บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐาน หนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของมนุษย์ การพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน และสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วนั้นมีความจำเป็นเป็นอย่างยิ่งต่อการพัฒนาประเทศ

ผลจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยเฉพาะในกทม. และปริมณฑล ซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการบริหารประเทศ ทำให้เกิดการเพิ่มขึ้นของประชากร เป็นอันมาก ในขณะที่ที่ดินมีจำกัด ทำให้ราคาที่ดินและสิ่งก่อสร้างพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับปัญหาการจราจร จึงทำให้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดได้รับการยอมรับมากขึ้นกว่าในอดีต มีการขยายตัวมากและมีความจำเป็นมากขึ้นทุกขณะ

ในการดำเนินโครงการต่าง ๆ การเงินเป็นปัจจัยสำคัญ ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการ ซึ่งมีปัจจัยต่างๆ มากมายที่เป็นตัวแปรที่จะกระทบและทำให้สภาวะทางการเงินเปลี่ยนไป โดยเฉพาะโครงการอาคารชุด ที่เมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วจำเป็นต้องสร้างจนกระทั่งอาคารเสร็จสมบูรณ์ ไม่ว่าจะเกิดอะไรขึ้น จึงจะสามารถจดทะเบียนอาคารชุดและทำการโอนได้ จึงเป็นโครงการประเภทที่จะต้องได้รับการควบคุมดูแลเป็นพิเศษ ภายใต้เงื่อนไขและสถานการณ์ต่างๆ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมมากมายหลายหลากที่มีผลกระทบต่อโครงการ

แต่เนื่องจากตัวแปรเหล่านี้มีความสัมพันธ์กันซับซ้อนมากยากที่จะบอกได้ว่า กระทบอย่างไรต่อโครงการที่ดำเนินอยู่ จึงต้องหาตัวแปรที่เป็นตัวแปรเชิงปริมาณสามารถวัดได้แน่นอน (และเป็นประโยชน์โดยตรงต่อการบริหารงาน) มาศึกษา

ในทางทฤษฎีการเงินความเสี่ยงและผลตอบแทนทางการเงินของธุรกิจขึ้นอยู่กับ " ปริมาณ และระยะเวลาที่ได้รับผลตอบแทนนั้น " โดยผลตอบแทนที่ได้รับในปัจจุบันมีค่ามากกว่าผลตอบแทนที่ได้รับในอนาคตในปริมาณที่เท่ากัน

ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากองค์ประกอบในงบกระแสเงินสด ตัวแปรที่เป็นตัวแปรเชิงปริมาณสามารถวัดได้แน่นอน ที่สามารถนำมาคำนวณหาผลกระทบต่อความเสี่ยงและผลตอบแทนของโครงการ คือ

1. ตัวแปรทางด้านปริมาณ
   - เงินลงทุนส่วนของเจ้าของ
   - อัตราดอกเบี้ยเงินกู้
   - ความเปลี่ยนแปลงของต้นทุนโครงการ
   - ความเปลี่ยนแปลงของราคาขาย
   - อัตราการผ่อนดาวน์

2. ตัวแปรทางด้านเวลา
   - ระยะเวลาการขาย
   - จำนวนงวดการผ่อนดาวน์
   - ระยะเวลาการโอน

