

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด ที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น บริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

The Feasibility Study of Investment in Low Rise Condominium at Amphoe Si Racha, Changwat Chonburi

ญานิกา บริบูรณ์ / Yanika Boriboon

คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา / Faculty of Economics at Sriracha,
Kasetsart University Sriracha Campus

Email: yanika.bo@ku.th

กานตน์ ทวีวัฒน์ / Kanatnan Thaweewat

คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา / Faculty of Economics at Sriracha,
Kasetsart University Sriracha Campus

Email: kanatnan.th@ku.th

บทคัดย่อ

การศึกษามีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาด ทางด้านเทคนิคและ
ทางด้านการเงินของการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น
บริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี การศึกษาใช้ข้อมูลปฐมภูมิโดยวิธีการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วมและการสัมภาษณ์
เชิงลึก และใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากบทความหรืองานวิจัยต่างๆ โดยวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ ผ่าน
เครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ จุดคุ้มทุน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อปี และอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุน
ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยต่อปี ผลการศึกษาพบว่า แผนพัฒนาเศรษฐกิจในจังหวัดชลบุรีทำให้จำนวนประชากรย้ายถิ่นฐาน
มาทำงานในพื้นที่มากขึ้นส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน และอำเภอศรีราชาเป็นพื้นที่ที่
น่าสนใจในการลงทุนเนื่องจากเป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่สำคัญ แต่ปัจจุบันราคาที่ดินสูงขึ้นทำให้ต้นทุนการสร้างที่อยู่
อาศัยแนวราบสูงและมีความเสี่ยงมาก ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยแนวตั้งจึงช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างและความเสี่ยงได้
การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการจึงวิเคราะห์พื้นที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและมีราคาที่ดินต่ำลง คือถนนเส้นรอง
เจพาร์ค-หนองยายบุญ 25 อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และทำการศึกษาด้านตลาดผ่านการวิเคราะห์คู่แข่งรัศมี 5
กิโลเมตรด้วยการเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนัก (WQS) ทำให้ทราบราคาขายต่อตารางเมตรอยู่ในช่วง 40,300-66,000 บาทต่อ
ตารางเมตร และราคาต่อห้องอยู่ในช่วง 1,019,000-2,890,000 บาท มีอัตราการขายเฉลี่ยต่อเดือนเท่ากับ 17 ห้อง และ
ใช้ระยะเวลาปิดโครงการประมาณ 2 ปี โดยที่ดินที่สนใจลงทุนสามารถอาคารชุดได้ไม่เกิน 23 เมตรหรือ 8 ชั้น มีขนาด
พื้นที่ 4 ไร่ 1 งาน ทั้งหมด 3 อาคาร มีพื้นที่ขาย 13,190 ตารางเมตร ทั้งหมด 407 ห้อง การศึกษาด้านการเงินภายใต้
ข้อสมมติการจัดการเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 45.03 และเงินกู้ร้อยละ 54.97 ที่ต้นทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ
9.61 ความเป็นไปได้ทางการเงิน เนื่องจากจุดคุ้มทุนเท่ากับร้อยละ 66.79 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อปี
ร้อยละ 21.19 และอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 36.97

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้, คอนโด, ที่อยู่อาศัย

Abstract

The objectives of this study were 1) to study of the location feasibility 2) to study of the market feasibility 3) to study the technical feasibility 4) to study the financial feasibility of the investment in Low Rise Condominium at Amphoe Si Racha Changwat Chonburi. The study used primary data by non-participant observation and in-depth interviews and use secondary data from articles or research papers by analyzing descriptive and quantitative data through financial instruments such as break-even point, average annual rate of return on investment and the average annual return on equity investment. The results of the study found that the economic development plan in Chonburi province has made the population migrate to work in the area more, resulting in an increase in housing demand in the same direction. and Si Racha District is an attractive area for investment as it is an important industrial area. But nowadays, land prices are rising, making the cost of building a low-rise housing high and very risky. Therefore, vertical housing construction can reduce construction costs and risks. The project location was analyzed for areas that are surrounded by amenities with lower land prices. The area of interest for investment is the road in Si Racha District, located on the J Park-Nong Yai Bu 25 Road, Si Racha District, Chonburi Province. And conducting a market study through the analysis of competitors in a radius of 5 kilometers with a weighted average (WQS) resulting in the sale price per square meter in the range of 40,300-66,000 baht per square meter and the price per room is in the range of 1,019,000-2,890,000 baht, with an average monthly sales rate of 17 rooms and takes about 2 years to close the project. The land interested in investing can be a condominium that does not exceed 23 meters or 8 floors, with an area of 4 rai 1 ngan, total 3 buildings, sales area 13,190 square meters, total 407 rooms, financial studies under the assumption of 45.03% equity financing and 54.97% loan at 9.61% weighted average cost. Break-even point is 66.79%, the average annual return on investment is 21.19 percent and the average annual return on equity investment is 36.97 percent.

Keywords: Feasibility study, Condominium, Residence

บทนำ

โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) เป็นโครงการภายใต้พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกในพื้นที่ 3 จังหวัด คือ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มุ่งเน้นการพัฒนาอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐานเพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันโดยเปลี่ยนจากสังคมเกษตรกรรมมาสู่สังคมอุตสาหกรรม ส่งผลให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้นและมีการเคลื่อนย้ายแรงงานระหว่างจังหวัด ทำให้จำนวนประชากรในภาคตะวันออกขยายตัวเพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรในพื้นที่ 3 จังหวัดในเขต EEC พบว่า จังหวัดชลบุรีมีการขยายตัวของประชากรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราที่สูงเป็นสองเท่าของจังหวัดระยองและฉะเชิงเทรา ประกอบกับการจัดสรรพื้นที่ใหม่ในชลบุรีทำให้อำเภอศรีราชาได้รับการจัดสรรพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรม ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยสูงขึ้นเพื่อรองรับการเคลื่อนย้ายแรงงานในอนาคต ปัจจัยเหล่านี้ทำให้อำเภอศรีราชาเป็นพื้นที่ที่น่าสนใจในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

ในอดีตการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอำเภอศรีราชาส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบแบบถาวรและชั่วคราว เนื่องจากประชากรในพื้นที่ยังไม่หนาแน่นและราคาที่ดินยังไม่สูงมาก แต่หลังจากมีแผนพัฒนาเศรษฐกิจ EEC ประกอบกับการจัดสรรพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สำหรับอุตสาหกรรมทำให้พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยเหลือน้อยลง ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นตามสภาพเศรษฐกิจ โดยราคาสูงขึ้นจากอดีตเฉลี่ยร้อยละ 30-50 ทำให้การสร้างที่อยู่อาศัยในแนวราบมีต้นทุนที่สูงขึ้น ดังนั้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวตั้งจึงสามารถช่วยลดต้นทุนก่อสร้างต่อหน่วยและยังคงรักษารูปแบบการใช้งาน

