

การบริหารจัดการที่ดินแปลงว่างรอการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุด



KM.

KNOWLEDGE MANAGEMENT

ความรู้การศึกษาสำรวจข้อมูลที่ดิน / ตลาด

COP 2

ความรู้การศึกษาสำรวจข้อมูลที่ดิน/ตลาด

วันที่จัดทำ : 15 มกราคม 2559

วันที่ทบทวน : 25 กุมภาพันธ์ 2559

คำนำ

เอกสารสรุปองค์ความรู้ในหัวข้อการศึกษาสำรวจข้อมูลที่ดิน/ตลาดฉบับนี้ เป็นองค์ความรู้ที่ คณะทำงานกลุ่มที่ 4 – การบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวบรวมจากกิจกรรมการ แลกเปลี่ยนเรียนรู้ด้วยวิธีชุมชนนักปฏิบัติ (Community of Practice – CoP) เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 โดยได้รับเกียรติจากผู้เชี่ยวชาญด้านการการศึกษาสำรวจข้อมูลที่ดิน/ตลาดมาร่วมแบ่งปันความรู้ร่วมกับ คณะทำงานกลุ่มที่ 4 ได้แก่ คุณสร้อยัญญ์ โสภณ อติตรองผู้อำนวยการ ฝ่ายสินทรัพย์และอาคารเช่า และคุณสุชาติ อักษรไทย พ.วิเคราะห์ฯ 7 กองวิจัยและวางแผนการตลาด ฝ่ายการตลาดและขาย ทำให้ คณะทำงานสามารถสรุปประเด็นองค์ความรู้ที่สำคัญในหัวข้อการศึกษาสำรวจข้อมูลที่ดิน/ตลาดได้อย่าง มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สารบัญ

	หน้า
ความรู้ด้านการศึกษาสารวจข้อมูลที่ดิน/ราคาตลาดที่ดิน	4
- การสำรวจข้อมูลที่ดินและราคาตลาดที่ดิน	4
- เครื่องมือที่ใช้ในการจัดเก็บข้อมูลที่ดิน	5
- เทคนิคในการสำรวจข้อมูลที่ดินและราคาตลาดที่ดิน	5-6
- ข้อจำกัดและปัญหาอุปสรรคในการสำรวจที่ดิน	7
- วิธีการแก้ไข	7
- ความรู้การศึกษาสำรวจข้อมูลด้านการตลาด	8
- เทคนิคในการสำรวจตลาด	8-13
- เครื่องมือที่ใช้ในการจัดเก็บข้อมูลตลาด	14
- ข้อจำกัดและปัญหาอุปสรรคและวิธีการแก้ไข	14
- ตัวอย่างกรณีศึกษา	15-16
ภาคผนวก	
- คณะทำงานโครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการการจัดการความรู้ของ กคช. ปี 2559 เรื่องการบริหารจัดการที่ดิน ของ กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด	17-18
- แนวทางการเตรียมการจัดทำกิจกรรม CoP ครั้งที่ 2	19
- ภาพบรรยากาศการจัดทำกิจกรรม CoP ครั้งที่ 2	20-23

ความรู้การศึกษาสำรวจข้อมูลที่ดิน/ตลาด

- ความรู้การศึกษาสำรวจข้อมูลที่ดิน/ราคาตลาดที่ดิน

วัตถุประสงค์ – สำรวจเพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- การสำรวจข้อมูลที่ดินและราคาตลาดที่ดิน

- 1. การเตรียมการ

- 1.1 รวบรวมข้อมูล

- หน่วยงานภายในองค์กร
- หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- 1.2 กรณี กคช.

- ตรวจสอบแผนงานหลักว่าจะนำที่ดินไปพัฒนาโครงการ
- ตรวจสอบนโยบาย

- 1.3 จัดทำเป็นเอกสารเฉพาะเรื่องขึ้น (ทำบัญชีแปลงที่ดิน)

- 1.4 การจัดเตรียมเอกสาร

- เอกสารโฉนดที่ดิน
- ผังแสดงรูปร่างที่ดิน
- แผนที่ภูมิประเทศ (แผนที่ทหาร)
- ราคาประเมินราชการ
- ราคาประเมินเอกชนที่เคยว่าจ้าง
- ราคาที่ดินเสนอขายในเล่มประเมิน
- ราคาประกาศขายอื่นๆ จาก WEB SITE ฯลฯ

- 1.5 จัดทำแผนที่โดยสังเขปขึ้นใหม่ โดย

- แสดงที่ตั้งที่ดิน
- แสดงสถานที่ราชการหรือหน่วยธุรกิจ
- แสดงระบบประปา (ถ้ามี)

จัดทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ข้อมูลต่างๆ จากหน่วยงานในพื้นที่

○ 2. การลงพื้นที่ภาคสนาม

2.1 สํารวจกายภาพของที่ดิน กคช.

