

ปริญญานิพนธ์เรื่อง	การศึกษาปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อและความเป็นไปได้ของโครงการบ้านแฝดแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่
ชื่อนักศึกษา	นายพงศกร แสนชาติ นางสาวสกุณา แदनสา นายอัครเดช ปัญญามาก
หลักสูตร	วิศวกรรมโยธา
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์พรพจน์ นุเสน
ปีการศึกษา	2560

บทคัดย่อ

การลงทุนในธุรกิจพักอาศัยในปัจจุบันมีความเสี่ยงสูง ขาดทุนได้ง่ายเนื่องจากทำเลที่ตั้งไม่เหมาะสม รูปแบบของโครงการไม่ตรงตามความต้องการของผู้บริโภค การก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทำให้ต้องเกิดความล่าช้าในการแก้ไขภายหลัง เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเหล่านี้ จึงเป็นที่มาของวัตถุประสงค์ของโครงการคือ เพื่อศึกษาปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจของผู้บริโภค โดยการเก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้บริโภคที่อาศัยอยู่ในโครงการบ้านแฝดในจังหวัดเชียงใหม่จากการใช้แบบสอบถามจำนวน 100 ชุด โครงการละ 20 ชุด เพื่อนำมาช่วยในการกำหนดรูปแบบของโครงการประกอบกับข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการก่อสร้างภายหลัง และทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการตลาดโดยวิเคราะห์จากส่วนประสมการตลาด 5P และวิเคราะห์ด้านการเงินโดยรวบรวมข้อมูลจากรายรับรายจ่ายทั้งหมดของโครงการ

จากการศึกษาปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านแฝดของผู้บริโภคพบว่าความต้องการของผู้บริโภคส่วนใหญ่ เหมาะสมกับบ้านแฝดประเภท A2 ของโครงการเนื่องจากทั้งพื้นที่ใช้สอยและราคาของบ้านตรงกับความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด ในด้านทำเลที่ตั้งพบว่าที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้กับตัวเมืองและสถานที่สำคัญทางด้าน การอำนวยความสะดวกทำให้มีความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้งด้านการตลาดพบว่าภายในโครงการมีการอำนวยความสะดวกในหลายด้านทำให้มีความเป็นไปได้ในด้านการตลาด และด้านการเงินของโครงการพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 12,742,460 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ 12.98% อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) เท่ากับ 1.06 และระยะเวลาคืนทุนโครงการ (PB) อยู่ที่ 3 ปี 10 เดือน จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

คำสำคัญ : การศึกษาความเป็นไปได้, บ้านแฝด, หมู่บ้านจัดสรร

Project Title	Factors affecting housing choice and feasibility study for twin House in Chiang Mai
Students	Mr. Pongsakorn Saenkhat Ms. Sakuna Dansa Mr. Akkaradet Panyamak
Project Advisor	Arjarn Pornpoj Nusen
Curriculum	Civil Engineering
Academic Year	2016

Abstract

Presently, residential business has become a risky investment for entrepreneurs since it depends on many factors such as location, format, and the laws, in which the location has to be located in a suitable area, the format of the project has to meet the need of the consumers, and the construction has to be built accordingly to the laws. Otherwise, the business doers will be likely to lose income and there will be further problems in the business in the future. The purpose of this project is to prevent the issues from occurring by studying the factors involving in how consumers make decisions. This is done by collecting data from consumers who live in twin house project in Chiang Mai, using 100 set of survey papers in 5 projects, 20 pieces for each, in order to help specifying the formats of the project together with the laws related to construction and to study about the location, marketing, by analysing the advantages and disadvantages of the project, and for finance, by collecting data about the overall income and expenditure account of the project.

It is found that most consumers are likely to buy twin house in A2 type of the project since it meets their demands the most on several factors. For example, on location, it is situated near the city and landmarks so it is more convenient. On marketing, it is found that there are many facilities for them inside the project especially about the safety which is what consumers are likely to care the most. On finance of the project, it is found that the Net Present Value (NPV) is equal to

12,742,460 baht, the Internal Rate of Return (IRR) is 12.98 percents, the Benefit/Cost Ratio (BCR) is 1.06, and the Project's payback time (PB) is 3 years and 10 months. Moreover, the house also has reasonable price and space. From these reasons, it can be summarized that the project has high possibility for investment.

Keywords : Feasibility study , Twin house , Housing estate.