

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการวิจัย

ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในครั้งนี้ จะได้นำเสนอบทสรุปและผลการศึกษา ดังมีรายละเอียดดังนี้

1.ภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปในพื้นที่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

1.1 ด้านอุปสงค์ ในการศึกษาความต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในครั้งนี้ ได้ศึกษาถึง ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ลักษณะการอยู่อาศัย พฤติกรรมการอยู่อาศัย ความต้องการและปัจจัยที่กำหนดความต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ ของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 115 ราย เป็นกลุ่มตัวอย่างที่เช่าอพาร์ทเมนต์อยู่แล้วจำนวน 57 ราย และพักอาศัยในที่อยู่อาศัยแบบอื่นๆจำนวน 58 ราย กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดแบ่งเป็นเพศชายจำนวน 24 ราย เพศหญิงจำนวน 91 ราย กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีสถานะ ภาพโสดเป็นส่วนใหญ่จำนวนร้อยละ 96.5 มีระดับอายุที่มีจำนวนตัวอย่างมากที่สุดอยู่ในช่วง 26-35 ปีจำนวน 59 ราย คิดเป็นร้อยละ 51.3 โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทำงานในบริษัทมีจำนวน 68 ราย คิดเป็นร้อยละ 59 และรองลงมาทำงานราชการจำนวน 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 17.4 ซึ่งกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีระดับรายได้ที่หลากหลาย โดยระดับรายได้ที่มีจำนวนตัวอย่างมากที่สุดอยู่ในช่วง 10,000 – 15,000 บาท มีจำนวน 41 ราย คิดเป็นร้อยละ 35.7 และรองลงมาในช่วง 5,000 – 10,000 บาท จำนวน 26 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.6 และในจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมียานพาหนะส่วนตัวจำนวน 44 ราย คิดเป็นร้อยละ 39 และไม่มียานพาหนะเป็นของตนเองจำนวน 69 ราย คิดเป็นร้อยละ 61

ในการพิจารณาลักษณะการอยู่อาศัยและพฤติกรรมการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างนั้น สรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ใน บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ จะอยู่ในแบบครอบครัวเป็นส่วนใหญ่มีจำนวน 39 ราย ส่วนกลุ่มที่อยู่อาศัยแบบอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น มีลักษณะอยู่อาศัยเพียงคนเดียวจำนวน 21 ราย และอยู่เป็นคู่กับเพื่อนหรือคนรักมีจำนวน 26 ราย ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะอยู่แบบคนเดียวหรืออยู่แบบเป็นคู่มากที่สุด ในส่วนของรายได้ได้นั้นพบว่า ผู้ที่มีรายได้อยู่ในระดับ 10,000-15,000 บาท

นั้นจะพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามากที่สุดมีจำนวน 18 ราย รองลงมาเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ในระดับ 5,000 – 10,000 บาท พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเช่นกันมีจำนวน 15 ราย เมื่อพิจารณาในส่วนของการยืมยอนพะนั้นกลุ่มที่ใช้บริการขนส่งมวลชนมากที่สุด คือ ผู้เช่าอยู่ในอพาร์ทเมนต์มีจำนวน 27 ราย และในขณะเดียวกัน กลุ่มที่มีรถยนต์ส่วนตัวมากที่สุดก็เป็นกลุ่มผู้เช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์เช่นกันมีจำนวน 17 ราย โดยเมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการเดินทางนั้นพบว่าผู้ที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีค่าใช้จ่ายในการเดินทางอยู่ระหว่าง 101 – 500 บาท เป็นค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่น้อยที่สุด และยังเป็นกลุ่มที่ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานไม่เกิน 30 นาที ซึ่งมีจำนวนถึง 40 ราย

ในการสำรวจความต้องการอยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 115 รายนั้น อพาร์ทเมนต์ให้เช่าราคา 2,500-4,000 บาท เป็นที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างเลือกอยู่มากที่สุดจำนวน 82 ราย ซึ่งสาเหตุที่ตัดสินใจเลือกเช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์นั้น เพื่อต้องการความสะดวกในการเดินทางเป็นอันดับแรกมีจำนวน 54 ราย และรองลงมาคือ ความต้องการมีอิสระส่วนตัวมีจำนวน 16 ราย โดยมีลักษณะห้องพักและค่าเช่าที่กลุ่มผู้เช่ายินดีจ่ายเป็นลักษณะห้องแอร์ พร้อมเฟอร์นิเจอร์ ราคาเช่าประมาณ 3,720 บาท และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการเพิ่มมากที่สุดคือ อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และรองลงมาคือเครื่องทำน้ำอุ่น