2.2 สํารวจที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ได้จัดทำไว้ในขั้นตอนเตรียมการพร้อมๆ
ไปกับสํารวจที่ดินแปลงใหม่ๆ

2.3 ขอเข้าพบหน่วยงานในพื้นที่ เท่าที่ทำได้

○ 3. การประมวลผล

โดยอาศัยวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นเครื่องมือในการกำหนดราคา
ที่เหมาะสมของที่ดิน

3.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยทั่วไปมี 3 วิธี

- Market Approach ใช้สำหรับหามูลค่าที่ดินว่างเปล่า

- Cost Approach ใช้สำหรับหามูลค่าที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ด้วย

- Income Approach ใช้สำหรับหามูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก
2 วิธีการข้างต้น

การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาเลือกวิธีที่สะท้อน
มูลค่าทรัพย์สินได้เหมาะสมที่สุด

● เครื่องมือที่ใช้ในการจัดเก็บข้อมูลที่ดิน

○ กล้องถ่ายรูป

○ เทปวัดระยะ

○ อื่นๆ เช่น เครื่องมือวัดระยะระบบ DIGITAL

● เทคนิคในการสำรวจข้อมูลที่ดินและราคาตลาดที่ดิน

○ การเตรียมข้อมูลที่ดินเพื่อลงพื้นที่ เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน แผนที่ตั้งที่ดิน
ผัง GIS รัศมี ๕ กม. ประกอบด้วยสถานที่ราชการ สถานศึกษา
ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร ฯลฯ

○ สํารวจข้อมูลเบื้องต้นบริเวณที่ตั้งที่ดินตามแนวถนนสายหลักและสายรอง
พร้อมวัดระยะทางสถานที่สำคัญๆ

○ เก็บข้อมูลที่ดินและราคาตลาดในเชิงลึก โดยการสอบถามจากหน่วยงาน
ราชการและภาคเอกชน ตลอดจนแหล่งข้อมูลต่างๆ เช่น หอการค้าจังหวัด

สำนักงานที่ดิน ธนาคาร นายหน้าค้าที่ดิน ผู้นำท้องถิ่น เจ้าของที่ดินบริเวณ
ข้างเคียง ป้ายประกาศขาย สื่อโฆษณา สื่อเว็บไซต์

- การสำรวจข้อมูลที่ดินโดยใช้การสังเกตจากสภาพแวดล้อมและสภาพ
ภูมิประเทศ ตลอดจนเครื่องมือที่ใช้ประกอบการสำรวจที่ดินต่างๆ
- จัดทำตารางข้อมูลที่ดินที่สำรวจ เพื่อนำมาใช้ในการเปรียบเทียบวิเคราะห์
ราคาตลาดที่ดิน
- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market
Approach) โดยใช้ปัจจัยต่างๆ ในการวิเคราะห์ เช่น ทำเลที่ตั้ง รูปร่าง
ที่ดิน ขนาดที่ดิน ฯลฯ (ตัวอย่างตามตาราง)

