

บทที่ 2

กรอบความคิดทางทฤษฎี และวรรณกรรมปริทัศน์ที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีและแนวคิด ที่ใช้ในการวิเคราะห์งานวิจัย เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม มีดังต่อไปนี้

2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)

คำว่าการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ได้มีผู้ให้ความหมายและทัศนะไว้หลายประการ ดังพออธิบายได้ดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ คือ การศึกษาโครงการในภาพรวมทั้งหมด ทั้งในขอบเขตกว้างที่เรียกว่ามหภาค และในขอบเขตที่มีรายละเอียดลึกลงไปที่เรียกว่าจุลภาค โครงการอุตสาหกรรมโดยทั่วไป จะมีกิจกรรมหลักหรือหน้าที่หลัก 3 กิจกรรม คือ กิจกรรมด้านการตลาด เทคนิค และด้านการเงิน ผลของกิจกรรมดังกล่าวจะสรุป หรือสะท้อนออกมาให้เห็นในรูปแบบของงบการเงินล่วงหน้า (Performa Financial Statement) ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญนำมาประเมินผล และตัดสินใจว่าจะลงทุนในโครงการหรือไม่ โดยพิจารณาที่ผลตอบแทนจากการลงทุน และความเสี่ยงว่าคุ้มกับเงินลงทุนและความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ จากคำนิยามต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นพอสรุปได้ว่า การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ก็คือ การศึกษาและจัดทำเอกสารที่ประกอบไปด้วยข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงถึงเหตุผลสนับสนุน (Justification) ความถูกต้องสมบูรณ์ของโครงการ (Soundness) เพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการที่ดี โดยโครงการที่ดีจะได้แก่ โครงการที่สามารถนำไปปฏิบัติได้จริง และเมื่อปฏิบัติแล้วจะให้ผลประโยชน์ตอบแทนคุ้มค่าการลงทุน (ชัยยศ สันติวงศ์, 2533, น.37)

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ หมายถึง การศึกษาหรือการจัดทำเอกสาร (Document) ที่ประกอบด้วยข้อมูลสำคัญซึ่งพรรณนาอย่างชัดเจนและเป็นระบบ ซึ่งระบุถึง ผลการวิเคราะห์ในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับโครงการ เหตุผลสนับสนุน (Justification) ความถูกต้อง

สมบูรณ์ (Soundness) ของโครงการ อันจะช่วยให้การกำหนดโครงการของผู้ลงทุนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดจากการลงทุน ทำให้ทราบถึงโอกาส ที่จะประสบความสำเร็จของโครงการ และเมื่อมีการดำเนินงานตามโครงการแล้ว จะทำให้โครงการนั้นๆได้รับผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จึงมีความหมายเช่นเดียวกับการวิเคราะห์โครงการ (Project Analysis) ซึ่งประกอบด้วย การประเมินข้อดี (Advantage) และข้อเสีย (Disadvantage) หรือผลตอบแทน (Benefit) และต้นทุน (Cost) ของโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จึงมุ่งเน้น การประเมินความคุ้มค่าของโครงการ (The Evaluation of Project Worth) โดยโครงการนั้นๆ จะถูกประเมินว่าคุ้มค่าต่อเมื่อผลตอบแทนที่จะได้รับมีค่าสูงกว่าต้นทุน (รศ.ดร.พัชรินทร์ สิริสุนทร, <http://san.anamai.moph.go.th/kwaenoi/handout/Nov12005/communityplaning.doc,2548>)

ความจำเป็นที่จะต้องศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้นเป็นผลสืบเนื่องจากความขาดแคลนในทรัพยากร เมื่อเทียบกับความต้องการลงทุนในโครงการต่าง ๆ การวิเคราะห์ผลเสีย-ผลประโยชน์ของโครงการ (Cost-Benefit Analysis) เป็นวิธีการหนึ่งที่ช่วยจัดสรรทรัพยากรที่ขาดแคลนไปยังโครงการต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ (เสียค่าใช้จ่ายต่ำที่สุด) และมีประสิทธิผล (ได้รับผลประโยชน์มากที่สุด) ถูกต้องตามหลักวิชาการทางเศรษฐศาสตร์ และช่วยให้ผู้วิเคราะห์โครงการสามารถตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการที่ดี เหมาะสมและมีคุณค่าในทางปฏิบัติ (ฤทัย มีนะพันธ์, 2544, น.22)

2.2 ทฤษฎีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย

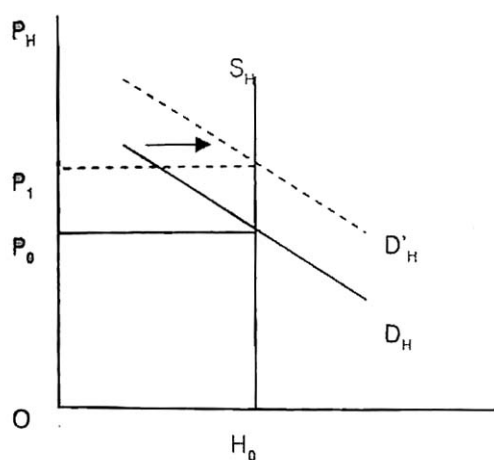
2.2.1 การลงทุนทางด้านการก่อสร้าง

การลงทุนทางด้านการก่อสร้างนี้หมายถึง การก่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ เช่น บ้าน อาคารชุด เป็นต้น บ้านเป็นสิ่งที่ก่อสร้างที่มีอายุการใช้งานนาน และเมื่อมีการลงทุนสร้างบ้านใหม่ขึ้นมาแล้ว การซื้อขายบ้านใหม่จะเป็นการซื้อขายในตลาดแรก คือเป็นการซื้อขายระหว่างผู้ลงทุนสร้างบ้านกับผู้ซื้อ แต่ในระยะเวลาต่อไป ผู้ซื้อบ้านใหม่ในตอนแรก อาจจะขายบ้านนั้นต่อไปให้กับบุคคลอื่น นั่นคือ เกิดการซื้อขายบ้านในตลาดรอง ดังนั้น ตลาดซื้อขายบ้านในวงเวลาใดจึงประกอบด้วยตลาดแรกซึ่งซื้อขายบ้านที่สร้างใหม่ในวงเวลาปัจจุบัน และตลาดรองซึ่งซื้อขายบ้านเก่าที่สร้างขึ้นในวงเวลา ก่อน

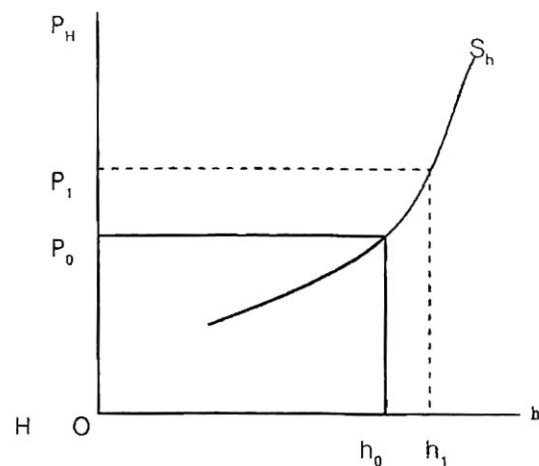
ตลาดซื้อขายบ้านจะเป็นตลาดที่กำหนดราคาของบ้าน และราคาของบ้านนี้เองจะเป็นตัวกำหนดปริมาณการลงทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถอธิบายให้เข้าใจได้ง่ายขึ้นโดยอาศัยภาพที่ 2.1

ภาพที่ 2.1

ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดซื้อขายบ้าน และการลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่



ภาพที่ 2.1 (ก) ตลาดซื้อขายบ้าน



ภาพที่ 2.1 (ข) การลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่

ที่มา : รัตนา สายคณิต, มหาเศรษฐศาสตร์วิเคราะห์ : จากทฤษฎีสถิติ, 2544.

