

ชื่อเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาคอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางใน

กรุงเทพมหานคร

ชื่อผู้แต่ง พิณพума พัฒนศิริมงคล

ปี พ.ศ. 2565

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียมสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อลดความเหลื่อมล้ำของคนในสังคมไทย และช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตเมืองมากขึ้น ผ่านกระบวนการพัฒนาที่ครอบคลุม Inclusive Development คือหนึ่งในหลักการเบื้องหลังของ SDGs ที่ต้องการให้ทุกการตัดสินใจต้องคำนึงถึงผลกระทบที่จะเกิดต่อคนทุกกลุ่ม โดยเฉพาะกลุ่มเปราะบางที่อาจจะเข้าถึงคุณภาพชีวิตขั้นพื้นฐานได้ยากกว่าคนทั่วไป หรือที่เรามักได้ยินว่า “ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง” (Leave no one behind) สำหรับโครงการอ้อมกอดเป็นโครงการตัวอย่าง หรือ Role Model ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมให้สอดคล้องกับความสามารถจ่ายของผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง โดยผ่านกระบวนการคัดเลือกทั้งปัจจัยด้านกายภาพ การตลาด กฎหมาย และการเงิน นอกจากนี้ยังต้องเพิ่มเติมพื้นที่กิจกรรมร่วมกันในโครงการ เพื่อให้เกิดปฏิสัมพันธ์ทางสังคม หรือ Social Interaction เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้มีรายได้น้อยให้อยู่ในสังคมได้อย่างยั่งยืน จากการศึกษาด้านกายภาพและทำเลที่ตั้ง ผู้จัดทำได้เลือกพื้นที่ใกล้แหล่งงานขนาดใหญ่บริเวณย่านอารีย์-สะพานควายที่กำลังได้รับความนิยมจากผู้ประกอบการที่เข้ามาพัฒนาอาคารมิกซ์ยูส (ร้านค้า+อาคารสำนักงานเกรด A) โดยตัวโครงการตั้งอยู่บนนสุทธิสารวิจิฉัย แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ที่ดิน 6 ไร่ 0 งาน 22 ตารางวา โดยถ้ลันกรองทางเลือกการพัฒนาที่ดินให้เกิดการใช้งานอย่างเหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุดสำหรับที่ดินแปลงนี้ พบว่าที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่สีน้ำตาล ย. 9-10 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตการบริการของระบบขนส่งมวลชน โดยมีข้อกำหนดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) 7:1 และอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่า 4.5% ที่สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมได้ พร้อมสิทธิพิเศษทางกฎหมาย คือ การได้รับพื้นที่ใช้งาน FAR BONUS 20% รูปแบบโครงการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ตึกสำหรับผู้มีรายได้น้อยสูง 22 ชั้น, ตึกสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง 35 ชั้น และพื้นที่คอมมูนิตีบริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อนำรายได้มาช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จากการวิเคราะห์พฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยการสัมภาษณ์ทั้งกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและกลุ่มคนทำงานย่านอารีย์-สะพานควาย (ผู้มีรายได้ปานกลาง) จนได้รายละเอียดกลุ่มเป้าหมายทั้ง 2 กลุ่ม : กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ครัวเรือนประมาณ 13,703 บาท และกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางที่มีรายได้ครัวเรือนประมาณ 50,000-70,000 บาท/เดือน หรือคนทำงานระดับ Senior ขึ้นไปที่ต้องการคอนโดใกล้แหล่งงานประหยัดเวลาการทำงาน หรือต้องการที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 โดยเหมาะสมอยู่อาศัยคนเดียว และอยู่กันเป็นครอบครัวขนาดเล็ก จากการศึกษาทางด้านการเงิน มีที่มาของแหล่งเงินทุนประกอบด้วย ส่วนของผู้ประกอบการและเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยมีส่วนของหนี้สินต่อส่วนเจ้าของเท่ากับ 39.15 : 60.85 และมีสมมติฐานต้นทุนทางการเงิน (WACC) ที่ 7.43% โครงการมีมูลค่า (Project Value) เท่ากับ 3,785,845,914 บาท โครงการมีกำไรสุทธิ (Net Profit) เท่ากับ 523,032,561 บาท สำหรับมูลค่าปัจจุบันสุทธิและ

อัตราผลตอบแทนภายในของการลงทุนพบว่า ในกรณีสถานการณ์ปกติ (Base Case) โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 167,939,983 บาท และมีอัตราผลตอบแทน (IRR) เท่ากับ 12.25% สำหรับกรณีสถานการณ์เลวร้ายที่สุด (Worst Case) โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -109,893,695 บาท และอัตราผลตอบแทน (IRR) เท่ากับ 4.62% สำหรับกรณีสถานการณ์ดีที่สุด (Best Case) โครงการจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 445,883,091 บาท และอัตราผลตอบแทน (IRR) เท่ากับ 19.97% เมื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทั้งหมดแล้ว ผู้จัดทำมีความเห็นว่าที่ดินแปลงนี้ มีความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง ที่ผ่านทั้งปัจจัยด้านกายภาพ กฎหมาย การตลาด และการเงิน โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก และอัตราผลตอบแทนมากกว่า WACC มีความเป็นไปได้ในการลงทุนให้ประสบความสำเร็จได้