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 22

4 กรกฎาคม 2565 ณ มหาวิทยาลัยศรีปทุม ผ่านระบบการประชุมทางไกลเสมือนจริง

ด้านต่างๆ ของที่อยู่อาศัยได้อย่างครบถ้วน แต่เนื่องจากที่ราคาดินบริเวณถนนสุขุมวิทสูงขึ้นจึงเหมาะกับการสร้างอาคารชุดที่มีความสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยการสร้างอาคารชุดที่มีความสูงเกิน 8 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีชื่อเสียงและความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้เงินลงทุนและมีความเสี่ยงสูง ในขณะที่ผู้ประกอบการขนาดเล็กที่มีเงินทุนจำกัดและรับความเสี่ยงได้ต่ำ จะต้องเลือกที่ดินบริเวณถนนเส้นรองที่มีราคาถูกกว่า แต่มีข้อจำกัดทางกฎหมายในใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการสร้างอาคารชุด จึงเหมาะกับการสร้างอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) การศึกษาครั้งนี้จึงจัดทำเพื่อวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการของการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น บริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 2) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาดของการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น บริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 3) เพื่อศึกษารูปแบบและทางเลือกทางด้านเทคนิคของการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น บริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และ 4) เพื่อศึกษาความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น บริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

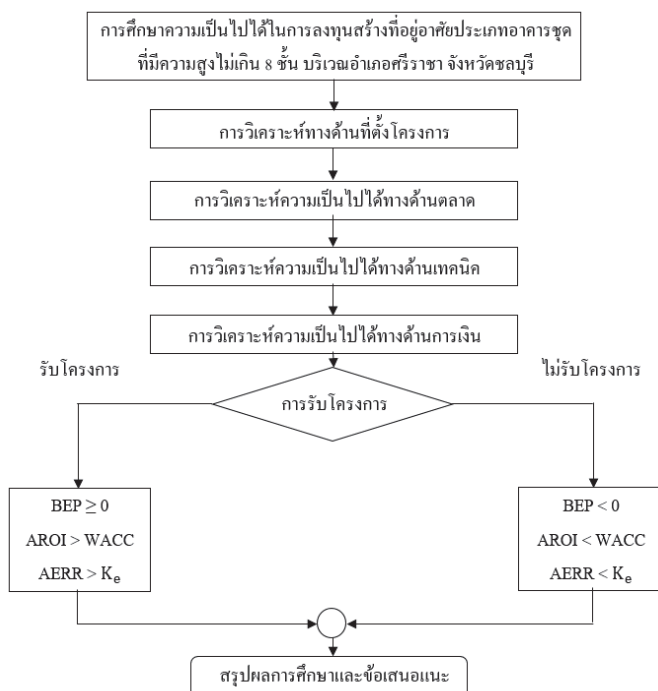
บททวนวรรณกรรม

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 1 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	ชื่อเรื่อง	แนวคิดที่ใช้	เครื่องมือที่ใช้
ฉันทันท์ ทวีวัฒน์ (2550)	การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดบริเวณสถานีรถไฟพามหานครสุทธินสาร	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPVB, BCR, IRR, BEP, Sensitivity Analysis
ปณิธิ บุญผดุง (2560)	การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบริเวณซอยรามคำแหง 40	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPV, IRR, MIRR, PI, SVT
พาลภา สวงนสังพงษ์ (2563)	การศึกษาความเป็นไปได้การพัฒนาที่ดินบริเวณถนนบางนา-ตราด	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPV, IRR
จิรารัตน์ บุญรัตน์ (2564)	การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำศูนย์การค้าชุมชนรูปแบบช้อกลับ้านในพื้นที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPV, IRR

จากตารางที่ 1 การวิเคราะห์โครงการจะมีการประเมินทางด้านตลาดและการประเมินด้านเทคนิคคล้ายคลึงกัน แต่มีการประเมินทางการเงินที่แตกต่างกัน แต่เนื่องจากการวิเคราะห์โครงการครั้งนี้เป็นโครงการระยะสั้นจึงเลือกเครื่องมือทางการเงินของผู้วิจัยที่มีความสอดคล้องมากที่สุดมาปรับใช้ คือ จุดคุ้มทุน (BEP) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อปี (AROI) และอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้เจ้าของเฉลี่ยต่อปี (AERR) การวิจัยในครั้งนี้ได้ทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดกรอบแนวคิดดังต่อไปนี้



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

วิธีการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูล จะทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ ด้วยวิธีการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม ด้วยวิธีการแฝงตัวไปเป็นลูกค้าเข้าไปที่โครงการที่เปิดตัวใหม่ทุกโครงการในรัศมี 5 กิโลเมตร และการสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อปรึกษาผู้เชี่ยวชาญทางการออกแบบอาคารชุดและห้องชุดของโครงการ และการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน ที่เกี่ยวข้องจากหนังสือหรือบทความทางวิชาการ งานวิจัย และข้อมูลสถิติของหน่วยงาน

การวิเคราะห์ข้อมูล การวิเคราะห์เชิงพรรณนา เป็นการวิเคราะห์ทางด้านที่ตั้งโครงการเพื่อศึกษาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการดำเนินโครงการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ด้านตลาดทำการสำรวจคู่แข่งบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการในรัศมี 5 กิโลเมตร เกี่ยวกับสัดส่วนการจองห้องชุด ราคาขายต่อห้องและพื้นที่ใช้สอยที่ผู้บริโภคริภาคเต็มใจจ่ายและเลือกซื้อห้องพักในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคทำการศึกษาและปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบวางผังอาคารชุดที่สอดคล้องกับอุปสงค์ในตลาด และมีโครงสร้างที่ได้มาตรฐานปลอดภัยสอดคล้องกับกฎหมาย และการวิเคราะห์เชิงปริมาณ เป็นการวิเคราะห์ทางการเงินของ จุดคุ้มทุน (Break-Even Point: BEP) ผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อปี (Average Return On Investment: AROI) และอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของเจ้าของเฉลี่ยต่อปี (Average Equity Rate of Return: AERR)

ผลการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น บริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

การวิเคราะห์ทางด้านที่ตั้งโครงการ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านที่ตั้งโครงการ พบว่า อำเภอศรีราชา เป็นอำเภอที่สำคัญของจังหวัดชลบุรี ทั้งเป็นแหล่งท่องเที่ยวและแหล่งอุตสาหกรรม อีกทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตอย่างครบถ้วนที่เหมาะสม