ภาพที่ 2.1 (ก) แสดงตลาดซื้อขายบ้าน โดยให้เส้นอุปสงค์ต่อบ้าน D_H เป็นเส้นที่เอียงลาดจากซ้ายมือลงมาทางขวามือเช่นเดียวกับเส้นอุปสงค์ทั่วไป ส่วนเส้นอุปทานของบ้าน S_H แสดงถึง สต็อกของบ้านที่มีอยู่ในตลาดในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งมีปริมาณคงที่เท่ากับ OH_0 ทำให้เส้น S_H เป็นเส้นตั้งฉากกับแกนแนวนอน เส้นอุปสงค์ต่อบ้าน D_H ตัดกับเส้นอุปทานของบ้าน S_H กำหนดราคาซื้อขายบ้านเท่ากับ OP_0

ส่วนภาพที่ 2.1 (ข) แสดงเส้นอุปทานของบ้านใหม่ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับราคาซื้อขายบ้าน กล่าวคือ ถ้าราคาซื้อขายบ้านต่ำ ปริมาณการลงทุนสร้างบ้านใหม่จะต่ำด้วย แต่ถ้าราคาซื้อขายบ้านสูงขึ้น ปริมาณการลงทุนสร้างบ้านใหม่ก็จะสูงขึ้นด้วย ดังนั้นเส้น S_H จึงเป็นเส้นที่เอียงลาดจากซ้ายมือขึ้นไปทางขวามือ

ให้สังเกตว่าเส้น S_H จากภาพที่ 2.1 (ก) และเส้น S_h ในภาพที่ 2.1 (ข) แสดงตัวแปรที่แตกต่างกัน โดยเส้น S_H แสดงตัวแปรที่เป็นสต็อกของบ้าน (คือ จำนวนบ้านที่มีอยู่ในขณะใดขณะหนึ่ง) แต่เส้น S_h แสดงตัวแปรที่เป็นกระแสของการลงทุนการก่อสร้างบ้านใหม่ (คือ จำนวนบ้านใหม่ที่จะก่อสร้างขึ้นในงวดเวลาใดเวลาหนึ่ง)

เมื่อตลาดซื้อขายบ้านภาพที่ 2.1 (ก) กำหนดราคาซื้อขายบ้านเท่ากับ OP_0 ณ ราคานี้ ผู้ผลิตจะสร้างอุปทานของบ้านใหม่ หรือลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่เท่ากับ Oh_0 (ภาพที่ 2.1 (ข)) ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในงวดเวลาใดจะถูกกำหนดโดยราคาซื้อขายของบ้าน และการลงทุนก่อสร้างบ้านจะเปลี่ยนแปลงไปก็ต่อเมื่อราคาซื้อขายของบ้านเปลี่ยนแปลงไป หรือเส้นอุปทานของการก่อสร้างบ้านใหม่เปลี่ยนแปลงไป หรืออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงไป

2.2.1.1 ผลการเปลี่ยนแปลงของราคาซื้อขายของบ้าน

สาเหตุที่ทำให้ราคาซื้อขายของบ้านเปลี่ยนแปลงก็คือ เส้นอุปสงค์ต่อบ้าน D_H และ/หรือเส้นอุปทานของบ้าน S_H เปลี่ยนแปลงไป สมมติให้เส้นอุปทานของบ้าน S_H คงที่ แต่เส้นอุปสงค์ต่อบ้านเลื่อนระดับไปทางขวามือเป็นเส้น D'_H ในภาพที่ 2.1 (ก) แสดงว่าผู้บริโภคมีความต้องการซื้อบ้านมากขึ้น ราคาซื้อขายบ้านจะสูงขึ้นเป็น OP_1 ซึ่งจะกระตุ้นให้ผู้ผลิตลงทุนสร้างบ้านใหม่ ออกมาตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น ทำให้การลงทุนสร้างบ้านใหม่เพิ่มขึ้นจาก Oh_0 เป็น Oh_1 ในภาพที่ 2.1 (ข)

การที่เส้นอุปสงค์ต่อบ้านเลื่อนระดับไปทางขวามือ อาจเกิดขึ้นได้ทั้งในระยะสั้น และในระยะยาว

ก. ในระยะสั้น ปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นให้ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อบ้านสูงขึ้น ได้แก่ การลดลงของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะทำให้ผู้บริโภคสามารถกู้ยืมเงินมาซื้อบ้านได้ในต้นทุนที่ต่ำลง การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อซึ่งจะทำให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงลดต่ำลง การขยายสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำให้ผู้บริโภคสามารถจัดหาสินเชื่อเพื่อนำมาซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น และระดับรายได้ประชาชาติที่สูงขึ้น ซึ่งจะทำให้ผู้บริโภคมีอำนาจซื้อบ้านได้ เป็นต้น

ข. ในระยะยาว ปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยก็คือ การเพิ่มขึ้นของประชากร และอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนว่าจะเพิ่มสูงขึ้น เป็นต้น

เส้นอุปทานของบ้าน S_H ในภาพที่ 2.1 (ก) แสดงสต็อกของบ้านที่มีอยู่ในขณะใดขณะหนึ่งก็อาจจะเปลี่ยนแปลงไปได้เช่นกัน ตัวอย่างเช่น สต็อกของบ้านใหม่ในปลายปีที่ t สูงกว่าสต็อกของบ้าน ในปลายปีที่ $t-1$ เพราะในงวดเวลา t นั้นได้มีการก่อสร้างบ้านใหม่ขึ้นมา นั่นคือ

$$\begin{aligned} S_H &= S_{H(t-1)} + S_{ht} \\ \text{โดย } S_{ht} &= \text{สต็อกของบ้านในงวดเวลา } t \\ S_{H(t-1)} &= \text{สต็อกของบ้านในงวดเวลา } t-1 \\ S_{ht} &= \text{การลงทุนสร้างบ้านใหม่ในงวดเวลา } t \end{aligned}$$

ดังนั้น เมื่อระยะเวลาผ่านไป สต็อกของบ้านจะเพิ่มขึ้น จะทำให้เส้น S_H เลื่อนไปทางขวามือ ถ้าเส้นอุปสงค์ต่อบ้านคงที่ ราคาซื้อขายบ้านจะลดลง ในที่สุดก็จะมีผลทำให้การลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่ลดลงไปด้วย

2.2.1.2 ผลของการเปลี่ยนแปลงของเส้นอุปทานของการก่อสร้างบ้านใหม่

เส้นอุปทานของการก่อสร้างบ้านใหม่ S_n ในภาพที่ 2.1 (ข) อาจจะเลื่อนระดับไปได้ สมมติให้เลื่อนระดับไปทางซ้ายมือ แสดงว่า ราคาซื้อขายจะต้องสูงขึ้นจึงจะกระตุ้นให้ผู้ผลิตลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่เป็นจำนวนเท่าเดิม ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการลงทุนสร้างบ้านใหม่จำนวนเท่าเดิมนั้นต้องเสียต้นทุนของเงินทุนสูงขึ้น ตัวอย่างเช่น ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ต้นทุนของเงินทุนที่ผู้ผลิตจัดมาใช้ในการก่อสร้างบ้านใหม่จะเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นด้วย หรือราคาปัจจัยการผลิตที่ใช้ในการก่อสร้างสูงขึ้น หรือถ้าธนาคารกลางจำกัดการขยายสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างทำให้การจัดหาเงินทุนเพื่อการก่อสร้างทำได้ยากลำบากขึ้น และต้องเสียต้นทุนของเงินทุนสูง ล้วนส่งผลทำให้ผู้ผลิตจะตัดสินใจลงทุนสร้างบ้านใหม่จึงเลื่อนระดับไปทางซ้ายมือของเส้นเดิม ผลของการเลื่อนระดับของเส้นอุปทานการก่อสร้างบ้านใหม่ S_n ในภาพที่ 2.1 ข) โดยสมมติ ให้เส้น S_H และ เส้น D_H ในภาพที่ 2.1 (ก) คงที่ จะมีผลทำให้การลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่ลดลง

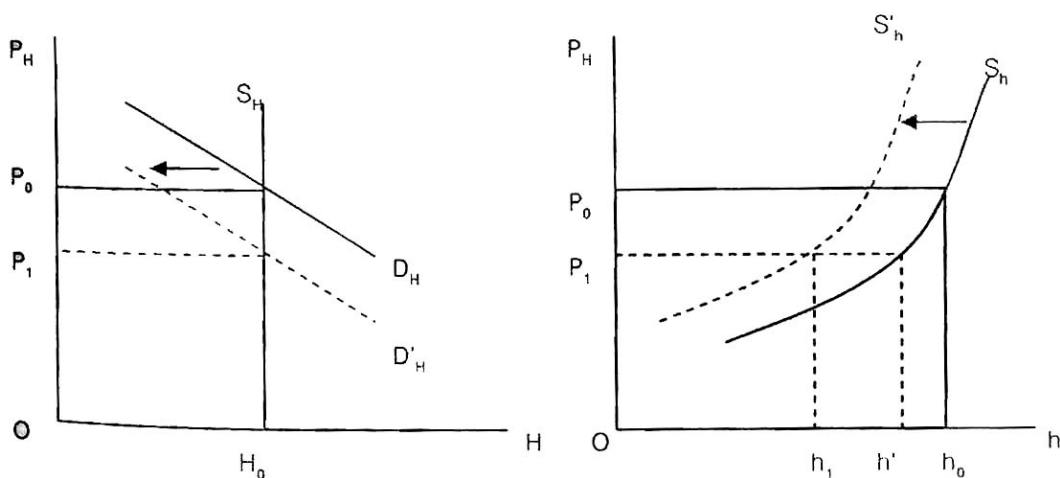
การอธิบายในข้อ 2.2.1.1 และข้อ 2.2.1.2 ทำให้เข้าใจได้ว่า การเลื่อนระดับของเส้น D_H หรือเส้น S_H หรือเส้น S_n จะเกิดผลทำให้การลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่เปลี่ยนแปลงไป ต่อไปนี้เราจะพิจารณาว่า การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะทำให้เกิดผลกระทบต่อการลงทุนสร้างบ้านใหม่อย่างไร