A29 ธ.ค. 2550

E:\กอง ปธ./ตารางที่ 1-1 แบบสำรวจราคา/13/02/2013

ตารางที่ 1-1 : แบบสำรวจมูลค่า

รายละเอียด	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูลนี้...	ข้อมูลนี้...	ข้อมูลนี้...	ข้อมูลนี้...	ข้อมูลนี้...	ข้อมูลนี้...
ประเภททรัพย์สิน								
ที่ตั้ง								
ตำบล								
อำเภอ								
จังหวัด								
ระยะห่างจากถนนหลัก	เมตร / กม.							
ถนนรอง								
ระยะห่างจากถนนรอง	เมตร / กม.							
ถนนผ่านที่ดิน								
มีพระราชชนนีผ่านที่ดิน								
ความกว้างพระราชชนนีผ่านที่ดิน	เมตร							
ความกว้างสหภาพผ่านที่ดิน	เมตร							
ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง	เมตร / กม.							
รายละเอียดที่ดิน								
ประเภทเอกสารสิทธิ								
โฉนดที่ดิน	ไร่-งาน-วา							
ระยะห่างจากทรัพย์สิน (ไม่เกิน 5 กม.)	เมตร / กม.							
รูปโฉนดที่ดิน								
จำนวนพื้นที่โฉนด	ไร่							
หน้ากว้างโฉนด	เมตร							
ความลึกที่ดิน	เมตร							
การโฉนด								
โฉนดที่ดิน (ดู / ย่อ / กว.)	เมตร							
สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน								
สาธารณูปโภค								
ระบบไฟฟ้า	มี / ไม่มี							
พร้อมสายไฟเปิดระบบไฟฟ้า								
ระบบโทรศัพท์	มี / ไม่มี							
พร้อมสายไฟเปิดระบบโทรศัพท์								
ระบบน้ำประปา / น้ำบาดาล	มี / ไม่มี							
พร้อมสายไฟเปิดระบบน้ำประปา / น้ำบาดาล								
พร้อมสายไฟเปิดระบบน้ำประปา	ม. / ไร่							
ระบบระบายน้ำ	มี / ไม่มี							
พร้อมสายไฟเปิดระบบระบายน้ำ								
การดูแลตนเอง (ตำรวจ)								
ข้อมูลแผนที่เอกสาร								
มีโฉนด								
สำนักงานการใช้ประโยชน์ที่ดิน								
สำนักงานใช้ประโยชน์ที่ดิน								
อื่นๆ								
ขนาดที่ดินภายในพื้นที่	ไร่							
รายละเอียดการขาย								
ปี, ไร่								
วัน / เดือน / ปี (ระยะเวลาที่ประกาศแล้ว)								
ราคาประกาศขาย								
หมายเหตุ								
ชื่อผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล								
โทรศัพท์ / อีเมล								

- **ข้อจำกัดและปัญหาอุปสรรคในการสำรวจที่ดิน**
 - จะต้องใช้ระยะเวลาในฝึกฝนบุคลากรให้มีความเชี่ยวชาญ
 - ราคาที่ซื้อขายแล้วจะหาได้ยาก
 - ขาดอุปกรณ์และเครื่องมือที่ทันสมัย

- **วิธีการแก้ไข**
 - การถ่ายทอดองค์ความรู้จากผู้เชี่ยวชาญ เช่น ระบบพี่เลี้ยง (Coaching)
 - ฝึกอบรม
 - ประสานงานระหว่างหน่วยงานของรัฐโดยตรง
 - ตั้งงบประมาณเพื่อจัดซื้ออุปกรณ์และเครื่องมือที่ทันสมัย

● ความรู้การศึกษาสำรวจข้อมูลด้านการตลาด

วัตถุประสงค์ – เพื่อสำรวจความเป็นไปได้ทางการตลาดในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

● เทคนิคในการสำรวจตลาด

ช่วงที่ 1 ก่อนดำเนินการสำรวจ

<p>ช่วงที่ 1 ก่อนดำเนินการสำรวจ</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน กคช. ได้แก่ นผ. พส.1 พส.2 พพ. ฟผ. กม. วช. เพื่อขอข้อมูลรายละเอียดโครงการ ข้อมูลที่ดิน สำเนาโฉนดที่ดิน และแผนที่ GIS
	<input checked="" type="checkbox"/> ติดต่อวิทยาลัยหรือมหาวิทยาลัยในพื้นที่ศึกษาเพื่อจัดนักศึกษาช่วยปฏิบัติงานสุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์ประชากรกลุ่มเป้าหมาย
	<input checked="" type="checkbox"/> จัดทำหนังสือติดต่อหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อขอความอนุเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้อง
	<input checked="" type="checkbox"/> กำหนดพื้นที่ศึกษาในการสำรวจ
	<input checked="" type="checkbox"/> กำหนดประชากรกลุ่มเป้าหมาย เช่น ประชากรตามแหล่งงาน ประชากรที่อาศัยในบ้านทั่วไปและบ้านเช่า รวมทั้งอายุและระดับรายได้ต่อเดือน
	<input checked="" type="checkbox"/> พัฒนาแบบสอบถามให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การศึกษา จำแนกเป็น 3 ส่วน ประกอบด้วย ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป ข้อมูลความต้องการ และข้อเสนอแนะ
	<input checked="" type="checkbox"/> กำหนดจำนวนหรือขนาดของกลุ่มตัวอย่าง 400 หน่วยตัวอย่าง (คำนวณจากสูตรของ Taro Yamane ค่าความคลาดเคลื่อนที่ 5 %)

ช่วงที่ 2 ดำเนินการสำรวจ (ด้านอุปสงค์)