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 22

4 กรกฎาคม 2565 ณ มหาวิทยาลัยศรีปทุม ผ่านระบบการประชุมทางไกลเสมือนจริง

กับการอยู่อาศัย จึงทำให้มีการเคลื่อนย้ายประชากรเข้ามาในพื้นที่จำนวนมากส่งผลให้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการ ประกอบกับการพิจารณาข้อกำหนดและกฎหมายการจัดสรรพื้นที่ในจังหวัดชลบุรีที่ส่งเสริมการลงทุนและพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย และการศึกษาคั้งนี้เป็นโครงการสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ที่มีเงินลงทุนจำกัดและต้องการลดความเสี่ยงจากการลงทุน ดังนั้น พื้นที่ที่เหมาะสมกับการลงทุนสร้างอาคารชุดประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น เป็นพื้นที่ในถนนเส้นรองหรือซอยต่างๆ เนื่องจากราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างที่ถูกกว่าและข้อกฎหมายการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้น จึงกำหนดที่ตั้งโครงการอยู่ที่ ถนนศรีราชา-หนองยายบู่ 25 ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ที่ดินห่างจากตัวเมืองศรีราชาประมาณ 5 กิโลเมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนและสามารถเดินทางได้สะดวก ได้แก่ ออกถนนมอเตอร์เวย์เพียง 4 นาที เข้าตัวเมืองเพียง 8-10 นาที สามารถสรุปได้ว่ามีความเป็นไปได้ทางด้านที่ตั้งโครงการ

การวิเคราะห์ทางด้านตลาด

ผู้ศึกษาได้ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดของผู้บริโภคผ่านงานวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมตามแนวเส้นทางรถไฟฟาสายสีม่วงของผู้บริโภคในเขตถนนพหลโยธิน (สุภารัตน์ ความบุตร; ชาริต ศรีทอง, 2562) และเว็บไซต์ออนไลน์ของ Think of Living พบว่า ปัจจัยที่ผู้บริโภคตัดสินใจซื้ออาคารชุด ได้แก่ ที่ตั้งโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และที่จอดรถ ตามลำดับ จากการศึกษาจึงนำปัจจัยดังกล่าวมากำหนดหัวข้อในการศึกษาเปรียบเทียบตลาดด้วยการเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนักกับคู่แข่งบริเวณรอบที่ตั้งโครงการในรัศมี 5 กิโลเมตร จำนวน 6 แห่ง พบว่า คู่แข่งส่วนใหญ่ออกแบบสไตล์โมเดิร์นเป็นห้องแบบ 1 ห้องนอน ร้อยละ 80-90 ห้องแบบ 2 ห้องนอน ร้อยละ 10-20 ขนาดเริ่มต้น 24 ตารางเมตรขึ้นไป ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 1 ถึง 2 ล้านบาท ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงกำหนดราคาขายต่อตารางเมตรตั้งแต่ราคา 40,300-64,000 บาทต่อตารางเมตร และราคาต่อห้องตั้งแต่ราคา 1,019,000-2,890,000 บาท เนื่องจากเป็นช่วงราคาที่มีการซื้อขายอยู่ในปัจจุบันที่แสดงถึงความสามารถและความเต็มใจจ่ายของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ตารางที่ 2 สรุปรายละเอียดคู่แข่ง

ชื่อโครงการ	ขนาด (ตร.ม.)	ราคาขาย (ล้านบาท)	ราคาต่อ ตร.ม. (บาท)	ระยะเวลา เปิดโครงการ	อัตราดูดซับต่อ เดือน (ร้อยละ)	อัตรากาไรขาย (ร้อยละ)
1) ซาโมไนท์ ศรีราชา	25-51	1.60-2.90	64,000	6 เดือน	6.67	40
2) วี สเตช แพลมมิ่ง	32-54	1.29-2.30	40,000	3 ปี	3.17	100
3) ดี พาร์ค ศรีราชา	24-29	1.17-1.35	47,000	3 ปี	2.87	100
4) คาซ่า ศรีราชา	45-70	2.89-4.98	65,000	3 ปี	1.43	70
5) จี คอนโด ศรีราชา	28.5-32	1.25-1.80	44,000	3 ปี	2.81	100
6) เดอะ อินดีดี เออร์เบิน ศรีราชา	24-42	1.01-1.90	42,500	7 เดือน	5.77	40

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเทคนิค

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนศรีราชา-หนองยายบู่ 25 ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีขนาดพื้นที่ 4 ไร่ 1 งาน เป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้าง 70 เมตร ยาว 100 เมตร พื้นที่ก่อสร้าง 20,114 ตารางเมตร พื้นที่ขายประมาณ 13,190 ตารางเมตร โครงการประกอบด้วยอาคารชุดสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร 406 ยูนิต ที่จอดรถ 143 คัน มีห้อง 3 แบบ คือ ห้อง A 30 ตารางเมตร จำนวน 316 ห้อง ห้อง B 50 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง และห้อง C 40 ตารางเมตร จำนวน 84 ห้อง ออกแบบสไตล์โมเดิร์นสติกครีมีสสไตล์ญี่ปุ่นและโทนสว่างเพื่อให้สบายตาและไม่รู้สึกอึดอัด ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ลิฟต์ กล้องวงจรปิด รมภ. ห้องอเนกประสงค์ และสวนสาธารณะของโครงการ เพื่อรองรับความต้องการของผู้อยู่อาศัย กำหนดราคาขายเริ่มต้นดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 สรุปราคาขายห้องชุดในโครงการ

ประเภท	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาต่อห้อง (บาท)	ราคาต่อตร.ม. (บาท)
Type A	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	30	1,590,000	53,000
Type B	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	50	2,675,000	53,500
Type C	1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	40	2,140,000	53,500

การวิเคราะห์ทางการเงิน

จากผลการศึกษาภายใต้ข้อสมมติที่ใช้เงินลงทุนทั้งโครงการ 485,038,360 บาทผ่านการจัดหาเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 45.03 และเงินกู้ยืมร้อยละ 54.97 สามารถคำนวณต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ได้เท่ากับ 9.61 พบว่า การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการร้อยละ 66.79 หรือเท่ากับยอดขาย 272 หน่วย ส่วนอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อปี (Average Return On Investment: AROI) เท่ากับร้อยละ 21.19 มีค่ามากกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) และอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยต่อปี (Average Equity Rate of Return: AERR) เท่ากับร้อยละ 36.97 มีค่ามากกว่าต้นทุนเงินทุนของผู้ถือหุ้น (K_e) โดยที่ K_e มีค่าเท่ากับ 16.22 ดังนั้น สามารถสรุปได้ว่า การวิเคราะห์เครื่องมือทางการเงินทั้ง 3 เครื่องมือผ่านเกณฑ์การตัดสินใจลงทุน คือ การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อปี และอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยต่อปี ดังนั้น โครงการนี้จึงสามารถลงทุนได้ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4 สรุปการประเมินคุณค่าทางการเงิน

