

บทคัดย่อ

การศึกษาคือความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย บริเวณถนน พุทธมณฑลสาย 5 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์บนถนนพุทธมณฑลสาย 5 ว่าควรเลือกการลงทุนในรูปแบบใด และ ศึกษาว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบนั้นหรือไม่

วิธีการศึกษาในครั้งนี้ ได้มีการศึกษาถึงภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ ถนนพุทธมณฑลสาย 5 โดยทำการสำรวจภาคสนามทั้งด้านอุปสงค์ จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณรอบๆ โครงการ และอุปทาน จากการสำรวจปริมาณที่อยู่อาศัยของแต่ละโครงการ เพื่อที่จะทราบปริมาณที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในบริเวณพื้นที่ 9 ตารางกิโลเมตรว่ามีความต้องการหรือขาดแคลนมากน้อยเพียงใด และนำมาประกอบการตัดสินใจในการเลือกรูปแบบ การลงทุนของที่อยู่อาศัยให้เหมาะสม รวมถึงการศึกษาคือความเป็นไปได้ทางการเงิน เพื่อจำหน่าย บนพื้นที่ 348 ตารางวา ซึ่งเป็นการศึกษาวิเคราะห์ถึงต้นทุน และ ผลประโยชน์ของโครงการ โดยใช้ เครื่องมือในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 กรณี ตามระยะเวลาการจำหน่าย

ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 5 โดยการคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากจำนวนประชากรผู้ที่มียานทำงานนอกภาคเกษตรกรรมของ บริเวณพื้นที่เป้าหมาย ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 ราย พบว่า ยังมีอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยอยู่เป็น จำนวนไม่น้อย โดยประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการคือ บ้านเดี่ยว รองลงมา เป็นอาคารพาณิชย์ ในขณะที่ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย คือ ทำเลที่ตั้งโครงการ และ ราคา ซึ่งสอดคล้องกับด้านอุปทานของที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว จากการสำรวจ ภาคสนาม ภายในระยะเวลา 4 เดือน พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยทั้งที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและอยู่ ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ มีจำนวนเพียง 6 โครงการ เท่านั้น ดังนั้นโดยภาพรวมเมื่อพิจารณาทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทาน พบว่า ทำเลที่ตั้งบริเวณ ถนนพุทธมณฑลสาย 5 ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่าโครงการสร้างอาคารพาณิชย์ เป็นโครงการที่มีความเป็นไปได้ใน การลงทุน เนื่องจาก เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง ที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถนำพื้นที่มาใช้ได้อย่างคุ้มค่าทั้งเป็นที่อยู่อาศัย และดัดแปลงให้เป็นสถานที่ทำการค้าหรือ ธุรกิจได้ด้วย ผู้ศึกษาจึงทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินต่อไป

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนก่อสร้างอาคารพาณิชย์ จำนวน 12 คูหา ขนาดคูหาละ 18 ตารางวา และ 20 ตารางวา โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 กรณี ตามข้อสมมติเรื่องระยะเวลาการจำหน่าย คือ กรณีที่ดีที่สุด จะสามารถจำหน่ายอาคารพาณิชย์ได้ทั้งหมด ภายใน 1 ปี (12 เดือน) และสามารถก่อสร้างเสร็จส่งมอบได้ (โอน) ภายในระยะเวลา 19 เดือน กรณีปกติ จะสามารถจำหน่ายอาคารพาณิชย์ได้ทั้งหมด ภายในระยะเวลา 18 เดือน และสามารถก่อสร้างเสร็จส่งมอบได้ (โอน) ภายในระยะเวลา 25 เดือน ส่วน กรณีแย่งที่สุด จะสามารถจำหน่ายอาคารพาณิชย์ได้ทั้งหมด ในระยะเวลา 24 เดือน และสามารถก่อสร้างเสร็จส่งมอบได้ (โอน) ภายในระยะเวลา 31 เดือน พบว่า ยังมีความเป็นไปได้ในการลงทุนทั้งในกรณีที่ดีที่สุด กรณีปกติและกรณีที่แย่งที่สุด โดยกรณีที่ดีที่สุด ได้ค่า NPV เป็นบวก ที่ 9,560,177 บาท มีอัตราผลตอบแทนของโครงการ หรือ IRR ที่ ร้อยละ 41.86 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงิน (ร้อยละ 4.91) ส่วนกรณีปกติ ได้ค่า NPV เป็นบวกที่ 6,058,303 บาท มีอัตราผลตอบแทนของโครงการ หรือ IRR ที่ ร้อยละ 22.83 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงิน (ร้อยละ 4.91) และกรณีแย่งที่สุด ค่า NPV 4,649,440 บาท โดยมีอัตราผลตอบแทนของโครงการ หรือ IRR ที่ ร้อยละ 17.28 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงิน (ร้อยละ 4.91) นั่นคือยังคุ้มค่าต่อการลงทุน

จากผลสรุปในการวิจัยครั้งนี้ จะเห็นได้ว่า การลงทุนในโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่ายยังมีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่อย่างไรก็ตามในการศึกษานี้ก็ยังมีอุปสรรคในการศึกษาทั้งในด้านการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ซึ่งข้อมูลที่ได้บางตัวอาจมีความไม่สมบูรณ์ การไม่ได้รับความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม รวมถึงระยะเวลาอันจำกัดในการศึกษาอาจมีข้อมูลที่ตกหล่น ไม่ครบถ้วนบ้าง ดังนั้นในการเลือกลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นี้ ผู้ลงทุนจำเป็นต้องศึกษาและทำความเข้าใจในรายละเอียดเพิ่มเติมก่อนการตัดสินใจลงทุนอย่างรอบคอบทั้งด้านเทคนิคการก่อสร้าง ด้านกฎหมาย กลยุทธ์ทางการตลาด รวมถึงพิจารณาความเสี่ยงต่างๆที่อาจจะเกิดขึ้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ช่วยในการตัดสินใจ เพื่อการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น