1.2 ด้านอุปทาน ในการวิเคราะห์ด้านอุปทานในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้สุ่มเลือกอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี มาเป็นตัวแทนอุปทานของอพาร์ทเมนต์ใน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี โดยมีจำนวนที่สุ่มเลือกมาทั้งสิ้น 15 โครงการ พบว่าอพาร์ทเมนต์กลุ่มตัวอย่างที่ทำการสำรวจมีจำนวนห้องพักให้เช่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 1,192 ห้อง มีผู้พักอาศัยแล้วจำนวน 1,056 ห้อง คิดเป็นอัตราการเข้าพักอาศัยร้อยละ 88 เหลือห้องว่างทั้งหมดจำนวน 136 ห้อง คิดเป็นอัตราห้องว่างร้อยละ 12 จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าปริมาณห้องพักอาศัยในลักษณะอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขต อ.เมือง จ.นนทบุรี นั้น มีอัตราการเข้าพักอยู่ในเกณฑ์สูง ซึ่งหากพิจารณาโดยละเอียดนั้นจะพบว่าอพาร์ทเมนต์บางแห่งมีอัตราการเข้าพักอาศัยเต็มอัตราอยู่ถึง 4 แห่ง

สรุปภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าใน อ.เมือง จ.นนทบุรี นั้น ถือว่ามีปริมาณความต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในระดับปานกลาง และมีแนวโน้มความต้องการที่สูงขึ้นตามการพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่ ส่วนจำนวนอุปทานของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่นั้นอยู่ในระดับต่ำ สามารถรองรับการเพิ่มจำนวนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในอนาคตได้

2. ผลการศึกษาด้านการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปใน อ.เมือง จ.นนทบุรี

2.1 แหล่งของทุน แหล่งของเงินทุนในโครงการครั้งนี้จะมาจากการกู้เงินธนาคาร ซึ่งจำแนกโครงสร้างของทุนออกเป็น 2 กรณี คือ กรณีที่ 1 ลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ใช้งบประมาณจำนวน 25,685,600 บาท และกรณีที่ 2 ลงทุนในสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ที่ดินส่วนตัว ใช้งบประมาณ 15,685,600 บาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ $MLR + 0.5\%$ เท่ากับร้อยละ 7.5 มีระยะเวลาการกู้ 15 ปี โดยมีระยะเวลาสิ้นสุดโครงการที่ 16 ปี พิจารณาตามระยะเวลาการกู้ และอายุการใช้งานของอาคารอพาร์ทเมนต์

2.2 ต้นทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้นั้นส่วนใหญ่มักจะเป็นต้นทุนคงที่ระหว่างดำเนินการ เช่น เงินเดือนพนักงาน และค่าบำรุงรักษาอาคาร ภาษีโรงเรือน และค่าสาธารณูปโภคสำนักงาน โดยเป็นค่าใช้จ่ายปีละ 344,400 บาท

2.3 การวิเคราะห์เกณฑ์การตัดสินใจลงทุนในแต่ละโครงสร้างการลงทุนนั้น จำแนกได้เป็นกรณีที่ 1 ลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ -15,910,532 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 0.81 ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) มากกว่า 16 ปี ส่วนกรณีที่ 2 ลงทุนในสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ที่ดินส่วนตัว พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ -2,288,224 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 5.52 ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 12 ปี สรุปโครงการลงทุนทั้งสองกรณีนั้น ไม่มีความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุน เนื่องจากมีโครงสร้างการลงทุนไม่เหมาะสม โดยมีการใช้ส่วนของการก่อสร้างที่สูงเกินไป เช่น กู้เงินซื้อที่ดินร่วมด้วย (กรณีที่ 1) ประกอบกับรายได้ที่โครงการได้รับยังไม่เพียงพอที่จะทำให้เกิดความเหมาะสมหรือมีความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุน

2.4 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่มากกระทบต่อรายรับและต้นทุนของโครงการ โดยจากการวิเคราะห์พบว่า ราคาเช่า (Rent) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) เป็นตัวแปรที่มีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยพิจารณาเลือกโครงการในกรณีที่ 2 มาวิเคราะห์ดังนี้

