

การวิเคราะห์การลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดิน  
ในจังหวัดเชียงใหม่



นางสาวอุษะยาว อิงสุวรรณ

006883

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบัณฑิต

ภาควิชาการบัญชี

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2524

AN ANALYSIS OF INVESTMENT IN HOUSING PROJECTS

IN CHIANGMAI PROVINCE

MISS YUPAYAOW INGSUWAN

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Accountancy

Department of Accountancy

Graduate School

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1981

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การวิเคราะห์การลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่

โดย นางสาวยุพเยาว์ อิงสุวรรณ

ภาควิชา การบัญชี

อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์จรรย์ สมชนะ  
อาจารย์อรรพินธุ์ ชาติอัปสร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประคิษฐ์ บุณนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(ศาสตราจารย์พิเศษ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา)

..... กรรมการ  
(นายจรรุ ศรีชัยสัมภ)

..... กรรมการ  
(อาจารย์ดร.วิรัช อภิเมธีธำรง)

..... กรรมการ  
(อาจารย์อรรพินธุ์ ชาติอัปสร)

..... กรรมการ  
(อาจารย์จรรย์ สมชนะ)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ข
รายการตารางประกอบ.....	ฅ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์และขอบเขตของการวิจัย.....	3
วิธีการวิจัย.....	5
บทที่ 2 พัฒนธรรม สภาพทางภูมิศาสตร์ ภูมิอากาศ เศรษฐกิจ แนวโน้มของจำนวนประชากรและสภาพการพักอาศัย.....	6
พัฒนธรรม.....	6
สภาพทางภูมิศาสตร์ ภูมิอากาศ.....	8
สภาพทางเศรษฐกิจ.....	9
แนวโน้มของจำนวนประชากร.....	12
สภาพการพักอาศัย.....	16
บทที่ 3 ตลาดของการจัดสรรบ้านและที่ดิน.....	29
การจัดสรรบ้านและที่ดินของภาครัฐบาล.....	29
การจัดสรรบ้านและที่ดินของภาคเอกชน.....	33



บทที่ 4	วัตถุประสงค์ นโยบายและการดำเนินงานของการเกษตรแห่งชาติ	37
	วัตถุประสงค์และนโยบาย.....	37
	แผนงานในจังหวัดเชียงใหม่.....	39
	การจัดสรรบ้านและที่ดินโครงการหนองหอยระยะที่ 1	49
บทที่ 5	การจัดสรรบ้านและที่ดินของโครงการหมู่บ้านอมรินทร์เวนท์ ริทซ์ และจินคานีเวนท์.....	62
	โครงการหมู่บ้านอมรินทร์เวนท์.....	62
	โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านริทซ์.....	75
	โครงการหมู่บ้านจินคานีเวนท์.....	87
บทที่ 6	การจัดสรรบ้านและที่ดินหมู่บ้านโชตนานีเวนท์ วิลลาผาพิง ศิริวัฒนานีเวนท์ และระมิงค์นีเวนท์.....	95
	โครงการหมู่บ้านโชตนานีเวนท์.....	95
	โครงการหมู่บ้านวิลลาผาพิง.....	100
	โครงการหมู่บ้านศิริวัฒนานีเวนท์.....	104
	โครงการหมู่บ้านระมิงค์นีเวนท์.....	107
บทที่ 7	สรุปและข้อเสนอแนะ.....	112
	บรรณานุกรม.....	126
	ประวัติผู้เขียน.....	128

หัวข้อวิทยานิพนธ์      การวิเคราะห์การลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่  
ชื่อนิสิต                      นางสาวยุพเพาว์ อิงสุวรรณ  
อาจารย์ที่ปรึกษา          อาจารย์จรัญ สมชนะ  
   อาจารย์อรพินธุ์ ชาติอัปสร  
ภาควิชา                        การบัญชี  
ปีการศึกษา                  2524



บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์หลักของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ก็คือเพื่อศึกษาถึงผลตอบแทนจากการลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชนในจังหวัดเชียงใหม่ โดยทำการศึกษาโครงการหนองหอยระยะที่ 1 และระยะที่ 2 ซึ่งดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ และโครงการซึ่งดำเนินการโดยภาคเอกชนคือ โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านอมรินทร์ และโครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านรินทร์ และโครงการหมู่บ้านจินตานิเวศน์ นอกจากนี้ยังได้ศึกษาเฉพาะสถานการณ์ด้านการตลาด ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ของโครงการหมู่บ้านโชตนานิเวศน์ วิลลาผาพิง คีรีวัฒนานิเวศน์ และระมิงคินิเวศน์ เพื่อต้องการทราบถึงความเหมาะสมในการลงทุนว่าควรที่จะลงทุนจัดสรรบ้านและที่ดินเพิ่มขึ้นอีกหรือไม่อย่างไร และเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้สนใจและแก่รัฐบาลที่จะดำเนินการเพื่อสนับสนุนการลงทุน

