

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

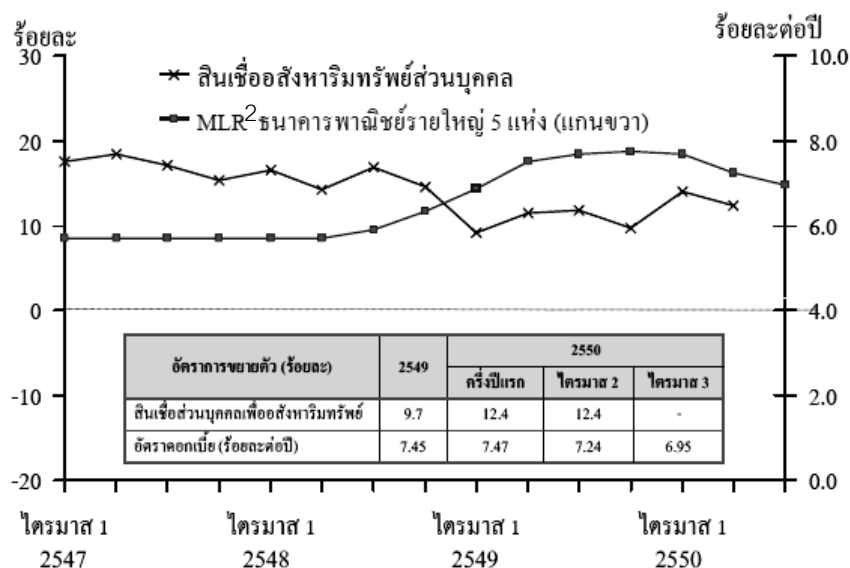
ตั้งแต่ต้นปี 2549 ภาวะตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์¹ (Real Estate) ของประเทศไทย ได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทางด้านการเมือง ภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อราคาขายปลีกน้ำมันภายในประเทศปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และกระทบถึงต้นทุนของวัสดุก่อสร้างตามค่าการผลิตและการขนส่ง ในขณะเดียวกันสถานการณ์ความไม่สงบในสามจังหวัดชายแดนภาคใต้ และสถานการณ์ใช้หัวดินกระบาศ ก็ยังคงดำเนินอยู่ต่อไป เป็นผลให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคบางส่วนลดลง และชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป สะท้อนได้จากจำนวนรายการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ลดลงร้อยละ 7.6 ในปี พ.ศ.2549 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2549, น.15)

ปัจจัยอีกประการที่ส่งผลกระทบต่อทั้งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และผู้เช่าหรือผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ คือ การที่อัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะตั้งแต่ประมาณกลางปี พ.ศ.2548 จนถึงปี พ.ศ.2549 และอยู่ในระดับทรงตัวเรื่อยมาจนถึงต้นปี พ.ศ.2550 ซึ่งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินนั้น ส่งผลกระทบอย่างมากต่อการขยายตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากนักลงทุนหรือผู้ประกอบการที่มีวงเงินสินเชื่อเดิมกับธนาคารพาณิชย์ต้องแบกรับภาระอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งยังไม่แน่ใจให้ผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาลงทุน เนื่องจากมีความเสี่ยงสูงในความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มจะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ยอดการอำนาวยสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงปี พ.ศ.2548 - 2549 ลดต่ำลงด้วย ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นไปตามดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ผ่านนโยบายการเงิน เพื่อเป็นการป้องกันภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นจากผลกระทบของราคาน้ำมัน (ดังแสดงในภาพที่ 1.1)

¹ ความหมายของอสังหาริมทรัพย์ คือ ที่ดินกับทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบกันเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับที่ดินนั้น หมายรวมถึง สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย อนึ่ง คำว่า อสังหาริมทรัพย์ (Immovable Property) เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง ซึ่งบทบัญญัติแห่งกฎหมายไทยได้นิยามความหมายทั้งที่เป็นรูปธรรมและนามธรรม โดยอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นรูปธรรม หรือเป็นวัตถุมีรูปร่าง ได้แก่ ที่ดิน ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินนั้นในลักษณะตรึงตรา หนาแน่น และทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกันกับที่ดิน (Real Estate) ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นนามธรรม หรือมิใช่วัตถุที่มีรูปร่าง ได้แก่ ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น (Real property) (โสภณ พรโชคชัย, 2547, 10 และ พัลลภ กฤตยานวัช, 2550, น.8)

ภาพที่ 1.1

สินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์เฉพาะธนาคารพาณิชย์
และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้าชั้นดี



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานเศรษฐกิจและการเงินรายเดือน, 2550

ในรอบ 10 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2539 – 2548 มีอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล จำนวนทั้งสิ้น 722,773 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 506,142 หน่วย (ร้อยละ 70 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จทั้งหมด) ส่วนที่เหลือเป็นอาคารชุดจำนวน 216,631 หน่วย ในปี พ.ศ.2549 ผู้ประกอบการหลายรายมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็กลง และราคาถูกลง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดขนาดเล็กในเมืองมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่ลดลง และความต้องการอยู่ใกล้เมือง เพื่อสะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน ทำให้ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี พ.ศ.2549 ประเภทอาคารชุดมีจำนวน 16,966 หน่วย เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 155 จากระยะเดียวกันปีก่อน เป็นที่อยู่อาศัยที่มีการขยายตัวสูงที่สุดเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ (ดังแสดงในตารางที่ 1.1)

² MLR (Medium Lending Rate) หรือ (Minimum Loan Rate) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (คำนิยามด้านเศรษฐกิจ, www.mof.go.th/eco/index_economicwordlist.htm, ก.พ. 2546)

ตารางที่ 1.1

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่ม (กรุงเทพฯ และปริมณฑล)

หน่วย : หน่วย

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน เพิ่มในกทม.และปริมณฑล	2545	2546	2547	2548	2549
บ้านจัดสรร	14,371	30,088	40,752	35,935	32,201
แฟลต/อาคารชุด	1,971	1,908	2,185	6,653	16,966
บ้านสร้างเอง	17,693	18,598	19,859	25,241	28,949
รวม	34,035	50,594	62,796	67,829	78,116
ร้อยละของการเปลี่ยนแปลง	0%	48.7%	24.1%	8.0%	15.1%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานเศรษฐกิจและการเงินรายปี, 2545 – 2549

การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล เป็นปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่ง ที่มีผลต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยว่าจะมีแนวโน้มไปในทิศทางใด โดยในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (ปี พ.ศ.2538-2549) กรุงเทพฯ มีอัตราการเพิ่มจำนวนประชากรต่ำกว่าจังหวัดโดยรอบ อาทิเช่น จังหวัดปทุมธานี นนทบุรี และ สมุทรปราการ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการอิมตัวของจำนวนประชากร และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในใจกลางเมือง โดยเริ่มขยายออกไปสู่ชานเมืองของจังหวัดปริมณฑลมากขึ้น (สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับฝ่ายวิชาการ ธ.อาคารสงเคราะห์, 2549, น.20) (ดังแสดงในตารางที่ 1.2)

ตารางที่ 1.2

จำนวนประชากรในเขต กทม. และปริมณฑล

หน่วย : คน

จังหวัด	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	จำนวน เปลี่ยนแปลง ปี 40-49
ทั่วประเทศ	60,816,227	61,466,178	61,661,701	61,878,746	62,308,887	62,799,872	63,079,765	61,973,621	62,418,054	62,779,590	1,963,363
กทม.และปริมณฑล	9,114,852	9,242,038	9,308,924	9,400,478	9,528,891	9,668,854	9,815,354	9,636,541	9,785,136	9,920,300	805,448
กรุงเทพมหานคร	5,604,772	5,647,799	5,662,499	5,680,380	5,726,203	5,782,159	5,844,607	5,634,132	5,658,953	5,689,665	84,893
สมุทรปราการ	956,266	969,321	977,388	995,838	1,011,692	1,027,719	1,045,850	1,049,416	1,077,523	1,102,143	145,877
นนทบุรี	800,741	826,464	839,029	859,607	884,077	905,197	924,890	942,292	972,280	993,947	193,206
ปทุมธานี	592,328	616,636	633,994	654,701	679,417	708,909	739,404	769,998	815,402	853,705	261,377
นครปฐม	753,599	765,425	774,276	781,138	791,914	801,956	812,404	798,016	808,961	819,839	66,240
สมุทรสาคร	407,146	416,393	421,738	428,814	435,588	442,914	448,199	442,687	452,017	461,001	53,855

ที่มา : ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, น82, 2550

ซึ่งกรุงเทพมหานครมีการเพิ่มขึ้นของประชากร ทั้งที่เป็นประชากรในพื้นที่ และนอกพื้นที่ อาทิ แรงงาน นักเรียน และนักศึกษา จากต่างจังหวัด เป็นจำนวนประชากรที่ไม่ได้อยู่ในสำมะโนประชากรของกรุงเทพฯ ถึงประมาณ 2 – 3 ล้านคน (ฝ่ายวิชาการ ธ.อาคารสงเคราะห์, 2549, น.21) ซึ่งมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี จนกระทั่งเกิดการสะสมปัญหาต่างๆมากมายในกรุงเทพฯ อาทิ จำนวนที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ ก่อให้เกิด ชุมชนแออัด ยานยนต์มีจำนวนมากจนเกิดปัญหาการจราจรติดขัด (ดังแสดงในภาพที่ 1.2) มลภาวะทาง อากาศและเสียง ปัญหาสิ่งแวดล้อม เมื่อปัญหาเหล่านี้รุนแรงมากขึ้น ก็ควรจะมีการกระจายตัวของภาค ธุรกิจและหน่วยงานราชการออกไปยังรอบนอกกรุงเทพฯ ดังจะเห็นได้จากการสร้างกระทรวงพาณิชย์แห่ง ใหม่ในจังหวัดนนทบุรี

ภาพที่ 1.2

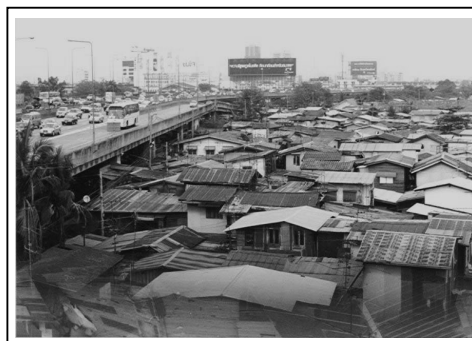
ภาพที่ (1)

รูปการจราจรติดขัด



ภาพที่ (2)

รูปชุมชนแออัด



ที่มา : www.ftawatch.org (ภาพที่1), <http://cyberlab.lh1.ku.ac.th> (ภาพที่2)

อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย นับได้ว่าเป็นภาคธุรกิจหนึ่งที่มีความสำคัญต่อการพัฒนา เศรษฐกิจของประเทศ เพราะนอกจากจะเป็นภาคธุรกิจที่รองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรภายในประเทศ แล้ว ยังเป็นตัวรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจต่างชาติที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีด้วย ทั้งนี้ สถานการณ์ ความไม่สงบในประเทศ ยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อภาพการณ์ท่องเที่ยวของไทย ซึ่งหากภาครัฐสามารถ ควบคุมสถานการณ์ความไม่สงบ เพื่อให้นักท่องเที่ยวเกิดความเชื่อมั่น รวมถึงการส่งเสริมการท่องเที่ยว อย่างต่อเนื่อง ก็จะเป็นผลให้การท่องเที่ยวในปี พ.ศ.2550 สามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ดังแสดงใน ตารางที่ 1.3