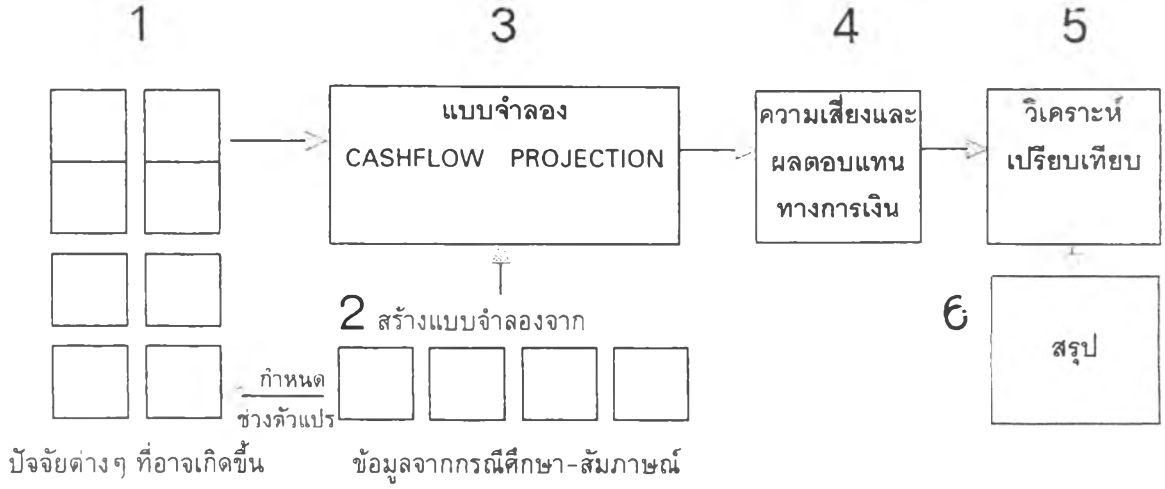
เงื่อนไขและสถานการณ์เหล่านี้ ทำให้สภาวะการเงินของโครงการเปลี่ยนไป เราสามารถวัดได้โดยการใช้เครื่องมือทางการเงินมาวัด ในการศึกษานี้จะเลือกใช้เครื่องมือที่ได้รับการยอมรับจากนักการเงินและผู้เชี่ยวชาญในสาขาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่า มีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะนำมาใช้และเป็นที่นิยมใช้กันมากคือ

- BP. (Break even point) หรือ การหาจุดคุ้มทุน
- IRR. (Internal Rate of Return) หรือ อัตราผลตอบแทนลดค่า
- ROI. (Return on Investment) หรือ อัตราผลตอบแทนโครงการ
- ROE. (Return on Equity) หรือ อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของเจ้าของ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึง ตัวแปรที่มีผลทำให้เกิดความแปรปรวนของผลตอบแทนและความเสี่ยงทางการเงินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย และศึกษาเปรียบเทียบความสำคัญของตัวแปรว่า มีผลกระทบต่อความเสี่ยง (ในแง่ของจุดคุ้มทุน) และผลตอบแทนทางการเงินของโครงการมาก-น้อยกว่ากันเพียงใด

ในการศึกษาสัดส่วนต้นทุนและการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ในการดำเนินโครงการ ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา คือ งบกระแสเงินสดจำนวน 18 โครงการ และข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการหรือการสนทนากับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญทางการเงินและนักวิชาการในสาขา ที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่ได้จะนำมาใช้ในกำหนดวิธีการเปรียบเทียบกันระหว่างตัวแปรที่มีลักษณะต่างกันและนำมาใช้ในการสร้างงบกระแสเงินสดเพื่อใช้เป็นแบบจำลองที่เป็นตัวแทนของโครงการอาคารชุดพักอาศัย สำหรับใช้ในการทดสอบคำนวณหาผลตอบแทนและความเสี่ยง ที่เปลี่ยนไปจากการเปลี่ยนแปลงค่าของตัวแปร เมื่อได้ผลจากการคำนวณก็นำมาศึกษาเปรียบเทียบค่าความสำคัญของแต่ละตัวแปรที่มีผลกระทบต่อผลตอบแทนและความเสี่ยงของโครงการด้วยกราฟ และหาค่าเฉลี่ยว่า เมื่อตัวแปรตัวใดตัวหนึ่งเปลี่ยนไปจากเดิมเฉลี่ย 10% ค่า BP., ROI. และ ROE. จะเปลี่ยนไปจากเดิมกี่เปอร์เซนต์

การดำเนินการศึกษามีขั้นตอนการดำเนินการศึกษาโดยสังเขปดังแผนภูมินี้



สรุปผลการศึกษา

จากศึกษาพบว่า เมื่อนำตัวแปรทั้ง 8 ตัวแปร มาทดสอบแทนค่าลงในแบบจำลองแล้วนำผลที่ได้มาเปรียบเทียบกัน เมื่อตัวแปรตัวใดตัวหนึ่งเปลี่ยนไปจากเดิมเฉลี่ย 10% ค่า BP., ROI. และ ROE. จะเปลี่ยนไปจากเดิม กี่เปอร์เซนต์แล้วพบว่า ระดับความสำคัญของแต่ละตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามวิธีวัดความเสี่ยงและผลตอบแทนของโครงการดังนี้คือ