ตัวชี้วัด	หลักเกณฑ์การตัดสินใจ	ค่าจากการประมาณ	การตัดสินใจ
BEP	ขึ้นอยู่กับจุดพีนิชของเจ้าของโครงการ	66.79%	ลงทุน
AROI	AROI > WACC	21.19%	ลงทุน
AERR	AERR > K _e	36.97%	ลงทุน

สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาพบว่าโครงการมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนเนื่องจากการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกล้อมรอบและสอดคล้องกับข้อกำหนดทำให้สามารถสร้างอาคารชุดประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร หรือ 8 ชั้นได้ โดยที่ตั้งโครงการมีพื้นที่ 4 ไร่ 1 งาน มีพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด 20,114 ตารางเมตร พื้นที่ขายประมาณ 13,190 ตารางเมตร ทั้งหมด 407 ห้อง กำหนดราคาขายเริ่มต้น 1,590,000 บาท จากการวิเคราะห์ตลาดด้วยการเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนัก และทำให้ทราบอัตราจุดคุ้มทุนเฉลี่ยอยู่ที่ 17 ห้องต่อเดือน จะสามารถเปิดโครงการได้ภายใน 2 ปี การวิเคราะห์ด้านการเงินภายใต้ข้อสมมติที่จัดหาเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 45.03 และเงินกู้ยืมร้อยละ 54.97 สามารถคำนวณต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ได้เท่ากับ 9.61 พบว่าการวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโครงการร้อยละ 66.79 หรือเท่ากับยอดขาย 272 หน่วย อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเฉลี่ยต่อปี (AROI) เท่ากับร้อยละ 21.19 มีค่ามากกว่า ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) และอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยต่อปี (AERR) เท่ากับร้อยละ 36.97 มีค่ามากกว่าต้นทุนเงินทุนของผู้ถือหุ้น (K_e) โดยที่ K_e มีค่าเท่ากับ 16.22 แสดงถึงความคุ้มค่าในการลงทุน ดังนั้น โครงการนี้สามารถลงทุนได้

เอกสารอ้างอิง

- มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. (2558). การวิเคราะห์โครงการทางด้านการเงินและเศรษฐศาสตร์. สืบค้นจาก www.stou.ac.th/stouonline/LOM/data/sec/Lom14/02-03-01-2.html.
- นายกิตติคุณ ทัดตากร. (2557). การศึกษาความเป็นไปได้โครงการอาคารชุดพักอาศัยเขต เทศบาลเจ้าพระยาสุรศักดิ์ อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี. สืบค้นจาก www.thesisarchive.library.tu.ac.th/thesis/2014/TU_2014_5602034026_532_501.pdf.
- สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. (2565). ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. สืบค้นจาก www.asa.or.th/mr-cp/.
- dotproperty. (2565). คอนโดชาโมนิกซ์ศรีราชา ชลบุรี. สืบค้นจาก www.dotproperty.co.th/condo/14169/ชาโมนิกซ์-baania.
- baania. (2565). คอนโดวี สเปซ แพลมฉบับ ชลบุรี. สืบค้นจาก www.baania.com/project/วีสเปซ-คอนโด-project_9410.
- home. (2565). คอนโดดี พาร์ค สวนเสือ ศรีราชา ชลบุรี. สืบค้นจาก www.home.co.th/condo/d-park-condo-suansear-sriracha-6385.
- baania. (2565). คอนโดคาซ่า ศรีราชา ชลบุรี. สืบค้นจาก www.baania.com/project/คาซ่า-คอนโด-ศรีราชา-project_9197/1-bedroom-unittype_22742.
- The Indeed Condo Urban Sriracha. (2565). *The Indeed Condo Urban Sriracha* ชลบุรี. สืบค้นจาก www.theindeedcondo.com/2020/condo-details.php?a_id = 5.
- Thinkofliving. (2555). ปัจจัยที่ควรพิจารณาในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม by Tree Condo. สืบค้นจาก www.thinkofliving.com
- ตลาดหลักทรัพย์. (2565). งบการเงินบริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). สืบค้นจาก www.set.or.th/th/market/product/stock/quote/ORI/price.
- DDproperty. (2565). อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปรียบเทียบกับทุกราคาร. สืบค้นจาก www.ddproperty.com/MRR-MLR-MOR-6217.

สารบัญ

	หน้า
คุณภาพชีวิตการทำงานของบุคลากรสำนักคณะกรรมการตุลาการ ศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม <i>นพดล คำมูล และ ไชยา ยิ้มวิไล</i>	1
คุณภาพชีวิตในการทำงานของบุคลากรส่วนฝึกอบรม สำนักบริหารงานกลาง กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช <i>พรนภา สมุหเสนีโต และ ปิยากร หวังมหาพร</i>	8
แรงจูงใจที่มีความสัมพันธ์กับประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบุคลากร สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดบุรีรัมย์ <i>สกุณา จันทพัฒน์สกุณ และ ไชยา ยิ้มวิไล</i>	15
คุณภาพชีวิตการทำงานของบุคลากรกรมสอบสวนคดีพิเศษ <i>วรวิทย์ คุ้มทรัพย์ และ ปิยากร หวังมหาพร</i>	21
คุณภาพการให้บริการของส่วนบริการตุลาการ สำนักงานตุลาการท่าอากาศยานดอนเมือง <i>ศิวาสตรา กาญจนวิทย์ และ ปิยากร หวังมหาพร</i>	28
ปัจจัยที่ส่งผลต่อแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของข้าราชการตำรวจชั้นประทวน: กรณีศึกษา กองกำกับการ 1 กองบังคับการปฏิบัติการพิเศษ <i>สว่าง ว่องพรรณงาม และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	35
ทัศนคติของประชาชนเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ต่อโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ <i>ปิยะฉัตร ทาด์ และ อุทัยรัตน์ เมืองแสน</i>	42
แรงจูงใจที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบุคลากร สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย <i>วิลาวัณย์ วิศาลสวัสดิ์ และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	50
คุณภาพชีวิตการทำงานของบุคลากรในสำนักบริหารอาคารและที่ดินออกแบบ และก่อสร้าง สำนักงานอัยการสูงสุด <i>ศลิษา พลายละหาร และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	58