ตารางที่ 1.3
เครื่องชี้ภาวะการณ์ท่องเที่ยวและโรงแรม

รายการ	2548 ทั้งปี	2549 ^P ทั้งปี	2549			
			ไตรมาส 1 ^P	ไตรมาส 2 ^P	ไตรมาส 3 ^P	ไตรมาส 4 ^P
1.จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ (ล้านคน)	11.5	13.8	3.6	3.1	3.4	3.7
อัตราการเปลี่ยนแปลงเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน (ร้อยละ)	-1.1	20.0	35.5	24.1	11.8	12.0
2.รายได้จากการท่องเที่ยว (พันล้านบาท)	385.7	470.6	129.9	100.4	112.0	128.3
3.อัตราเข้าพักโรงแรม (ร้อยละ)	60.6	63.0	69.8	57.7	61.2	63.4
4.ราคาห้องพัก (บาท)	1,277	1,367	1,510	1,251	1,260	1,446

หมายเหตุ : P = ข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานเศรษฐกิจและการเงิน, 2549

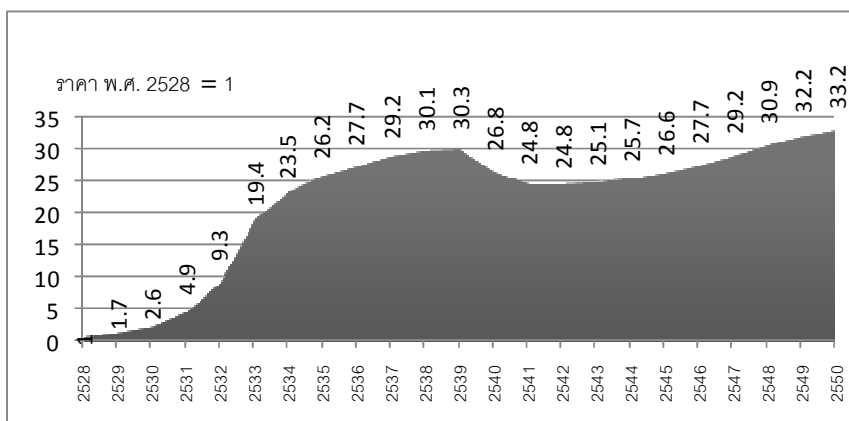
อย่างไรก็ตาม แม้จะอยู่ในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ “นักเศรษฐศาสตร์ที่ตื่นตัวมีความเชื่อว่า อสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มได้ตลอดเวลา ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองรู้จักตลาด” (ไพรัช มณฑาพันธุ์, 2549, น 80) เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ มีความแตกต่างจากสินค้าประเภทอื่นๆ และสินค้าในตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็จัดว่าเป็นสินค้าที่มีความแตกต่างจากสินค้าในตลาดอุปโภคบริโภคอื่นๆ อย่างชัดเจน ทั้งในด้านคุณลักษณะ โครงสร้างตลาด ตลอดจนมูลค่าของทรัพย์สิน จึงทำให้รูปแบบการประกอบการและการใช้กลยุทธ์มีความยากกว่าการจัดการตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคโดยทั่วไป

ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีรูปแบบในการเลือกลงทุนอยู่ 2 รูปแบบใหญ่ๆ คือ 1.การลงทุนในลักษณะเพื่อขายขาด และ 2.การลงทุนลักษณะเพื่อให้เช่า ซึ่งรูปแบบหลังนี้ มีจุดแข็งในหลายๆ ประการ เช่น ทรัพย์สินที่ลงทุนพัฒนาเพื่อการเช่าจะก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาวแก่เจ้าของหรือผู้ลงทุน และยังสามารเป็นมรดกตกทอดไปยังทายาทได้อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาผลประโยชน์จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีการให้เช่านั้น จะมีระยะเวลาที่ยาวนานกว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จึงทำให้ผู้ลงทุนต้องพิจารณาให้รอบด้าน ทั้งในเรื่องของการประมาณการกระแสรายรับ การคาดคะเนสถานการณ์อุปสงค์และอุปทานของตลาด ตลอดจนการปรับตัวของการประกอบการให้เหมาะกับวงจรชีวิตอสังหาริมทรัพย์ที่มีการปรับเปลี่ยนไปตามกาลเวลา และการลงทุนจะมีความเป็นไปได้มากยิ่งขึ้นอีก หากผู้ประกอบการเข้าใจในเรื่องของทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในตลาด เพราะหากเปรียบเทียบกับการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม หรือศูนย์การค้าให้เช่าแล้ว จะเห็นได้ว่าการลงทุนประเภทนี้อาจให้ผลกำไรที่สูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ต่อการลงทุนในจำนวนเงินที่เท่ากัน แต่กิจการสำนักงาน โรงแรม หรือศูนย์การค้า ยังคงมีความเสี่ยงอยู่มาก ประกอบกับผู้บริหารต้องมีความเชี่ยวชาญจริงๆ และความสำเร็จย่อมขึ้นอยู่กับหลายๆ ปัจจัย

งานวิจัยเฉพาะเรื่องฉบับนี้จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในโครงการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย คือ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไป ในพื้นที่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี เป็นการลงทุนตามหลักเศรษฐศาสตร์ คือ เป็นการใช้ทรัพยากรที่ดิน ซึ่งเป็นทรัพยากรที่มี อยู่จำกัด และนับวันจะมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น โดยในช่วงเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2541-2549 ราคาที่ดินใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 29.7 อัตราการเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2546-2547 และ 2547-2548 คือประมาณร้อยละ 5.6 และ 5.8 ตามลำดับ แต่อัตราการเพิ่มขึ้นในปี 2548-2549 คือ ประมาณเพียงร้อยละ 4.0 ซึ่งน้อยกว่าเมื่อ 2 ปีก่อน (โสภณ พรโชคชัย และวสันต์ คงจันทร์, <[http://www.thaiappraisal.org/ Thai/ Market /Market160.htm](http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market160.htm)>) ดังแสดงในภาพที่1.3

ภาพที่ 1.3

การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พ.ศ.2528 – 2550



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2550, น. 40

จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าในระยะยาว หากลงทุนในที่อยู่อาศัยลักษณะอาคารสูงนั้น จะเกิดผลกำไรและความคุ้มค่าในการลงทุนจากราคาค่าเช่า มากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบ เนื่องจากใน อาคารสูงนั้นมีพื้นที่ให้เช่าอาศัย และประกอบธุรกิจ มากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบอยู่มาก บนพื้นที่ตั้งขนาด เท่ากัน และเจ้าของจะได้ประโยชน์จากค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามราคาที่ดินที่แพงขึ้นและการพัฒนาเมืองใน อนาคต

จากปัญหาดังที่กล่าวมาข้างต้นจึงเป็นมูลเหตุสำคัญของที่ทำการกำหนดกรอบงานวิจัยเฉพาะ เรื่องในครั้งนี้ โดยการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในพื้นที่ จังหวัดปริมณฑล โดยเลือกจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่รองรับการพัฒนาที่ดินอยู่เป็น

จำนวนมาก และมีศักยภาพสูง เพราะอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ทำให้มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนเชื่อมโยงเศรษฐกิจหลักจากกรุงเทพ ไปยังส่วนภูมิภาค และเมื่อพิจารณาถึงภาวะแรงงาน ที่มีการเคลื่อนย้ายเปลี่ยนแปลง จำนวนแรงงาน (ตารางที่ 1.4) จะสังเกตเห็นว่า อัตราการขยายตัวของแรงงานในกรุงเทพฯ มีจำนวนลดลงเป็นลำดับนับตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 เป็นต้นมา โดยในปี พ.ศ.2549 อัตราการขยายตัวของผู้มีงานทำลดลงติดลบร้อยละ -7.7 เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานจากกรุงเทพฯ ไปยังภาคกลาง (จังหวัดปริมณฑล) เนื่องจากผลผลิตทางการเกษตรมีราคาดี และมีแหล่งงานรองรับอยู่เป็นจำนวนมาก (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2549, น.25) นอกจากนี้ยังได้รับอิทธิพลจากการขยายการลงทุนของ

ตารางที่ 1.4

ภาวะแรงงาน

ข้อมูล : ร้อยละ

	สัดส่วนผู้มีงานทำ ปี 2549	อัตราการขยายตัวของผู้มีงานทำ		อัตราการว่างงาน	
		ปี 2548	ปี 2549	ปี 2548	ปี 2549
ภาคกลาง	10.9	4.8	5.5	1.6	1.4
กรุงเทพฯ	25.8	-6.9	-7.7	1.8	1.5
ภาคเหนือ	18.2	0.5	-0.3	1.9	1.4
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	31.6	2.1	0.9	2.1	1.7
ภาคใต้	13.5	3.9	4.4	1.7	1.5
ทั่วประเทศ	100.0	1.3	1.5	1.8	1.5

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานเศรษฐกิจและการเงิน, 2549

กรุงเทพฯ เช่น ไทคอมนาคม ธุรกิจตัวแทน นายหน้าการค้าส่ง ค้าปลีก ธุรกิจบริการ อีกทั้งจังหวัดนนทบุรีมีความพร้อมด้านโครงข่ายบริการขั้นพื้นฐาน (Infrastructure) ที่พัฒนาอยู่ในระดับแนวหน้าของประเทศ มีโครงข่ายการคมนาคม ที่เชื่อมโยงเส้นทางทั้งทางบกและทางน้ำ อยู่ใกล้ศูนย์กลางการบิน และท่าเรือ มีสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นแหล่งดึงดูดนักท่องเที่ยวที่หลากหลาย อาทิ โบราณสถาน และที่ผสมผสานทางธรรมชาติ วัฒนธรรม และวิถีชีวิต ริมน้ำ เช่น เกาะเกร็ด อุทยานนกวนาญนาภิเชก วัดเฉลิมพระเกียรติ แหล่งท่องเที่ยวเชิงเกษตร สวนไม้ดอกไม้ประดับ เป็นต้น ประกอบกับผู้ศึกษาเป็นคนภูมิลำเนาจังหวัดนนทบุรีโดยกำเนิด จึงมีความตั้งใจที่จะกำหนดขอบเขตของการศึกษาในจังหวัดนนทบุรี (ข้อมูลจังหวัดนนทบุรี ภาคผนวก ก.) และประสงค์ให้ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายใหม่หรือนักลงทุน ได้ใช้ข้อมูลจากการศึกษาในครั้งนี้ เป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไป ในบริเวณที่ตั้งโครงการบน ถนนสนามบินน้ำ อ.เมือง จ.นนทบุรี

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 ศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปใน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี มีขอบเขตการศึกษาดังนี้

- 1) ศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปในพื้นที่อาณาบริเวณโดยรอบ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ว่ามีความพอเพียงหรือเกินความต้องการอยู่หรือไม่อย่างไร
- 2) กลุ่มเป้าหมายที่กำหนดขึ้นเพื่อต้องการทราบความต้องการที่อยู่อาศัย ใน อพาร์ทเมนต์ให้เช่า คือ บุคคลทั่วไป เช่น ผู้ที่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่แล้ว ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน เจ้าของกิจการส่วนตัว และ นิสิต นักศึกษา จำนวน 115 ราย ที่อาศัยอยู่ใน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ส่วนในด้านอุปทานนั้นจะทำการสุ่มตัวอย่างโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขต อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี จำนวน 15 แห่ง เพื่อสำรวจให้ทราบถึงข้อมูลจำนวนห้องพัก อัตราการเข้าพัก และ อัตราห้องว่าง ว่ามีจำนวนเท่าใด