1. เมื่อวัดความเสี่ยงด้วยวิธีการหาจุดคุ้มทุน (BP. หรือ Breakeven Point) แล้วพบว่า การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน และราคาขายมีผลทำให้จุดคุ้มทุน (BP.) เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด หมายถึง โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความแปรปรวนต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและราคาขายมากที่สุด รองลงมาคือ จำนวนงวดผ่อนดาวน์ เงินลงทุนส่วนของเจ้าของ อัตราดอกเบี้ย และการควบคุมระยะเวลาการโอน ส่วนอัตราการผ่อนดาวน์และระยะเวลาการขายมีผลต่อความแปรปรวนของจุดคุ้มทุนของโครงการอาคารชุดพักอาศัยน้อยมาก

จากการศึกษานี้จะได้ค่าความเปลี่ยนแปลงของจุดคุ้มทุนโดยเฉลี่ยที่เกิดจากการเปลี่ยนค่าของตัวแปร เรียงตามระดับความสำคัญจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้คือ [1]

1)	ต้นทุนในการดำเนินโครงการ	เปลี่ยนจากเดิม 10%	BP. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 8.60%
2)	ราคาขาย	เปลี่ยนจากเดิม 10%	BP. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 7.80%
3)	จำนวนงวดผ่อนดาวน์ [2]	เปลี่ยนจากเดิม 10%	BP. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 1.00%
4)	เงินลงทุนส่วนของเจ้าของ	เปลี่ยนจากเดิม 10%	BP. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.54%
5)	อัตราดอกเบี้ย	เปลี่ยนจากเดิม 10%	BP. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.45%
6)	การโอนล่าช้า	เปลี่ยนจากเดิม 10%	BP. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.39%
7)	อัตราการผ่อนดาวน์	เปลี่ยนจากเดิม 10%	BP. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.29%
8)	ระยะเวลาการขาย	เปลี่ยนจากเดิม 10%	BP. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.19%

2. เมื่อวัดผลตอบแทนด้วยวิธีการหาอัตราผลตอบแทนของโครงการ (ROI. หรือ Return on Investment) แล้วพบว่า การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน ราคาขาย และจำนวนงวดของการผ่อนดาวน์ มีผลทำให้อัตราผลตอบแทนโครงการ (ROI.) เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด หมายถึง โครงการอาคารชุดพักอาศัย มีความแปรปรวนต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุน ราคาขาย และจำนวนงวดของการผ่อนดาวน์

---

[1] ตารางและแผนภาพในบทสรุป แสดงการเปรียบเทียบ เมื่อต้นทุนฯ และราคาขายเปลี่ยนจากเดิม 10% เท่ากับตัวแปรอื่นแล้วนำความเปลี่ยนแปลงที่ได้มาเปรียบเทียบกัน

[2] การที่มีช่วงการเปลี่ยนแปลงช่วงละ 2 เดือน ในขณะที่ตัวแปรอื่นเปลี่ยนจากเดิม 10% เท่ากับมีช่วงการเปลี่ยนแปลงช่วงละเพียง 1 เดือน ก็น่าจะเป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ผลการศึกษาออกมาแล้วปรากฏว่า จำนวนงวดมีความสำคัญมาก รองลงมาจากต้นทุนฯ และราคาขาย และมากกว่าตัวแปรอื่นเป็นอย่างมาก

มากที่สุด รองลงมาคือ การควบคุมระยะเวลาการโอน ระยะเวลาการขายและอัตราการผ่อนดาวน์ ตามลำดับ ส่วนเงินลงทุนส่วนของเจ้าของ และอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อความแปรปรวนของอัตราผลตอบแทนโครงการ (ROI.) ของโครงการอาคารชุดพักอาศัยน้อยมาก

จากการศึกษานี้จะได้ค่าความเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนของโครงการ โดยเฉลี่ยที่เกิดจากการเปลี่ยนค่าของตัวแปร โดยเรียงตามระดับความสำคัญมากไปหาน้อยได้ดังนี้ คือ