<p>ช่วงที่ 2 ดำเนินการสำรวจ (ด้านอุปสงค์)</p>	<input checked="" type="checkbox"/> สำรวจพื้นที่ศึกษาเพื่อวางแผนและกำหนดกรอบในการสุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์หรือการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง
	<input checked="" type="checkbox"/> ประชุมร่วมกับนักศึกษาผู้ปฏิบัติงานสุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์ประชากรกลุ่มเป้าหมาย เพื่อทราบพื้นที่ศึกษา รายละเอียดแบบสอบถาม และวิธีการสำรวจเก็บข้อมูล
	<input checked="" type="checkbox"/> จัดทำ Pre-test แบบสอบถามจำนวน 50 ชุด เพื่อตรวจสอบความถูกต้องและความเที่ยงตรงก่อนดำเนินการเก็บข้อมูลจริง
	<input checked="" type="checkbox"/> สำรวจความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) โดยวิธีการวิจัยเชิงสำรวจและกำหนดกรอบในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยการสัมภาษณ์แบบพบตัว กระจายตามหลักสถิติครอบคลุมกลุ่มประชากรเป้าหมายที่กำหนด
	<input checked="" type="checkbox"/> ควบคุมคุณภาพการสำรวจภาคสนาม การตรวจสอบข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ในเชิงคุณภาพเพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้องครบถ้วนครอบคลุมทุกประเด็นในหัวข้อต่างๆ ที่มีการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง การทำรหัสโค้ด และการบันทึกข้อมูลแบบสอบถามลงโปรแกรมคอมพิวเตอร์
	<input checked="" type="checkbox"/> ประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามโดยใช้โปรแกรม SPSS ตามเงื่อนไขที่กำหนด

ช่วงที่ 2 ดำเนินการสำรวจ (ด้านอุปทาน)

<p>ช่วงที่ 2 ดำเนินการสำรวจ (ด้านอุปทาน)</p>	<input checked="" type="checkbox"/> สำรวจอุปทานตลาดที่อยู่อาศัย (Supply) ที่มีการลงทุนพัฒนาโครงการโดยภาคเอกชนและเก็บรวบรวมข้อมูลโครงการที่เปิดขายหรือเปิดให้เช่าในพื้นที่ศึกษา โดยมีรายละเอียดดังนี้
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ชื่อโครงการ ที่ตั้ง ขนาดพื้นที่โครงการ รูปแบบอาคาร ขนาดที่ดินต่อหน่วย ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วย ▶ ระดับราคาขายต่อหน่วย (บ้านพร้อมที่ดิน & อาคารชุด) ▶ ราคาที่ดินส่วนขาดเกินจากแปลงมาตรฐาน (บ้านพร้อมที่ดิน) ▶ ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร (อาคารชุด) ▶ เงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน (บ้านพร้อมที่ดิน & อาคารชุด) ▶ จำนวนหน่วยที่เปิดขาย ผลการขาย ผลการขายสะสมเฉลี่ยต่อเดือน และเดือน ปี ที่เปิดขายโครงการ(บ้านพร้อมที่ดิน & อาคารชุด) ▶ อัตราค่าเช่าต่อหน่วยต่อเดือน เงินมัดจำ เงินล่วงหน้า เงินประกัน ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า (อาคารเช่า) ▶ จำนวนหน่วยที่เปิดให้เช่า จำนวนผู้เช่าอยู่อาศัย และจำนวนห้องว่าง (อาคารเช่า) ▶ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในและภายนอกโครงการ / รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง ▶ เงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง / การส่งเสริมการขาย / กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ▶ กลยุทธ์ส่วนผสมทางการตลาดของโครงการ (4P's & 4C's) ▶ ภาพถ่ายหรือโบรชัวร์ / จัดทำแผนที่และสรุปรายละเอียดจำแนกเป็นรายโครงการ
	<input checked="" type="checkbox"/> ราคาประกาศซื้อขายที่ดิน / ราคาตลาดซื้อขายที่ดิน

ช่วงที่ 2 ดำเนินการสำรวจ (ด้านกายภาพ)

ช่วงที่ 2 ดำเนินการสำรวจ (ด้านกายภาพ)	<input checked="" type="checkbox"/> สำรวจเส้นทางเข้าออกโครงการ
	<input checked="" type="checkbox"/> สำรวจระบบโครงข่ายการคมนาคมที่เชื่อมโยงกับที่ดินโครงการ
	<input checked="" type="checkbox"/> สำรวจเส้นทางรถประจำทางที่วิ่งให้บริการผ่านที่ดินโครงการ
	<input checked="" type="checkbox"/> สำรวจสาธารณูปการพื้นฐานที่ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบที่ดินโครงการ เช่น ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย โรงเรียน มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล หน่วยงานราชการ สวนสาธารณะ ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า ย่านธุรกิจการค้าพาณิชย์กรรมและการบริการ
	<input checked="" type="checkbox"/> สำรวจแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของเมือง เช่น ด้านเศรษฐกิจการค้า ด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการพื้นฐาน ด้านโครงการที่อยู่อาศัยที่ลงทุนพัฒนาโดยภาคเอกชน