ความสัมพันธ์ระหว่างคุณภาพชีวิตในการทำงานกับความผูกพันต่อองค์กรของข้าราชการ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน <i>ปุณยวีร์ มลิณเจริญไชย และ ไชยา ยัมวิไล</i>	65
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรสำนักงานเลขาธิการสำนักงานอัยการสูงสุด <i>ชิตกมล ย่องดี และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	74
ความคิดเห็นของทนายความต่อแนวทางในการบริหารจัดการคดีภายใต้สถานการณ์ การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กรณีศึกษา: ศาลจังหวัดระยอง <i>นันทน์ภัส ธนวัฒน์กัญญากร และ ไชยา ยัมวิไล</i>	83
ปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพการปฏิบัติงานด้านดิจิทัลของบุคลากรสำนักอำนวยการกลาง สำนักงานกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช.) <i>ศิริธร ศรีพิภย์กร และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์</i>	91
ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์กลุ่มการแพทย์ <i>ศุภพล เหลี้ยวเลขา และ ศิริขวัญ เจริญวิริยะกุล</i>	98
ความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรสำนักงานทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งที่ 1 ระยอง <i>สิตานัน สว่างปาน และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	106
ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณการจดทะเบียนรถยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทย <i>ชนิสรา พินิจกุลวิวัฒน์ และ ศิริขวัญ เจริญวิริยะกุล</i>	114
คุณภาพชีวิตการทำงานของบุคลากรส่วนกลาง กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง <i>อนุพงศ์ วีระกุล และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	122
แรงจูงใจในการตัดสินใจเข้ามาทำงานในกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน ส่วนกลาง ของคนในเจเนอเรชันวาย <i>จิรภัทร โกสินทร์ และ ไชยา ยัมวิไล</i>	130
ปัจจัยที่ส่งผลต่อแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของบุคลากร สำนักคณะกรรมการตุลาการ ศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม <i>วิภาพร โสสีสุข และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	138
ความพึงพอใจของประชาชนต่อการให้บริการด้านงานทะเบียนราษฎรและบัตรประจำตัว ประชาชน สำนักทะเบียนอำเภอบ้านม่วง จังหวัดสกลนคร <i>ศิริลักษณ์ ถมบัต และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์</i>	149

คุณภาพชีวิตในการทำงานที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของข้าราชการตำรวจ กองบินตำรวจ <i>สุกัญพัทธ์ ดวงธนะขันธ์ และ ประพันธ์ ชัยกิจอุราใจ</i>	156
ความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของพนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด <i>ศิลา คำหุ้ง และ ปิยากร หวังมหาพร</i>	164
แนวทางการเพิ่มประสิทธิภาพทีม พม. ระดับจังหวัดภายใต้แนวคิดบ้านเดียวกัน (One Home) กรณีศึกษา จังหวัดสุพรรณบุรี <i>สมมาตร วิสุทธิวงษ์ และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์</i>	172
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรศาลจังหวัดชัยบาดาล สำนักงานศาลยุติธรรม <i>นันทิพา หน้าจันทิก และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	182
ประสิทธิผลการนำนโยบายการป้องกันโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ไปปฏิบัติแก่ผู้สูงอายุ ของสำนักงานเขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร <i>ปิยะทัตกร ชันแก้ว และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	193
คุณภาพชีวิตการทำงานของบุคลากรสำนักงานขนส่งจังหวัดชัยนาท กรมการขนส่งทางบก <i>จตุพร คล้ายทรัพย์</i>	202
คุณภาพชีวิตในการทำงานที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบุคลากร สำนักงานประมาณ <i>ทรงสิริ เจริญศิริ และ ประพันธ์ ชัยกิจอุราใจ</i>	208
คุณภาพชีวิตในการทำงานที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของพนักงาน เทศบาลห้วยน้ำขาว จังหวัดกระบี่ <i>จารุวิทย์ เพชรประสิทธิ์ และ ประพันธ์ ชัยกิจอุราใจ</i>	217
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรส่วนกลาง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น <i>พัชรिता เจิดดีสกุล และ ปิยากร หวังมหาพร</i>	226
ความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ตำรวจรัฐสภา <i>ศิรามพัฒน์ มีสันเทียะ และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์</i>	235
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของตำรวจรัฐสภา <i>ธนวัฒน์ ราชาเดช และ สุรัชย์ ศิริไกร</i>	243

ความพึงพอใจของผู้มาติดต่อราชการต่อคุณภาพการให้บริการของศาลยุติธรรมในสังกัดภาค 7 ทิวพร แซ่หวื้อ และ นิลุบล ศิวบรรวัฒนา	251
การรับรื้อนโยบายรัฐบาลดิจิทัล ของบุคลากรสำนักงานเลขาธิการกรม กรมการพัฒนาชุมชน สยาม บัระภา และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์	259
พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 ที่ส่งผลต่อภาคธุรกิจ สื่อหนังสือพิมพ์ออนไลน์ในประเทศไทย ชญาดา แพทย์รักษ์ และ นรารักษ์ บุญญานาม	265
ปัจจัยในการสร้างขวัญและแรงจูงใจในการทำงานของข้าราชการทหารในกรมข่าวทหารบก ลักษณะพร กาลพฤกษ์	274
คุณภาพชีวิตการทำงานของพนักงานจ้างเหมาบริการกลุ่มอำนวยการพิธีการศพ ที่ได้รับพระราชทาน กรุงเทพมหานคร วรากร แจ้งฟ้า และ ปิยากร หวังมหาพร	283
พฤติกรรมกรเรียนออนไลน์ ของนักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตร์ มหาลัยวิทยาลัยแห่งหนึ่งในช่วงสถานการณ์โควิด-19 ศิราภัสร์ บุตรสอน และ ปิยากร หวังมหาพร	290
คุณลักษณะที่พึงประสงค์ของนักศึกษาอาชีวศึกษาในยุคดิจิทัล: ความสอดคล้องระหว่างหลักสูตรและผู้ใช้บัณฑิต กนิศพิชญา อัจฉริตภักดี, ดวงกมล ไตรวิจิตรคุณ และ ชยุตม์ ภิรมย์สมบัติ	298
คุณภาพชีวิตการทำงานของบุคลากรในกองมาตรฐานพิธีการและราคาศุลกากร กรมศุลกากร ธรรดล จันทรศัพท์ และ ณัฐสพันธ์ เผ่าพันธุ์	306
ขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรสำนักงานทรัพยากรทางทะเล และชายฝั่งที่ 9 (ปัตตานี) ศุภใจ เกตุแก้ว และ นิลุบล ศิวบรรวัฒนา	313
คุณภาพชีวิตการทำงานที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบุคลากร สำนักงานเทศบาลตำบลป่าบอน จังหวัดพัทลุง นිරชา ระน่อม และ ประพันธ์ ชัยกิจอุไรใจ	322
คุณภาพชีวิตการทำงานของข้าราชการตำรวจสถานีตำรวจภูธรป่าตอง จังหวัดภูเก็ต สันติพงษ์ คงเขียว และ สุรชัย ศิริไกร	330