1.3.2 การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

อพาร์ทเมนต์เป็นอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 74 ห้อง ขนาด 4*5.5 เมตร (22 ตรม./ห้อง) บนพื้นที่ดินขนาด 250 ตารางวา ในที่ตั้งโครงการบน ถ.สนามบินน้ำ อ.เมือง จ.นนทบุรี โดยนำสัดส่วนการกู้เงินมาคำนวณใน Discounted Cash Flow Analysis ไม่คิดอัตราเงินเฟ้อ(Inflation)ในการคำนวณ และกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เท่ากับ MLR+0.5% (MLR=7%) โดยมีระยะเวลาโครงการทั้งสิ้น 16 ปี

1.4 กรอบความคิดทางทฤษฎีและวิธีการศึกษา

1.4.1 กรอบความคิดทางทฤษฎี

ทฤษฎี และแนวคิด ที่ใช้ในการวิเคราะห์ การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุน โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไป ในบริเวณที่ตั้งโครงการบน ถนนสนามบินน้ำ อ.เมือง จ.นนทบุรี มีดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบถึงผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการลงทุน (ปัญญา นูระณันท์ศิริ, < http://jamthailand.50webs.com/32702_unit8.doc >, 2550) เป็นการศึกษาหรือประเมินก่อนขึ้นรูปโครงการ เพื่อหาข้อมูลและเหตุผลสนับสนุนความถูกต้องสมบูรณ์ของโครงการเพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการที่ดี โดยโครงการที่ดีจะได้แก่โครงการที่สามารถนำไปปฏิบัติได้จริง และเมื่อปฏิบัติแล้ว จะให้ผลประโยชน์ตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการมีความหมายเช่นเดียวกับการวิเคราะห์โครงการ (Project Analysis) ซึ่งจะเป็นการประเมินข้อดี (Advantage) และข้อเสีย (Disadvantage) ผลตอบแทน (Benefit) และต้นทุน (cost) ของโครงการ เป็นการศึกษาว่าควรจะต้องตัดสินใจลงทุน หรือ ดำเนินการในโครงการนั้น ๆ หรือไม่ และควรทำอย่างไร จึงจะได้ผลประโยชน์มากที่สุด และหลีกเลี่ยงสิ่งที่ไม่ควรทำ หรือ เป็นการแก้ไขปัญหาไว้เป็นการล่วงหน้า (จักรกฤษณ์ นรนิติผดุงการ, < www.geocities.com/worawut47/evaluationExam.doc >, 2548)

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการส่วนใหญ่ ใช้ตัวชี้วัดทางการเงินต่างๆ เป็นสิ่งระบุว่าโครงการนั้นจะเป็นที่ยอมรับได้หรือไม่ ทำให้มีการให้ความสำคัญเกี่ยวกับประมาณการต่างๆและผลลัพธ์ด้านการเงินเป็นหลัก (รัชกฤษ คล่องพยาบาล, < http://www.businesssai.co.th/content.php?data=412406_Smart%20SMEs >, 2550) ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในครั้งนี้ จะมีได้ศึกษาวิเคราะห์ด้านการเงินแต่เพียงอย่างเดียว หากจะได้ศึกษาและวิเคราะห์ในเรื่องของการบริหาร รายละเอียดด้านการตลาด ตลอดจนกลยุทธ์ในด้านต่างๆในการดำเนินกิจการอพาร์ทเมนต์ด้วย ซึ่งจะทำให้ทราบข้อมูลของธุรกิจอย่างรอบด้าน เพื่อประกอบการตัดสินใจ

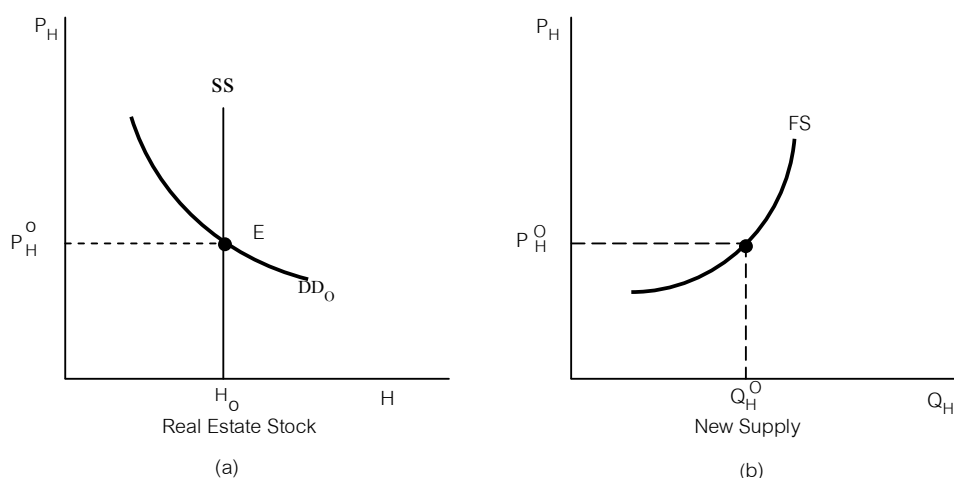
ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Economics)

Dornbusch, Fischer and Startz (1998, p.335-340) ได้อธิบายกลไกการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังภาพที่ 1.4 โดยแยกการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน เริ่มจาก ตลาดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน โดยสมมุติว่ามีอุปทานในตลาดจำนวนหนึ่ง ซึ่งในระยะสั้นถือว่าคงที่ แสดงด้วยเส้น SS เนื่องจากเป็นสินค้าคงทน และอาศัยระยะเวลาในการผลิต (ก่อสร้าง) ยาวนานโดยมีเส้นอุปสงค์ DD_0 ที่มีลักษณะลาดเอียงลงจากซ้ายไปขวา ณ จุดดุลยภาพของตลาดนี้ ที่ปริมาณพื้นที่ H_0 กลไกตลาดจะกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ด้วยเป็น P_H^0 ผู้ประกอบการก็จะอาศัยราคานี้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนในตลาดพื้นที่ก่อสร้างใหม่ต่อไป

จากนั้นจึงพิจารณาส่วนที่สองคือ ตลาดพื้นที่ใหม่ ทั้งนี้การลงทุนจะมีเส้นอุปทาน คือเส้น FS ซึ่งเป็นเส้น Marginal Cost ของการผลิตพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ มีลักษณะลาดเอียงลงจากขวาไปซ้าย ทั้งนี้การลงทุนจะนำราคาจากตลาดพื้นที่ปัจจุบันมาเป็นเกณฑ์ตัดสินใจลงทุน โดยถือว่า Marginal Revenue ของการลงทุนก็คือ P_H^0 ซึ่ง ณ จุดดุลยภาพ ที่ P_H^0 ตัดกับเส้น FS หรือ $MR = MC$ จะทำให้การลงทุนตัดสินใจผลิตพื้นที่ใหม่ออกมาปริมาณ Q_H^0 และเข้าสู่ตลาดพื้นที่ปัจจุบันในเวลาต่อมา

ภาพที่ 1.4

ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนก่อสร้างพื้นที่ใหม่

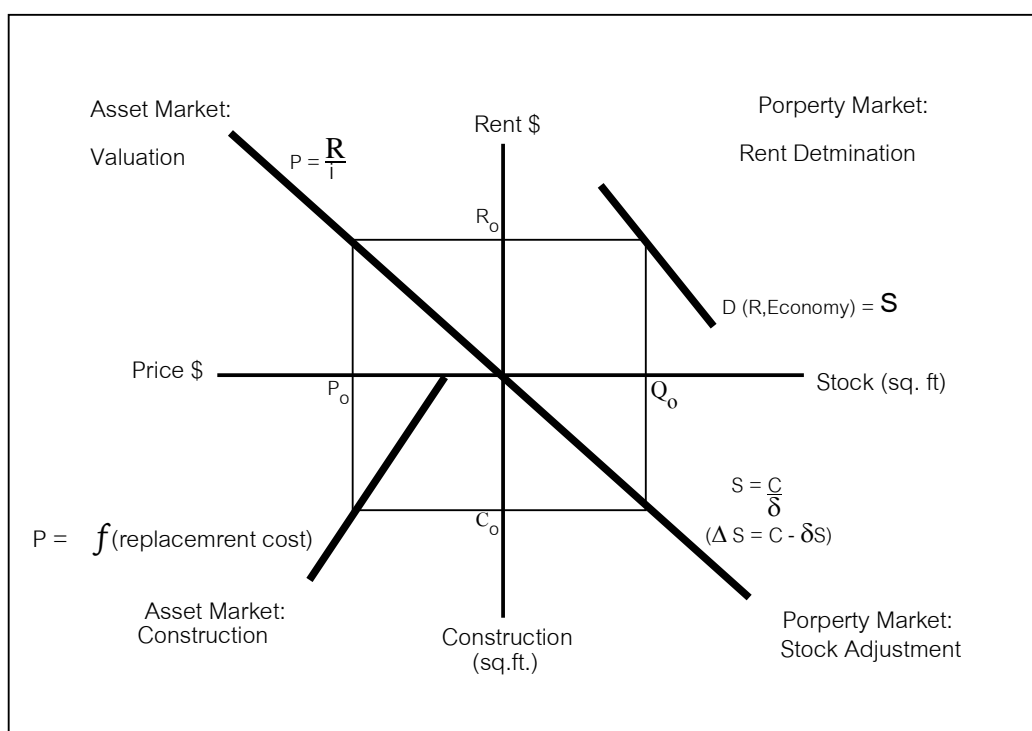


กลไกความสัมพันธ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์

Di Pasquale and Wheaton (1996, p.6-18) ได้อธิบายความสัมพันธ์ของกลไกตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความเกี่ยวพันกัน 2 ส่วน ส่วนที่หนึ่งคือ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็นสินทรัพย์ (Asset Market) พิจารณาได้จากแผนภูมิซ้ายของภาพที่ 1.5 ซึ่งแสดงความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่า มูลค่าราคาอสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้างพื้นที่ใหม่ ส่วนที่สองคือ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็นสินค้าในตลาด (Property Market) พิจารณาได้จากแผนภูมิด้านขวา ซึ่งแสดงความสัมพันธ์ของการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ ได้แก่ค่าเช่า ปริมาณพื้นที่ในตลาด และการก่อสร้างพื้นที่ใหม่

ภาพที่ 1.5

ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ กับตลาดสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์



ภาพด้านขวาด้านบน แสดงถึงอุปสงค์ของตลาดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ระหว่างอัตราค่าเช่ากับปริมาณพื้นที่ที่มีอยู่ในตลาด ซึ่งเส้นอุปสงค์มีลักษณะลาดเอียงลงจากซ้ายไปขวา คือความต้องการใช้พื้นที่ขึ้นกับอัตราค่าเช่า ถ้าค่าเช่าถูก ความต้องการใช้พื้นที่ก็จะมาก ทั้งนี้อุปสงค์จะ

ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจ D (Rent, Economic) จากรูป เมื่อปริมาณพื้นที่มีจำกัดหรืออุปทานในระยะสั้น มีลักษณะเป็นเส้นตั้งฉาก จุดสมดุลคือ เมื่อมีปริมาณพื้นที่ Q_0 กลไกตลาดจะกำหนดอัตราค่าเช่าเป็น R_0

ภาพด้านซ้ายบน อธิบายตลาดอสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็นสินทรัพย์ โดยแสดงความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าหรือราคาของสินทรัพย์กับค่าเช่าที่ได้รับจากตลาดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ เมื่อใดที่ค่าเช่าสูง ก็จะมีผลให้มูลค่าสินทรัพย์นั้นได้รับการประเมินค่าสูงขึ้นไปด้วย หรือ $P = R/I$ เมื่อ P คือ มูลค่าสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ R คือ ค่าเช่า I คือ Capital Rate ทั้งนี้ มูลค่าสินทรัพย์ จะได้รับอิทธิพลจากอัตราดอกเบี้ย อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า อัตราความเสี่ยง และภาษี ซึ่งจากรูป ณ ค่าเช่า R_0 จะประเมินมูลค่าสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ได้ P_0

ภาพด้านซ้ายล่าง อธิบายตลาดอสังหาริมทรัพย์ในฐานะที่เป็นสินทรัพย์ โดยแสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินทรัพย์ (P) กับปริมาณพื้นที่การก่อสร้าง (C) เมื่อใดที่สินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์มีราคาสูง ผู้ประกอบการก็ต้องการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้การก่อสร้างใหม่จะเกิดขึ้นเมื่อทรัพย์สินให้มูลค่า Property Value สูงกว่าต้นทุนก่อสร้างใหม่ (Replacement Cost) จึงตัดสินใจในก่อสร้างพื้นที่ใหม่ จนกระทั่งมูลค่าโครงการที่ได้เท่ากับต้นทุนจึงจะหยุดการก่อสร้างเพิ่ม ซึ่งแสดงความสัมพันธ์ด้วยฟังก์ชัน $P = f(\text{Replacement Cost})$ จากรูป เมื่อสินทรัพย์มีมูลค่า P_0 จะมีการก่อสร้างพื้นที่ปริมาณ C_0 หรืออย่างไรก็ตามการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์มักใช้เวลายาวนาน จนเกิด Time Lag ดังนั้นผู้ประกอบการจึงใช้ราคาของโครงการที่คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า สำหรับตัดสินใจกำหนดการก่อสร้าง

ภาพด้านขวาล่าง อธิบายตลาดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ โดยแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณพื้นที่ก่อสร้าง (C) ส่งผลต่อปริมาณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ในตลาด (S) เมื่อหักค่าเสื่อมของอาคารออกดังสมการ $\Delta S = C - dS$ โดย $S = f(C)$ และ d อัตราการออกจากตลาดของพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจากรูป ณ ปริมาณพื้นที่ก่อสร้าง A_0 จะทำให้เกิดพื้นที่ในตลาด Q_0 อันเป็นสภาพสมดุลระหว่างตลาดพื้นที่และตลาดสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์

ความสัมพันธ์ระหว่างการเติบโตของระบบเศรษฐกิจกับตลาดอสังหาริมทรัพย์

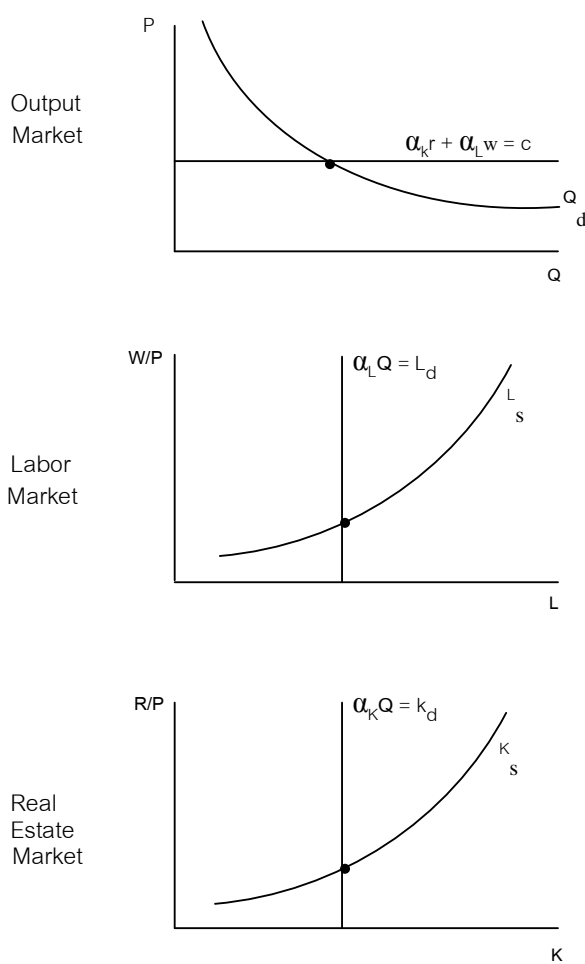
Di Pasquale and Wheaton (1996, p.155-165) อธิบายความสัมพันธ์ระหว่างการเติบโตของระบบเศรษฐกิจโดยเฉพาะภาคการผลิต กับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สำหรับเศรษฐกิจระบบเปิดบนข้อสมมุติที่ว่าระบบการค้า การลงทุน การเคลื่อนย้ายแรงงานเป็นไปอย่างเสรี รวมทั้งวัฒนธรรมต่าง ๆ กลมกลืนกันได้เป็นอย่างดี

การวิเคราะห์แยกออกได้เป็น 3 ตลาด คือ ตลาดผลผลิต ตลาดปัจจัยการผลิตชนิดแรงงาน และตลาดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ ในฐานะเป็นปัจจัยการผลิตอีกประการหนึ่ง ดังภาพที่ 1.6

รูปแรก แสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาผลิต กับปริมาณผลผลิต ในแง่อุปสงค์ต่อสินค้า ทั้งการบริโภคภายใน และการส่งออก ซึ่งมีลักษณะลาดเอียงลงจากซ้ายไปขวา คือความต้องการสินค้ามีความสัมพันธ์ตรงข้ามกับราคา ในขณะที่เส้นอุปทาน คือนต้นทุนการผลิต ซึ่งเป็นฟังก์ชันของ ค่าจ้างแรงงานและค่าเช่าพื้นที่ที่อสังหาริมทรัพย์ เป็นเส้นขนานกับแกนนอน โดยมีข้อสมมติที่สำคัญคือ ปัจจัยการผลิตอื่นได้แก่ที่ดินกับแรงงานทดแทนกันไม่ได้ เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์จากรูป ณ จุดสมดุล ที่เส้นอุปสงค์ของผลผลิต ตัดกับเส้นราคาผลผลิต จะปริมาณการผลิตที่ Q ซึ่งใช้ต้นทุนค่าจ้างแรงงาน W และค่าเช่าพื้นที่ r ซึ่งการผลิตย่อมต้องใช้ปัจจัยการผลิต อันได้แก่แรงงานและอสังหาริมทรัพย์ ด้วยจำนวนที่สอดคล้องกันกับปริมาณผลผลิตที่ต้องการ

ภาพที่ 1.6

ตัวแบบความสัมพันธ์ระหว่าง 3 ภาคเศรษฐกิจ



รูปที่สอง คือตลาดแรงงาน แสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนแรงงานกับค่าจ้างที่แท้จริง (w/p) ทั้งนี้อุปสงค์ต่อแรงงานไม่มีความยืดหยุ่นต่อค่าจ้าง แต่ขึ้นกับปริมาณผลผลิตที่กำหนดมาจากตลาดผลผลิตเท่านั้น ส่วนเส้นอุปทานของแรงงานมีลักษณะลาดเอียงขึ้นจากซ้ายไปขวา นั่นคือถ้าค่าจ้างสูงก็มีแรงงานยินดีเข้าสู่ตลาดแรงงานมากขึ้น จากภาพจะแสดงจุดดุลยภาพ เมื่อมีการผลิตสินค้าปริมาณ Q จะมีความต้องการแรงงาน L_d

รูปที่สาม คือตลาดพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ แสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่า กับปริมาณพื้นที่ ทั้งนี้อุปสงค์ต่อพื้นที่ไม่มีความยืดหยุ่นต่อค่าเช่า แต่จะขึ้นกับปริมาณผลผลิตในตลาดผลผลิตเท่านั้น ส่วนเส้นอุปทานมีลักษณะลาดเอียงขึ้นจากซ้ายไปขวา นั่นคือยิ่งค่าเช่าสูง ก็ยิ่งมีการก่อสร้างพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ออกสู่ตลาดเพิ่มมากขึ้น จากภาพ เมื่อมีการผลิตสินค้าที่ปริมาณ Q จะมีความต้องการปัจจัยการผลิตประเภทอสังหาริมทรัพย์ K_d

ดังนั้นความสัมพันธ์ของ 3 ตลาด คือ ปริมาณและราคาของผลผลิต จะขึ้นอยู่กับต้นทุนการผลิต คือค่าเช่าและค่าจ้าง และจากปริมาณการผลิตของภาพที่ 1 จะไปกำหนดอุปสงค์ของแรงงาน และพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะไปกำหนดค่าจ้างและค่าเช่าปัจจัยการผลิต (พื้นที่อสังหาริมทรัพย์) จากนั้นเมื่อทราบค่าจ้างและค่าเช่า ก็จะไปกำหนดปริมาณและราคาในตลาดผลผลิตอีกครั้ง

1.4.2 วิธีการศึกษา

วิธีการศึกษา เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า สามารถจำแนกการวิเคราะห์ออกได้ดังนี้

1.การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Market Analysis) การวิเคราะห์ด้านการตลาดก่อนตัดสินใจลงทุนนั้น เป็นความจำเป็นขั้นพื้นฐานของทุกโครงการ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ชัดเจนและใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และอุปทานของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เพื่อนำมาปรับรูปแบบของบริการให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค และนำไปใช้ในการวางแผนทางการตลาดได้อย่างเหมาะสม รวมถึงข้อมูลทางการตลาดนั้นจะเป็นพื้นฐานในการคิดคำนวณและวิเคราะห์ในขั้นต่อไป

2.การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis) การวิเคราะห์ด้านเทคนิคของโครงการอพาร์ทเมนต์นั้น จะได้วิเคราะห์ถึงผลกระทบที่เกิดจากทางเลือกทางด้านเทคนิคต่างๆของโครงการประกอบไปด้วย การกำหนดขนาดของอาคาร การกำหนดทำเลที่ตั้งของโครงการ และการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เข้า

3.การวิเคราะห์ด้านการบริหาร (Managerial Analysis) การวิเคราะห์ทางด้านการบริหารเป็นขั้นตอนสำคัญอีกขั้นหนึ่งของโครงการลงทุน โดยเป็นการวิเคราะห์การบริหารงานลักษณะต่างๆ อาทิ การบริหารงานทั่วไป การจัดการงานบุคคล การเก็บเงินจากผู้เช่า ฯลฯ ซึ่งทั้งหมดต้องการความสามารถในการบริหารของผู้บริหารและระบบที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดผลสำเร็จในโครงการลงทุน

4.การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis) การวิเคราะห์ด้านการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เข้า จะประกอบไปด้วย การกำหนดที่มาของแหล่งทุน การกำหนดต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการ (Cost-Benefit Identity) เพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) โดยมีการทำการวิเคราะห์ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของโครงการด้วยการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ในกรณีที่ผลตอบแทนไม่เป็นไปตามการคาดการณ์ และหรือปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดต้นทุนของโครงการมีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลง ซึ่งรายละเอียดของเครื่องมือในการวิเคราะห์ทางการเงินมีดังนี้

4.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ หมายถึง ผลประโยชน์สุทธิของโครงการที่ได้ปรับค่าของเวลาแล้ว หรือผลต่างของมูลค่าปัจจุบันระหว่างผลประโยชน์กับต้นทุนทั้งสิ้นของโครงการ

