

COP 4

การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์

กระบวนการเตรียมงานก่อนทำ CoP ครั้งที่ 4

กิจกรรม KM. ของ กคช.

การจัดทำแบบมาตรฐานสำหรับระบบอุตสาหกรรมก่อสร้าง

COP ครั้งที่ 4

เรื่องการวิเคราะห์ความคุ้มค่าเชิงเศรษฐศาสตร์

วัตถุประสงค์

1. เพื่อถ่ายทอดความรู้ขั้นตอนการวิเคราะห์โครงการ

2. เพื่อถ่ายทอดเทคนิคการตรวจสอบประเด็นสำคัญ

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1. สมาชิกมีความรู้ด้านการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์และการเงิน

2. สมาชิกสามารถนำความรู้ไปปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง

วันที่แลกเปลี่ยนเรียนรู้

วันศุกร์ที่ 20 มีนาคม 2558 เวลา 09.00-16.30 น.

ณ ห้องประชุมฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชั้นที่ 4 อาคารตึกแดง

ประเด็นวาระ ที่ต้องการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ร่วมกัน

1. การตั้งสมมติฐานทางการเงิน

2. ข้อมูลสำคัญและจำเป็นต่อการวิเคราะห์ เช่น พื้นที่ขายได้, ค่าก่อสร้าง ฯลฯ

3. ขั้นตอนการวิเคราะห์(เบื้องต้น) ทำอย่างไร แล้วได้ผลลัพธ์อะไรบ้าง

4. ผลลัพธ์ที่ได้แปลความหมายอย่างไร โปรดชี้ว่าโครงการนี้คุ้มหรือไม่คุ้มค่าอย่างไร

5. ปัญหาหรือข้อผิดพลาดที่ควรสังเกต และข้อเสนอแนะอื่นๆ

สมาชิก (Members) ที่จะเชิญเข้าร่วมประชุม

นายสมเจต ประพันธ์บัณฑิต

รองผอ.พท.

ประธาน

นายจิตติศักดิ์

อูตนะ

วิศวกร 9 พส.1

นายศลชัย

พุ่มพวง

วิศวกร 8 บค.2 พส.1

นายปัญญา

จำปาเงิน

วิศวกร 8 บค.5 พส.2

นายอนุศักดิ์

ลิ้มประเสริฐ

วิศวกร 8 พส.2

นายวินัย

ธีระภาค

รองผอ.พค.

นายเทพา

ชั้นสิริ

ผอ.ก.

นางจิภาวี

กาย

ผู้ถ่ายทอดความรู้

นายเชิดชัย

ศิริสง่าชัย

ผอ.บพ.2 พท.

เลขาและคณะทำงาน

นายวิวัฒน์

เขาวินเขต

วิศวกร 8 บพ.2 พท.

ผู้ช่วยเลขาและคณะทำงาน

Facilitator และ Historian

นายสมเจต

ประพันธ์บัณฑิต/ผู้อำนวยการศูนย์ความรู้ Facilitator

นายปัญญา

จำปาเงิน/ผู้บันทึก Historian

การเตรียมคำถามและการเตรียมนัด CoP

การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์

อยากรู้ (คำถาม)	สิ่งที่ได้รู้ เพื่อทำต่อได้และตอบ Desired state
การตั้งสมมติฐานทางการเงิน	
1. discount rate	โครงการรายได้น้อย - ขั้นต้น IRR ต้องเท่ากับต้นทุนเงินทุนของการเคหะแห่งชาติ ตามตัวเลข สคร. จะกำหนดมาเป็นรายปี - NPV ต้องมากกว่าศูนย์ - ปัจจุบันใช้ที่ DR = 7%
2. การคิดต้นทุนโครงการ	- พิจารณา ระยะเวลาก่อสร้าง, ระบบก่อสร้าง ระบบสำเร็จรูปใช้เวลาก่อสร้างน้อยกว่าระบบคสล. หล่อกับที่ประมาณ 35% ต้นทุนค่าก่อสร้างมากกว่าประมาณ 20% ของระบบคสล. หล่อกับที่ ที่ การตัดสินใจเลือกระบบ ให้น้ำหนัก - อัตราผลตอบแทน ให้ 50% - ระยะเวลาก่อสร้างให้ 35% - วัสดุที่ใช้ 15%

การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์

อยากรู้ (คำถาม)	สิ่งที่ได้รู้ เพื่อทำต่อได้และตอบ Desired state
3.รายได้ของครัวเรือน	การพิจารณาจัดกลุ่มผู้มีรายได้ เพื่อขอเงินอุดหนุน ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย ใช้เปอร์เซ็นต์ไทล์ที่ต่ำกว่า 40% Percentile 40-60% สำหรับกลุ่มรายได้น้อยถึงปานกลาง (ก เข้าซื้อ) Percentile 60-80% สำหรับกลุ่มรายได้ปานกลาง (ข เข้าซื้อ) Percentile 80% ขึ้นไปสำหรับกลุ่มรายได้สูง
4.ความสามารถในการจ่ายของลูกค้า	เพื่อให้รู้ว่าลูกค้าสามารถจ่ายค่าเช่าซื้อได้เท่าไรต่อเดือน
6.ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	คิดเป็นค่าเฉลี่ยคือ 7% (พิจารณาจากต้นทุน)
7.สำรองราคาค่าก่อสร้าง	คิดที่ 5%
8.ค่าดำเนินการ	7%
9.ค่าบริหารการขายหลังก่อสร้าง	
ข้อมูลสำคัญและจำเป็นต่อวิเคราะห์	
1.สัดส่วนพื้นที่ขายได้กับขายไม่ได้	ขายได้ 65% ขายไม่ได้ 35% เป็นค่าเฉลี่ย ขึ้นกับรูปแปลงที่ดิน
2.ค่าก่อสร้าง	ความแตกต่างของต้นทุนทั้งสองแบบ
3.ระยะเวลาก่อสร้างโครงการ	ใช้เวลาน้อยกว่า 35% ของปกติ
ขั้นตอนการวิเคราะห์ทำอย่างไร คุ่มค่าหรือไม่คุ่มค่า	

การวิเคราะห์ความคุ้มค่าเชิงเศรษฐศาสตร์

วันศุกร์ที่ 20 มีนาคม 2558