การรับรู้คุณภาพการให้บริการตรวจสอบประวัติอาชญากรรมของกองทะเบียนประวัติอาชญากร สำนักงานพิสูจน์หลักฐานตำรวจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ <i>ภรพร เครือทัด และ ปิยากร หวังมหาพร</i>	338
ประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานพิธีกลุ่มอำนาจการพิธีการศพที่ได้รับ พระราชทาน กรุงเทพมหานคร <i>ณภัทร อรธังกุล และ ปิยากร หวังมหาพร</i>	345
ความสัมพันธ์ของแรงจูงใจกับประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของข้าราชการทหาร สำนักงานประมงกลาโหม สำนักงานปลัดกระทรวงกลาโหม กระทรวงกลาโหม <i>พชรพล ศรีม่วง และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์</i>	352
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของข้าราชการตำรวจ ศูนย์ฝึกอบรม กองบัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง <i>นัศวินทร์ เลิศมณีภา และ ปิยากร หวังมหาพร</i>	361
คุณภาพชีวิตการทำงานของบุคลากรในสำนักงานคดีภาษีอากร สำนักงานอัยการสูงสุด <i>ลัดดาวัลย์ โปธาดี และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์</i>	370
ความผูกพันต่อองค์กรของข้าราชการธุรการ สำนักงานอัยการสูงสุด อาคารรัชดาภิเษก <i>บุษยวรรณ ศรีหاتا และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์</i>	378
ความสัมพันธ์ระหว่างคุณภาพชีวิตการทำงานกับประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบุคลากร สำนักพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยี สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม <i>นันทวุฒ ภัทรพลกุล และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์</i>	387
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสถานพยาบาลสัตว์ในเขตอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี <i>ณฐาร โคเลิศ และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์</i>	395
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนฟาร์มกึ่งก้ามกราม จังหวัดชลบุรี <i>รวีณ ทิพยกานนท์ และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์</i>	402
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรกลุ่มอำนาจการพิธีการศพที่ได้รับพระราชทานที่ 1 นนทบุรี <i>สุวิณ เรียงธรรม และ ปิยากร หวังมหาพร</i>	409
ความสัมพันธ์ระหว่างสมรรถนะและประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของข้าราชการศาลยุติธรรม สำนักอำนาจการประจำศาลอาญา <i>เอกวิทย์ นาโสก และ ไชยา ยี่มวิไล</i>	419

คุณภาพชีวิตในการทำงานของบุคลากร: กรณีศึกษา สำนักรักษาโรคไตตุลาการ ณัฐรีรา กล่อมสกุล และ นิลุบล ศิวบรรวัฒนา	428
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรสำนักคณะกรรมการตุลาการ ศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม เสาวณี ศุภเสถียร และ สุรัชย์ ศิริไกร	436
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมสอบสวนคดีพิเศษ ชานนท์ ช่างอาวุธ และ ปิยากร หวังมหาพร	446
ความพึงพอใจของประชาชนต่อการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมงานฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานบุรี สรารวรรณ จันทร์ราม และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์	455
คุณภาพชีวิตการทำงานของข้าราชการราชทัณฑ์ เรือนจำกลางระยอง ณัฐนันท์ เสาวคนธ์ และ ปิยากร หวังมหาพร	461
ความสัมพันธ์ระหว่างสมรรถนะหลักและประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของข้าราชการ กรุงเทพมหานครสามัญ สังกัดสำนักงานเขตวังทองหลาง พรหมเทพ บุญส่งเสริม และ ประพันธ์ ชัยกิจจอร่าใจ	469
ศักยภาพการปฏิบัติงานด้านเทคโนโลยีดิจิทัลของบุคลากรศาลจังหวัดระยอง ณัฐภัสสร นิลหมื่นไวย และ ไชยา ยัมวิไล	479
แรงจูงใจที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบุคลากรในศาลอาญา ฐิติมา ชูเฉลิม และ ประพันธ์ ชัยกิจจอร่าใจ	486
ความพึงพอใจของประชาชนต่อการให้บริการจองคิวผ่านแอปพลิเคชัน “e-QLands” สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม จีรวรรณ พุทธรุรี และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์	494
การทดสอบฤทธิ์เบื้องต้นของสารสกัดพอร์พอลิสจากชันโรง <i>Geniotrigona thoracica</i> ต่อการยับยั้งยีสต์ก่อโรคผิวหนัง <i>Malassezia globosa</i> กวิสรา ก้อนศิลา, วันชัย อัครลาภสกุล, ปรีชา ภูวไพโรศิริศาล และ จันทร์เพ็ญ จันทร์เจ้า	506
ความสัมพันธ์ของแรงจูงใจในการปฏิบัติงานกับความผูกพันต่อองค์กรของบุคลากรสำนักรับเรื่อง ร้องเรียนและคุ้มครองผู้บริโภคในกิจการกระจายเสียงและโทรทัศน์ สำนักงานคณะกรรมการ กิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เพชร เขียวพงศ์ และ ไชยา ยัมวิไล	515

ปัจจัยจูงใจที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบุคลากร องค์การบริหาร ส่วนจังหวัดกำแพงเพชร นักสนันท์ มะโนการ และ ไชยา ยิ้มวิไล	524
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรสำนักบริการโดยทั่วถึงและเพื่อสังคม สำนักงาน คณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ อรพรรณ นันทะ และ ปิยากร หวังมหาพร	532
คำตอบแทนที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบุคลากร สำนักคณะกรรมการตุลาการ ศาลยุติธรรม วิไลพร สัมฤทธิ์ และ ประพันธ์ ชัยกิจอุราใจ	539
คุณภาพชีวิตการทำงานของบุคลากรสำนักบริหารกลาง สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ปกชนันท์ วากะมะนนท์ และ ไชยา ยิ้มวิไล	549
คุณภาพชีวิตการทำงานของบุคลากรศูนย์ประสานงาน โครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ และความมั่นคง กองบัญชาการกองทัพไทย เรวีกา สินทร และ ปิยากร หวังมหาพร	556
ความพึงพอใจในการจัดสวัสดิการที่ส่งผลต่อความผูกพันต่อองค์กร ของบุคลากร สำนักคณะกรรมการตุลาการศาลยุติธรรม สุวดี ศรีทองจันทร์ และ ประพันธ์ ชัยกิจอุราใจ	564
แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรกลุ่มเลขานุการตุลาการศาลปกครองสูงสุด สำนักงานศาลปกครอง สุกัญญา บุระภักดิ์ และ ปิยากร หวังมหาพร	572
การดื้อยาปฏิชีวนะของเชื้อเอนเทอโรคอคคัส ฟีคาลิส สายพันธุ์สลายเม็ดเลือดแดงและ ไม่สลายเม็ดเลือดแดงที่แยกจากคลองรากฟันที่ล้มเหลวจากการรักษาและมีรอยโรคปลายราก สุพิชญา รักษาราษฎร์, เกวลิน ธรรมสิทธิ์บุรณ์, รวี เกียรติไพศาล และ บุญรัตน์ สัตพันธ์	580
ยีนก่อโรคและฟีโนไทป์ในเชื้อเอนเทอโรคอคคัส ฟีคาลิส ที่แยกจากรอยโรคร่วม ระหว่างเนื้อเยื่อในและโรคปริทันต์อักเสบ ภาริษณันท์ สุขกระจ่าง, รวี เกียรติไพศาล, เกวลิน ธรรมสิทธิ์บุรณ์ และ บุญรัตน์ สัตพันธ์	589
ปัจจัยที่ส่งผลต่อทัศนคติผู้บริหารที่มีต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างด้วยระบบผนัง คอนกรีตสำเร็จรูป ในจังหวัดนครราชสีมา พิชญดา โชติบำรุงพงศ์, วรรณภา นามุรณะ และ วชรภูมิ เบญจโอพาร	599

ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของข้าราชการ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด วงเดือน เกตุคำ และ สุรัชย์ ศิริไกร	611
ความพึงพอใจในการทำงานของเจ้าหน้าที่ส่วนสืบสวนปราบปราม 2 กองสืบสวนและปราบปรามกรมศุลกากร อำนาจ ช่างประดับ และ นวัตกรรม จันทราช	619
ประสบการณ์เส้นทางชีวิตของอาสาสมัครเชิงรุกผู้ให้บริการลดอันตรายจากการใช้ยาเสพติด: การศึกษารายกรณีด้วยวิธีประวัติชีวิต ปวิณณ์ ภูชนพัฒนาเมธา และ จุฬาศุภร์ จันทประเสริฐ	629
ความพึงพอใจของประชาชนต่อการให้บริการของสถานีตำรวจภูธรเมืองบึงกาฬ กฤตภาค หมวกใส และ ณัฐสพันธ์ เผ่าพันธ์	636
ปัจจัยที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตการทำงานของข้าราชการกรมข้าวทหารบก อารยาภรณ์ กฤษวงค์ และ นวัตกรรม จันทราช	643
ความสัมพันธ์ระหว่างคุณภาพชีวิตการทำงานกับประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของบุคลากรสำนักอำนวยการกลาง สำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ ณรัช สุขพงษ์ และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์	651
การพัฒนาหลักเกณฑ์และวิธีการให้ข้าราชการครูและบุคลากรทางการศึกษามีวิทยฐานะและเลื่อนวิทยฐานะ ดาริกา ไชยพิมพ์ และ ปิยากร หวังมหาพร	658
กระบวนการปรับตัวเพื่อไม่กระทำผิดซ้ำของอดีตผู้ต้องขังหญิงในคดียาเสพติด ราชาวดี ชัยกันย์ และ พิษญาณี พูนพล	667
ความคิดเห็นของประชาชนต่อคุณภาพการให้บริการของเทศบาลตำบลศรีประจันต์อำเภอศรีประจันต์ จังหวัดสุพรรณบุรี สรณะ กาลศิลป์ และ สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์	675
ผลกระทบจากโรคระบาดโควิด-19 ต่อธุรกิจโรงแรม (พัทยา) จังหวัดชลบุรี ธณภัทร นิธิโชติวัชรกุล และ นรวรภัท บุญญานาม	681

<p>ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์แปรรูปผ้าไหมไทย ทางออนไลน์ <i>ปรียาฉัตร เกษกัน</i></p>	687
<p>The Acquisition of “Dagai, Yexu, Keneng” of Thai Intermediate and Advanced Learners of Chinese Language <i>MO DONGZONG and Thanee Imsamran</i></p>	690
<p>Unintentionally explicit bias under forecast forms: The effect of management incentive and causality on earnings forecast disclosure <i>Kanjana Phonsumlissakul and Juthathip Audsabumrungrat</i></p>	698
<p>A Study on the Application of Theme-based Learning in Teaching Chinese for Kindergartners in Thailand: A Case Study of St. Raphael School in Samut Prakan <i>SONG XIANGMEI</i></p>	711
<p>The Impact of Foreign Direct Investment on Manufacturing Employment: A Comparative Study of Zhejiang, Jiangsu and Shanghai <i>Dan Wu</i></p>	719
<p>A Study on The Application of Game-Based Learning in Teaching Chinese Vocabulary: A Case Study of Grade 10 Student of Trian Udom Suksa Nomkao Kabinburi School <i>LI FEIFEI and LI ZHIYAN</i></p>	727
<p>การศึกษาและการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจรายจังหวัดในประเทศไทย <i>กษิตศ จอศักดิ์ และ อรรณสุตา เลิศกุลวัฒน์</i></p>	734
<p>A comparative analysis of Chinese Tourism textbooks: Comparing two “Tourism Chinese” textbooks published by Shanghai University and Sukothai Thammathirat University <i>Viratutch Srisombat</i></p>	743
<p>ความพึงพอใจที่มีต่อแอปพลิเคชัน SmartLands ของผู้ใช้บริการสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด <i>ณัฐชยาน์ ทินโสม และ ศรีรัฐ โกวงศ์</i></p>	756
<p>ปัจจัยที่มีผลต่อการประណอมหนี้ของลูกค้านี้: กรณีศึกษา บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) <i>วิญญา ตั้งจิตเกษมสุข และ ศิวพงศ์ ธีรอำพน</i></p>	763