ช่วงที่ 2 ดำเนินการสำรวจ (ด้านข้อมูลทุติยภูมิ)

ช่วงที่ 2 ดำเนินการสำรวจ (ด้านข้อมูลทุติยภูมิ)	<input checked="" type="checkbox"/> เก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) จากหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูลสนับสนุนและข้อจำกัดในการลงทุนพัฒนาโครงการของ กคช. ประกอบด้วย
	▶ ภาวะเศรษฐกิจของประเทศระดับมหภาค
	▶ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค
	▶ ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดใหญ่
	▶ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจการค้าและการลงทุน
	▶ ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์
	▶ แผนการลงทุนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่จากภาครัฐและเอกชน
	▶ ข้อกำหนดด้านผังเมือง สิ่งแวดล้อม และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
	▶ ราคาประเมินที่ดินโครงการของ กคช.
	▶ สถิติการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน (ย้อนหลัง 5 ปี) โดยระบุจำนวนโครงการ ประเภทอาคาร และจำนวนหน่วย

ช่วงที่ 3 การจัดทำรายงานผลการศึกษานำเสนอผู้บริหารระดับสูงและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

จัดทำรายงานผลการศึกษา โดยมีหัวข้อในการพิจารณา ดังนี้

● **การวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจของประเทศระดับมหภาค** โดยพิจารณาจากอัตราการขยายตัวของ GDP มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลต่อการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจของประเทศ โดยมีเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญดังนี้

- ▶ **อสังหาริมทรัพย์** พิจารณาจากจำนวนโครงการที่เปิดตัวใหม่ ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ยอดคงค้างสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ และด้านราคาจากฐานสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์
- ▶ **ภาวะการเงิน** พิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยนโยบาย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้
- ▶ **การใช้จ่ายภาครัฐเร็ว** พิจารณาจากการใช้จ่ายและดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค
- ▶ **การลงทุนรวม** พิจารณาจากการลงทุนภาครัฐและเอกชน และดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจของผู้ประกอบการในภาคธุรกิจขนาดกลางและขนาดใหญ่
- ▶ **อัตราเงินเฟ้อทั่วไป**
- ▶ **การจ้างงาน**

● **การวิเคราะห์ข้อมูลของจังหวัด**

- ▶ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจการค้าและการลงทุน
- ▶ มูลค่า GPP
- ▶ โครงสร้างการผลิตที่สำคัญ เช่น อุตสาหกรรม ท่องเที่ยว ค้าปลีกค้าส่ง
- ▶ อัตราการขยายตัวของ GPP และ GPP per capita
- ▶ ปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลต่อการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจของจังหวัด
- ▶ ประมาณการอัตราการขยายตัวของ GPP ในปีถัดไป
- ▶ การขยายตัวของจำนวนประชากรและจำนวนบ้าน / จำนวนประชากรแฝง
- ▶ แผนพัฒนาจังหวัด

● **การวิเคราะห์ศักยภาพและทิศทางการขยายตัวของเมือง**

- ▶ ด้านเศรษฐกิจการค้าและการลงทุน
- ▶ ด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการพื้นฐาน
- ▶ ด้านโครงการที่อยู่อาศัยที่ลงทุนพัฒนาโดยภาคเอกชน

ข้อมูลการลงทุนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่จากภาครัฐและเอกชน

การวิเคราะห์ศักยภาพและทิศทางการขยายตัวของเมือง

- ▶ ด้านเศรษฐกิจการค้าและการลงทุน
- ▶ ด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการพื้นฐาน
- ▶ ด้านโครงการที่อยู่อาศัยที่ลงทุนพัฒนาโดยภาคเอกชน

ข้อมูลโครงการของ กคช. ที่ดำเนินการศึกษา

ข้อกำหนดด้านผังเมือง สิ่งแวดล้อม และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ราคาประเมินและราคาตลาดที่ดินโครงการของ กคช.

การวิเคราะห์ศักยภาพทำเลที่ตั้งโครงการของ กคช.

