

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ประการแรก เพื่อศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน ในพื้นที่บริเวณที่ตั้งโครงการบน ถนนพระประโทน - บ้านแพ้ว อ.เมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม และวัตถุประสงค์ประการที่สอง เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น จำนวน 77 ห้อง ขนาด 4*6.5 เมตร บนพื้นที่ดินขนาด 322 ตารางวา ว่ามีความเหมาะสมในการลงทุนหรือไม่

วิธีการศึกษาในครั้งนี้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่หนึ่งจะเป็นการศึกษาในภาพรวมของตลาด ประกอบไปด้วยการศึกษาด้านอุปสงค์และด้านอุปทานของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียนว่ามีความต้องการหรือขาดแคลนอยู่หรือไม่ และศึกษาในส่วนของความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการเช่าอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเหล่านั้น ๆ ตลอดจนรายละเอียดของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแต่ละรายในบริเวณดังกล่าว สำหรับส่วนที่สองจะเป็นการศึกษาในด้านการเงิน ว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ต้องการลงทุนมีความเป็นไปได้ทางการเงินหรือไม่ โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน คือ NPV IRR และ Payback Period ในการประเมินโครงการลงทุนว่ามีความเหมาะสมที่จะลงทุนหรือไม่ โดยการวิเคราะห์ในครั้งนี้จะวิเคราะห์ความเป็นไปได้ใน 3 กรณีด้วยกัน คือ กรณีปกติ คิดราคาค่าเช่าต่อห้องแอร์ 3,500 บาทต่อเดือนต่อห้อง ราคาค่าเช่าต่อห้องพัสดุ 3,000 บาทต่อเดือนต่อห้อง อัตราเข้าพัก 100% กรณีที่ดีที่สุด คิดราคาค่าเช่าต่อห้องแอร์ 4,000 บาทต่อเดือนต่อห้อง ราคาค่าเช่าต่อห้องพัสดุ 3,300 บาทต่อเดือนต่อห้อง อัตราเข้าพัก 100% กรณีที่แย่ที่สุด คิดราคาค่าเช่าต่อห้องแอร์ 3,200 บาทต่อเดือนต่อห้อง ราคาค่าเช่าต่อห้องพัสดุ 2,700 บาทต่อเดือนต่อห้อง อัตราเข้าพัก 100% อีกทั้งทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสหากนำพื้นที่ดังกล่าวมาปล่อยเช่าพื้นที่เพื่อทำการเกษตร

ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิงบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม พบว่า จำนวนอุปทานในตลาดยังมีปริมาณที่น้อยกว่าจำนวนอุปสงค์ในตลาดอยู่ และอพาร์ทเมนต์โดยรอบมหาวิทยาลัย ล้วนมีอัตราการเข้าพักเต็ม 100% ทั้งนี้เนื่องจาก การเปิดรับนักศึกษาใหม่ของมหาวิทยาลัยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี ในอัตราที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักของอพาร์ทเมนต์สร้างใหม่ ทำให้เกิดภาวะ

ขาดแคลนอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่ดังกล่าว อย่างไรก็ตามพบว่า มีการถมพื้นที่เพื่อเตรียมที่จะพัฒนาขึ้นเป็นอพาร์ทเมนต์สร้างใหม่อยู่ 2-3 แห่ง อีกทั้งบริเวณโดยรอบยังมีพื้นที่ว่างเปล่าอีกเป็นจำนวนมาก ที่พร้อมสำหรับการลงทุนเพื่อก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขึ้นในอนาคต เพื่อรองรับความต้องการที่มีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน NPV IRR และ Payback Period โดยมีข้อสมมติ คือกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับอัตราต้นทุนเงินต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ที่ 6.31% ต่อปี พบว่า ในกรณีที่แย่ที่สุด จะให้ค่า NPV เป็นบวกที่ 2,526,940 บาท ค่า IRR ที่มีค่า 7.05% และมีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 14 ปี ในกรณีปกติ จะให้ค่า NPV เป็นบวกอยู่ที่ 4,957,953 บาท ค่า IRR 7.74% มีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 13 ปี และในกรณีที่ดีที่สุด ให้ค่า NPV ที่เป็นบวกอยู่ที่ 8,294,019 บาท IRR 8.68% ระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 12 ปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าทั้ง 3 กรณี ให้ค่า NPV ที่เป็นบวก และค่า IRR ที่มากกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ 6.31% ทั้งสิ้น ดังนั้นผลสรุปของในทุกกรณีนั้นคือ โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ในการวิเคราะห์ต้นทุนค่าเสียโอกาสเปรียบเทียบกับการปล่อยให้เช่าพื้นที่เพื่อการเกษตรในพื้นที่ดินผืนเดียวกัน โดยคิดต้นทุนเป็นราคาที่ดินที่ได้ทำการซื้อ มา ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน พบว่า ผลตอบแทนต่อปีที่ได้รับมีค่าเท่ากับ 4.44% ต่อปี ซึ่งมีค่าน้อยกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของพื้นที่เท่ากับ 6.31% ต่อปี ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า การปล่อยให้เช่าพื้นที่เพื่อการเกษตรให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับต้นทุนค่าเสียโอกาสของพื้นที่ และพื้นที่บริเวณดังกล่าว มีความเหมาะสมในการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามากกว่าการปล่อยให้เกษตรกรในท้องถิ่นเช่าพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อทำการเกษตร

ผลสรุปจากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ พบว่า โครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน อย่างไรก็ตาม การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะในช่วงเวลานี้เท่านั้น การที่จะนำผลการศึกษาไปทำการตัดสินใจในช่วงเวลาที่ต่างกัน ย่อมให้ผลลัพธ์ที่ต่างกัน เนื่องจากปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ ได้เปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา ดังนั้น ผู้ที่คิดจะลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จึงควรศึกษาปัจจัยด้านต่าง ๆ และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินอย่างรอบคอบก่อนที่จะทำการตัดสินใจลงทุน ซึ่งจะเป็นการลดความเสี่ยงในการลงทุน และเป็นการเพิ่มความมั่นใจในการตัดสินใจลงทุนในโครงการต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี