

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน
ในการลงทุนธุรกิจสังหาริมทรัพย์
กรณีศึกษา โครงการอพาร์ทเมนต์ ในจังหวัดนนทบุรี

โดย

ก้อง พิสิฐสุนทรสิทธิ์

งานวิจัยเฉพาะเรื่องนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พ.ศ. 2550

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจสังหาริมทรัพย์
กรณีศึกษา โครงการอพาร์ทเมนต์ ในจังหวัดนนทบุรี

โดย

ก้อง พิสิฐธนรสิทธิ์

งานวิจัยเฉพาะเรื่องนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พ.ศ. 2550

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คณะเศรษฐศาสตร์

งานวิจัยเฉพาะเรื่อง

ของ

นายก้อง พิสิฐนรสีห์

เรื่อง

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรณีศึกษา โครงการอพาร์ทเมนต์ ในจังหวัดนนทบุรี

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

เมื่อ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2550

อาจารย์ที่ปรึกษางานวิจัยเฉพาะเรื่อง

(อาจารย์ ดร.วิภาดา อนุกุลวรรณะ)

กรรมการงานวิจัยเฉพาะเรื่อง

(รองศาสตราจารย์ ดร.ประยงค์ เนตยารักษ์)

คณบดีคณะเศรษฐศาสตร์

(รองศาสตราจารย์.ดร.นิพนธ์ พัวพงศกร)

บทคัดย่อ

การศึกษาคือความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษา อพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนนทบุรี ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ประการแรก เพื่อศึกษาภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เข้าสำหรับบุคคลทั่วไปในอำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี และวัตถุประสงค์ประการที่สอง เพื่อศึกษาคือความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เข้า ลักษณะอาคารพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 74 ห้อง บริเวณ ถนนสนามบินน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี

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

ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เข้าใน อ.เมือง จ.นนทบุรี พบว่ายังมีอุปสงค์ของผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เข้า เนื่องจากการพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่ และจำนวนแรงงานนอกพื้นที่ที่เข้ามาทำงานในกทม.และบริเวณชล ขณะเดียวกันตลาดของอพาร์ทเมนต์ให้เข้ายังสามารถเติบโตต่อไปได้ เนื่องจากอพาร์ทเมนต์ให้เข้าเดิมในพื้นที่นั้น มีระดับของอัตราเช่าพักสูงประมาณร้อยละ 80-90 มีความเป็นไปได้ที่ผู้ประกอบการรายใหม่จะเข้ามาแข่งขันในตลาด แต่ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินนั้น 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
เต็มจากหนังสือ วารสาร อินเทอร์เน็ต และผู้ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้การ
ตัดสินใจของผู้ลงทุนมีความแม่นยำมากยิ่งขึ้น ช่วยลดปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษางานวิจัยเฉพาะเรื่องฉบับนี้ จะไม่สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้อย่างสมบูรณ์ หากขาดบุคลากรผู้ชี้แนะ และให้คำปรึกษา โดยผู้ศึกษาขอขอบพระคุณท่าน อาจารย์ ดร.วิภาดา อนุกุลวรรธนะ ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่ามาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาให้กระผมในครั้งนี้ โดยได้แนะนำ ให้ปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆของงานวิจัยฉบับนี้จนสมบูรณ์ และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง สำหรับท่าน รศ.ดร.ประยงค์ เนตยารักษ์ กรรมการงานวิจัยเฉพาะเรื่อง ผู้ที่ให้ความอนุเคราะห์ ช่วยเหลือกระผมในหลายๆเรื่อง ทั้งด้านของขั้นตอนวิธีในการศึกษา การจัดระเบียบข้อมูลในงานวิจัย และเรื่องอื่นๆจนมีอาจนำมากล่าวได้ทั้งหมด ซึ่งทำให้รูปแบบวิธีการศึกษาในครั้งนี้ เป็นระบบและเข้าใจง่าย นอกจากนี้ยังมีผู้ให้ความช่วยเหลือและเอื้อเฟื้อข้อมูลต่างๆที่สำคัญ โดยผู้ศึกษาขออนุญาตเอ่ยนามผู้ให้ความช่วยเหลือในการศึกษางานวิจัยในครั้งนี้ดังนี้

ขอขอบคุณ คุณชัยมงคล ชวาลกุล เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อ SME Bank ที่ให้ คำปรึกษาและช่วยเหลือด้านการสำรวจและโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ

ขอขอบคุณ คุณฉลอง เพ็งเจริญ ผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร ที่ให้คำปรึกษาด้านข้อมูล อาคารและการก่อสร้าง

ขอขอบคุณ ธนาคารนครหลวงไทย สาขาเพลินจิต ที่เอื้อเฟื้อข้อมูลราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

สุดท้ายผู้ศึกษาขอขอบคุณทุกท่านที่ไม่สามารถเอ่ยนามในครั้งนี้ได้ ที่ให้ความ ร่วมมือในการสละเวลาตอบแบบสอบถาม ตลอดจนเจ้าหน้าที่โครงการเศรษฐศาสตร์ธุรกิจทุกท่าน ที่ช่วยเหลือ จนทำให้งานวิจัยฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ และขออุทิศคุณความดีของงานการศึกษาใน ครั้งนี้ให้กับ บุพการี และผู้มีพระคุณของผู้ศึกษาทุกท่าน และหากในงานศึกษาวิจัยฉบับนี้มี ข้อผิดพลาดเกิดขึ้น ผู้ศึกษากราบขอภัยและจะน้อมรับความผิดไว้แต่เพียงผู้เดียว