อุปทานตลาดที่อยู่อาศัย (Supply) ที่ลงทุนพัฒนาโครงการโดยภาคเอกชน

- ▶ การวิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา จำแนกตามประเภทอาคารระดับราคาขาย และผลการขายสะสมเฉลี่ยต่อเดือน
- ▶ การวิเคราะห์ทิศทางการขยายตัว
- ▶ การวิเคราะห์รูปแบบอาคารที่ลงทุนพัฒนาโครงการมากที่สุด 3 ลำดับ
- ▶ การวิเคราะห์รูปแบบอาคารที่ได้รับการตอบสนองความต้องการมากที่สุด 3 ลำดับ
- ▶ การวิเคราะห์ข้อมูลโครงการคู่แข่งเปรียบเทียบกับโครงการของ กคช.
- ▶ การวิเคราะห์กลยุทธ์ส่วนผสมทางการตลาดของโครงการคู่แข่ง (Marketing Mix Strategy : 4P's & 4C's)
- ▶ การวิเคราะห์อุปทานจากสถิติการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

- การวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) ที่มีต่อโครงการของ กคช. ครอบคลุมเงื่อนไขที่กำหนด
 - ▶ อายุตั้งแต่ 22-55 ปี
 - ▶ ต้องการซื้อหรือต้องการเช่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา
 - ▶ มีระดับรายได้ครอบคลุมครัวต่อเดือนตามเกณฑ์ที่กำหนด
 - ▶ ต้องการซื้อหรือต้องการเช่าโครงการของ กคช.
 - ▶ ระยะเวลาที่ต้องการซื้อไม่เกิน 2 ปี (นับจากวันสำรวจ)
 - ▶ มีความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือน หรือมีความสามารถในการชำระค่าเช่าต่อเดือนตามเกณฑ์ที่กำหนด
 - ▶ สรุปรูปแบบอาคาร ระดับราคาขายหรืออัตราค่าเช่าและจำนวนหน่วยก่อสร้างที่มีความเป็นไปได้ทางการตลาดของกลุ่มตัวอย่าง

● SWOT Analysis

● PESTDEL Analysis (Politic Economic Social Technology Demographic Environment Legal)

● Marketing Mix Strategy : 4P's & 4C's

● การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดในการลงทุนพัฒนาโครงการของ กคช.

● การวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายโครงการ

● การวิเคราะห์ผลตอบแทนกรณีลงทุนพัฒนาโครงการเปรียบเทียบกับการขายที่ดิน

● ข้อเสนอแนะต่างๆ ในการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินงานสูงสุด

- เครื่องมือที่ใช้ในการจัดเก็บข้อมูลตลาด

- แบบสอบถาม

- แผนที่ GIS

- แผนที่ Google Map

- แผนที่ผังเมืองรวม

- แผนที่เทศบาล / อบต.

- แบบฟอร์มการกรอกข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย

- รูปแบบอาคาร แปลนพื้นที่ และผังบริเวณโครงการ

- ข้อจำกัดและปัญหาอุปสรรคและวิธีการแก้ไข

ข้อจำกัด & ปัญหาอุปสรรค	วิธีการแก้ไขปัญหา
● บุคลากรไม่เพียงพอ	▶ จัดจ้างหน่วยงานภายนอกดำเนินการศึกษา
● บุคลากรขาดองค์ความรู้ด้านการสำรวจวิจัย รวมทั้งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการสำรวจภาคสนามค่อนข้างน้อย	▶ ฝึกอบรม ▶ การ Coaching ▶ การถ่ายทอดองค์ความรู้จากผู้เชี่ยวชาญ
● ใช้นักศึกษาดำเนินการสำรวจเก็บข้อมูลความต้องการ ซึ่งยังขาดประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการสำรวจภาคสนาม	▶ จัดจ้างหน่วยงานภายนอกดำเนินการสำรวจเก็บข้อมูลความต้องการภาคสนาม ▶ เพิ่มจำนวนลูกจ้างและพนักงาน

ตัวอย่างกรณีศึกษา

การวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน จังหวัดนครพนม กรณีลงทุนจัดทำโครงการเปรียบเทียบกับกรณีขายที่ดิน และข้อเสนอแนะ

เมื่อพิจารณาที่ดินที่ใช้จัดทำโครงการพบว่าไม่มีต้นทุนค่าที่ดิน เนื่องจากได้รับโอนจากสำนักงานอาคารสงเคราะห์ (แบบให้เปล่า) ดังนั้น เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ ได้รับผลตอบแทนสูงสุด จึงเห็นควรพิจารณาโดยเปรียบเทียบผลตอบแทนที่ได้รับกรณีลงทุนจัดทำโครงการกับกรณีขายที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ผลตอบแทนที่ได้รับกรณีลงทุนจัดทำโครงการและกรณีขายที่ดิน

