

บทคัดย่อ

การศึกษาค่าความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษา อพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนนทบุรี ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ประการแรก เพื่อศึกษาภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปในอำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี และวัตถุประสงค์ประการที่สอง เพื่อศึกษาค่าความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ลักษณะอาคารพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 74 ห้อง บริเวณ ถนนสนามบินน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี

วิธีการศึกษาในครั้งนี้ ได้ใช้การวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อค่าความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และการวิเคราะห์ทางการเงิน โดยศึกษาจากแหล่งข้อมูล อาทิ หนังสือ วารสาร อินเทอร์เน็ต และใช้แบบสอบถามในการสัมภาษณ์เก็บข้อมูลผู้ที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์และบุคคลทั่วไป ในด้านของอุปทานได้ทำการสำรวจและสัมภาษณ์ข้อมูลห้องพักจากผู้บริหารอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ และนำผลไปวิเคราะห์ด้านอุปทาน ในส่วนการวิเคราะห์ค่าความเป็นไปได้ทางการเงินนั้น ได้ใช้เครื่องมือวิเคราะห์ค่าความเป็นไปได้ในการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Pay back period) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) โดยในการวิเคราะห์ทางการเงินครั้งนี้ ได้นำสัดส่วนการกู้เงินมาประกอบการวิเคราะห์ด้วย

ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าใน อ.เมือง จ.นนทบุรี พบว่ายังมีอุปสงค์ของผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เนื่องจากการพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่ และจำนวนแรงงานนอกพื้นที่ที่เข้ามาทำงานในกทม.และบริษัทเอกชน ขณะเดียวกันตลาดของอพาร์ทเมนต์ให้เช่ายังสามารถเติบโตต่อไปได้ เนื่องจากอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเดิมในพื้นที่นั้น มีระดับของอัตราเช่าพักสูงประมาณร้อยละ 80-90 ความเป็นไปได้ที่ผู้ประกอบการรายใหม่จะเข้ามาแข่งขันในตลาด แต่ผลการวิเคราะห์ค่าความเป็นไปได้ทางการเงินนั้น แสดงให้เห็นว่าโครงการดังกล่าวไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากค่าเครื่องมือทางการเงิน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback period) ให้ค่าอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์การตัดสินใจลงทุนทั้งสองกรณี คือ ในกรณีที่ 1 กู้เงินก่อสร้างอาคารและซื้อที่ดิน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ -15,910,532 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 0.81 ระยะเวลาคืนทุนมากกว่า 16 ปี และกรณีที่ 2 กู้เงินก่อสร้างโดยใช้ที่ดินส่วนตัว มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ -2,288,224 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 5.52 ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 12 ปี

ผลสรุปการศึกษาวិจัยการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่บริเวณ ถนน
สนามบินน้ำ อ.เมือง จ.นนทบุรี นั้น ไม่มีความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุน โดยงานวิจัยฉบับ
นี้สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการประกอบการตัดสินใจในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้
เช่าได้ในเบื้องต้นเท่านั้น ดังนั้นผู้ที่ลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจึงควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติม
เติมจากหนังสือ วารสาร อินเทอร์เน็ต และผู้ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้การ
ตัดสินใจของผู้ลงทุนมีความแม่นยำมากยิ่งขึ้น ช่วยลดปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง