บทที่ 3

การวิเคราะห์ทางเทคนิค

ในส่วนของการวิเคราะห์ทางเทคนิคในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น จะได้ทำการพิจารณาในเรื่องของขนาดการก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนต์ ทำเลที่ตั้งโครงการ และประมาณการต้นทุนในการก่อสร้าง รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆในการดำเนินกิจการ ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวนี้จะเป็นพื้นฐานสำคัญที่จะนำไปสู่การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนต่อไป

3.1 ขนาดของอพาร์ทเมนต์

ในการกำหนดขนาดของอาคารพักอาศัยที่จะทำการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น ถือเป็นการตัดสินใจขั้นต้นที่สำคัญประการหนึ่งที่ผู้ลงทุนจะต้องให้ความสำคัญ ซึ่งขนาดของอาคารโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น ผู้ลงทุนสามารถกำหนดขนาดได้ตามความต้องการว่าจะสร้างสูงกี่ชั้น จำนวนกี่ห้อง และการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารอย่างไร โดยยึดถือเอาผลประโยชน์สูงสุดที่จะสามารถได้รับจากโครงการเป็นสำคัญ แต่การตัดสินใจเลือกขนาดอาคารของโครงการนั้น จำเป็นจะต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของงบประมาณในการก่อสร้าง ขนาดของที่ดินโครงการ ความสามารถในการบริหารโครงการ รวมไปถึงรูปแบบและลักษณะของอาคารต้องไม่ขัดต่อกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

การตัดสินใจว่าจะเลือกลงทุนในโครงการขนาดใดนั้น ย่อมส่งผลกระทบต่อการก่อสร้างและการบริหารงานของผู้บริหารโครงการ กล่าวคือ หากผู้ลงทุนเลือกลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขนาดกลางหรือขนาดเล็ก (อาคารสูงไม่เกิน 7 ชั้น จำนวน 70 -100 ห้อง) ก็จะทำให้ใช้เงินลงทุนไม่สูงมากนัก ความสลับซับซ้อนทางด้านการก่อสร้าง การบริหารโครงการ และปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างก็อาจมีไม่มาก เมื่อเทียบกับโครงการขนาดใหญ่ เป็นการลดความเสี่ยงในการลงทุนได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งโครงการในขนาดกลางและขนาดเล็กนั้นจะเหมาะสมสำหรับผู้ลงทุนที่ยังไม่มีประสบการณ์ในการบริหารโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามาก่อน หรือมีเงินลงทุนที่จำกัด (ทีมธุรกิจ Busy-Day,2548,น.23)

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้กำหนดขนาดของอาคารพักอาศัยสำหรับโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า (ภาพลักษณะอาคารอพาร์ทเมนต์ของโครงการ ภาคผนวก ง.) มีรายละเอียดตามตารางที่ 3.1 ดังนี้

ตารางที่ 3.1
รายละเอียดอาคารอพาร์ทเมนต์

รายการ	รายละเอียด	หน่วย
อาคาร	อาคารพักอาศัยรวม	-
โครงสร้างอาคาร	คอนกรีตเสริมเหล็ก	-
บันไดหนีไฟ	ด้านข้างอาคาร 2 ด้าน	
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)	12.9 x 32	เมตร
จำนวนชั้น	5	ชั้น
พื้นที่ภายในอาคาร	1,920	ตารางเมตร
จำนวนห้อง	74	ห้อง
ขนาดห้อง (กว้าง x ยาว)	4 x 5.5	เมตร
พื้นที่ภายในห้อง	22	ตารางเมตร
ทางเดินส่วนกลางในอาคาร (กว้าง x ยาว)	1.90 x 32	เมตร

ที่มา : จากแบบแปลนตัวอย่างของผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร

3.2 ทำเลที่ตั้งของโครงการอพาร์ทเมนต์

แง่คิดการลงทุนจากประสบการณ์ของ โดนัลด์ ทรัมป์ (Donald Trump) อภิมหาเศรษฐีด้านอสังหาริมทรัพย์ชาวอเมริกัน ได้กล่าวไว้ในตอนหนึ่งของหนังสืออัตชีวประวัติของตนเองว่า "คุณอาจจะหาที่ดินในทำเลธรรมดาๆ ที่ไม่โดเด่นมากนัก แล้วหาทางทำให้มันมีมูลค่าที่สูงขึ้น โดยทำให้กลุ่มบุคคลเป้าหมายหันมาให้ความสนใจ ประเด็นของผมก็คือ เงินที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์โดยแท้จริงนั้น มิใช่ด้วยการลงทุนจากการซื้อที่ดินในทำเลที่ดีที่สุด ด้วยราคาที่แพงที่สุด เพราะคุณอาจล้มเหลวได้หากทำเช่นนั้น เช่นเดียวกับที่คุณล้มเหลวได้เหมือนกันหากซื้อที่ดินในทำเลที่แย่มากๆ แม้จะซื้อในราคาที่ถูกที่สุดที่ตาม" (พัลลภ กฤตยานวัช,2550,น.1)

จากแง่คิดในการลงทุนข้างต้นของ โดนัลด์ ทรัมป์[1] นั้น พอจะอนุมานได้ว่า ถ้าหากทำเลที่ตั้งโครงการของท่านอยู่ในทำเลที่ดีมากๆ ก็มิอาจรับประกันได้ว่าโครงการจะต้องประสบความสำเร็จเสมอไป หรือซื้อที่ดินได้ในราคาถูกแต่ทำเลไม่ดี ก็อาจไม่ประสบผลสำเร็จเช่นกัน และทำเลที่ตั้งก็มิใช่ปัจจัยเดียวในความสำเร็จของการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นข้อคิดที่ดีในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการด้วยความระมัดระวัง แต่เป็นความจริงที่เรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการถือเป็นเรื่องสำคัญที่สุดในการดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น การเลือกทำเลที่ดี มีศักยภาพที่จะขยายตัวเป็นชุมชนใหญ่ หรือเจริญเติบโตต่อไปในอนาคตนั้น ถือว่าเป็นหัวใจแห่งความสำเร็จที่แท้จริง (นำชัย ตันฑเทอดธรรม, 2550, น.70) โดยมีหลักในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าดังต่อไปนี้

<u>ประการแรก</u> ต้องมีเส้นทางการคมนาคมที่ดีอยู่ใกล้โครงการ คือ ที่ตั้งโครงการควรอยู่ใกล้ถนนสายหลักหรือถนนใหญ่ และไม่อยู่ในซอยลึกเปลี่ยว ทางเข้าออกของโครงการควรเป็นถนนลาดยางหรือถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ใกล้กับโครงการควรมีขนส่งมวลชนผ่าน เช่น รถเมล์ หรือรถประจำทาง เป็นต้น และรถยนต์สามารถผ่านเข้าออกในบริเวณโครงการได้โดยสะดวก

<u>ประการที่สอง</u> ต้องมีสาธารณูปโภคเข้าถึงโครงการ เช่น ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ หากระบบสาธารณูปโภคยังเข้าไม่ถึงจะทำให้เสียเวลาในการดำเนินการขอติดตั้ง และต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งข้อสังเกตอีกประการหนึ่ง คือ หากบริเวณถนนที่ตั้งโครงการมีการวางระบบท่อระบายน้ำเอาไว้ ก็จะช่วยลดความเสี่ยงจากน้ำท่วมขังในหน้าฝนได้

<u>ประการที่สาม</u> อพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้นควรอยู่ห่างจากหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน สถานศึกษา และแหล่งชุมชน ไม่มากจนเกินไป เพราะแรงงานในหน่วยงานเหล่านี้ รวมถึงนักเรียน นักศึกษา จะเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และถ้าหากทำเลที่ตั้งโครงการอยู่ในพื้นที่ที่จะได้รับการพัฒนาต่อไปในอนาคตอันใกล้ เช่น อยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายและสายใหม่ หรือกำลังมีการก่อสร้างสถานที่ราชการแห่งใหม่ ก็จะมีความเหมาะสมอย่างยิ่งในการเลือกให้เป็นที่ตั้งของโครงการ