1) กรณีลงทุนจัดทำโครงการ ในรูปแบบอาคารทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้น ขนาดที่ดินแปลงมาตรฐานต่อหน่วย 19.25 ตารางวา ระดับราคาขายเงินสดต่อหน่วย 1,500,000 บาท รวมจำนวน 80 หน่วย โดยมีต้นทุนหน่วยละ 1,329,098 บาท ตามข้อมูลที่ฝ่ายพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ (พพ.) กำหนด กรณีดังกล่าว การเคหะแห่งชาติ ใช้เงินลงทุนจัดทำโครงการรวม 106,327,840 บาท หากปิดการขายโครงการภายในระยะเวลา 1 ปี จะได้รับผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าขายรวม 120,000,000 บาท มูลค่าขายรวมมากกว่าต้นทุนโครงการรวมเป็นเงินจำนวน 13,672,160 บาท หรือมีผลกำไรจากการลงทุนพัฒนาโครงการประมาณร้อยละ 12.86

2) กรณีขายที่ดิน

ก) ในราคาขั้นต่ำเท่ากับราคาประเมินของกรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ จะได้รับผลตอบแทน ดังนี้

▪ **แปลงที่ 1** ตัดถนนออกดูलयทาน ขนาดที่ดิน 3-2-19.9 ไร่ (1,419.99 ตารางวา) ราคาประเมินตารางวาละ 6,500 บาท หรือ 2,600,000 บาทต่อไร่ คิดเป็นมูลค่าขาย 9,229,350 บาท

▪ **แปลงที่ 2** ตัดถนนศาลากลาง ขนาดที่ดิน 3-2-80.9 ไร่ (1,480.9 ตารางวา) ราคาประเมินตารางวาละ 12,000 บาท หรือ 4,800,000 บาทต่อไร่ คิดเป็นมูลค่าขาย 17,770,800 บาท

รวมมูลค่าที่ดินทั้ง 2 แปลง เป็นเงิน 27,000,150 บาท
(ผลตอบแทนสูงกว่าผลกำไรกรณีลงทุนจัดทำโครงการ เป็นเงินจำนวน 13,327,990 บาท หรือสูงกว่าประมาณ 1 เท่า)

ข) ในราคาขั้นต่ำเท่ากับราคาตลาด การเคหะแห่งชาติ จะได้รับผลตอบแทน ดังนี้

■ **แปลงที่ 1** ตัดถนนอศุขยทาน ขนาดที่ดิน 3-2-19.9 ไร่ (1,419.99 ตารางวา) ราคาประเมินตารางวาละ 12,500 บาท หรือ 5,000,000 บาทต่อไร่ คิดเป็นมูลค่าขาย 17,748,750 บาท

■ **แปลงที่ 2** ตัดถนนศาลากลาง ขนาดที่ดิน 3-2-80.9 ไร่ (1,480.9 ตารางวา) ราคาประเมินตารางวาละ 12,500 บาท หรือ 5,000,000 บาทต่อไร่ คิดเป็นมูลค่าขาย 18,511,250 บาท

รวมมูลค่าที่ดินทั้ง 2 แปลง เป็นเงิน 36,260,000 บาท

(ผลตอบแทนสูงกว่าผลกำไรกรณีลงทุนจัดทำโครงการ เป็นเงินจำนวน 22,587,840 บาท หรือสูงกว่าประมาณ 1.65 เท่า)

2. ข้อเสนอแนะ

เมื่อเปรียบเทียบผลตอบแทนกรณีลงทุนจัดทำโครงการกับกรณีขายที่ดิน การเคหะแห่งชาติจะได้รับผลตอบแทนในการขายที่ดินสูงกว่ากำไรจากการลงทุนพัฒนาโครงการประมาณ 1 - 1.65 เท่า และไม่ต้องรับภาระความเสี่ยงในการลงทุนแต่อย่างใด ดังนั้นเพื่อให้การเคหะแห่งชาติได้รับผลประโยชน์สูงสุด จึงเห็นควรเสนอแนะเพื่อใช้ประกอบในการพิจารณา ดังนี้

2.1) ปรับลดต้นทุนในส่วนของค่าก่อสร้างอาคาร และค่าปรับปรุงสาธารณูปโภค โดยกำหนดระดับขายแปลงมาตรฐานต่อหน่วยไม่เกิน 1.50 ล้านบาท แต่ทั้งนี้จะต้องได้รับผลตอบแทนในการลงทุนพัฒนาโครงการไม่น้อยกว่ากรณีขายที่ดิน (มูลค่าขายที่ดินรวม) + กำไรจากการก่อสร้างประมาณ 10 - 15% และเห็นควรเปิดขายโครงการล่วงหน้า (Pre-sales) เพื่อทราบปริมาณความต้องการที่แท้จริงก่อนลงทุนก่อสร้างโครงการ รวมทั้งควรคัดเลือกผู้รับจ้างก่อสร้างโครงการที่มีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านที่มีคุณภาพ โดยสามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการได้แล้วเสร็จพร้อมทั้งส่งมอบให้การเคหะแห่งชาติภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา เพื่อสร้างความเชื่อมั่นที่ดีต่อลูกค้า และเป็นการส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีต่อการเคหะแห่งชาติ ในฐานะเป็นผู้ลงทุนพัฒนาโครงการ