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาโดยวิธีสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของราชการเคหะแห่งชาติ ผู้ลงทุนหรือผู้บริหารโครงการของภาคเอกชน สถาปนิก ผู้รับเหมาก่อสร้าง และเจ้าหน้าที่ของธนาคารพาณิชย์ นอกจากนี้ยังได้ศึกษาค้นคว้าจากหนังสือและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

## ผลการศึกษาปรากฏว่า

ในภาครัฐบาลนั้น อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการหนองหอย  
ระยะที่ 1 ซึ่งมีอายุโครงการ 1 ปี เท่ากับ 1.33 % อัตราผลตอบแทนที่ต่ำกว่า  
แต่การดำเนินการโครงการนี้การเคหะแห่งชาติไม่ได้มุ่งแสวงหากำไรในอัตราที่สูง แต่เป็นการ  
แก้ไขปัญหาคานที่อยู่อาศัย ดังนั้นผลตอบแทนที่ได้รับจึงนำพึงพอใจและคุ้มค่ากับการลงทุน กำไร  
ที่ได้รับจากโครงการนี้เป็นกำไรที่ได้รับจากการจัดสรรบ้านและที่ดินสำหรับผู้มีรายได้อายุ  
ซึ่งการเคหะแห่งชาติจนกว่ากำไรส่วนนี้ไปจนเจือค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มี  
รายได้น้อย

ส่วนอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินในภาคเอกชน  
มีดังต่อไปนี้

โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านอมรินทร์ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทั้ง  
โครงการเท่ากับ 3.7 % ภายในช่วงอายุโครงการ 1 ปี 8 เดือน และอัตราผลตอบแทน  
รายปีเท่ากับ 2.22 % จะเห็นได้ว่าเป็นอัตราผลตอบแทนที่ค่อนข้างต่ำ และไม่เป็นที่น่าพึงพอ  
ใจของผู้ลงทุน อย่างไรก็ตามอัตราผลตอบแทนที่ได้รับยังคงคุ้มทุน

โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านรินทร์ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งโครงการ  
เท่ากับ 19.27% ภายในช่วงอายุโครงการ 1 ปี 6 เดือน และอัตราผลตอบแทนจากการ  
ลงทุนรายปีเท่ากับ 12.85 % ผลตอบแทนที่ได้รับประเมินขึ้นจากกำไรสุทธิจากการดำเนินการ  
งานก่อนหักค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ยจ่าย และภาษี และเนื่องจากกิจการนี้ไม่มีข้อมูล

ในเรื่องค่าใช้จ่ายดังกล่าว อัตราผลตอบแทนที่ได้รับค่อนข้างต่ำเพราะกิจการนี้ขาดประสิทธิภาพในการจัดการ อย่างไรก็ตามผลตอบแทนที่ได้รับยังคงคุ้มทุน

โครงการหมู่บ้านจินดาภิเษก อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 15.96 % ภายในระยะเวลา 2 ปี 8 เดือน ส่วนอัตราผลตอบแทนรายปีเท่ากับ 5.99 % ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายบ้านเท่านั้น การที่ไม่คิดกำไรหรือผลตอบแทนที่ได้จากการจำหน่ายที่ดิน เพราะราคาทุนของที่ดินซึ่งผู้ลงทุนซื้อเมื่อ พ.ศ. 2512 ต่ำกว่ามูลค่าปัจจุบันรวมทั้งโครงการนี้จำหน่ายที่ดินในระดับราคาเดียวกันกับราคาประเมินของที่ดินจังหวัด ผลตอบแทนที่ได้รับในที่นี้ประเมินขึ้นจากการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนหักค่าธรรมเนียม ก่อเก็บจ่าย และภาษี เนื่องจากผู้วิจัยไม่ได้ข้อมูลดังกล่าวจากผู้ลงทุน อัตราผลตอบแทนที่ได้รับค่อนข้างต่ำและไม่เป็นที่พึงพอใจของผู้ลงทุนแต่ก็ยังคงคุ้มทุน