---

[1]โดนัลด์ ทรัมป์ (Donald Trump) อายุ 60 ปี เป็นนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของโรงแรม ศูนย์การค้า เรือเดินสมุทร คอนโดมิเนียม และธุรกิจอื่นๆมากมาย ในนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้กำหนดที่ตั้งของโครงการในพื้นที่บริเวณ ปากซอยนนทบุรี42 ถนนสนามบินน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี (ภาพบริเวณที่ตั้งโครงการ ภาคผนวก จ.) ซึ่งในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวอยู่ใกล้กับศาลากลางจังหวัดนนทบุรี กระทรวงพาณิชย์แห่งใหม่ โรงเรียนมัธยมศึกษาขนาดใหญ่ อาชีวศึกษา ห้างสรรพสินค้าและบริษัทห้างร้านเอกชนอื่นๆ ประกอบกับในอนาคตบริเวณพื้นที่ดังกล่าวกำลังถูกพัฒนาให้เป็นสถานที่ราชการ และหน่วยงานของภาครัฐ และเอกชนอีกหลายองค์กร อาทิ สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลแห่งใหม่ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติแห่งใหม่ และตำรวจภูธรภาค7 โดยมีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2551 แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ตั้งโครงการ และความสมบูรณ์ของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในอนาคต

3.3 การวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

3.3.1 ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost)

ต้นทุนคงที่ เป็น ค่าใช้จ่ายที่คงที่ไม่เปลี่ยนแปลงไปตามการเปลี่ยนของปริมาณการผลิต กล่าวคือ ไม่ว่าจะมีอัตราการเข้าพักอาศัยมากน้อยเพียงใด ก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ สามารถแบ่งต้นทุนคงที่สำหรับกิจการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าออกเป็น 2 ประเภท คือ ต้นทุนคงที่ด้านการลงทุน และต้นทุนคงที่ค่าใช้จ่ายระหว่างดำเนินการ

1.ต้นทุนคงที่ด้านการลงทุน (Investment Fixed Cost)

1.1 ที่ดิน (Land)

ที่ดินที่ตั้งโครงการ ตั้งอยู่ที่ ปากซอยนนทบุรี42 ถนนสนามบินน้ำ อ.เมือง จ.นนทบุรี มีรายละเอียดที่ดินโครงการดังนี้

- รูปร่างที่ดิน สี่เหลี่ยม ขนาด 250 ตารางวา
- ทางเข้าที่ดิน ติดถนน (ถนนกว้าง 25 เมตร) รถยนต์สามารถเข้าได้
- สภาพทาง คอนกรีตเสริมเหล็ก
- ระดับที่ดินกับถนนหน้าที่ดิน ระดับเท่ากัน

ตารางที่ 3.2
รายละเอียดต้นทุนราคาที่ดินโครงการ

รายการ	ตารางวาละ (บาท)	เนื้อที่ (ตรว.)	รวมมูลค่า (บาท)
ราคาประเมินราชการ ณ ปี พ.ศ.2550	26,000	-	-
ราคาประเมินตามสภาพปัจจุบัน ณ ปี พ.ศ.2550	40,000	250	10,000,000

ที่มา : ข้อมูลจากรายงานสรุปผลการสำรวจ และประเมินราคาที่ดิน ธนาคารนครหลวงไทย, 2550

ที่ดินที่ตั้งโครงการอพาร์ทเมนต์ในครั้งนี้ มีมูลค่าตลาดเท่ากับ 10,000,000 บาท เป็นที่ดินสภาพปรับถมแล้ว เนื้อที่ 250 ตาราวา ตารางวาละ 40,000 บาท

1.2 อาคารอพาร์ทเมนต์ (Building)

อาคารอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในโครงการลงทุนครั้งนี้ มีห้องภายในอาคารทั้งหมดรวม 74 ห้อง ขนาด 22 ตารารางเมตร ได้กำหนดให้ห้องเช่ามีลักษณะแตกต่างกัน 3 แบบ คือ แบบที่1 ห้องเช่าชั้นที่ 1 สำหรับเช่าเพื่อทำธุรกิจ จำนวน 12 ห้อง ลักษณะเป็นห้องเปล่าไม่มีเฟอร์นิเจอร์ และมีห้องน้ำในตัว แบบที่2 ห้องเช่าชั้นที่2-4 เป็นห้องเช่าพักอาศัย ลักษณะเป็นห้องแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ มีห้องน้ำในตัว จำนวน 45 ห้อง และแบบที่3 แบบสุดท้าย ห้องเช่าชั้นที่5 เป็นห้องเช่าพักอาศัย ลักษณะเป็นห้องติดพัดลมพร้อมเฟอร์นิเจอร์ มีห้องน้ำในตัว จำนวน 15 ห้อง โดยมีรายละเอียดของต้นทุนอาคารดังตารางที่ 3.3 ดังนี้

ตารางที่ 3.3
รายละเอียดต้นทุนอาคารอพาร์ทเมนต์

รูปแบบ	ขนาดอาคาร (เมตร)	จำนวนชั้น (ชั้น)	ราคาต้นทุน/ตรม. (บาท)	พื้นที่ภายใน (ตารางเมตร)	มูลค่าอาคาร (บาท)
อาคารพักอาศัย	12.9 x 32	5	7,500	1,920	14,400,000

ที่มา : ข้อมูลจากรายงานสรุปผลการสำรวจ และประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างตามแบบแปลน ธนาคารนครหลวงไทย , 2550

1.3 เฟอร์นิเจอร์ห้องพัก

การพิจารณารายละเอียดต้นทุนค่าเฟอร์นิเจอร์ในห้องพักอาศัยนั้น จะได้แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 3.4ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.4

รายละเอียดต้นทุนเฟอร์นิเจอร์

เฟอร์นิเจอร์	รายะละเอียด	ขนาด	บาท/หน่วย	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม/บาท
เตียงนอน	เตียงเหล็ก	5 ฟุต	4,700	60	282,000
ที่นอน	ที่นอนหุ้มหนัง PVC	5 ฟุต	800	60	48,000
ตู้เสื้อผ้า	บานสไลด์พร้อมกระจก	4 ฟุต	3,800	60	228,000
ตู้วางทีวี	บานพับกระจก	80 cm.	1,500	60	90,000
โต๊ะ	โต๊ะทานอาหาร/ทำงาน	50*85 cm.	1,000	60	60,000
เก้าอี้	เก้าอี้นั่ง ขาเหล็ก	-	280	60	16,800
ต้นทุนเฟอร์นิเจอร์รวม					724,800

ที่มา : สำรวจราคาจากร้านขายเฟอร์นิเจอร์ในพื้นที่ จ.นนทบุรี ณ ธันวาคม 2550

1.4 เครื่องใช้ไฟฟ้า

ต้นทุนเครื่องใช้ไฟฟ้าสำหรับห้องเช่าพักอาศัยภายในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้นประกอบไปด้วย พัดลม และเครื่องปรับอากาศ แต่หากผู้เช่าอยู่อาศัยรายใดต้องการเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่นๆเพิ่มเติมภายในห้องพัก เช่น เครื่องทำน้ำอุ่น หรือ ตู้เย็น ก็ให้แจ้งขอเพิ่มอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้ากับผู้ดูแลในในตอนทำสัญญาเช่า หรือภายหลังที่ได้เช่าอยู่อาศัยแล้ว ซึ่งการคิดต้นทุนเครื่องใช้ไฟฟ้าในตอนเริ่มต้นกิจการนั้น จะคิดต้นทุนเฉพาะเครื่องปรับอากาศ และพัดลมเท่านั้น ดังแสดงรายละเอียดตามตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5
รายละเอียดต้นทุนเครื่องใช้ไฟฟ้า