1) ต้นทุนในการดำเนินโครงการเปลี่ยนจากเดิม 10% ROI. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 15.30%
2) ราคาขาย เปลี่ยนจากเดิม 10% ROI. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 14.00%
3) จำนวนงวดผ่อนดาวน์ เปลี่ยนจากเดิม 10% ROI. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 9.03%
4) การโอนล่าช้า เปลี่ยนจากเดิม 10% ROI. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 2.41%
5) ระยะเวลาการขาย เปลี่ยนจากเดิม 10% ROI. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 1.71%
6) อัตราการผ่อนดาวน์ เปลี่ยนจากเดิม 10% ROI. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 1.36%
7) เงินลงทุนส่วนของเจ้าของ เปลี่ยนจากเดิม 10% ROI. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.85%
8) อัตราดอกเบี้ย เปลี่ยนจากเดิม 10% ROI. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.70%

3. เมื่อวัดผลตอบแทนด้วยวิธีการหาอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ลงทุน (ROE. หรือ Return on Equity) แล้วพบว่า การเปลี่ยนแปลงของราคาขาย ต้นทุน และจำนวนงวดของการผ่อนดาวน์ มีผลทำให้อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของเจ้าของ (ROE.) เปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด ซึ่งหมายถึง โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความแปรปรวนต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาขาย ต้นทุน และจำนวนงวดของการผ่อนดาวน์มากที่สุด รองลงมาคือ เงินลงทุนส่วนของเจ้าของ และระยะเวลาการขาย ตามลำดับ ส่วนอัตราดอกเบี้ย การควบคุมระยะเวลาการโอน และอัตราการผ่อนดาวน์ มีผลต่อความแปรปรวนของอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ลงทุน ของโครงการอาคารชุดพักอาศัยค่อนข้างน้อย

จากการศึกษานี้จะได้ค่าความเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ลงทุน โดยเฉลี่ยที่เกิดจากการเปลี่ยนค่าของตัวแปร โดยเรียงตามระดับความสำคัญมากไปหาน้อยได้ดังนี้ คือ

1) ราคาขาย เปลี่ยนจากเดิม 10% ROE. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 16.90%
2) ต้นทุนในการดำเนินโครงการเปลี่ยนจากเดิม 10% ROE. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 14.30%
3) จำนวนงวดผ่อนดาวน์ เปลี่ยนจากเดิม 10% ROE. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 11.09%
4) เงินลงทุนส่วนของเจ้าของ เปลี่ยนจากเดิม 10% ROE. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 3.27%
5) ระยะเวลาการขาย เปลี่ยนจากเดิม 10% ROE. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 1.55%
6) อัตราดอกเบี้ย เปลี่ยนจากเดิม 10% ROE. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.75%
7) การโอนล่าช้า เปลี่ยนจากเดิม 10% ROE. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.65%
8) อัตราการผ่อนดาวน์ เปลี่ยนจากเดิม 10% ROE. จะเปลี่ยนไปเฉลี่ย 0.64%

สรุปเป็นความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแต่ละตัวแปรกับความเสี่ยงและผลตอบแทนได้ดังนี้คือ

- เงินลงทุนส่วนของเจ้าของ	เพิ่มขึ้น	ความเสี่ยง	ลดลง	ผลตอบแทนโครงการ	เพิ่มขึ้น
- ราคาขาย	เพิ่มขึ้น	ความเสี่ยง	ลดลง	ผลตอบแทนโครงการ	เพิ่มขึ้น
- อัตราการผ่อนดาวน์	เพิ่มขึ้น	ความเสี่ยง	ลดลง	ผลตอบแทนโครงการ	เพิ่มขึ้น
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	เพิ่มขึ้น	ความเสี่ยง	เพิ่มขึ้น	ผลตอบแทนโครงการ	ลดลง
- ต้นทุนโครงการ	เพิ่มขึ้น	ความเสี่ยง	เพิ่มขึ้น	ผลตอบแทนโครงการ	ลดลง
- ระยะเวลาการขาย	เพิ่มขึ้น	ความเสี่ยง	เพิ่มขึ้น	ผลตอบแทนโครงการ	ลดลง
- ระยะเวลาการโอนล่าช้า	เพิ่มขึ้น	ความเสี่ยง	เพิ่มขึ้น	ผลตอบแทนโครงการ	ลดลง
- จำนวนงวดการผ่อนดาวน์	เพิ่มขึ้น	ความเสี่ยง	เพิ่มขึ้น	ผลตอบแทนโครงการ	ลดลง