2.2.1.3 ผลของการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

สมมติให้อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น จะทำให้เกิดผลกระทบต่อการลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่อย่างไร เราวิเคราะห์ได้จากภาพที่ 2.2

ภาพที่ 2.2

การเปลี่ยนแปลงของการลงทุนก่อสร้างบ้าน เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น



ภาพที่ 2.2 (ก) ตลาดซื้อขายบ้าน

ภาพที่ 2.2 (ข) การลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่

ที่มา : รัตนา สายคณิต, มหาเศรษฐศาสตร์วิเคราะห์ : จากทฤษฎีสถิติ, 2544.

ในภาพที่ 2.2 (ก) สมมติให้เดิมปริมาณบ้านที่มีอยู่ในตลาดเท่ากับ OH_0 ราคาซื้อขายบ้านเท่ากับ OP_0 ทำให้การลงทุนก่อสร้างบ้านในภาพที่ 2.2 (ข) เท่ากับ Oh_0

ต่อมาให้อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น จะก่อให้เกิดผลกระทบคือ เส้นอุปสงค์ต่อบ้านเลื่อนระดับไปทางซ้ายมือของเส้นเดิมจากเส้น D_H เป็นเส้น D'_H ในภาพที่ 2.2 (ก) และเส้นอุปทานของบ้านใหม่ในภาพที่ 2.2 (ข) เลื่อนระดับไปทางซ้ายมือด้วยเช่นกัน จากเส้น S_h เป็นเส้น S'_h

ผลการเลื่อนของเส้น D_H ทำให้ราคาซื้อขายบ้านลดลง ซึ่งในที่สุดจะทำให้การลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่ลดลงด้วย โดยลดลงจาก Oh_0 เป็น Oh_1 แต่เมื่อเส้น S_h เลื่อนไปเป็นเส้น S'_h ด้วยยิ่งทำให้การลงทุนสร้างบ้านใหม่ลดลงไปอีก โดยลดลงไปถึง Oh_1 ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่า การสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะมีผลทำให้การลงทุนทางด้านการก่อสร้างลดลงอย่างมาก ทั้งนี้เพราะทำให้

เกิดผลสำคัญ 2 ประการ คือ การสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยทำให้อุปสงค์ต่อบ้านลดลง และทำให้ต้นทุนของเงินทุนในการก่อสร้างบ้านใหม่สูงขึ้น

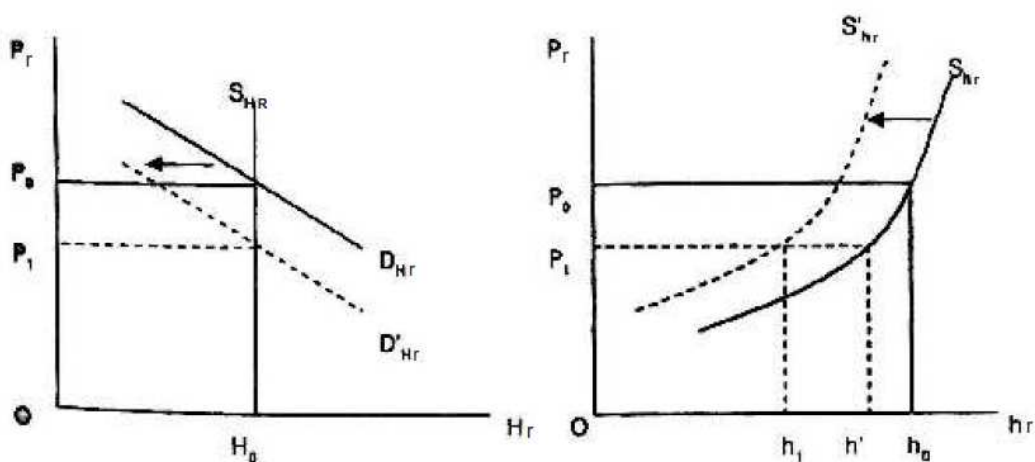
ในทางตรงกันข้าม เราสามารถวิเคราะห์ได้ว่า การลดลงของอัตราดอกเบี้ยจะเกิดผลกระตุ้นให้มีการลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่เพิ่มขึ้นมากอีกด้วย

2.2.2 การนำทฤษฎีการลงทุนทางด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมาประยุกต์ใช้กับการลงทุนก่อสร้างกรณีอพาร์ทเมนต์ใหม่สำหรับนักศึกษา

เมื่อพิจารณาทฤษฎีการลงทุนทางด้านการก่อสร้างตามข้อ 2.2.1 ดังกล่าวข้างต้น จะเห็นว่าอพาร์ทเมนต์ใหม่สำหรับนักศึกษาก็เป็นที่อยู่อาศัยที่ต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง เช่นเดียวกับบ้าน หรืออาคารชุด ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดอพาร์ทเมนต์กับการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ ก็เป็นไปในลักษณะเดียวกัน กล่าวคือ ตลาดอพาร์ทเมนต์จะเป็นตัวกำหนดค่าเช่าห้องพักในอพาร์ทเมนต์ใหม่และค่าเช่าดังกล่าวก็จะเป็นตัวกำหนดปริมาณการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ซึ่งสามารถอธิบายให้เข้าใจได้โดยอาศัยภาพที่ 2.3 ดังต่อไปนี้

ภาพที่ 2.3

ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กับการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่



ภาพที่ 2.3 (ก) ตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ภาพที่ 2.3 (ข) การลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่
ที่มา : จากการประยุกต์ทฤษฎีการลงทุนทางด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้วิจัย

ภาพ 2.3 (ก) จะแสดงตลาดอพาร์ทเมนต์ โดยเส้น D_{HR} จะเป็นเส้นอุปสงค์ต่อการเช่าอพาร์ทเมนต์ซึ่งลาดเอียงจากซ้ายไปขวา ส่วนเส้นอุปทานของอพาร์ทเมนต์ S_{HR} แสดงถึงสต็อกของอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่ในตลาดในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งมีปริมาณคงที่

ภาพที่ 2.3 (ข) จะแสดงถึงเส้นอุปทานของอพาร์ทเมนต์ใหม่ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับค่าเช่าห้องพักในอพาร์ทเมนต์ (P_r) กล่าวคือ ถ้าค่าเช่าต่ำ ปริมาณการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่จะต่ำด้วย แต่ถ้าค่าเช่าสูงขึ้นปริมาณการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่จะสูงขึ้นด้วย

เมื่อตลาดอพาร์ทเมนต์ ในภาพที่ 2.3 (ก) กำหนดค่าเช่าห้องพักในอพาร์ทเมนต์เท่ากับ OP_0 ณ ราคานี้ ผู้ผลิตจะสร้างอุปทานของอพาร์ทเมนต์ใหม่ หรือลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่เท่ากับ Oh_0 ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ในงวดเวลาใดจะถูกกำหนดโดยค่าเช่าอพาร์ทเมนต์

การลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์จะเปลี่ยนแปลงไปก็ต่อเมื่อความต้องการเช่าอยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง ทำให้ค่าเช่าเปลี่ยนแปลงไป หรืออัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเปลี่ยนแปลงไป ทำให้เส้นอุปทานของการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่เปลี่ยนแปลงตาม อธิบายได้ดังนี้ คือ

2.2.2.1 กรณีเมื่อความต้องการเช่าอยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง

เมื่อความต้องการเช่าอยู่อาศัยลดลง ซึ่งอาจเป็นผลมาจากรายได้ของนักศึกษาหรือผู้ประกอบการที่ลดลง ทำให้มีอำนาจในการจับจ่ายใช้สอยน้อยลง หรือจากการลดลงของจำนวนนักศึกษาในมหาวิทยาลัย อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการรับนักศึกษาใหม่ที่มีความระมัดระวังมากขึ้น ทั้งหมดนี้ทำให้เส้น Demand จะเลื่อนระดับไปทางซ้ายมือเป็นเส้น D'_{HR} ในภาพที่ 2.3(ก) ค่าเช่าห้องพักในอพาร์ทเมนต์จะลดลงเป็น OP_1 ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ออกมาน้อยลง ทำให้มีการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ลดลงจาก Oh_0 เป็น Oh_1 ในภาพที่ 2.3(ข)