การหามูลค่า NPV หาได้จากการนำมูลค่าของผลประโยชน์ในแต่ละปี หักด้วยมูลค่าของต้นทุนและค่าใช้จ่ายในปีเดียวกันนั้น แล้วนำค่าสุทธิที่ได้ในแต่ละปีมาหาค่าปัจจุบัน ตามสูตร

$$NPV = \sum_{t=0}^n \left[\frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} \right]$$

เมื่อ B_t คือ ผลประโยชน์ของโครงการ ณ ปีที่ t

C_t คือ ค่าใช้จ่ายของโครงการ ณ ปีที่ t

r คือ อัตราคิดลด Discount Rate

n คือ ปีที่ดำเนินโครงการ

หลักเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนในโครงการ แบ่งได้ 3 กรณี

1. $NPV > 0$ คัดเลือกการลงทุน
2. $NPV = 0$ เท่าทุน
3. $NPV < 0$ ไม่คัดเลือกการลงทุน

4.2 อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

อัตราผลตอบแทนภายใน หมายถึง การหาผลตอบแทนในรูปของอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุโครงการลงทุน โดยคำนวณได้จากการหาอัตราคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดออก เท่ากับมูลค่าของกระแสเงินสดเข้า หรืออัตราผลตอบแทนภายใน คือ อัตราคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการลงทุนเท่ากับศูนย์ การหาค่า IRR สามารถคำนวณได้จากสูตร

$$\sum_{t=0}^n \left[\frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} \right] = 0 \quad \text{คำนวณหาค่า } r \text{ จากการแก้สมการ}$$

เกณฑ์การตัดสินใจคือ นำค่า IRR ไปเปรียบเทียบกับอัตราค่าเสียโอกาสของเงินทุน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ โดยจะเลือกลงทุนในโครงการที่ให้ค่า $IRR > \text{Discount Rate}$ โดยในการคำนวณค่า IRR จะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ เป็น Discount Rate

4.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ระยะเวลาคืนทุน หมายถึง ระยะเวลา(จำนวนปี)ที่กิจการได้รับเงินลงทุนกลับคืน หรือระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิจากการลงทุนมีจำนวนเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิตอนเริ่มโครงการ หรือระยะเวลาที่กระแสเงินสดสะสมของโครงการเป็นศูนย์พอดี การคำนวณระยะเวลาคืนทุนจำแนกเป็น 2 กรณี ดังนี้

1. กระแสเงินสดรับสุทธิมีจำนวนเท่ากันทุกปี

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายสุทธิเมื่อเริ่มโครงการ}}{\text{เงินสดรับสุทธิต่อปี}}$$

2. กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี มีจำนวนแตกต่างกัน การคำนวณระยะเวลาคืนทุน ทำได้โดยรวมจำนวนเงินสดสุทธิในแต่ละปี สะสมไปจนกระทั่งมีจำนวนเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิเมื่อเริ่มโครงการ

1.5 แหล่งของข้อมูล

1.5.1 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) เป็นการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามและสัมภาษณ์กลุ่มเป้าหมายคือ ผู้ที่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่แล้ว ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน เจ้าของกิจการส่วนตัว และนิสิต นักศึกษา จำนวน 115 ราย ผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณที่ทำการศึกษาในเขต อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี จำนวน 15 ราย รวมถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.5.2 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ได้จากการเก็บข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ได้แก่ อินเทอร์เน็ต เอกสารงานวิจัย หนังสือ รายงานทางสถิติต่างๆ บทความวิเคราะห์ของหน่วยงานต่างๆ ทั้งทางรัฐบาลและเอกชน

1.6 งานวิจัยในอดีตที่เกี่ยวข้อง

ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัยซึ่งมีผลการศึกษาพอสรุปได้ดังนี้

1.6.1 งานวิจัยเรื่อง “การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุน:โครงการอพาร์ทเมนต์ และโครงการทาวเฮาส์ ณ ถนนลาดพร้าว ซอย 71”⁴

เป็นการศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุน : โครงการอพาร์ทเมนต์และโครงการทาวเฮาส์ ณ ถนนลาดพร้าว ซอย 71 ว่า โครงการใด มีความเหมาะสมในการลงทุน และคุ้มค่าต่อการลงทุนที่สุด

วิธีศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ใช้ข้อมูลปฐมภูมิ โดยการออกแบบสอบถามจากกลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะต้องการที่อยู่อาศัย เป็นนักศึกษาปริญญาโท ภาคปกติ ของสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปีการศึกษา 2536 จำนวน 2,189 คน โดยสุ่มตัวอย่างจำนวน 110 คน คิดเป็นร้อยละ 5 ของนักศึกษาทั้งหมด

ส่วนการศึกษาทำเลที่ตั้งอาคาร จะใช้ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ซอยลาดพร้าว 71 เขต บางกะปิ กรุงเทพฯ เป็นบริเวณที่ทำการศึกษา ซึ่งข้อมูลที่ใช้วิเคราะห์และศึกษา เป็นข้อมูลทุติยภูมิ มาจากเอกสารงานวิจัย รายงานสถิติ บทความของหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน รวมทั้งกฎหมายและข้อกำหนดของรัฐด้วย เช่น การควบคุมอาคารผังเมืองรวม เป็นต้น

ส่วนการวิเคราะห์ในด้านการเงิน ได้ทำการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการและประมาณการรายได้ โดยมีหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจเพื่อการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net present value : NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายโครงการ (Benefit cost ratio : B/C) อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal rate of return : IRR) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity analysis)

จากผลการศึกษา ได้ข้อสรุปว่า ด้านทำเลที่ตั้งโครงการมีความเหมาะสมในการทำโครงการที่อยู่อาศัยอย่างมาก และเมื่อศึกษาด้านการตลาด โดยใช้กลุ่มเป้าหมาย คือ นักศึกษาปริญญาโทของสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ เป็นตัวแทนของกลุ่มผู้บริโภค 110 คน

⁴ สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ “การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุน : โครงการ อพาร์ทเมนต์และโครงการทาวเฮาส์ ณ ถนนลาดพร้าว ซอย 71” (ภาคนิพนธ์มหาบัณฑิต คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2536)

พบว่า มีสถานภาพโสด ร้อยละ 93.6 อายุ ประมาณ 25-29 ปี ร้อยละ 49.10 และพักอาศัยอยู่กับบิดามารดา ถึงร้อยละ 60 ซึ่งเป็นสถานภาพที่พร้อมจะสร้างครอบครัวใหม่ และประกอบกับกระแสนิยมปัจจุบันที่มีแนวโน้มเป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ดังนั้น เมื่อสอบถามถึงที่อยู่อาศัยในอนาคต จึงมีความต้องการซื้อถึงร้อยละ 92.7 โดยต้องการจัดสร้างเอง ประมาณร้อยละ 52.9 ในบริเวณใกล้ที่พักอาศัยเดิมหรือที่ทำงาน นอกจากนี้ ยังคำนึงถึงสภาพแวดล้อมที่ดี ไม่แออัด มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก

ส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการคือ บ้านเดี่ยวร้อยละ 76.5 บนที่ดินขนาด 41-60 ตรว. ราคาประมาณ 700,000 – 2,500,000 บาท ขนาดบ้านหลังแรก ไม่ต้องมีขนาดใหญ่มากนัก เนื่องจากมีที่ดินเป็นของตนเอง แต่ข้อจำกัดด้านงบประมาณ ความต้องการรองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 15.7 หรือบ้านแถวที่ใช้ที่ดินขนาดเล็กลง มีราคาต่ำกว่าบ้านเดี่ยว นอกจากนี้มีเพียงร้อยละ 6.9 ที่ต้องการคอนโดมิเนียม สำหรับความสนใจที่อยู่อาศัย บริเวณพื้นที่โครงการคือ ที่ดินที่ซอยลาดพร้าว 71 นั้นมีความน่าสนใจโครงการทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 42 สนใจเข้าโครงการอพาร์ทเมนต์ร้อยละ 6 ส่วนอีกร้อยละ 52 ไม่สนใจโครงการใดๆเลย ส่วนขนาดที่เหมาะสมของทาวน์เฮาส์และอพาร์ทเมนต์

ส่วนผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินระหว่างทาวน์เฮาส์และอพาร์ทเมนต์พบว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่า -1,801,729 บาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (B/C Ratio) น้อยกว่า 1 เท่ากับ 0.95 และ อัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) ต่ำกว่าอัตราต้นทุนของเงินทุน (Cost of capital) ซึ่งเป็นค่าเสียโอกาส ของทุน คือ ร้อยละ 12

ส่วนโครงการทาวน์เฮาส์คุ้มค่าต่อการลงทุนโดยมูลค่าปัจจุบัน (NPV) เป็นบวก 1,274,719 บาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายมากกว่า 1 คือ 1.07 และอัตราผลตอบแทนโครงการ IRR คือ 33.85 ซึ่งมากกว่าอัตราต้นทุนของเงินทุน (Cost of capital) ซึ่งเป็นค่าเสียโอกาสของทุน คือ ร้อยละ 12

ดังนั้น สรุปได้ว่า ความเป็นไปได้ทางการเงิน ระหว่างโครงการทาวน์เฮาส์กับโครงการ อพาร์ทเมนต์ นั้น โครงการทาวน์เฮาส์ มีความเป็นไปได้ทางการเงินมากกว่า

1.4.2 งานวิจัยเรื่อง “โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษาจังหวัดสมุทรปราการ”⁵

เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ ในจังหวัดสมุทรปราการ สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตอำเภอเมือง (วัดสนามแดง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยโครงการเป็นอาคารพาณิชย์ 7 ชั้น ให้เช่า มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์หาความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ว่ามีความเหมาะสมในการลงทุนหรือไม่ โดยกำหนดระยะเวลาโครงการ 10 ปี

⁵ อรดี ยิ่งผลพิบูล “โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษาจังหวัดสมุทรปราการ”

(ภาคนิพนธ์มหาวิทยาลัย คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2537)

ในการศึกษาด้านการตลาด ได้ทำการวิเคราะห์ลักษณะทั่วไปของจังหวัด สมุทรปราการ ลักษณะประชากร โครงสร้างทางเศรษฐกิจของจังหวัด การใช้พื้นที่ อุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัย ส่วนด้านเทคนิค มุ่งทำการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ ลักษณะและขนาดโครงการ การก่อสร้าง และการดำเนินงาน

ส่วนการวิเคราะห์ในด้านการเงิน ได้ทำการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการและประมาณการรายได้ โดยมีหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจเพื่อการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายโครงการ (Benefit Cost Ratio : B/C) อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

ส่วนข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์มี 2 แหล่ง ได้แก่ ประเภทที่ 1 ข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งได้จากการสำรวจในพื้นที่และสอบถาม (Interview) จากผู้เกี่ยวข้อง ประเภทที่ 2 เป็นข้อมูลทุติยภูมิ มาจากเอกสารงานวิจัย รายงานสถิติ บทความของหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน รวมทั้งกฎหมาย และข้อกำหนดของรัฐด้วย เช่น การควบคุมอาคาร ผังเมืองรวม เป็นต้น

