์สิน เนื่องจากทำเลที่ตั้งแต่ละที่ย่อมมีลักษณะที่แตกต่างกันและสอดคล้องหรือส่งเสริมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงบางประเภท โดยต้องพิจารณาถึง

1) การเข้าถึงและการมองเห็น (Accessibility and Exposure) หมายถึง การเดินทางจากโครงการสู่ถนนสายหลักหรือระบบขนส่งสาธารณะ

การเงินและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สำหรับสถาปนิก Real Estate Finance and Investment for Architect

หนังสือเล่มนี้เน้นการเข้าใจและการประยุกต์ใช้หลักการการเงินและการลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ และเพิ่มเติมการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการเรียนรู้เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีพื้นฐานเกี่ยวกับการเงิน และเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมั่นคงและลดความเสี่ยงการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ผู้สนใจในการเรียนรู้เกี่ยวกับการเงินและการลงทุนและนักศึกษาหรือนักวิชาชีพที่ต้องการเข้าใจและประยุกต์ใช้หลักการการเงินในด้านอสังหาริมทรัพย์

ISBN 978-616-602-107-3



9 786166 021073

ราคา 200 บาท

หมวดธุรกิจการลงทุน

<http://thammasatpress.tu.ac.th>