2.2.2.2 กรณีเส้นอุปทานของการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่เปลี่ยนแปลง

เมื่อมีปัจจัยมากระทบ เช่น การที่ราคาสินค้าวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่สูงขึ้นตามไปด้วย ผู้ประกอบการจะตัดสินใจลงทุน

ก่อสร้าง อพาร์ทเมนต์ใหม่ก็ต่อเมื่อค่าเช่าห้องพักต้องสูงขึ้นชดเชยกับต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น เส้นอุปทานของการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ (S_{nr}) ในภาพที่ 2.3(ข) จึงเลื่อนระดับไปทางซ้ายมือของเส้นเดิม ทำให้การลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ลดลง ทั้งนี้สมมติให้เส้น S_{HR} และเส้น D_{Hr} ในภาพที่ 2.3(ก) คงที่

2.2.2.3 ผลการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ย่อมส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ของผู้ประกอบการ เนื่องจากทำให้ต้นทุนการเงินสูงขึ้น จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงขึ้น ทำให้อุปทานของอพาร์ทเมนต์ใหม่จะลดลง เส้น S_{nr} ในภาพที่ 2.3 (ข) จึงขยับไปทางซ้ายมือของเส้นเดิม ทำให้ปริมาณการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่ ณ ราคา P_0 ลดลง

2.3 ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์องค์กรธุรกิจ (Theory of the Firm)

ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่นำมาใช้เป็นหลักการวิเคราะห์และตัดสินใจในองค์กรธุรกิจ ก็คือ เศรษฐศาสตร์จุลภาค เป็นทฤษฎีที่ศึกษาพฤติกรรมการตัดสินใจของปัจเจกชน ซึ่งมีบทบาทในระบบเศรษฐกิจในฐานะผู้บริโภค หรือผู้ซื้อสินค้าและบริการ และเป็นผู้ขายทรัพยากรที่นำไปใช้เป็นปัจจัยในการผลิต และในฐานะเป็นผู้ประกอบการหรือผู้ผลิต การตัดสินใจของปัจเจกชนจึงมีความสำคัญต่อการจัดสรรทรัพยากรภายในระบบเศรษฐกิจ โดยอาศัยกลไกราคาเป็นเครื่องมือการจัดสรรทรัพยากร การศึกษาถึงการทำงานของกลไกราคา การแข่งขันระหว่างผู้ขาย ความต้องการของผู้บริโภค การกำกับดูแลจากภาครัฐ และความบกพร่องการทำงานของกลไกราคา (สรยุทธ มีนะพันธ์, 2546, น.9)

การวัดผลการดำเนินงานขององค์กรธุรกิจว่าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพียงใด อาศัยตัวชี้วัดเพื่อใช้เปรียบเทียบผลประกอบการในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน นั่นคือผลกำไร (Profit) กำไรเป็นเครื่องบ่งชี้ประสิทธิภาพการจัดการที่มาตรฐานการคำนวณเหมือนกันในทุกองค์กรธุรกิจ ผลกำไรจึงถูกนำมาใช้วัดผลและประเมินการดำเนินงาน และใช้เป็นวัตถุประสงค์สูงสุดขององค์กรธุรกิจในการกำหนดกลยุทธ์และปกป้องธุรกิจ ใช้เพื่อการตัดสินใจบริหารทรัพยากรภายในองค์กร นอกจากนี้ผลกำไรยังเป็นผลตอบแทนการลงทุนในธุรกิจสำหรับเจ้าของหรือผู้ถือหุ้น และเป็น

ตัวประกอบในการกำหนดผลตอบแทนแก่พนักงาน ผู้จัดการ ผู้บริหารองค์กร เพื่อสร้างแรงจูงใจ และกระตุ้นการทำงานให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ การแสวงหากำไรสูงสุด (Profit Maximization) ได้นำมาเป็นข้อสมมติฐานเบื้องต้น เพื่อศึกษาพฤติกรรมกรรมการตัดสินใจขององค์กร ธุรกิจในการแข่งขัน ใช้เป็นตัวชี้วัดประสิทธิภาพการจัดสรรทรัพยากรภายในองค์กร (สรยุทธ มีนะพันธ์, 2546, น.113)

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิงจัดเป็นองค์กรธุรกิจหนึ่งเช่นกัน การแสวงหากำไรสูงสุดจึงเป็นวัตถุประสงค์หลักของธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจอื่น ๆ ถึงแม้ว่าจะมีวัตถุประสงค์ในด้านอื่น ๆ ด้วย อาทิเช่น การเป็นธุรกิจที่พัฒนาสิ่งแวดล้อมบริเวณมหาวิทยาลัยให้มีความเจริญและทันสมัยมากขึ้น การเป็นธุรกิจที่ช่วยแก้ปัญหาด้านที่พักอาศัยแก่นักศึกษาที่มีปัญหาในด้านการเดินทาง อีกทั้งธุรกิจนี้จัดเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานั้น จะต้องมีความมาตรฐานของอพาร์ทเมนต์สำหรับนักศึกษาที่ดีที่จะต้องดูแลนักศึกษาหญิงที่เป็นผู้เช่าให้อยู่ในกรอบของความเป็นนักศึกษาที่ดี ซึ่งจะต้องมีกฎระเบียบที่เข้มงวดกว่าอพาร์ทเมนต์ทั่วไป เช่น การควบคุมเวลาเข้าออกนอกอพาร์ทเมนต์ การควบคุมบุคคลภายนอกเข้ามาภายในอพาร์ทเมนต์ การอำนวยความสะดวกสบายในด้านการศึกษาแก่นักศึกษา เป็นต้น แต่วัตถุประสงค์ด้านอื่น ๆ ดังกล่าว ยังไม่ถือเป็นวัตถุประสงค์หลักเท่ากับการแสวงหากำไรสูงสุดให้แก่องค์กรได้ เนื่องจาก แม้จะประสบผลสำเร็จในการดำเนินงานในวัตถุประสงค์อื่น ๆ แต่ไม่เสมอไปที่จะทำให้ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาอยู่รอดได้ การแสวงหากำไรสูงสุดจึงเป็นเพียงสิ่งเดียวที่จะทำให้ธุรกิจสามารถอยู่รอดและสามารถแข่งขันในตลาดได้ในระยะยาว

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง ต้องใช้เกณฑ์กำไรเพื่อประเมินประสิทธิภาพขององค์กรธุรกิจซึ่งสามารถคำนวณได้จาก รายรับรวมทั้งหมด (Total Revenue) หักออกด้วยต้นทุนรวมทั้งหมด (Total Cost) ซึ่งสามารถเขียนเป็นสมการได้ดังนี้

$$\text{กำไร} = \text{รายรับรวมทั้งหมด} - \text{ต้นทุนรวมทั้งหมด}$$

รายรับรวม (Total Revenue : TR)

รายรับรวม (Total Revenue) หมายถึง ผลตอบแทนที่ได้รับจากการดำเนินโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง ประกอบด้วย

1. รายได้ค่าเช่าห้องพัก แบ่งเป็น ห้องพักประเภทห้องแอร์ และห้องพักประเภทห้อง
พัดลม
2. รายได้สาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ตู้จำหน่ายเครื่องดื่ม เครื่องซักผ้าจำหน่ายเครื่องดื่ม เป็น
ต้น

โดยสามารถประมาณการยอดขายได้จากการคำนวณ ดังนี้

$$TR = (P1 \cdot Q1) + (P2 \cdot Q2) + N$$

โดยที่ $P1$ = ราคาเช่าห้องพักประเภทห้องแอร์ต่อห้อง
 $Q1$ = จำนวนห้องพักประเภทห้องแอร์ที่มีผู้เช่า
 $P2$ = ราคาเช่าห้องพักประเภทห้องพัดลมต่อห้อง
 $Q2$ = จำนวนห้องพักประเภทห้องพัดลมที่มีผู้เช่า
 N = รายได้สาธารณูปโภคอื่น ๆ

ต้นทุนรวม (Total Cost : TC)

ต้นทุนรวม (Total Cost) ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง หมายถึงมูลค่าของปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรต่าง ๆ ที่ใช้ไปในโครงการ ซึ่งก็คือจำนวนเงินทั้งหมดที่โครงการต้องจ่ายในการจัดหาปัจจัยการผลิต สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทหลัก ๆ ตามหน้าที่ (Function) ของต้นทุน คือ ค่าใช้จ่ายทางด้านการลงทุน (Investment Costs) และ ค่าใช้จ่าย ทางด้านการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (Operating and maintenance costs) (ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ, 2544, น.201)