จากการศึกษาระดับความสำคัญของแต่ละตัวแปร โดย**วิธีวัดความเสี่ยงและผลตอบแทนของโครงการทั้ง 3 วิธี BP., ROI. และ ROE. พบว่า ตัวแปรที่มีความสำคัญที่สุด 3 ตัวแปรคือ**

1) **ต้นทุนในการดำเนินโครงการ**
2) **ราคาขาย**
3) **จำนวนงวดผ่อนดาวน์**

จากการศึกษาโดยสังเขปจากกรณีศึกษา การทดสอบในแบบจำลองพบว่า บางสมมติฐานตั้งไว้ได้ถูกต้อง แต่บางสมมติฐานที่ตั้งไว้ถูกต้องเพียงบางส่วน คือ

ผลการพิสูจน์สมมุติฐานข้อที่ 1 พบว่า

- ได้รับการยอมรับ การควบคุมต้นทุนฯและการกำหนดราคาขายจะส่งผลกระทบต่อความแปรปรวน ของความเสี่ยงและผลตอบแทนของโครงการฯ มากที่สุด

ผลการพิสูจน์สมมุติฐานข้อที่ 2 พบว่า

- ได้รับการยอมรับ การโอนล่าช้ากว่าแผนมีผลกระทบต่อความเสี่ยงและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการฯ เป็นอย่างมาก แต่เมื่อเทียบกับตัวแปรอื่นๆแล้วพบว่า การโอนล่าช้ากว่าแผนมีผลกระทบต่อความเสี่ยงและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการฯ มากในระดับปานกลางเท่านั้น

ผลการพิสูจน์สมมุติฐานข้อที่ 3 พบว่า

- ได้รับการยอมรับ เนื่องจากการกำหนดจำนวนงวดมีผลกระทบต่อภาวะความเสี่ยงและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการฯ มากกว่า อัตราการผ่อนดาวน์

ผลการพิสูจน์สมมุติฐานข้อที่ 4 พบว่า

- ได้รับการยอมรับ เนื่องจากเงินลงทุนส่วนของเจ้าของและอัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนไปจะมีผลกระทบต่อ ROE. และ BP. มากปานกลาง แต่จะมีผลกระทบ ต่อ ROI. น้อยมาก

ข้อเสนอแนะ

ค่าความสำคัญของตัวแปรแต่ละตัวแปรที่ได้จากการศึกษานี้ สามารถนำมาใช้เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจปรับเงื่อนไขต่าง ๆในโครงการ และการเพิ่มการเอาใจใส่ในบางแง่มุมของการบริหารได้ซึ่งจะเท่ากับเป็น**การลดความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสในการทำกำไรให้มากขึ้น**

แต่การนำค่าความสำคัญของตัวแปรแต่ละตัวแปรที่ได้จากการศึกษานี้ไปใช้เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจปรับเงื่อนไขต่าง ๆในโครงการ และการเพิ่มการเอาใจใส่ในบางแง่มุมของการบริหารได้นั้น จะ**ต้องทราบถึงการกำหนดวิธีการศึกษาและการเปรียบเทียบของตัวแปร**แต่ละชุด ที่ใช้แทนค่าในแบบจำลองฯ และข้อจำกัดในการศึกษานี้

นอกจากค่าความสำคัญของตัวแปรแต่ละตัวแปรที่ได้จากการศึกษานี้แล้ว **การที่แต่ละตัวแปรจะสามารถปรับเปลี่ยนหรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการหรือแผนงานได้มาก-น้อยเพียงใด ในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมที่ต่างกันนั้น ยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่จะต้องคำนึงถึงในการบริหารงาน** การนำผลการศึกษานี้ไปใช้ โดย**พิจารณาใช้ประกอบกับปัจจัยอื่น** ๆ เช่น ความสามารถในการปรับเปลี่ยนของตัวแปรแต่ละตัวแปรของแต่ละโครงการ เป็นต้น ก็จะเป็นประโยชน์ในการบริหารงานเป็นอย่างมาก