จากการศึกษาพบว่า จังหวัดสมุทรปราการ จัดเป็นเมืองอุตสาหกรรมที่มีการอพยพเข้ามาของแรงงานเป็นจำนวนมาก จนเกิดเป็นปัญหาที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอกับความต้องการที่เพิ่มขึ้นทุกปี จึงมีความเป็นไปได้หากจะทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ แต่เนื่องจากการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ต้องลงทุนเป็นมูลค่าสูง จึงต้องทำการศึกษาวเคราะห์ถึงความเป็นได้ของการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ว่าจะให้ผลคุ้มค่าหรือไม่ โดยทำการศึกษาด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน โดยศึกษาเกี่ยวกับต้นทุน และผลตอบแทนที่จะได้รับจากโครงการ เพื่อให้ได้ข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ และจากการวิเคราะห์ด้านการตลาด พบว่า ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจของจังหวัดสมุทรปราการ มีการผลิตในสาขาอุตสาหกรรมเป็นฐานเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุด ซึ่งทำให้ต้องมีการจ้างแรงงานเป็นจำนวนมาก นั่นคืออุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากขึ้น ตามแรงงานที่อพยพเข้ามา ในขณะที่มีอุปทานแต่ไม่เพียงพอ ส่วนการวิเคราะห์ด้านเทคนิค เกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการในเขตเมือง ใกล้แหล่งชุมชน และสถานที่ทำงานของกลุ่มลูกค้า โดยก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 7 ชั้น และผลการวิเคราะห์ด้านการเงินพบว่า มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน เนื่องจากมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิต่ำกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนของเงินลงทุนมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสของการลงทุนร้อยละ 12 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมากกว่าหนึ่ง ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน

1.4 งานวิจัยเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า”⁶

เป็นการศึกษาความเป็นไปได้โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า มีวัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อหาความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจซบเซาลง โดยการศึกษาค้นคว้าได้เน้นไปที่การสนองตอบต่อความต้องการของผู้บริโภคที่มีรายได้ปานกลาง ให้มีที่พักอาศัยในลักษณะอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีราคาพอเหมาะ มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สามารถย้ายเข้าอยู่ได้ทันที นอกจากนี้ ยังศึกษาว่า โครงการนี้ เหมาะที่จะลงทุนหรือไม่ ทั้งทางด้านการตลาดและการเงิน ในการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัยให้เข้านั้น ใช้วิธีการสำรวจด้วยแบบสอบถาม ในกลุ่มตัวอย่างที่เป็นแรงงานในโรงงานอุตสาหกรรม ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนเทพารักษ์ฝั่งเหนือ ตำบลสำโรงเหนือ (สำโรง ฝั่งใต้) อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อศึกษาพฤติกรรมของผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ ความต้องการเช่า รายได้ และเหตุผลในการเช่า ตลอดจนทำการสำรวจอพาร์ทเมนต์ในบริเวณที่ทำการศึกษาว่า มีจำนวน ระดับราคา และขนาดของ อพาร์ทเมนต์ ด้านเทคนิค จะเป็นการศึกษาถึงทำเลที่ตั้งโครงการ ขั้นตอนการดำเนินงานของโครงการ ส่วนด้านการเงิน จะศึกษาถึง ต้นทุน รายรับ-รายจ่าย เพื่อประเมินว่า โครงการนี้คุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่

จากการศึกษาโครงการอพาร์ทเมนต์ 24 แห่ง พบว่า ส่วนใหญ่มีความสูง 5 ชั้น จำนวน 10 แห่ง รองลงมา มีความสูง 4 ชั้น จำนวน 5 แห่ง สูง 6 ชั้น จำนวน 4 แห่ง สูง 8 ชั้น จำนวน 3 แห่ง และ สูง 3 และ 14 ชั้น อย่างละ 1 แห่ง จากจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 3,002 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักแบบมีพัดลม ร้อยละ 57 ห้องพักรวมคาน้ำไม่มีพัดลม ร้อยละ 25 และห้องพักแบบมีเครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 18 ในด้านอัตราค่าเช่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 42 อยู่ระหว่าง 1,501-2,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 27 อยู่ระหว่าง 2,501-3,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 22 เป็นค่าเช่า ระหว่าง 2,001-2,500 บาทต่อเดือน โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 36 เลือกเช่า เนื่องจาก ใกล้ที่ทำงาน ร้อยละ 23 เลือกเช่า เพราะสิ่งแวดล้อมดี เช่น ไม่มีเสียงรบกวน มีเพื่อนบ้านดี ไม่มีกลิ่นรบกวน เป็นต้น เป็นสิ่งที่น่าสังเกตว่า เพียงร้อยละ 6 เลือกเช่าเพราะใกล้ญาติ ส่วนเหตุผลที่เลือกเช่าส่วนใหญ่ร้อยละ 31 เลือกเพราะค่าเช่าถูก รองลงมา ร้อยละ 24 เลือกเพราะมีความปลอดภัย สำหรับค่าเช่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เฉลี่ย 2,260 บาทต่อเดือน โครงการนี้ มีห้องเช่าทั้งหมด 154 ห้อง กำหนดให้มีผู้เช่าพักอาศัย ประมาณ 108 คน ภายในห้องมีเฟอร์นิเจอร์ ได้แก่ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โทรทัศน์ มีห้องน้ำในตัว และมีระเบียง โดยกำหนดอัตราค่าเช่าห้องพัก 1,700 บาทต่อเดือน คาดว่าจะใช้ค่าก่อสร้างอาคารประมาณ 36,605,760 บาท

⁶ พิสิษฐ์ อุษาพร “การศึกษาความเป็นไปได้โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า”

จากการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน ใช้การปรับค่าของเวลาโดยใช้เครื่องมือ คือ อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) เท่ากับ ร้อยละ 3.19 ซึ่งมีค่าน้อยกว่าค่าเสียโอกาสของทุน คือ ร้อยละ 16 ส่วนมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) เป็นลบ จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้ ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน นอกจากนี้ แม้ว่าจะทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ โดยกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าพักร้อยละ 100 ตั้งแต่ปี 1 ก็ยังไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนเช่นเดิม (เนื่องจากช่วงที่ทำการศึกษาค่าความเป็นไปได้โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า อยู่ในภาวะเศรษฐกิจของประเทศกำลังถดถอย ทำให้กิจการต่างๆ มีรายได้ลดลง การจ้างงานต่างๆ ก็ลดลงด้วย จึงกำหนดอัตราค่าเช่าไว้ต่ำ เพียง 1,700 บาท เป็นผลให้การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด แม้จะยังมีความต้องการที่พักอาศัยในลักษณะให้เช่า แต่ก็ยังเป็นปริมาณที่ยังไม่มากพอ ที่จะทำให้รายรับรวมเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การศึกษาโครงการมีผลการศึกษาไม่เหมาะสมที่จะลงทุน ดังนั้น ถ้าโครงการนี้ได้ศึกษาใหม่ในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศไทยฟื้นตัวแล้ว อาจทำให้ผลการศึกษาเป็นที่น่าพอใจได้

1.4.3 งานวิจัยเรื่อง “โครงการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อสร้าง อพาร์ทเมนต์ บนถนนรามคำแหง”⁷

เป็นการศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของโครงการก่อสร้าง “อพาร์ทเมนต์” บนพื้นที่ดินจำนวน 4 ไร่ 3 ตรว. บนถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ มีวัตถุประสงค์การศึกษาเพื่อศึกษาในด้านอุปสงค์ และอุปทาน ของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ใกล้มหาวิทยาลัยรามคำแหง โดยศึกษาความเหมาะสมทางด้านกายภาพของที่ดินที่ตั้งอาคาร ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ โดยเฉพาะด้านงบประมาณและผลตอบแทนจากการลงทุน โดยมุ่งการศึกษาในด้านต่างๆ ดังนี้

การศึกษาด้านอุปสงค์ใช้วิธีการออกแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง เพื่อให้ทราบความคิดเห็นในด้านที่เกี่ยวกับอาชีพ ที่พักอาศัย ที่เรียน หรือ ที่ทำงาน ลักษณะของการพักอาศัย ราคาค่าที่พักอาศัย วิธีการเดินทาง ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า และความเป็นไปได้ในการย้ายที่พักอาศัย เป็นต้น

การศึกษาด้านอุปทาน มีการใช้ทั้งข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ โดยข้อมูลปฐมภูมิเป็นการออกสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์ เพื่อให้ทราบเกี่ยวกับสภาวะการแข่งขัน จำนวนคู่แข่ง เพื่อใช้เป็นข้อมูลใน

การกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาดของโครงการ (Marketing Mix: 4Ps) เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขันให้แก่โครงการ

⁷ ธนสันต์ กริยานนท์, บุญชัย เมฆศรีสุวรรณ และบรรยงค์ ลิ้มปรีชต์ “โครงการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อสร้าง “อพาร์ทเมนต์” บนถนนรามคำแหง” (โครงการประกาศนียบัตรบัณฑิตทางการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546)

จากการศึกษาสำรวจนักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหง จำนวน 200 คน แบ่งเป็นผู้ที่เข้าพักอาศัย ประมาณ ร้อยละ 56.50 มีอายุระหว่าง 21 ถึงไม่เกิน 30 ปี ประมาณ ร้อยละ 39.8 ส่วนใหญ่ มีสถานะภาพโสด ร้อยละ 71.7 โดยประมาณ ร้อยละ 84.00 เรียน หรือทำงานอยู่ในย่านถนนรามคำแหง ส่วนที่เข้าพักอาศัย ร้อยละ 78.7 พักอยู่ในย่านถนนรามคำแหง เช่นกัน โดยร้อยละ 34.5 และ 42.4 พักอยู่ในอพาร์ทเมนต์และหอพัก ตามลำดับ ที่อัตราค่าเช่า 2,501 – 3,500 บาท (ร้อยละ 39) และอัตราค่าเช่า 1,501- 2,500 บาท (ร้อยละ 34.50)

จากการสำรวจอาคารอพาร์ทเมนต์บนถนนรามคำแหง จำนวน 15 แห่ง พบว่า มีขนาดห้องเช่าเล็กที่สุด ประมาณ 15 ตรม. มีอัตราค่าเช่า 2,400-2,500 บาทต่อเดือน ขนาดห้องเช่า ใหญ่ที่สุด ประมาณ 20 ตรม. มีอัตราค่าเช่า 3,000-3500 บาทต่อเดือน โดยมีอพาร์ทเมนต์ที่มีขนาดห้องเช่า 17.5-19.25 ตรม. จำนวน 10 แห่ง (ร้อยละ 66.67) อพาร์ทเมนต์ทุกแห่งมีอัตราการเช่าพัก ร้อยละ 95 - 100

จากผลการศึกษาทางการเงิน พบว่า โครงการนี้ มีเงินทุนทั้งสิ้น 264.40 ล้านบาท ในกรณีที่กำหนดค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาท ภายในระยะเวลา 15 ปี คาดว่า จะมีกระแสเงินสด (Net Cash Flow) ประมาณ 182.87 ล้านบาท เงินสดที่ได้จากการขายมูลค่าซาก (Terminal value) ประมาณ 239.33 ล้านบาท จากอัตราคิดลด (Discount rate) ร้อยละ 6.90 มีผลทำให้โครงการนี้ มีค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นลบ (-54.18) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ต่ำกว่า Discount rate (ร้อยละ 4.71) ดังนั้น จึงสรุปผลได้ว่า โครงการนี้ไม่คุ้มค่าในการลงทุน เนื่องจากมียอดเงินลงทุนที่สูงเกินไป

1.4.3 งานวิจัยเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษา กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยรังสิต จังหวัด ปทุมธานี”⁸

