

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร

การศึกษาความเป็นไปได้แบ่งออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มผู้เช่าอพาร์ทเมนท์ กลุ่มผู้เช่าห้องพัก กลุ่มกำลังมองหาเช่าอพาร์ทเมนท์ และกลุ่มอาศัยอยู่บ้านร่วมกับพ่อ แม่ ที่คาดว่าต้องการใช้บริการที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ 200 ราย โดยใช้กลุ่มตัวอย่างแบบสะดวกและการเก็บรวบรวมการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์จำนวน 5 ราย เลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง และได้รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหนังสือ วรสาร บทความ รายงานการวิจัย ข้อมูลทางสถิติ ตลอดจนข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต นำผลมารวบรวมข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยร้อยละ ความถี่ เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้โครงการลงทุนด้าน ตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการและด้านการเงิน ภายได้ข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 9.52% โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ผลการศึกษาด้านตลาด พบว่า เศรษฐกิจภายในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร ที่มีการขยายตัวของอัตราการการมีงานทำเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจ

จากการสอบถามผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ พบว่า หากมีสภาพแวดล้อมที่ดีมีผู้ดูแลให้การบริการที่ดี มีการรักษาความปลอดภัยที่ดี มีราคาที่เหมาะสม ทำเลที่ตั้งดีการคมนาคม

สะดวก มีที่จอดรถยนต์และจักรยานยนต์ จะเป็นที่ต้องการของกลุ่มผู้เช่าห้องพัก กลุ่มผู้อาศัยอพาร์ทเมนท์ กลุ่มกำลังมองหาบ้านเช่าและ กลุ่มอาศัยอยู่บ้าน พ่อ-แม่

ด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากต่อปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านกระบวนการบริหาร ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ส่วนปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอยู่ในระดับปานกลาง สำหรับการศึกษาคำถามโครงการนี้ห้องพักที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆเลยนอกจาก พัดลมติดเพดาน ราคาที่เหมาะสมอยู่ที่ ชั้นที่ 4 ราคา 1,700 ชั้นที่ 3 ราคา 1,800 ชั้นที่ 2 ราคา 1,900 ชั้นที่ 3 ราคา 2,000 บาท ทำให้โครงการประมาณการรายรับในปีแรก 13,813,37 บาท

ผลการศึกษาด้านเทคนิค จากการทำโครงการมีพื้นที่ดินด้านอยู่บนซอยโรงเรียนคลองหนองใหญ่ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร ขนาดกว้าง 20 เมตร ยาว 40 เมตร พื้นที่ปลูกสร้างหรืออาคารอพาร์ทเมนท์ที่เหมาะสมจะมีขนาดกว้าง 14.5 เมตร x ยาวหรือลึก 34 เมตร x สูง 14 เมตร หรือ 4 ชั้น ไม่มีลิฟท์ มีจำนวนห้องพัก 66 ห้อง ร้านค้า 9 ห้องและสำนักงาน 1 ห้อง ขนาดห้องกว้าง 3.4 เมตร ยาว 6.5 เมตร รวมระเบียง มีห้องน้ำในห้องพัก ทางเดินภายในอาคารกว้าง 1.5 เมตร ระยะห่างระหว่างรั้วกับอาคารอพาร์ทเมนท์ข้างละ 2 เมตร มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ 80 ตารางเมตรและมีสวนหย่อมอยู่ด้านหน้าอาคารอพาร์ทเมนท์

ผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่า โครงการจะดำเนินงานในรูปของเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์กร ประกอบด้วย เจ้าของอพาร์ทเมนท์ ผู้จัดการหรือผู้ควบคุมดูแล พนักงานรักษาความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตำแหน่งละ 1 คน เจ้าของมีหน้าที่ในการบริหารจัดการวางแผน ควบคุม และตัดสินใจในโครงการอพาร์ทเมนท์ ผู้จัดการหรือผู้ควบคุมดูแล สั่งการ พนักงานรักษาความสะอาดและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และทำงานซ่อมแซมบำรุงรักษาทั่วไป

ผลการศึกษาด้านการเงิน จากกรวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ โดยโครงการการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในเขตบางแค กรุงเทพมหานครต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 23,323,120 บาท โดยส่วนของเจ้าของทั้งหมด มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์โครงการ มีระยะเวลาคืนทุน 14.01 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.52% เท่ากับ -7,258,191.00 บาท ซึ่งต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 5.8901 ดังนั้นโครงการการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

This research was a feasibility study for investment in building apartment for rent in Bangkhae District, Bangkok. The study focused on 4 aspects: marketing, techniques, management, and finance. The data was collected from 200 apartment and rented room tenants, people who were looking for apartment for rent and those who were living with their parents but were thinking about renting an apartment. The selection of samples was convenient samplings. Data was also from interviews with 5 apartment owners, using specific sampling. Secondary data was from books, journals, articles, research reports, statistic data, as well as the Internet. The data was analyzed using percentage and frequency and the feasibility was calculated based on 9.25% return.

From studying marketing it was found that the economic situation and opportunity for work in Bangkhae District was expanding.

Interviews with apartment owners showed that target groups would be interested in renting if the apartment had nice environment, nice supervisor, good security, reasonable price, good location, and sufficient parking for cars and motorcycles.

For factors affecting the decision on choosing an apartment, the respondents ranked the following at the high level: physical evidence, personnel, administrative process, product, and price. The respondents ranked location and promotion at the medium level. For this project, it is estimated that a room with no other facilities except a fan should be priced as follows; on the 4<sup>th</sup> floor at 1,700 baht, on the 3rd floor at 1,800 baht, on the 2<sup>nd</sup> floor at 1,900 baht, and on the first floor at 2,000 baht. At these prices, the project would yield 13,813.37 baht in the first year.

The study on techniques showed that the land for the construction was situated on a lane on the same said as Klong Nong Yai School, Bangkhae, Bangkok. The land was 20 meters wide and 40 meters long. The appropriate size of the building should be 14.5 meters wide, 34 meters long, and 14 meters high or 4 stories without an elevator. There would be 66 rooms, 9 shops and 1 office. The size of the room would be 3.4 x 6.5 meters including balcony. The room is with bath. The hallway would be 1.5 meter wide. The distance between the property fence and the building is 2 meters. The parking area is 80 square meters. There would be a small garden in front of the building.

The study on management showed that the project would be one-person owner. The structure of the organization consists of an owner, a manager or supervisor, a cleaning person, and a security guard. The owner would do the administrative work, planning and making decisions for the project. The manager or supervisor would supervise the cleaning person and security guard and do general maintenance work.

For the study on finance, after analyzing marketing, techniques and management, it was estimated that the project would need an initial investment of 23,323,120 baht from the owner. The period of investment is 20 years. The period of capital return is 14.01 years. The current value at the rate of 9.25% is -7,258,191.00 baht, which is lower than the initial investment. IRR is at 5.8901%. It is concluded that the Bangkhae apartment project shows no feasibility for investment.