ก้อง พิสิฐฐนรสิทธิ์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พ.ศ. 2550

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(3)
สารบัญตาราง	(6)
สารบัญภาพประกอบ	(8)
 บทที่	
1. บทนำ	1
ความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์และขอบเขตของการวิจัย	8
กรอบความคิดทางทฤษฎีและวิธีการศึกษา	9
แหล่งของข้อมูล	17
งานวิจัยในอดีตที่เกี่ยวข้อง	18
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	24
2. การวิเคราะห์ด้านการตลาด	25
การวิเคราะห์อุปสงค์	25
การวิเคราะห์อุปทาน	31
3. การวิเคราะห์ทางเทคนิค	33
ขนาดของอพาร์ทเมนต์	33
ทำเลที่ตั้งของโครงการอพาร์ทเมนต์	34
การวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์	36

4	การวิเคราะห์ด้านการบริหาร.....	42
	การบริหารงานทั่วไปและงานบุคคลของอพาร์ทเมนต์.....	43
	กฎระเบียบ ในการเช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่า.....	45
	การเก็บค่าเช่า	45
5.	การวิเคราะห์ด้านการเงิน.....	47
	สมมุติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์.....	47
	ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน.....	50
6.	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	64
	สรุปผลการวิจัย.....	64
	ข้อเสนอแนะ	68
	ข้อจำกัดของการศึกษา.....	68
ภาคผนวก		
ก.	ข้อมูลจังหวัดนนทบุรีโดยสังเขป	70
ข.	แบบสอบถามโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไป.....	77
ค.	ผลสำรวจแบบสอบถามโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไป	80
ง.	ภาพลักษณะอาคารอพาร์ทเมนต์ของโครงการ.....	85
จ.	ภาพบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ.....	86
ฉ.	ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสดกรณีต่างๆจากการวิเคราะห์ ความอ่อนไหวของโครงการ.....	87
ช.	ตารางผ่อนชำระเงินกู้.....	97
ซ.	ตารางรายละเอียดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินของโครงการ.....	115
บรรณานุกรม		118

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่ม (กรุงเทพฯ และปริมณฑล)	3
1.2	จำนวนประชากรในเขตกทม.และปริมณฑล.....	3
1.3	เครื่องชี้ภาวะการณืท่องเที่ยวและโรงแรม.....	5
1.4	ภาวะแรงงาน.....	7
2.1	ลักษณะการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสัมภาษณ์	25
2.2	ลักษณะความสัมพันธ์ของรายได้กับที่อยู่อาศัย.....	26
2.3	ความสัมพันธ์ของที่อยู่อาศัย ระยะเวลาเดินทาง และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	27
2.4	ความสัมพันธ์ของยานพาหนะและที่อยู่อาศัย.....	28
2.5	ความต้องการเช่าอยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้.....	28
2.6	สาเหตุในการตัดสินใจเลือกเช่าอยู่ในอพาร์ทเมนต์.....	29
2.7	ลักษณะห้องพักและค่าเช่าที่กลุ่มผู้เช่าต้องการ	30
2.8	สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่กลุ่มผู้เช่าต้องการเพิ่มในห้องพัก	30
2.9	ข้อมูลกลุ่มอพาร์ทเมนต์ตัวอย่างใน อ.เมือง จ.นนทบุรี	31
3.1	รายละเอียดอาคารอพาร์ทเมนต์.....	34
3.2	รายละเอียดต้นทุนราคาที่ดินโครงการ	37
3.3	รายละเอียดต้นทุนอาคารอพาร์ทเมนต์.....	37
3.4	รายละเอียดต้นทุนเฟอร์นิเจอร์	38
3.5	รายละเอียดต้นทุนเครื่องใช้ไฟฟ้า.....	39
3.6	รายละเอียดต้นทุนอุปกรณ์สำนักงาน	39
3.7	รายละเอียดต้นทุนค่าสาธารณูปโภคสำนักงาน	40
3.8	รายละเอียดต้นทุนเงินเดือนพนักงาน.....	40
3.9	รายละเอียดต้นทุนเงินเดือนพนักงาน.....	41
5.1	ประมาณการรายได้ค่าเช่าห้องอพาร์ทเมนต์.....	49
5.2	ประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภคไฟฟ้า.....	49
5.3	ประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภคน้ำประปา	50
5.4	ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีที่ 1.....	52

5.5	ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีที่ 1	53
5.6	ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีที่ 2.....	54
5.7	ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีที่ 2	55
5.8	การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีที่ 1	56
5.9	การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีที่ 2.....	57
5.10	การหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการ กรณีที่ 1	59
5.11	การหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการ กรณีที่ 2	60
5.12	ค่าของเครื่องมือทางการเงินเปลี่ยนแปลงเมื่อค่าเช่าห้องเปลี่ยนแปลง	61
5.13	ค่าของเครื่องมือทางการเงินเปลี่ยนแปลงเมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง	62

สารบัญภาพประกอบ

ภาพที่	หน้า
1.1	2
1.2	4
1.3	6
1.4	10
1.5	11
1.6	13