1.กรณีการเปลี่ยนแปลงราคาเช่า การเพิ่มอัตราค่าเช่าห้องเช่าและห้องพักขึ้นอีกร้อยละ 10 จะทำให้ค่าเช่าห้องเช่าร้านค้าเพิ่มขึ้นจากเดิม 6,500 บาท เป็นค่าเช่า 7,150 บาท ค่าเช่าห้องพักแบบปรับอากาศเพิ่มขึ้นจากเดิม 3,800 บาท เป็นค่าเช่า 4,180 บาท และค่าเช่าห้องพักแบบพัดลมเพิ่มขึ้นจากเดิม 2,800 บาท เป็นค่าเช่า 3,080 บาท ค่าของเครื่องมือทางการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ เท่ากับ 311,300 บาท และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) จะมากกว่าอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 7.76 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้ แต่หากในกรณีที่อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นน้อยกว่าร้อยละ 10 พิจารณาในกรณีที่ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จะทำให้ค่าของเครื่องมือทางการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์เปลี่ยนแปลง คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -988,462 บาท ซึ่งเป็นค่าติดลบ และค่าอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ 6.65 ซึ่งเป็นอัตราที่น้อยกว่าอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารที่ ร้อยละ 7.5 แสดงให้เห็นว่าอัตราดังกล่าวไม่อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้ และไม่คุ้มค่าในการลงทุน

2.กรณีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการลดลงของอัตราดอกเบี้ย MLR โดยให้ลดลงครั้งละร้อยละ 0.5 จนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ MLR เท่ากับ ร้อยละ 6.0 หรือลดลงร้อยละ 1.5 จะมีผลทำให้ค่าเครื่องมือทางการเงิน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 829,324 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 6.66 ซึ่งมีค่ามากกว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ร้อยละ 6.0 ทำให้โครงการอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการลงทุนต่อไปได้ แต่หากอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดลงน้อยกว่าร้อยละ 1.50 ดังเช่นลดลงที่อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 7 และร้อยละ 6.5 ก็จะมีผลต่อความเสี่ยงที่ธุรกิจจะต้องแบกรับภาระดอกเบี้ย จนทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน โดยพิจารณาค่าเครื่องมือทางการเงิน ที่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) น้อยกว่าศูนย์ และค่าอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) น้อยกว่าอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้

สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ขนาดอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 74 ห้อง ขนาด 4*5.5 เมตร (22 ตรม./ห้อง) บนพื้นที่ดินขนาด 250 ตารางวา ในที่ตั้งโครงการบน ถ.สนามบินน้ำ อ.เมือง จ.นนทบุรี นั้นไม่มีความเป็นไปได้หรือไม่มีความเหมาะสมทางการเงินในการลงทุน

6.2 ข้อเสนอแนะ

การลงในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาหาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน ซึ่งจากผลการศึกษาในครั้งนี้แสดงให้เห็นว่าการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น อาจไม่ประสบผลสำเร็จหรือให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าเสมอไป ดังนั้นการพิจารณาข้อมูลอย่างละเอียดรอบคอบ และการปรึกษาผู้เชี่ยวชาญ หรือผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่านั้น จึงเป็นสิ่งที่ผู้ลงทุนควรพิจารณาก่อนการตัดสินใจลงทุน

6.3 ข้อจำกัดของการศึกษา

การศึกษางานวิจัยในครั้งนี้ยังคงมีข้อบกพร่อง และความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลอยู่บ้าง โดยผู้ศึกษาพยายามค้นคว้าหาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่หลากหลายและน่าเชื่อถือ มาประกอบในการวิเคราะห์ โดยข้อมูลที่อาจคลาดเคลื่อนไปบ้าง เช่น จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม ซึ่งข้อมูลที่ได้อาจตัวอย่างไม่มีความไม่สมบูรณ์และมีเหตุผลขัดแย้งกัน แต่เป็นเพียงส่วนน้อยเท่านั้น ประกอบกับระยะเวลาในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้มีค่อนข้างจำกัด ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ของผู้ศึกษาเนื่องจากผู้ศึกษาเองมีภาระหน้าที่อื่น ๆ ที่ต้องรับผิดชอบด้วย ทำให้การค้นคว้าหาข้อมูลและการศึกษาในบางหัวข้ออาจขาดประเด็นที่เป็นประโยชน์ และควรบรรจุอยู่ในงานศึกษาวิจัยฉบับนี้ไป และหากมีงานวิจัยในลักษณะเดียวกันนี้ในอนาคต ก็ควรได้พิจารณาความหลากหลายของแนวทางการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การกำหนดสัดส่วนโครงสร้างการลงทุนในลักษณะต่างๆ ซึ่งอาจทดสอบเพิ่มเติมในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการด้วย ในขณะเดียวกันการศึกษารูจกิจประเภทบริการหยอดเหรียญนั้น ก็เป็นเรื่องที่น่าสนใจและกำลังเป็นธุรกิจที่กำลังได้รับความนิยม ซึ่งควรรวมเข้าเป็นประเด็นในการศึกษาด้วย