

การวิจัยนี้เป็นการพัฒนากระบวนการตัดสินใจเบื้องต้นในการลงทุนอพาร์ทเมนต์ต่อฝั่งเมือง กรุงเทพมหานคร โดยโครงการอพาร์ทเมนต์เป็นระดับล่าง และฝั่งเมืองเฉพาะพื้นที่ ย.4-ย.10,พ.1 -พ.5 โดยมีวัตถุประสงค์หาความสัมพันธ์ระหว่างผลตอบแทนภายใน(IRR) และอัตราค่าเช่า ในงานวิจัยนี้ได้มีการเก็บข้อมูลประกอบด้วย 1)ต้นทุนก่อสร้าง 2)กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการวางผังโครงการ 3)การวิเคราะห์การลงทุน 4)แบบสอบถาม เพื่อแสดงการตัดสินใจในการเช่าอพาร์ทเมนต์ ต่อมาเป็นการตั้งข้อสมมติฐานในการออกแบบก่อสร้าง โดยแบ่งแบบอาคาร 10,12,14,16,20 ห้องต่อชั้นและอาคารที่จอดรถบริเวณ โดยรอบอาคาร ชั้นใต้ดินและชั้นล่างใต้อาคาร รวมแบบก่อสร้างเป็น 15 แบบในแต่ละฝั่งเมือง โดยนำมาข้อมูลมาประมาณการกระแสเงินสด ในระยะเวลาโครงการ 10 ปี มาประเมินความน่าลงทุนของโครงการที่อัตราค่าเช่าต่อการลงทุน(ROI)ร้อยละ 8-15 ในแต่ละโครงการ ผลลัพธ์จากการวิจัยคือ 1)ความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านการเงินในโครงการอพาร์ทเมนต์ โดยพิจารณาผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ 10% และอัตราค่าเช่าตามข้อสมมติ 2)สมการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างผลตอบแทน IRR และอัตราค่าเช่า ในแต่ละโครงการ 3)แนวทางการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ในแต่ละฝั่งเมือง สำหรับต้นทุนที่ดินเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญในการก่อสร้าง โดยแต่ละแบบก่อสร้างมีมูลค่าต้นทุนก่อสร้างใกล้เคียงกันแต่มูลค่าต้นทุนที่ดินไม่เท่ากัน เนื่องจากราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นตามประโยชน์การใช้ที่ดิน และราคาที่ดินตามภาวะตลาด

This research is the development of initial decision process for investment of low cost apartment specific city plan in area Yor.4 to Yor.10 and Por.1 to Por.5 of bangkok. The main objective is to find the relationship between financial returns (IRR) and the rent rate for each area. In this research, the data are 1)Construction cost data 2)Law involved to lay out plan project 3)Analysis of financial investment 4)Questionnaires of decision to select apartment rental. The collected data were used to specify construction drawings by deviding to ten,twelve,fourteen,sixteen and twenty rooms per floor and car park around the building ,basement floor,ground floor under building. There are fifteen types of building plan in each area. Then the cash flow during ten years of time project is estimated for feasibility appraisal of project with rate of return between 8.0 percent to 15 percent. The outputs of research are 1) The feasibility study of financial investment of apartment project by financial returns (IRR) 10 percent and the assumed rent rate 2)The equation representing relationship between financial returns (IRR) and the rent rate 3)Guildline of apartment investment in each area of city plan in bangkok. Land cost is major capital for construction and each construction drawing has almost the same construction costs but land costs are quite different. Because price of land is increased in accordance with land usage and price of land market