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อสลากออมทรัพย์ของลูกค้ำ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาจันทบุรี ธีรพัฒน์ อุบลี และ ศรีอร สมบูรณ์ทรัพย์	772
คุณภาพชีวิตการทำงานของข้าราชการตำรวจกองบัญชาการตำรวจปราบปรามยาเสพติด 2 อัศรินทร์ จารุมนต์ และ ณัฐสพันธ์ เผ่าพันธุ์	780
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการร้านหนังสืออิสระในประเทศไทย พิชญภา พูลสมบัติ และ สุมาลี พุ่มภิญโญ	788
การเปรียบเทียบปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกซื้อประกันสุขภาพในช่วงก่อน และหลังเกิดสถานการณ์โควิด-19 ของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร มนตพร พึ่งฉิม และ สมหมาย อุดมวิทิต	800
ปัจจัยที่ผู้บริโภคที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครให้ความสำคัญในการเลือกบริโภคอาหาร ประเภทดองบุรี รจนาภา สงวนศักดิ์โยธิน และ สมหมาย อุดมวิทิต	809
คุณภาพเว็บไซต์กับความพึงพอใจของผู้ใช้งานระบบเว็บไซต์ของกรมวิชาการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เฉลิมพร ไชยสิงห์ และ ลลิตา นิธิฐประศาสน์ สุนทรวิภาต	818
ความสัมพันธ์เชิงคุณภาพในระยะยาวระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจ และปริมาณการส่งออกน้ำตาลทรายของไทย ภาคิไนย สังข์ศรีจันทร์ และ ธีรศักดิ์ ทรัพย์วโรบล	828
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการสุกรขุนจ้างเลี้ยงกับบริษัทเบทาโกรเกษตร อุตสาหกรรม จำกัด สำนักงานระยอง เดชดนัย อินตะกัน และ ศรีอร สมบูรณ์ทรัพย์	838
ธรรมาภิบาลกับประสิทธิผลในการปฏิบัติงานของบุคลากรองค์การเภสัชกรรม ธัญชนก แต้มแก้ว และ สมเกียรติ วันทะนะ	846
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนติดตั้งเครื่องลำเลียงชิ้นงานอัตโนมัติในกระบวนการผลิต ถุยกของอนามัยของบริษัท บีบีเอ จำกัด ปิยวรรณ แก้ววิไล, ฆนัทนันท์ ทวีวัฒน์ และ ปาริฉัตร เต็งสุวรรณ	855
การพัฒนาการแปลคำศัพท์เฉพาะทางที่เกี่ยวกับธุรกิจการท่องเที่ยวโดยใช้ชุดภาพประกอบ อัญชลี เรียงหา	863

<p>ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้ออาหารแพลนต์เบสของผู้บริโภคในจังหวัดชลบุรี รวีพันธ์ จึงสงวนสิทธิ์ และ นรารักษ์ บุญญานาม</p>	869
<p>ปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการใช้บริการคลินิกเสริมความงาม ศศิธร ภูศรี และ พัฒน์ พัฒนรังสรรค์</p>	880
<p>การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนผลิตไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ ของบริษัท เอส จำกัด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ศิรดา ราษฎร์นิยม และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์</p>	887
<p>ปัจจัยที่ส่งผลต่อความเครียดในการปฏิบัติงานของผู้ช่วยพยาบาล สังกัดกลุ่มงานพยาบาล โรงพยาบาลตำรวจ ปาริชาติ ภาผล และ ปิยากร หวังมหาพร</p>	894
<p>การพัฒนาหลักสูตรฝึกอบรมสมรรถนะหลักของพนักงานระดับปฏิบัติการ บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) ทิววิทย์ ชื่นนิยม</p>	902
<p>ความคิดเห็นของผู้มีหน้าที่เสียภาษีต่อความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ศุภรินทร์ สุนทรภรณ์ และ เกวลิน ศิลพิพัฒน์</p>	912
<p>ปัจจัยที่มีผลต่อรายได้ในการแสดงคอนเสิร์ตจากการกำหนดราคาบัตรเข้าชมคอนเสิร์ต แบบเลือกปฏิบัติ ศศิธร สุราลัย</p>	922
<p>ปัจจัยที่ส่งผลต่อความผูกพันในองค์กรของพนักงาน บริษัท A เบญญาภา พุ่มเทียน และ ศรีอร สมบูรณ์ทรัพย์</p>	931
<p>ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาด และการยอมรับเทคโนโลยีที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ รถยนต์ไฟฟ้าของผู้บริโภคในประเทศไทย ศุภาวรรณ สุนทรภรณ์, มานะ ลักษณะมีอรุณทัย และ ชิตตะวัน ชนะกุล</p>	939
<p>ความสัมพันธ์เชิงดุลยภาพในระยะยาวระหว่างนโยบายการเงินกับอัตราเงินเฟ้อ หมวดอาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ในประเทศไทย นรมนธ์ ไพรัตน์, วีรศักดิ์ ทรัพย์วิโรบล และ อรุณี ปัญญาสวัสดิ์สุทธิ์</p>	953
<p>แนวทางการจัดหาเอทานอลที่เหมาะสมสำหรับ บริษัท ABC จำกัด เดกิงศักดิ์ อโณทยานนท์ และ พัฒน์ พัฒนรังสรรค์</p>	963

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น
บริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 970

ญาณิกา บริบูรณ์ และ มณฑิรินทร์ ทวีวัฒน์

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้ออาหารที่มีตราสัญลักษณ์โภชนาการทางเลือกสุขภาพ
ในร้านสะดวกซื้อ 977

สรลชญา ศรีงาม และ สุมาลี พุ่มภิญโญ

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออมของกลุ่มคนวัยทำงานในช่วงสถานการณ์ COVID-19:
กรณีศึกษาจังหวัดกรุงเทพมหานคร 987

สุทธิดา ม่วงทอง, ชิตตะวัน ชนะกุล และ มานะ ลักษมีอรุณทัย

ความคิดเห็นที่มีต่อระบบการติดตามและประเมินผล ตามระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณ
พ.ศ.2562 ของเจ้าหน้าที่วิเคราะห์งบประมาณสำนักงบประมาณ 997

วริฏฐา วงศ์สุข และ ลลิตา นิพัฐิประศาสน์ สุนทรวิภาต

คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐของสถาบันพัฒนาสุขภาพเขตเมือง กรมอนามัย
กระทรวงสาธารณสุข 1007

ไชยกา แก้วคำ และ ลลิตา นิพัฐิประศาสน์ สุนทรวิภาต

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้คิวอาร์โค้ดเพื่อชำระค่าสินค้าและบริการของผู้บริโภค
ในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรี 1015

ภูมิกัท เพ็ชรนาม และ ศรีอร สมบูรณ์ทรัพย์

อุปสงค์การนำเข้าน้ำมันดิบของประเทศไทย 1023

ภาณรินทร์ เกาะกาใต้ และ ศรีอร สมบูรณ์ทรัพย์

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจใช้บริการร้านค้าปลีกดั้งเดิม (ร้านขายของชำ)
ในพื้นที่อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี 1031

ณัฐณิชา ชูวัฒนวิทย์ และ นรารักษ์ บุญญานาม

ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานของข้าราชการ กรมสวัสดิการ
และคุ้มครองแรงงาน 1039

นุรชรินทร์ กลิ่นจันทร์ และ สมเกียรติ วันทะนะ

คุณภาพชีวิตของข้าราชการ ส่วนกลาง กรมปศุสัตว์ ภายใต้อาณัติสถานการณ์การแพร่ระบาดของ
ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 1047

พิชามณูย์ ตังอัมพรไพศาล และ ศรีรัฐ โกวงศ์

การประชุมวิชาการ บัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 22

4 กรกฎาคม
2565

ณ มหาวิทยาลัยศรีปทุม ผ่านระบบการประชุมทางไกลเสมือนจริง