ในการกำหนดค่าของตัวแปรแต่ละตัวแปรสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่ได้ทดสอบในแบบจำลองจะเป็นการทดสอบทีละตัวแปร แต่ในสถานการณ์จริงการกำหนดค่าของตัวแปรใดตัวแปรหนึ่งมักจะส่งผลกระทบต่อตัวแปรอื่นด้วย ซึ่งเป็นเรื่องที่น่าศึกษาหาความสัมพันธ์กัน เช่น เมื่อปรับราคาขายเพิ่มขึ้นแค่ไหนจึงจะมีผลทำให้การขายทำได้ช้าลง และช้าลงเพียงใดมีผลกระทบด้านอื่นๆ หรือไม่, ภาวะอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นกระทบต่อจุดคุ้มทุนและผลตอบแทนไม่มากนัก แต่จะทำให้กำลังผ่อนชื้อลดลงเพียงใด ส่งผลให้การขายต้องใช้เวลามากขึ้นจริงหรือไม่ เป็นต้น

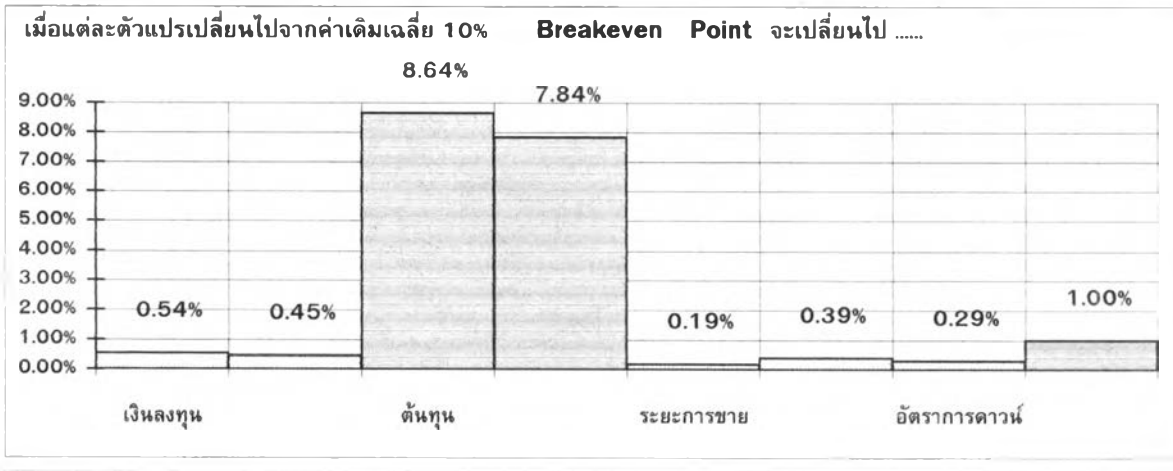
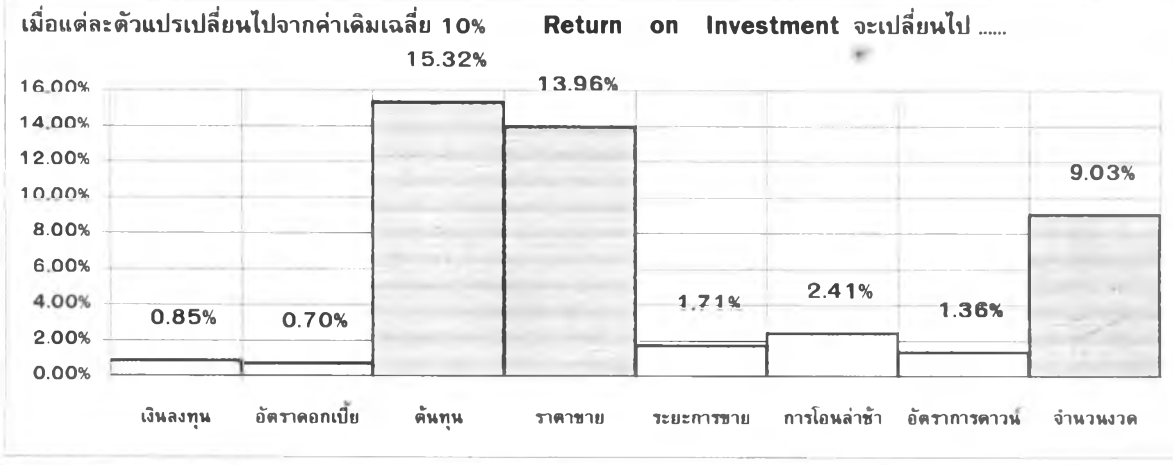
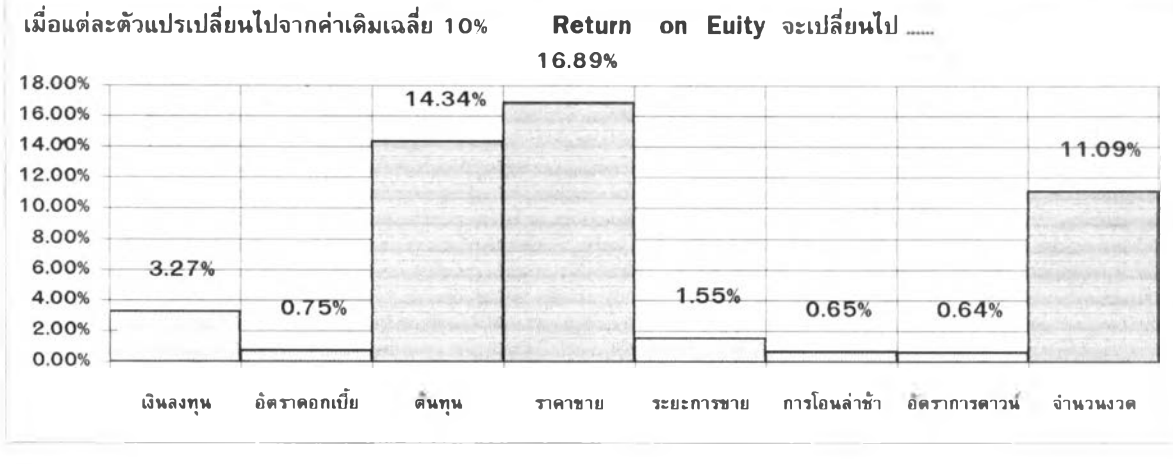
นอกจากนี้สิ่งที่น่าศึกษาต่อ คือ