เครื่องใช้ไฟฟ้า	ขนาด	บาท/หน่วย	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม
เครื่องปรับอากาศ	13,020 BTUH	11,600	45	522,000
พัดลมติดเพดาน	-	800	15	12,000
ต้นทุนเครื่องใช้ไฟฟ้ารวม				534,000

ที่มา : ใบเสนอราคา บริษัทLG Electronics (Thailand) Co.,Ltd ณ ธันวาคม 2550

1.5 อุปกรณ์สำนักงาน

การบริหารงานธุรการ และงานเอกสารต่างๆ ในกิจการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น จำเป็นต้องมีอุปกรณ์สำนักงานที่มีประสิทธิภาพในการจัดการข้อมูลของผู้เช่า และการบริหารงานเอกสารต่างซึ่งมีเป็นปริมาณมาก ให้เกิดความสะดวกรวดเร็วต่อการสืบค้นข้อมูล และการจัดทำธุรกรรมต่างๆให้กับผู้เช่าและหน่วยงานภายนอกอื่นๆที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงเพื่อให้การจัดการงานบริหารทั่วไปของอพาร์ทเมนต์เป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นระบบ ดังมีรายละเอียดอุปกรณ์สำนักงานตามตารางที่ 3.6 ดังนี้

ตารางที่ 3.6
รายละเอียดต้นทุนอุปกรณ์สำนักงาน

อุปกรณ์สำนักงาน	บาท/หน่วย	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม/บาท
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	15,000	1	15,000
เครื่องพิมพ์แบบ Multi-function	5,000	1	5,000
ตู้เหล็กเก็บเอกสาร	2,800	1	2,800
โต๊ะทำงานและเก้าอี้	4,000	1	4,000
ต้นทุนอุปกรณ์สำนักงานรวม			26,800

ที่มา : <http://www.daiwafurniture.com>,<http://www.itcity.co.th> , ธ.ค.2550

2.ต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายที่เป็นต้นทุนระหว่างดำเนินงาน ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภคสำนักงาน (ค่าไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์) เงินเดือนผู้จัดการอพาร์ทเมนต์ พนักงานทำความสะอาด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และช่างซ่อมบำรุง รวมถึงค่าบำรุงรักษาอาคาร (คิดอัตราค่าบำรุงรักษาอาคารประมาณ 2% ของรายได้ค่าเช่าต่อเดือน) ดังแสดงในตารางที่ 3.7 ถึง ตารางที่ 3.9

ตารางที่ 3.7
รายละเอียดต้นทุนค่าสาธารณูปโภคสำนักงาน

รายการ	รายละเอียด	(บาท)	บาท/เดือน
ค่าสาธารณูปโภค	ค่าไฟฟ้า	2,500	2,500
สำนักงาน	ค่าประปา	500	500
	ค่าโทรศัพท์	1,000	1,000
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,000	1,000
รวม			5,000

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลจากการประมาณการ และค่าเฉลี่ยจากอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจ

ตารางที่ 3.8
รายละเอียดต้นทุนเงินเดือนพนักงาน

รายการ	รายละเอียด	(บาท)	บาท/เดือน
เงินเดือน	ผู้จัดการอพาร์ทเมนต์ 1 คน	10,000	9,000
	พนักงานทำความสะอาด 1 คน	8,000	5,000
	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คน	6,000	7,000
	ช่างซ่อมบำรุง 1 คน	6,000	3,000
รวม			24,000

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลจากการประมาณการ และค่าเฉลี่ยจากอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจ

ตารางที่ 3.9

รายละเอียดต้นทุนค่าบำรุงรักษาอาคาร

รายการ	รายละเอียด	(บาท)	บาท/เดือน
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ค่าอะไหล่ และอุปกรณ์	4,000	2,000

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลจากการประมาณการ และค่าเฉลี่ยจากอพาร์ทเมนต์ที่ทำการสำรวจ