โครงการลงทุนของการเคหะแห่งชาติไม่คำนึงถึงผลตอบแทนจากการลงทุนมากนัก เพราะการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งลงทุนเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชน และแตกต่างจากการลงทุนของภาคเอกชนซึ่งหวังผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงพอสมควร ทางรัฐบาลจึงควรที่จะดำเนินการอย่างเร่งด่วนเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยกลาง ซึ่งต้องการบ้านและที่ดินที่การเคหะแห่งชาติจัดสรรอีกมาก และเป็นอาคารทดแทนโครงการบ้านจัดสรรเอกชนซึ่งล้มเหลวมากในช่วงนี้



สำหรับภาคเอกชนนั้น บรรยากาศในการลงทุนยังไม่อำนวยเพราะอำนาจ  
ซื้อของประชาชนในปัจจุบันมีไม่เพียงพอ ภาวะทางเศรษฐกิจฝืดเคืองรวมทั้งธนาคารพาณิชย์จำกัด  
การให้สินเชื่ออย่างมาก ทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำ จึงควรเร่งหรือชะลอการลงทุนใน  
โครงการบ้านและที่ดินจัดสรรในระยะนี้ไว้ก่อน

Thesis Title            An Analysis of Investment in Housing  
                              Projects in Chiangmai Province  
Name                     Miss Yapayaow Ingsuwan  
Thesis Advisors        Mr. Charan Somjana  
                              Miss Orapin Chartabsorn  
Department            Accountancy  
Academic Year         1981

#### ABSTRACT

The main objective of this thesis is to study the rate of return on investment in housing projects, both in the public and the private sectors in Chiangmai province.

The study included the Nong Hoi Projects I and II that were administered by the National Housing Authority , the Amorn Nives Project I, the Rin Project I and the Chinda . Nives that were administered by the private sector. In addition, the study was also made on the marketing aspects and some problems of the housing projects of Chotana Nives, Villa Pa Ping, Siriwatana and Raming Nives, in order to consider whether it was worthwhile to continue investing in housing projects.

At the same time, the various problems revealed from the study will also provide information for those who are interested and for the government to take proper actions in encouraging investment.

-4-

The study was made by interviewing officials in the National Housing Department, the administrators of private housing projects, architects, building contractors and related personnels in various commercial banks. Apart from this, the study was also based on relevant literatures and documents. The findings from the study are as follows:

In the public sector, the rate of return of investment form Nong Hoi Project I, after one year, was 1.33% which was rather low. However the National Housing Project did not aim to seek high profits, but to solve the housing problems. The profit made was from the housing project for those with middle income only and it will be used as part of the funds in supporting low income housing projects.

The rate of return on investment for the private sector in the housing projects were:

Amorn Nives Project I, the rate of return was 3.70% for the whole project which lasted one year and eight months, and the annual rate of return was 2.22% . The rate of return was rather low, however, it did cover all the costs.

Rin Project I , the rate of return was 19.27% for the whole project which lasted one year and six months, the annual rate of return was 12.85% . The rate was before taxes, interest payments and fees because the related information was not available. The rate was rather low because of ineffectiveness in the administration; however, it did cover all the costs.

Chinda Nives, the rate of return for two years and eight months was 15.96% and the annual rate of return was 5.99% . The rate was calculated from the income from the sales of houses only. It did not include income from the sales of land because the land price in 1969 was much lower than at the time of this study and also because the selling price of land in this housing project was the same as that given by the Provincial Land Authority. The rate of return was evaluated before taxes, interest payments and fees because of lack of information. It was rather low however it did cover all the costs.

The Project of National Housing was not seriously aimed at earning profits from investment because it was a government agency that solved the public housing problems. This was clearly in contrast with the private housing projects which expected high

profits from investment. The government should therefore urgently solve the housing problems, especially for those with low income as well as those with middle income. Because demands for housing from these two groups were still high and couldnot be fulfilled by private housing projects which were in down turn

For the private sector, the atmosphere of investment was not favorable because of the **low** public purchasing power, recessive economic situation and limited credits granted by commercial banks. The rate of return on investment was low. Consequently, little or no investment in housing projects should be made at this time.



## กิติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงด้วยดีก็เพราะได้รับความอนุเคราะห์ จากท่านผู้มีอุปการะคุณหลายท่าน ทั้งที่เป็นอาจารย์ผู้สอน อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ทรงคุณวุฒิ มิตรสหาย ตลอดจนผู้บริหารธุรกิจที่ได้ให้ความร่วมมืออย่างดียิ่ง จึงใคร่ขอประกาศ กิติคุณไว้ ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์จรูญ สมชนะ อาจารย์ที่ปรึกษา และ อาจารย์อรพินธุ์ ชาติอัปสร อาจารย์ที่ปรึกษาร่วมที่ให้คำปรึกษา แนะนำ ช่วยแก้ไข ปัญหา ตรวจสอบและแก้ไขวิทยานิพนธ์ด้วยความเอาใจใส่และเป็นกำลังใจอยู่ตลอดเวลา

ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์วธินี พรรณเชษฐ์ ที่กรุณาให้คำปรึกษาและ ตรวจสอบแก้ไขวิทยานิพนธ์ในช่วงแรก

ขอกราบขอบพระคุณศาสตราจารย์เพ็ญเช . สนิทวงศ์ ณ อยุธยา ที่ประสิทธิ์ ประสาทวิชาทั้งในเวลาการศึกษา และติดตามให้คำแนะนำ สั่งสอนให้ความรู้อันจำเป็น ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นอย่างยิ่ง

ขอขอบคุณมิตรผู้มีประสพการณ์ เจ้าของหรือผู้บริหารของธุรกิจที่ให้ความ ร่วมมือโดยการให้ข้อมูล และขอเสนอแนะต่าง ๆ เป็นอย่างดี

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	ตารางแสดงการเพิ่มประชากรในเขตและนอกเขตเทศบาล	13
2	ตารางแสดงการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตเทศบาล	14
3	ตารางแสดงการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรนอกเขตเทศบาล	15
4	ตารางแสดงการจำแนกอัตราค่าเช่ากับประเภทของอาคาร	18
5	ตารางแสดงอาชีพของผู้เช่าบ้านในเมืองเชียงใหม่	19
6	ตารางแสดงจำนวนครอบครัวในบริเวณแหล่งเสื่อมโทรมที่รัฐมี นโยบายจะขับไล่อ	24
7	ตารางแสดงสภาพการครอบครองที่ดินในบริเวณแหล่งเสื่อมโทรม ถนนกำแพงดิน ถนนศรีคอนไซ และถนนลอยเคราะห์ 3	24
8	ตารางแสดงความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้อยู่ในแหล่งเสื่อมโทรม ที่รัฐมีนโยบายที่จะขับไล่อ	25
9	ตารางแสดงจำนวนผู้ที่อยู่บ้านเช่าซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ ของตนเอง	27
10	ตารางแสดงความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนประชากร ที่เพิ่มขึ้นจำแนกตามระดับรายได้	28
11	ตารางแสดงรายละเอียดของระดับรายได้ของผู้เช่าบ้านและที่ดิน ประเภทของอาคาร ขนาดของที่ดิน จำนวนหน่วย ราคาขายเงินสด ราคาขายเงินผ่อนและเงินผ่อนชำระรายเดือนของโครงการ หนองหอยระยะที่ 1	30
12	ตารางแสดงรายละเอียดของจำนวนผู้ที่จองบ้านเปรียบเทียบกับจำนวน บ้านที่มีในโครงการหนองหอยระยะที่ 1	32

13	ตารางแสดงเป้าหมายการก่อสร้างบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ ในช่วงระยะ พ.ศ. 2522 - 2526	40
14	ตารางแสดงความต้องการที่ดินในการจัดทำโครงการของการเคหะ แห่งชาติตามแผนในระยะห้าปี	41
15	ตารางแสดงความต้องการเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการ ในระยะปี พ.ศ. 2522 - 2526 ของการเคหะแห่งชาติ	42
16	ตารางแสดงราคาจำหน่ายและเงื่อนไขผ่อนชำระโครงการหนองหอย ระยะที่ 1 การเคหะแห่งชาติ	53
17	ตารางแสดงต้นทุนกะประมาณของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 การเคหะแห่งชาติ	54
18	ตารางแสดงรายละเอียดการกำหนดราคาขายบ้านและที่ดิน โครงการหนองหอยระยะที่ 1	56
19	ตารางแสดงรายละเอียดของแบบบ้าน ราคาบ้าน จำนวนหลัง ของโครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านอมรินทร์	64
20	ตารางแสดงแบบบ้าน ราคาบ้าน ของโครงการระยะที่ 2 หมู่บ้าน อมรินทร์	65
21	ตารางแสดงรายละเอียด แบบบ้าน ขนาดพื้นที่ ราคาจำหน่าย ของโครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านรินทร์	77
22	ตารางแสดงรายละเอียดของแบบบ้าน ราคาบ้าน จำนวนที่จำหน่าย ของโครงการหมู่บ้านจินตานิเวศน์	89
23	ตารางแสดงรายละเอียดของแบบบ้าน จำนวนที่จำหน่าย ราคาของ โครงการหมู่บ้านโชตนานิเวศน์	96
24	ตารางแสดงแบบบ้าน ราคาบ้าน ของโครงการหมู่บ้านศิริวัฒนานิเวศน์	105