งานวิจัยเฉพาะเรื่องฉบับนี้ได้ศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่ารอบๆมหาวิทยาลัยรังสิต ภายในหมู่บ้านเมืองเอก จังหวัดปทุมธานี และศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการฯ เพื่อประเมินและตัดสินใจว่าควรลงทุนหรือไม่

ผลการศึกษาในภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าพบว่าไม่ขาดแคลนห้องเช่าอาศัย แต่เมื่อพิจารณาในรายละเอียดเฉพาะอพาร์ทเมนต์ใหม่ที่มีอยู่ในขณะนั้น พบว่ามีความต้องการอาศัยอยู่ และมีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนรายใหม่จะเข้าแข่งขันในตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

⁸ พรชัย บรรลุทางธรรม “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษา กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยรังสิต จังหวัด ปทุมธานี” (หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต เศรษฐศาสตรธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2548)

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยใช้เครื่องมือทางการเงิน NPV และ IRR พบว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อัตราค่าเช่าเริ่มต้นเท่ากับ 4,200 บาทต่อเดือน โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวกที่ 799,176 บาท มีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 7.13 ต่อปี ซึ่งมากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน (ร้อยละ 6.75 ต่อปี) และมีระยะเวลาคืนทุนที่ 11 ปี สรุปว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ผู้ศึกษาได้รวบรวมและพิจารณาบททบทวนงานวิจัยและการศึกษาในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ซึ่งมีรายละเอียดและรูปแบบในการวิเคราะห์หาความเป็นไปได้ในการลงทุนใกล้เคียงกับรายงานการศึกษาฉบับนี้อยู่พอสมควร ทั้งในเรื่องรูปแบบและลักษณะของอาคาร ลักษณะภูมิประเทศ สภาพเศรษฐกิจในบริเวณที่ตั้งโครงการ รวมถึงเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ เป็นต้น ซึ่งผู้ศึกษาได้ใช้เป็นแนวทางสำหรับการศึกษาในรายงานฉบับนี้ได้เป็นอย่างดี แต่ในการศึกษาของนักศึกษาบางท่านยังมีข้อควรปรับปรุงอยู่บ้าง อาทิเช่น การกำหนดกลุ่มเป้าหมายในการสำรวจ ไม่สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทำให้อาจไม่ได้รับข้อมูลที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงได้

ในการศึกษารั้ครั้งนี้จะมีความแตกต่างจากงานศึกษาในอดีตอยู่บ้าง ในเรื่องการวิเคราะห์ทางการเงิน ซึ่งจะได้นำสัดส่วนการกู้เงินมาคำนวณในงบกระแสเงินสด (Cash Flow Analysis) โดยได้แบ่งการวิเคราะห์ทางการเงินออกเป็นสองกรณีคือ การลงทุนสิ่งปลูกสร้างและที่ดิน และการลงทุนสิ่งปลูกสร้างโดยใช้ที่ดินส่วนตัว โดยจะได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ในตัวแปรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงต้นทุนของโครงการ คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นการวิเคราะห์เพิ่มเติมจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างรายได้ เพื่อศึกษาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนทางการเงิน

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปในครั้งนี้ จะทำให้ได้ประโยชน์ดังต่อไปนี้

1.7.1 ทำให้ทราบถึงภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไป ใน อ.เมือง จ.หาดนันทบุรี ว่ามีความไม่พอเพียงหรือเกินความต้องการอยู่หรือไม่อย่างไร

1.7.2 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดความต้องการอยู่อาศัยอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไป ในด้านต่างๆ

1.7.3 ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไป ซึ่งเป็นประโยชน์สำหรับการประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

บทที่ 2

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

ในการวิเคราะห์ด้านการตลาดของการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปใน อ.เมือง จ.นนทบุรี นั้นจะประกอบไปด้วยการวิเคราะห์อุปสงค์ตลาดของอพาร์ทเมนต์ให้เช่า การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย การกำหนดราคาเช่า การวิเคราะห์ปัจจัยในการเลือกเช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ และสภาพการแข่งขันในตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

2.1 การวิเคราะห์อุปสงค์

การวิเคราะห์ด้านอุปสงค์ในครั้งนี้ ได้ใช้การเก็บข้อมูลด้านอุปสงค์โดยใช้แบบสอบถาม (แบบสอบถาม ภาคผนวก ข) โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไป ซึ่งได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างจำนวน 115 ราย ในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีรายละเอียดการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสัมภาษณ์ดังตารางที่ 2.1 (ผลสำรวจ ภาคผนวก ค.)

ตารางที่ 2.1

ลักษณะการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสัมภาษณ์

หน่วย : คน

ที่พักอาศัยปัจจุบัน	พักอาศัยร่วมกับ						รวม
	บิดา/มารดา	คู่สมรส/บุตร	เพื่อน	อยู่คนเดียว	คนรัก	ญาติ	
บ้านเดี่ยว	12	2	2	2	0	3	21
ทาวน์เฮาส์	2	5	0	0	0	5	12
อาคารพาณิชย์	10	0	0	0	0	0	10
คอนโดมิเนียม	0	0	6	5	2	2	15
อพาร์ทเมนต์เช่า	1	2	7	21	19	7	57
รวม	25	9	15	28	21	17	115

ที่มา : จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณ อ.เมือง จ.นนทบุรี ในเดือน ธันวาคม 2550

พิจารณาตารางที่ 2.1 นั้น ได้แบ่งการสัมภาษณ์ผู้ที่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่แล้วในพื้นที่บริเวณ ถนนสนามบินน้ำ ถนนรัตนวิเศษ และถนนติวานนท์ จำนวน 57 ราย และสัมภาษณ์บุคคลทั่วไปตาม แหล่งชุมชนโดยเป็น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลรัตนวิเศษ และห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์งามวงศ์วาน จำนวน 58 ราย เป็นเพศชายจำนวน 24 ราย และเพศหญิงจำนวน 91 รายลักษณะการอยู่อาศัยของกลุ่ม ตัวอย่างจะพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ใน บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ นั้นจะอยู่ในแบบ ลักษณะเป็นครอบครัวเป็นส่วนใหญ่ โดยจะอยู่กับบิดา มารดา และ ญาติ มีจำนวน 39 ราย มีเพียงส่วน น้อยที่อยู่เพียงคนเดียวและอยู่กับเพื่อนมีจำนวน 4 ราย ส่วนกลุ่มที่อยู่อาศัยแบบอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น มี ลักษณะของการอยู่อาศัยเพียงคนเดียวจำนวน 21 ราย และอยู่เป็นคู่กับเพื่อนหรือคนรักมีจำนวน 26 ราย เป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะอยู่แบบคนเดียวหรืออยู่แบบเป็นคู่มากที่สุด

การพิจารณาในส่วนของรายได้พบว่า ผู้ที่มีรายได้อยู่ในระดับ 10,000 – 15,000 บาท นั้น จะ พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามากที่สุดมีจำนวน 18 ราย รองลงมาเป็นรายได้ในระดับ 5,000 – 10,000 บาท พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเช่นกันจำนวน 15 ราย แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ นั้นเป็นแรงงานในวัยเริ่มต้นและวัยกลางคน ซึ่งมีฐานะการเงินระดับปานกลางเป็นส่วนใหญ่ ดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2

ลักษณะความสัมพันธ์ของรายได้กับที่อยู่อาศัย

หน่วย : คน

รายได้ต่อเดือน	ที่พักอาศัยปัจจุบัน					รวม
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	อพาร์ทเมนต์เช่า	
ต่ำกว่า 5,000 บาท	0	0	0	0	2	2
5,001 - 10,000 บาท	4	4	3	0	15	26
10,001 - 15,000 บาท	11	2	0	10	18	41
15,001 - 20,000 บาท	0	0	3	1	11	15
20,001 - 25,000 บาท	3	2	0	2	4	11
มากกว่า 25,000 บาท	3	4	4	2	7	20
รวม	21	12	10	15	57	115

ที่มา : จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณ อ.เมือง จ.นนทบุรี ในเดือน ธันวาคม 2550

การพิจารณาในเรื่องของการเดินทางในการใช้ชีวิตประจำวันนั้น เป็นสิ่งสำคัญที่สุดประการ หนึ่งในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย เนื่องจากนับวันต้นทุนในการเดินทางจะสูงขึ้นเรื่อยๆจากราคาน้ำมัน ที่ปรับตัวสูงขึ้น และเวลาในการเดินทางจะมากขึ้นเนื่องจากการจราจรติดขัด ซึ่งจะพิจารณาในเรื่องของ

ยานพาหนะ และลักษณะการเดินทางของกลุ่มตัวอย่าง ดังตารางที่ 2.3 และตารางที่ 2.4 โดยเมื่อพิจารณา กลุ่มที่ใช้บริการขนส่งมวลชนมากที่สุด คือ ผู้เช่าอยู่ในอพาร์ทเมนต์มีจำนวน 27 ราย และในขณะเดียวกัน กลุ่มที่มีรถยนต์ส่วนตัวมากที่สุดก็เป็นกลุ่มผู้เช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์เช่นกัน มีจำนวน 17 ราย แสดงให้เห็นว่า ผู้เช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่ใช้การคมนาคมทางขนส่งมวลชนเป็นหลัก ซึ่งมีค่าใช้จ่ายไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับรายได้ต่อเดือน ประกอบกับไม่มีความจำเป็นต้องใช้รถยนต์ส่วนตัวเนื่องจากที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับที่ทำงาน ซึ่งพิจารณาได้จากระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานนั้นใช้เวลาโดยส่วนใหญ่ไม่เกิน 30 นาที ซึ่งมีจำนวนถึง 40 ราย โดยในจำนวนผู้ที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เขานั้นมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางอยู่ระหว่าง 101- 500 บาท มากที่สุด มีจำนวน 16 ราย ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่น้อยที่สุด และเมื่อพิจารณาผู้เช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ที่มีรถยนต์ส่วนตัวในตารางที่ 2.4 นั้นแสดงให้เห็นว่า บางส่วนยังมีความจำเป็นต้องใช้รถยนต์ เช่น กลับบ้านต่างจังหวัดในวันสุดสัปดาห์ ดังนั้นประเด็นนี้จึงเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเรื่องการจัดสรรที่จอดรถให้เพียงพอสำหรับผู้อยู่อาศัย

ตารางที่ 2.3

ความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย ระยะเวลาเดินทาง และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

หน่วย : คน

ระยะเวลาเดินทาง	ที่พักอาศัยปัจจุบัน				
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	อพาร์ทเมนต์เช่า
น้อยกว่า 10 นาที	1	4		2	14
30 นาที	3		2	8	26
1 ชั่วโมง	11	8	6	5	9
1 ชั่วโมง 30 นาที	4		2		6
มากกว่า 1.30 ชั่วโมง	2				2
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง					
ไม่มีค่าใช้จ่าย	1				6
101 - 500 บาท		2	2	6	16
501 - 1,000 บาท	2	2	2	4	9
1,001 - 2,000 บาท	3	2	2	4	12
2,001 - 3,000 บาท	10	2	2	1	6
3,000 บาทขึ้นไป	5	4	2		8

ที่มา : จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณ อ.เมือง จ.นนทบุรี ในเดือน ธันวาคม 2550

ตารางที่ 2.4

ความสัมพันธ์ของยานพาหนะและที่อยู่อาศัย

หน่วย : คน

ยานพาหนะที่ใช้เดินทาง	ที่พักอาศัยปัจจุบัน					รวม
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	อพาร์ทเมนต์เช่า	
รถยนต์ส่วนตัว	7	6	2	3	17	35
จักรยานยนต์ส่วนตัว	0	2	0	2	5	9
แท็กซี่	0	0	2	0	4	6
ขนส่งมวลชน	14	4	6	10	27	61
จักรยานยนต์รับจ้าง	0	0	0	0	2	2
รวม	21	12	10	15	55	113