1. การศึกษาเปรียบเทียบตัวแปรที่มีผลต่อความเสี่ยงและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ฯลฯ มีตัวแปรใดบ้างที่มีความสำคัญและมีความสำคัญมากน้อยมาก-น้อยกว่ากันเพียงใด เปรียบเทียบกับลำดับความสำคัญของแต่ละตัวแปร และเมื่อเปรียบเทียบกับผลที่ได้จากการศึกษาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้แล้วสอดคล้องกันหรือไม่ ตัวแปรอะไรมีความสำคัญสำหรับโครงการในแนวสูง ตัวแปรอะไรมีความสำคัญสำหรับโครงการในแนวราบ เพื่อประโยชน์ในการนำไปใช้ประกอบกับข้อมูลอื่นในการบริหารโครงการฯ

2. การตั้งและการปรับราคาขาย มีผลทำให้ระยะเวลาการขายนานขึ้นหรือไม่ และมีความสัมพันธ์กันอย่างไร โดยเฉพาะในสภาวะที่ธุรกิจนี้อยู่ในช่วงชบเซา

4. แนวทางการควบคุมระยะเวลาในการดำเนินโครงการ

5. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และผู้ประกอบการ มีผลต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างไร

แผนภูมิที่ 4.14 แสดงการเปรียบเทียบอิทธิพลของแต่ละตัวแปรที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงและผลตอบแทนของโครงการ

เมื่อตัวแปร...เปลี่ยนค่าจากเดิม 10% เครื่องมือวัดจะเปลี่ยนไป.....%					
ลำดับ	ตัวแปร - เครื่องมือวัด	D/E	BP.	ROI.	ROE.
1	เงินลงทุน	31.32%	0.54%	0.85%	3.27%
2	อัตราดอกเบี้ย	1.49%	0.45%	0.70%	0.75%
3	ต้นทุน	37.93%	8.64%	15.32%	14.34%
4	ราคาขาย	9.89%	7.84%	13.96%	16.89%
5	ระยะการขาย	2.76%	0.19%	1.71%	1.55%
6	การโอนล่าช้า	0.00%	0.39%	2.41%	0.65%
7	อัตราการดาวน์	9.78%	0.29%	1.36%	0.64%
8	จำนวนงวด	16.64%	1.00%	9.03%	11.09%