2.2) หากไม่สามารถดำเนินการได้ตามข้อ 2.1) เห็นควรชะลอการก่อสร้างโครงการและเก็บที่ดินไว้เป็น Land Bank เพื่อจัดทำโครงการในอนาคต

คณะทำงานโครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการการจัดการความรู้ของ กคช. ปี 2559

เรื่อง การบริหารจัดการที่ดินของ กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด



นางกิตติมา รุ่งกระจ่าง

ประธานคณะทำงาน



นางจรรุพี อรุณวงศ์สาณกุล

รองประธาน



นางเมตตา ชนชาดา

คณะทำงาน



นายคมสิทธิ์ อรุณวงศ์สาณกุล

คณะทำงาน



นางฟารีดา เสมหหล่อ

คณะทำงาน



นายบรรยเวกษกั แก้วขวัญ

คณะทำงาน



นางสุดาพร ศรีไชย

คณะทำงาน



นายอรรคพล เกลี้ยงประดิษฐ์

คณะทำงาน



นายกำพล ตั้งประดิษฐ์

คณะทำงาน



นายสกันธ์ หาญกาย

คณะทำงาน

คณะทำงานโครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการการจัดการความรู้ของ กคช. ปี 2559

เรื่อง การบริหารจัดการที่ดินของ กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด



นายอัมมัตร์อไช มาหิเถาะ

คณะทำงาน



นายหนที ขุนนิล

คณะทำงาน



นางสาวบ้งอร ทองส่งโสม

เลขาและคณะทำงาน



นางรัชนีกร ศิริสุวรรณรัตน์

ผู้ช่วยเลขาและคณะทำงาน

กิจกรรม KM ของ กคช. ปี 2559

กลุ่ม 4 - การบริหารจัดการที่ดิน กคช. ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

COP ครั้งที่ 2

เรื่อง	ความรู้การศึกษาสำรวจข้อมูลที่ดิน/ตลาด
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้และถ่ายทอดองค์ความรู้ และเทคนิคเฉพาะด้านจากผู้รู้ ผู้เชี่ยวชาญ ที่มีประสบการณ์ในการศึกษาและสำรวจข้อมูลที่ดินด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และข้อมูลการตลาด
ผลที่คาดว่าจะได้รับ	ได้รับองค์ความรู้ และเทคนิคเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์จากผู้รู้ ผู้เชี่ยวชาญ ผู้มีประสบการณ์ในด้านการศึกษาและสำรวจที่ดิน เพื่อใช้ในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของบุคลากร
วันที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้	วันที่ 15 มกราคม 2559 ห้องประชุม วช. อาคาร 2 เวลา 9.00 -16.00 น.

ประเด็นวาระ ที่ต้องการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ร่วมกัน

1. เทคนิคในการสำรวจที่ดินและตลาด
2. เครื่องมือที่ใช้ในการจัดเก็บข้อมูลที่ดินและตลาด
3. ข้อจำกัดและปัญหาอุปสรรคและวิธีการแก้ไขปัญหา

สมาชิก (Member) ที่จะเชิญเข้าร่วม

1. คุณสร้อย โสภณ อติต รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สินและอาคารเช่า
2. คุณสุชาติ อักษรไทย พ.วิเคราะห์ฯ 7 ว.กต.
3. ผู้เข้าร่วมสังเกตการณ์ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 10 ท่าน

Facilitator และ Historian

คุณจรรพี อรุณวงศ์สานุกุล/ ผู้อำนวยการความสะอาด Facilitator
คุณบงอร ทองส่งโสม/ ผู้บันทึก Historian

ภาพบรรยากาศการจัดทำกิจกรรม COP ครั้งที่ 2
(Community of Practice – Cop) เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559



ภาพบรรยากาศการจัดทำกิจกรรม COP ครั้งที่ 2
(Community of Practice – Cop) เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559



ภาพบรรยากาศการจัดทำกิจกรรม COP ครั้งที่ 2
(Community of Practice – Cop) เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559



ภาพบรรยากาศการจัดทำกิจกรรม COP ครั้งที่ 2
(Community of Practice – Cop) เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559