1) ค่าใช้จ่ายทางด้านการลงทุน (Investment Cost) หมายถึง มูลค่าการใช้จ่าย
การผลิตเพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกหรือเป็นฐานของการผลิตสินค้าและบริการต่อไป ซึ่ง

จัดเป็นต้นทุนคงที่ทั้งหมด สำหรับในส่วนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มีดังนี้

1.1) ค่าที่ดิน

1.2) ค่าก่อสร้างอาคาร

1.3) ค่าตกแต่งเฟอร์นิเจอร์

1.4) ค่าอุปกรณ์สำนักงาน

1.5) ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดนับตั้งแต่การก่อตั้งกิจการถึงวันที่เริ่มดำเนินการ และวันที่เริ่มดำเนินการก็คือวันที่กิจการเริ่มมีรายได้ เช่น ค่าธรรมเนียมการก่อตั้งกิจการ เป็นต้น

2) ค่าใช้จ่ายทางด้านการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (Operating and maintenance costs) หมายถึง มูลค่าของการใช้ทรัพยากรไปเพื่อการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งก็คือจำนวนเงินที่โครงการจ่ายออกไปเพื่อดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ทั้งนี้เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินงานไปได้ตามปกติ ต้นทุนประเภทนี้มีทั้งต้นทุนคงที่ (ไม่ขึ้นกับจำนวนผู้ใช้บริการ) และต้นทุนผันแปร (ขึ้นกับจำนวนผู้ใช้บริการ)

ค่าใช้จ่ายประเภทนี้ของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิงโดยทั่วไปจะประกอบด้วย

2.1) ต้นทุนค่าแรง (Labor Cost) คือค่าตอบแทนต่อปัจจัยแรงงาน ได้แก่ รายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าจ้าง เงินเดือน ค่าล่วงเวลา สวัสดิการต่าง ๆ ของพนักงานในการดูแลและให้บริการภายในอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น

2.2) ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ทั้งที่เป็นของการบริการส่วนกลางและการให้บริการในแต่ละห้องพักให้เช่า เป็นต้น

2.3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดต่าง ๆ เช่น เช่น ต้นทุนค่าวัสดุ (Material Cost) ได้แก่ วัสดุสิ้นเปลืองทุกประเภทที่ใช้ในการดำเนินงานต่าง ๆ และใช้ในการซ่อมแซมอพาร์ทเมนต์

2.4) ต้นทุนด้านการบริหารและการขาย (Management Cost) เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ ค่าภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

2.4 ทฤษฎีการประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

2.4.1 ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital หรือ WACC)

ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก คืออัตราร้อยละของค่าเฉลี่ยของค่าใช้จ่ายที่ธุรกิจต้องจ่ายไป เพื่อให้ได้เงินทุนจำนวนนั้น ๆ เข้ามาใช้จ่ายลงทุนในกิจการ โดยแหล่งเงินทุนที่สำคัญ คือ แหล่งเงินทุนจากผู้ประกอบการและแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม (สุมาลี อุณหะนันท์, 2548, น.178)

$$WACC = (W_e * K_e) + (W_d * K_d * (1 - \text{Tax}))$$

เมื่อ W_d = สัดส่วนเงินลงทุนจากการกู้ยืม

K_d = ต้นทุนเงินทุนจากการกู้ยืม ได้แก่ ต้นทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ โดยกำหนดให้มีต้นทุนเท่ากับ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR + 1% ต่อปี

Tax = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล มีค่าเท่ากับ 30% เนื่องจาก เงินจากการกู้ยืมเป็นต้นทุนของการลงทุนที่สามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีได้

W_e = สัดส่วนเงินลงทุนจากผู้ประกอบการ

K_e = ต้นทุนเงินทุนผู้ประกอบการ ได้แก่ ค่าเสียโอกาสในการได้รับดอกเบี้ยจากการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์รวมกับต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อชดเชยความเสี่ยง ซึ่งทั้งหมดนี้สามารถหาได้จาก

$$K_e = K_{rf} + \beta(K_m - K_{rf})$$

โดยที่ K_{rf} = อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี

β = ค่าเบต้าเฉลี่ยกลุ่มกองทุนรวมมอঙ্গหาริมทรัพย์ 1 ปี

K_m = ผลตอบแทนเฉลี่ยในการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เป็นเวลา

30 ปี

2.4.2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) เป็นการหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการลงทุนในแต่ละปี ซึ่งเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเข้า (cash inflows) หักด้วย มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดออก (cash outflows) โดยใช้ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของโครงการเป็นอัตราคิดลดเมื่อรวมกระแสเงินสดที่คิดมูลค่าปัจจุบันแล้ว ผลลัพธ์ที่ได้คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มูลค่าปัจจุบันสุทธิสามารถคำนวณหาได้ตามสูตรดังนี้

$$NPV = \sum_{t=0}^n \left[\frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} \right]$$

โดยที่ B_t คือ ผลประโยชน์ของโครงการ ณ ปีที่ t

C_t คือ ค่าใช้จ่ายของโครงการ ณ ปีที่ t

n คือ ปีที่ดำเนินโครงการ

r คือ อัตราคิดลด Discount Rate

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) นี้ เป็นการเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ (benefits) หักด้วย มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน (costs) และส่วนที่เหลืออยู่ก็จะหมายถึงผลประโยชน์สุทธิ หรือ มูลค่าเพิ่มของโครงการ หากมีการยอมรับโครงการนั้น ดังนั้นโครงการที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก จึงหมายถึงโครงการที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจ

เกณฑ์ในการประเมินโครงการ โดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธินี้ สามารถสรุปได้ว่าหากโครงการลงทุนใดที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ มากกว่า ศูนย์ ($NPV > 0$) ผู้วิเคราะห์สามารถยอมรับโครงการลงทุนนั้นได้ ในทางตรงกันข้าม หากโครงการลงทุนใดมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิน้อยกว่าศูนย์ ($NPV < 0$) ผู้วิเคราะห์สามารถ ปฏิเสธ โครงการนั้นได้ ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า โครงการลงทุนนั้นจะน่าสนใจลงทุน หากมีค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก และหากโครงการลงทุนใด ที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับศูนย์ ($NPV = 0$) ผู้วิเคราะห์อาจยอมรับหรือปฏิเสธโครงการก็ได้ เนื่องจากมูลค่าของบริษัท จะไม่มีความแตกต่างไม่ว่าจะยอมรับหรือปฏิเสธโครงการนั้น ซึ่งถ้าเกิดกรณีเช่นนี้ คงต้อง

ขึ้นอยู่กับผู้ลงทุนหรือผู้ที่ตัดสินใจว่าจะลงทุนหรือไม่ แต่หากโครงการใดที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบ ผู้วิเคราะห์ควรปฏิเสธโครงการลงทุนนั้น

2.4.3 อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

อัตราผลตอบแทนภายใน หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้ค่า NPV ของโครงการลงทุนนั้นมีค่าเท่ากับศูนย์ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ (IRR) ของการลงทุนคืออัตราผลตอบแทนที่ทำให้เงินที่ลงทุนไปมีค่าเท่ากับเงินที่ได้รับกลับคืน เมื่อพิจารณาด้วยมูลค่าของเงินตามเวลา (time value of money) ซึ่งอัตราผลตอบแทนภายในนี้จัดว่าเป็นอัตราคิดลด (discount rate) ที่ใช้คำนวณมูลค่าของเงินตราเวลาเช่นเดียวกับอัตราดอกเบี้ย และต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (WACC) ดังนั้น ในบางครั้งอาจเรียก IRR ว่าผลตอบแทนจากการคิดลดกระแสเงินสด (discounted cash flow return) การหาค่า IRR สามารถคำนวณได้จากสูตร

$$\sum_{t=0}^n \left[\frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} \right] = 0 \quad \text{คำนวณหาค่า } r \text{ จากการแก้สมการจะเป็นค่า IRR}$$

เกณฑ์การตัดสินใจ คือ นำค่า IRR ที่คำนวณได้ไปเปรียบเทียบกับอัตราค่าเสียโอกาสของเงินทุน ซึ่งก็คือต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (WACC) ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{IRR} &> \text{WACC} && \text{ตัดสินใจลงทุนโครงการนั้น ๆ} \\ \text{IRR} &< \text{WACC} && \text{ตัดสินใจไม่ลงทุนโครงการนั้น ๆ} \end{aligned}$$