ที่มา : จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณ อ.เมือง จ.นนทบุรี ในเดือน ธันวาคม 2550

เมื่อศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการสำรวจไปในข้างต้นแล้ว ต่อไปจะได้นำเสนอผลการสำรวจความต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอยู่ในอพาร์ทเมนต์

ในการสำรวจความต้องการอยู่อาศัยในที่พักอาศัยลักษณะให้เช่า สภาพใหม่ หรือก่อสร้างเสร็จใหม่ ที่สามารถจ่ายค่าเช่าได้จริง จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 115 รายนั้น ดังแสดงในตารางที่ 2.5

ตารางที่ 2.5

ความต้องการเช่าอยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้

ค่าเช่าจ่ายได้ต่อเดือน	จำนวน(คน)	ร้อยละ	ร้อยละสะสม
บ้านเดี่ยว 9,000 บ.ขึ้นไป	2	1.7	1.7
ทาวน์เฮาส์ 7,000-8,000 บ.	8	7.0	8.7
คอนโดมิเนียม 5,000-7,000 บ.	16	13.9	22.6
อพาร์ทเมนต์เช่า 2,500-4,000 บ.	82	71.3	93.9
ไม่ต้องการ	7	6.1	100.0
รวม	115	100	

ที่มา : จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณ อ.เมือง จ.นนทบุรี ในเดือน ธันวาคม 2550

พิจารณาข้อมูลจากตารางที่ 2.5 เป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าราคา 2,500-4,000 บาท ที่กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการเลือกอยู่อาศัยมากที่สุดมีจำนวน 82 ราย และรองลงมาเป็น คอนโดมีเนียมมีจำนวน 16 ราย

ในการพิจารณาถึงมูลเหตุหรือวัตถุประสงค์ของกลุ่มตัวอย่างในการตัดสินใจเลือกเช่าอยู่ในอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น แสดงให้เห็นว่าผู้เช่าอยู่อาศัยส่วนใหญ่คำนึงถึงความสะดวกในการเดินทางเป็นอันดับแรกมีจำนวน 54 ราย และสาเหตุรองลงมาก็คือ ความต้องการมีอิสระส่วนตัวมีจำนวน 16 ราย ดังแสดงในตารางที่ 2.6 ดังนี้

ตารางที่ 2.6

สาเหตุในการตัดสินใจเลือกเช่าอยู่ในอพาร์ทเมนต์

หน่วย : คน

ที่อยู่อาศัย	สาเหตุการเช่า						
	ย้ายให้ ใกล้ที่ ทำงาน/ ที่เรียน	ฐานะ ทาง การเงินดี ขึ้น	ฐานะ ทาง การเงิน ไม่ดี	ที่พัก เดิมมี ปัญหา	ครอบครัว ขยายใหญ่ ขึ้น	ต้องการ อิสระ ส่วนตัว	รวม
อพาร์ทเมนต์	54	4	5	1	2	16	82

ที่มา : จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณ อ.เมือง จ.นนทบุรี ในเดือน ธันวาคม 2550

ในการพิจารณาลักษณะห้องพัก และค่าเช่าที่กลุ่มผู้เช่ายินดีจ่ายนั้น มีรายละเอียดดังตารางที่ 2.7 ซึ่งข้อมูลที่ได้ในส่วนนี้ จะนำไปกำหนดเป็นลักษณะห้องพักและค่าเช่าห้อง ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินต่อไป ซึ่งห้องแอร์ พร้อมเฟอร์นิเจอร์ มีจำนวนผู้เลือกมากที่สุดจำนวน 54 ราย เป็นร้อยละ 65 เป็นค่าเช่าที่ยินดีจ่ายประมาณ 3,700 บาท อันดับสองเป็นห้องพัดลม พร้อมเฟอร์นิเจอร์จำนวน 24 ราย เป็นร้อยละ 29 เป็นค่าเช่าที่ยินดีจ่ายประมาณ 2,700 บาท ส่วนห้องแอร์ ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ มีกลุ่มตัวอย่างน้อยที่เลือกอยู่จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 5 โดยค่าเช่าที่ยินดีจ่ายประมาณ 3,100 บาท

ตารางที่ 2.7

ลักษณะห้องพักและค่าเช่าที่กลุ่มผู้เช่าต้องการ

ลักษณะห้องพักพาร์ทเมนต์ที่ต้องการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	ค่าเช่าที่ยินดีจ่าย (บาท)			
			Mean	Maximum	Minimum	S.D
ห้องแอร์ พร้อมเฟอร์นิเจอร์	54	65	3,721.62	6,000.00	2,500.00	840.46
ห้องพัดลม พร้อมเฟอร์นิเจอร์	24	29	2,742.42	4,000.00	2,300.00	434.48
ห้องแอร์ ไม่มีเฟอร์นิเจอร์	4	5	3,100.00	3,500.00	2,700.00	438.18
ห้องพัดลม ไม่มีเฟอร์นิเจอร์	-	-	-	-	-	-
รวม	82	100				

ที่มา : จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณ อ.เมือง จ.นนทบุรี ในเดือน ธันวาคม 2550

ในการพิจารณาความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมในห้องพัก โดยที่ผู้เช่าต้องเพิ่มเงินค่าเช่าในสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มขึ้น 300 บาท/เดือน/1อุปกรณ์ ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกที่กลุ่มผู้เช่าพักอาศัยต้องการเพิ่มมากที่สุดคือ อินเทอร์เน็ตความเร็วสูงมีจำนวน 34 ราย อันดับสองเป็นตู้เย็นขนาดความจุ 6.1 คิวมีจำนวน 12 ราย และอันดับสามเป็นเครื่องทำน้ำอุ่นมีจำนวน 11 ราย ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 2.8

ตารางที่ 2.8

สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่กลุ่มผู้เช่าต้องการเพิ่มในห้องพัก

สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่ต้องการเพิ่ม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โทรทัศน์สี 20 นิ้ว	8	9.86
ตู้เย็นความจุ 6.1 คิว	12	14.79
เครื่องทำน้ำอุ่น	11	13.38
อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง	34	42.25
อื่นๆ	6	7.04
ไม่ต้องการเพิ่ม	11	12.68
รวม	82	100

ที่มา : จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณ อ.เมือง จ.นนทบุรี ในเดือน ธันวาคม 2550

2.1 การวิเคราะห์อุปทาน

ในการวิเคราะห์ด้านอุปทานในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้สุ่มเลือกอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่เขตอำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี มาเป็นตัวแทนอุปทานของอพาร์ทเมนต์ใน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี โดยมีจำนวนที่สุ่มเลือกมาทั้งสิ้น 15 โครงการ โดยได้ทำการสืบค้นหาข้อมูลของอพาร์ทเมนต์ที่จะให้เป็นตัวแทนในการศึกษาในครั้งนี้จากอินเทอร์เน็ต (<<http://www.hong-pak.com>>, <<http://www.baan2u.com>>, <<http://www.easyhorpak.com>>, 17 ธ.ค.2550) เพื่อให้ทราบข้อมูลเบื้องต้น และเบอร์โทรศัพท์ที่ใช้ในการติดต่อสอบถามข้อมูลห้องพัก เช่น ราคาเช่า อัตราการเช่าพัก และจำนวนห้องว่าง เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการประเมิน ความพอเพียง และความขาดแคลน ในที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยข้อมูลรายชื่ออพาร์ทเมนต์ที่สุ่มเลือกมาทำการศึกษานี้มีดังตารางที่ 2.9 ดังนี้

ตารางที่ 2.9

ข้อมูลกลุ่มอพาร์ทเมนต์ตัวอย่างใน อ.เมือง จ.นนทบุรี

ลำดับ	ชื่ออพาร์ทเมนต์	ราคาค่าเช่า (บาท)/เดือน	ห้องพัก ทั้งหมด (ห้อง)	ห้องว่าง (ห้อง)	เบอร์โทรศัพท์
1	บ้านเพียงใจ อพาร์ทเมนต์	3,000	20	0	081-7505015
2	เค.วี.เอ็น.แมนชั่น ติวานนท์	2,300 - 2,800	120	5	089-2054990
3	อพาร์ทเมนต์ บ้านสุตสงวน	2,800 - 3,800	70	6	02-5894618
4	อิงอุ้น อพาร์ทเมนต์	2,500 - 3,000	40	10	081-6175303
5	The Garden Place	4,000 - 12,000	120	40	02-9517879
6	พลับภูรี แมนชั่น	1,600	40	2	02-9655155-57
7	ปิยมณเฑ์ งามวงศ์วาน	3,500 - 4,400	120	15	02-580-7070
8	CK แมนชั่น	3,000	60	0	081-9844370
9	วิววินเพลส	3,700	70	1	02-9536176
10	รวมสิน อพาร์ทเมนต์	4,500-5,000	140	15	081-8343078
11	แสงอรุณ อพาร์ทเมนต์	2,500 - 3,500	32	0	081-3464688
12	พี.ซี. เรสซิเดนซ์	2,800 - 3,300	120	8	02-5919899

ลำดับ	ชื่ออพาร์ทเมนต์	ราคาเช่า (บาท)/เดือน	ห้องพัก ทั้งหมด (ห้อง)	ห้องว่าง (ห้อง)	เบอร์โทรศัพท์
13	ทิมแลนด์ อพาร์ทเมนต์	2,300 - 3,400	80	4	02-9659092
14	WanPaKa House	30,000 - 50,000	120	30	02-9525265
15	ST. Apartment	1,400 - 3,000	40	0	02-5917778
รวม			1,192	136	

ที่มา : ข้อมูลจากการโทรศัพท์สอบถามฝ่ายประชาสัมพันธ์ของแต่ละโครงการ

เมื่อพิจารณาข้อมูลจากตารางที่ 2.9 นั้น พบว่าอพาร์ทเมนต์กลุ่มตัวอย่างที่ทำการสำรวจมีจำนวนห้องพักให้เช่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 1,192 ห้อง มีผู้พักอาศัยแล้วจำนวน 1,056 ห้อง คิดเป็นอัตราการเข้าพักอาศัยร้อยละ 88 เหลือห้องว่างทั้งหมดจำนวน 136 ห้อง คิดเป็นอัตราห้องว่างร้อยละ 12 จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าปริมาณห้องพักอาศัยในลักษณะอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขต อ.เมือง จ.นนทบุรี นั้น มีอัตราการเข้าพักอยู่ในเกณฑ์สูง ซึ่งหากพิจารณาโดยละเอียดนั้นจะพบว่าอพาร์ทเมนต์บางแห่งมีอัตราการเข้าพักอาศัยเต็มอัตรา อยู่ถึง 4 แห่ง ซึ่งอัตราการเข้าพักอาศัยและจำนวนห้องว่างของอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่งจะมีจำนวนมากน้อยแตกต่างกันไปอย่างไรนั้น ก็จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยประกอบกัน เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ ราคาเช่า สภาพของอาคารอพาร์ทเมนต์เก่าหรือใหม่ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่อพาร์ทเมนต์แต่ละแห่งมี โดยข้อมูลอัตราการเข้าพักอาศัย (Occupancy rate) จากการสำรวจในครั้งนี้ จะได้นำไปใช้ประกอบการวิเคราะห์ในด้านการเงินด้วย