2.4.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ระยะเวลาคืนทุน หมายถึง ระยะเวลา (จำนวนปี) ที่กิจการได้รับเงินลงทุนกลับคืน หรือ ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิจากการลงทุนมีจำนวนเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ ตอนเริ่มโครงการ หรือระยะเวลาที่กระแสเงินสดสะสมของโครงการเป็นศูนย์พอดี การคำนวณระยะเวลาคืนทุน จำแนกเป็น 2 กรณี ดังนี้

1. กระแสเงินสดรับสุทธิมีจำนวนเท่ากันทุกปี

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายสุทธิเมื่อเริ่มโครงการ}}{\text{เงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

2. กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี มีจำนวนแตกต่างกัน การคำนวณระยะเวลาคืนทุน ทำได้โดยรวมจำนวนเงินสดสุทธิในแต่ละปี สะสมไปจนกระทั่งมีจำนวนเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิเมื่อเริ่มโครงการ

2.5 วรรณกรรมปริทัศน์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัย ซึ่งมีผลการศึกษาพอสรุปประเด็นได้ดังนี้

2.5.1 งานวิจัยเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในลักษณะต่าง ๆ

2.5.1.1 ธนสันต์ กริยานนท์ บุญชัย เมฆศรีสุวรรณ และบรรยงค์ ลิ้มปรีชต์ (2546) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “โครงการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการก่อสร้าง อพาร์ทเมนต์ บนถนนรามคำแหง” โดยศึกษาความเป็นไปได้ในการก่อสร้าง อพาร์ทเมนต์ บนถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ โดยใช้พื้นที่ดินจำนวน 4 ไร่ 3 ตร.ว. ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการด้าน Demand และ Supply ของอพาร์ทเมนต์ในละแวก ถ.รามคำแหง และศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ โดยเฉพาะด้านงบประมาณและผลตอบแทนจากการลงทุน โดยมุ่งการศึกษาในด้านต่าง ๆ ดังนี้

การศึกษาด้านอุปสงค์ โดยใช้วิธีออกแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่คาดว่าจะเป็
กลุ่มเป้าหมายของโครงการ เพื่อให้ทราบความคิดเห็นเกี่ยวกับอาชีพ ที่พักอาศัย ราคาที่พักอาศัย
วิธีการเดินทาง ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า และความเป็นไปได้ในการย้ายที่พัก เป็นต้น

การศึกษาด้านอุปทาน โดยมีการออกสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์ เพื่อให้ทราบถึง
จำนวนคู่แข่งชั้น สภาพตลาด จุดเด่น จุดด้อยของคู่แข่ง เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดกลยุทธ์
ด้านการตลาดของโครงการ

การศึกษความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ มุ่งศึกษาวิเคราะห์ทางการเงิน
เป็นหลัก โดยนำหลักการในเรื่อง การวิเคราะห์หาผลตอบแทนจากการดำเนินงานด้วย Net
present value (NPV), Internal rate of return (IRR), Pay back period (PB) และ Break even
point (BEP)

ผลการศึกษาโดยการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 200 คน พบว่า ร้อยละ
56.5 มีอายุ 21-30 ปี ร้อยละ 39.8 ร้อยละ 71.7 มีสถานะภาพโสด ร้อยละ 84 เรียนหรือทำงาน
อยู่ย่านถนนรามคำแหง ร้อยละ 78.7 พักอยู่ในย่านถนนรามคำแหง ร้อยละ 34.5 และ 42.4 พัก
อยู่ใน อพาร์ทเมนต์และหอพัก ตามลำดับ ร้อยละ 39 พักที่อัตราค่าเช่า 2,501-3,500 บาท และ
ร้อยละ 34.5 พักที่อัตราค่าเช่า 1,501-2,500 บาท

การสำรวจด้าน Supply โดยดูจากอพาร์ทเมนต์ละแวกเดียวกัน จำนวน 15 แห่ง
พบว่า มีขนาดห้องเช่าเล็กที่สุด ประมาณ 15 ตร.ม. มีอัตรา 2,400-2,500 บาทต่อเดือน ขนาดห้อง
เช่าใหญ่ที่สุด ประมาณ 20 ตร.ม. มีอัตราค่าเช่า 3,000-3,500 บาทต่อเดือน โดยมีอพาร์ทเมนต์ที่มี
ขนาดห้องเช่า 17.5-19.25 ตร.ม. จำนวน 10 แห่ง (66.67%) และอพาร์ทเมนต์ทุกแห่งมีอัตราการ
เช่าพัก ประมาณ 95-100%

จากผลการศึกษาและวิเคราะห์ทางการเงิน พบว่า โครงการนี้ ต้องใช้เงินทุน
ทั้งสิ้น 264.40 ล้านบาท ในกรณีที่กำหนดค่าเช่าเดือนละ 3,500 บาท ภายในระยะเวลา 15 ปี คาด
ว่า จะมีกระแสเงินสด (Net Cash Flow) ประมาณ 182.87 ล้านบาท เงินสดที่ได้จากการขาย
มูลค่าซาก (Terminal value) ประมาณ 239.33 ล้านบาท จากอัตราคิดลด (Discount rate)
6.90% มีผลทำให้โครงการนี้ ให้ค่า NPV เป็นลบ (-54.18) IRR เท่ากับ 4.71% ซึ่งต่ำกว่า
Discount rate ที่ 6.9% จึงสรุปผลได้ว่า โครงการนี้ไม่คุ้มค่าในการลงทุน

2.5.1.2 **พรชัย บรรลุทางธรรม** (2548) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษา กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยรังสิต จังหวัด ปทุมธานี” โดยมีวัตถุประสงค์ 2 ประการในการศึกษาคือ เพื่อศึกษาภาพรวมของตลาด อพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาในพื้นที่ใกล้มหาวิทยาลัยรังสิต ภายในหมู่บ้านเมืองเอก จังหวัดปทุมธานี และเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษา ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น จำนวน 78 ห้อง ขนาด 4*5.5 เมตร บนพื้นที่ดินจำนวน 225 ตร.ว. ว่ามีความเหมาะสมในการลงทุนหรือไม่ และสำหรับทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในงานวิจัยนี้ได้นำเอาทฤษฎีการลงทุนทางด้านการก่อสร้าง การวิเคราะห์ต้นทุนและผลประโยชน์ของโครงการฯ มาช่วยในการอธิบาย

วิธีการศึกษาโดยแบ่งการศึกษาเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 โดยศึกษาภาพรวมของตลาด อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารอบ ๆ มหาวิทยาลัยรังสิต เพื่อศึกษาให้ทราบถึงอุปสงค์และอุปทานโดยรวมของธุรกิจ โดยการศึกษาด้านอุปสงค์นั้นใช้วิธีการออกแบบสอบถาม จำนวน 100 คน และวิธีการสำรวจภาคสนาม (Field survey) แล้วนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ สำหรับการศึกษาด้าน อุปทาน โดยทำการสำรวจด้วยตนเองและสอบถามเจ้าของอพาร์ทเมนต์ หรือผู้ที่พักอาศัยอยู่ใน อพาร์ทเมนต์ในละแวกนั้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ชัดเจนมากที่สุด

ส่วนที่ 2 โดยศึกษาความเป็นไปได้การลงทุนของโครงการ เพื่อประเมินและตัดสินใจว่าสมควรลงทุนหรือไม่ โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน NPV IRR ในการวิเคราะห์ โดยกำหนดระยะเวลาโครงการ 15 ปี อัตราคิดลด

ผลการศึกษาในภาพรวมของตลาดพบว่าไม่น่าจะขาดแคลนห้องเช่า แต่มีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนรายใหม่จะเข้ามาแข่งขันในตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่านี้ ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนพบว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อัตราค่าเช่าเริ่มต้นที่ 4,200 บาทต่อเดือน โดยให้ค่า NPV ที่ 799,176 บาท และ IRR ที่ 7.13% ซึ่งมากกว่าค่าเสียโอกาสของทุนที่ 6.75% และมีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 11 ปี

2.5.1.3 **ก้อง พิสิฐนรสินธ์** (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษา โครงการอพาร์ทเมนต์ ในจังหวัดนนทบุรี” โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปในอำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี และศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์

ให้เช่า ลักษณะอาคารพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 74 ห้อง บริเวณ ถนนสนามบินน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี โดยการศึกษานี้มีกรอบความคิดทางทฤษฎีและแนวคิด โดยนำหลักของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Economics) กลไกความสัมพันธ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และความสัมพันธ์ระหว่างการเติบโตของระบบเศรษฐกิจกับตลาดอสังหาริมทรัพย์มาช่วยในการวิเคราะห์และอธิบาย

วิธีการศึกษา โดยใช้การวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และการวิเคราะห์ทางการเงิน โดยศึกษาจากแหล่งข้อมูล เช่น หนังสือ วารสาร อินเทอร์เน็ต และใช้แบบสอบถามในการสัมภาษณ์เก็บข้อมูลผู้ที่พักอาศัยในอพาร์ทเมนต์และบุคคลทั่วไป จำนวน 115 ราย ในด้านอุปทานได้ทำการสำรวจและสัมภาษณ์ข้อมูลห้องพัก จากผู้บริหารอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ และนำผลไปวิเคราะห์ด้านอุปทาน ในส่วนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินนั้น ได้ใช้เครื่องมือวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบัน (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Pay back period) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) โดยได้นำสัดส่วนการกู้เงินมาประกอบการวิเคราะห์ด้วย

ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าใน อ.เมือง จ.นนทบุรี พบว่ายังมีอุปสงค์ของผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ขณะเดียวกันตลาดของอพาร์ทเมนต์ให้เช่ายังสามารถเติบโตต่อไปได้ เนื่องจากอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเดิมในพื้นที่นั้น มีระดับของอัตราเช่าพักสูงประมาณร้อยละ 80-90 มีความเป็นไปได้ที่ผู้ประกอบการรายใหม่จะเข้ามาแข่งขันในตลาด แต่ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินนั้น แสดงให้เห็นว่าโครงการดังกล่าวไม่เหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากค่าเครื่องมือทางการเงิน คือ NPV IRR และ Pay back period ให้ค่าอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์การตัดสินใจลงทุนทั้ง 2 กรณี คือ กรณีที่ 1 กู้เงินก่อสร้างอาคารและซื้อที่ดิน มีมูลค่า NPV เท่ากับ -15,910,532 บาท IRR เท่ากับ 0.81% Pay back period มากกว่า 16 ปี และกรณีที่ 2 กู้เงินก่อสร้างโดยใช้ที่ดินส่วนตัว มีมูลค่า NPV เท่ากับ -2,288,224 บาท IRR เท่ากับ 5.52% Pay back period เท่ากับ 12 ปี

2.5.1.4 **สุภคสินี ไชศิริพันธ์ (2552)** ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในทางเลือกการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษา ถนนเจริญรัช เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร” โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า รวมทั้งศึกษา

ความเป็นไปได้ของโครงการในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า บริเวณถนนเจริญรัตน์ ว่าควรเลือกรูปแบบการลงทุนรูปแบบใดระหว่างปรับปรุงจากโครงสร้างเดิม หรือก่อสร้างใหม่

วิธีการศึกษา โดยศึกษาภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนเจริญรัตน์ โดยทำการสำรวจภาคสนามด้านอุปสงค์ และอุปทานด้วยวิธีแจกแบบสอบถามและค้นคว้าจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์และประเมินความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น NPV, IRR มาทำการวิเคราะห์โดยกำหนดระยะเวลาโครงการ 30 ปี โดยเทียบกับต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่อัตราเท่ากับ 5.87%

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนพบว่าในกรณีโครงการลงทุนรูปแบบปรับปรุงโครงสร้างเดิม ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน เนื่องจากได้ค่า NPV เป็นลบที่ 2,425,646 บาท และค่า IRR ที่ต่ำกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของโครงการ ส่วนในกรณีโครงการลงทุนรูปแบบก่อสร้างใหม่ กรณีที่ดีที่สุด มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากได้ค่า NPV เป็นบวกที่ 591,753 บาท IRR ที่ 6.2% ส่วนในกรณีที่แย่ที่สุด ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากได้ค่า NPV ที่เป็นลบ

ผลการวิเคราะห์ขั้นสุดท้ายในทัศนะของผู้ศึกษา เห็นว่าโครงการนี้มีโอกาสที่น่าลงทุนอยู่ เนื่องจากพบว่าทำเลที่ตั้งของโครงการยังมีความต้องการเช่าอยู่มากที่ต้องการอาคารใหม่ และยังไม่มีแนวโน้มที่ผู้ประกอบการใหม่จะเข้ามาทำธุรกิจนี้ในพื้นที่บริเวณดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน

2.5.2 งานวิจัยเกี่ยวกับการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกหอพักของนักศึกษา

2.5.2.1 **เกษม สีดาภูต (2546)** ได้ทำการศึกษาเรื่อง “สวัสดิการที่พึงประสงค์สำหรับนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความพึงพอใจของนักศึกษาที่มีต่อสวัสดิการที่ได้รับในหอพักนักศึกษา และศึกษาความคิดเห็นของนักศึกษาที่มีต่อสวัสดิการที่จะจัดเพิ่มขึ้นในหอพักนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ คือ นักศึกษาที่กำลังศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี และได้พักอาศัยในหอพักนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จำนวน 142 คน โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรม SPSS/PC+ โดยการหาค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน สำหรับแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องต้องงานวิจัยชิ้นนี้ โดยใช้ทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์

แนวคิดเกี่ยวกับการจัดสวัสดิการ แนวคิดการบริการสวัสดิการนักศึกษา แนวคิดการจัดการหอพัก นิสิตนักศึกษา และแนวคิดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมหอพัก มาช่วยในการประยุกต์ใช้ในงานวิจัย

ผลการศึกษา กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย มีอายุระหว่าง 19-20 ปี สวัสดิการที่พึงประสงค์สำหรับนักศึกษาที่พักอาศัย พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการให้มหาวิทยาลัยจัดบริการด้านที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นเป็นอันดับหนึ่ง เช่น คอมพิวเตอร์สำหรับอ่านหนังสือในห้องพัก และห้องพักรับรองสำหรับผู้ปกครอง เป็นต้น รองลงมาคือ บริการทั่วไป เช่น โทรศัพท์ประจำห้องพัก ตู้เย็นประจำชั้นภายในห้องพัก ไมโครเวฟประจำห้องปรุงอาหาร และร้านค้าขนาดเล็กในหอพัก เป็นต้น และถัดไป คือ บริการด้านนันทนาการ เช่น ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center) บริการยืมอุปกรณ์การเล่นกีฬาทุกประเภทกีฬา เป็นต้น บริการด้านสุขภาพอนามัย เช่น ห้องปฐมพยาบาลเบื้องต้น พยาบาลประจำห้องปฐมพยาบาล และแพทย์ตรวจสุขภาพประจำเดือน เป็นต้น บริการด้านความปลอดภัย เช่น ยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง กล้องโทรทัศน์วงจรปิดหน้าหอพัก ระบบประตู Key-Card และการทำทะเบียนรถจักรยาน เป็นต้น บริการด้านการศึกษา เช่น บริการคอมพิวเตอร์ ห้องอ่านหนังสือประจำหอพัก หนังสือพิมพ์รายวัน แต่มีความต้องการให้มหาวิทยาลัยจัดบริการด้านการศึกษาเพิ่มเติม เช่น บริการร้านเช่าหนังสือทั่วไป และห้องสำหรับให้คำปรึกษา เป็นต้น

ข้อเสนอแนะจากการศึกษา คือ มหาวิทยาลัยควรปรับปรุงและจัดให้มีบริการสวัสดิการเพิ่มขึ้นสำหรับนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการของนักศึกษา และอำนวยความสะดวกให้นักศึกษามีความตั้งใจในการศึกษามากขึ้น มหาวิทยาลัยควรพิจารณาให้ความสะดวกสบายของนักศึกษา เช่น จัดให้มีคอมพิวเตอร์สำหรับอ่านหนังสือในห้องพักนักศึกษาอย่างทั่วถึง บริการน้ำดื่มที่สะอาด ร้านขายอาหารรอบดึก ห้องปรุงอาหาร โทรศัพท์ตอบรับ ศูนย์ถ่ายเอกสาร ยาที่มีคุณภาพไว้ในตู้ยาสามัญประจำบ้าน ห้องดูทีวี โทรศัพท์ระบบบอกรับเป็นสมาชิกของ UBC ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center) ติดตั้งระบบประตู Key-Card เข้าออก จัดให้มีร้านเช่าหนังสือทั่วไป และมหาวิทยาลัยควรเปิดโอกาสให้นักศึกษามีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายสำหรับหอพักนักศึกษา

2.5.2.2 **นัฏนาถ วัติสู (2550)** ได้ทำการศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักของนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักเอกชนของนักศึกษา

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และความพึงพอใจที่ได้รับจากการเช่าหอพัก โดยนำเอา ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์มาใช้ ประกอบด้วย ทฤษฎีอุปสงค์ ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค ทฤษฎีส่วน ประสมการตลาด ทฤษฎีความพึงพอใจของผู้บริโภค มีวิธีการศึกษาโดยใช้การเก็บข้อมูลจาก แบบสอบถาม จำนวน 400 ตัวอย่างที่เป็นนักศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ที่เช่า หอพักเอกชนในบริเวณดังกล่าว และวิเคราะห์ข้อมูลโดยมีการทดสอบโดยใช้ค่าสถิติ T-Test และ ANOVA มาทดสอบ

ผลการศึกษาพบว่า เป็นเพศหญิงร้อยละ 47.50 และเพศชายร้อยละ 52.50 โดยส่วน ใหญ่เป็นนักศึกษาระดับปริญญาตรี มีอายุระหว่าง 18-21 ปี รายได้ต่อเดือนที่ได้รับจากผู้ปกครอง ประมาณ 9,001-11,000 บาท และกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ที่เช่าหอพักมีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด ระยะเวลาในการเดินทางเฉลี่ยจากหอพักไปมหาวิทยาลัย 5-10 นาที นักศึกษาส่วนใหญ่จะหา ข้อมูลของหอพัก และตัดสินใจในการเลือกหอพักด้วยตนเอง

จากการวิเคราะห์พบว่า นักศึกษาให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ใกล้ มหาวิทยาลัยในการเลือกเช่าหอพักมากที่สุด สำหรับนักศึกษาเพศหญิงจะให้ความสำคัญด้าน ความปลอดภัยมากกว่าเพศชาย กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดให้ความสำคัญด้านความสะดวก ความเป็น ระเบียบของหอพัก เป็นปัจจัยสำคัญลำดับรองลงมา สำหรับปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดนั้น กลับพบว่าเป็นปัจจัยที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญน้อยที่สุด โดยการตัดสินใจเลือกเช่าหอพักนั้น นักศึกษามีได้พิจารณาปัจจัยด้านราคาเป็นสำคัญ แต่จะพิจารณาปัจจัยโดยรวมของหอพักและ เน้นด้านความสะดวกสบายของตัวเองเป็นที่ตั้ง

2.6 กรอบการศึกษา

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับ นักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จ.นครปฐมนี้ เพื่อให้ทราบว่าโครงการดังกล่าว มีความน่า ลงทุนหรือไม่ ซึ่งกำหนดกรอบการศึกษา ดังต่อไปนี้ (ดังแสดงในภาพที่ 2.4)

2.6.1 ทำการวิเคราะห์อุปทานของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในละแวกมหาวิทยาลัย คริสเตียน เพื่อให้ทราบถึงจำนวนอุปทานที่แน่นอนที่มีอยู่ในตลาดปัจจุบัน ว่ามีอุปทานส่วนเกิน

หรือขาดแคลนอยู่หรือไม่ รายละเอียดของแต่ละอพาร์ทเมนต์ว่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกมากน้อยแตกต่างกันอย่างไร ตลอดจนการกำหนดราคาเช่าของอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่ง

2.6.2 ทำการวิเคราะห์อุปสงค์เพื่อหาความต้องการของผู้บริโภค ว่ายังมีความต้องการหรือขาดแคลนอยู่ในปริมาณเท่าไร พฤติกรรมผู้บริโภค ปัจจัยหรือตัวแปรที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกที่พัก และทำการวิเคราะห์โอกาสทางธุรกิจของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิงว่ามีความน่าสนใจและมีโอกาสเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด

2.6.3 กำหนดรูปแบบอพาร์ทเมนต์และการบริการในรายละเอียด เพื่อสามารถคำนวณหาต้นทุนที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

2.6.4 นำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุน ใน 3 กรณีด้วยกัน คือ กรณีปกติ กรณีที่ดีที่สุด กรณีที่แย่ที่สุด ซึ่งกำหนดเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1) กรณีปกติ กำหนดราคาเช่าต่อห้องแอร์ 3,500 บาท/เดือน/ห้อง ราคาเช่าต่อห้องพัดลม 3,000 บาท/เดือน/ห้อง อัตราเข้าพัก 100%

2) กรณีที่ดีที่สุด กำหนดราคาเช่าต่อห้องแอร์ 4,000 บาท/เดือน/ห้อง ราคาเช่าต่อห้องพัดลม 3,300 บาท/เดือน/ห้อง อัตราเข้าพัก 100%

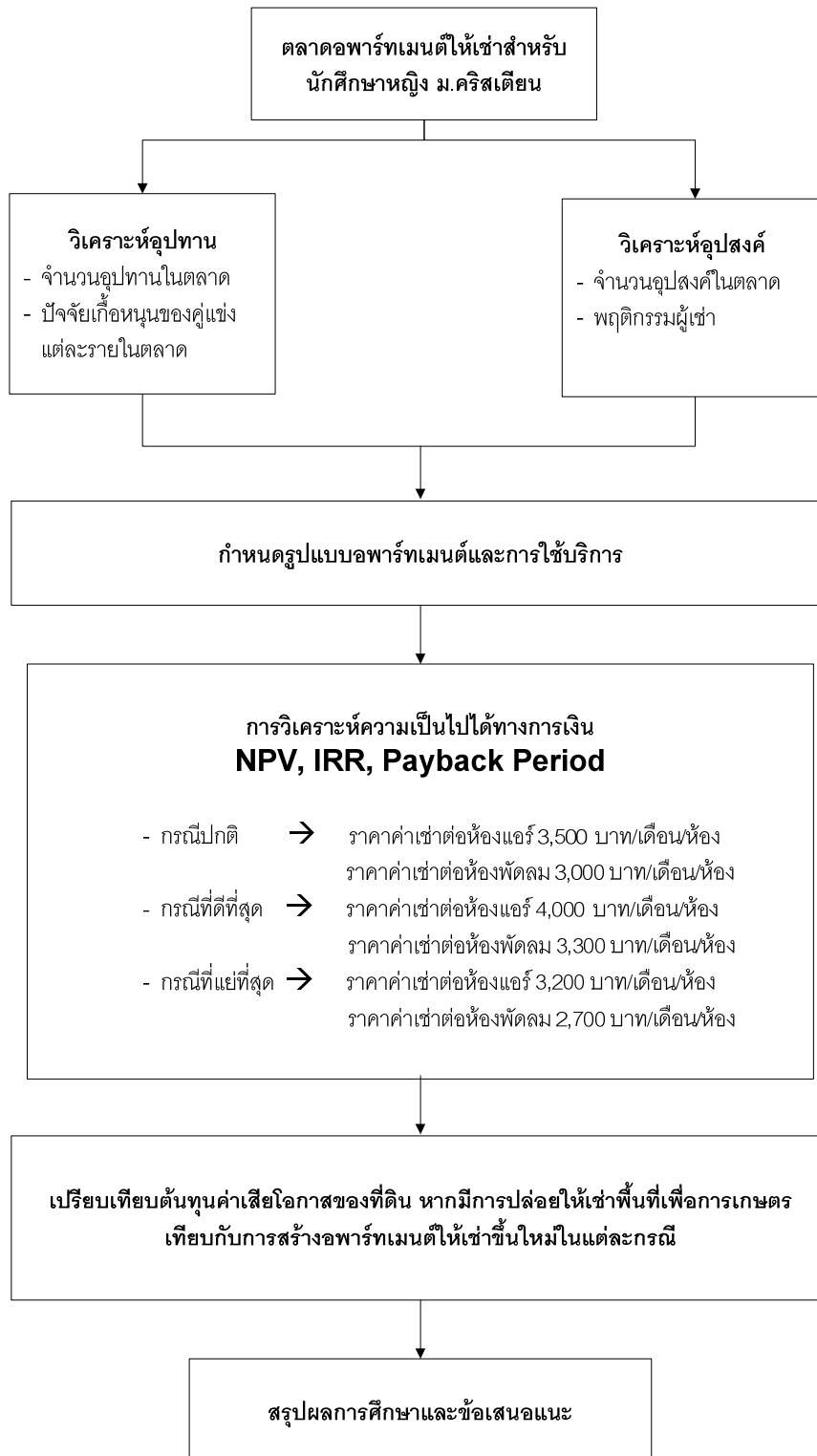
3) กรณีที่แย่ที่สุด กำหนดราคาเช่าต่อห้องแอร์ 3,200 บาท/เดือน/ห้อง ราคาเช่าต่อห้องพัดลม 2,700 บาท/เดือน/ห้อง อัตราเข้าพัก 100%

2.6.5 ทำการตัดสินใจเปรียบเทียบระหว่างต้นทุนค่าเสียโอกาสของที่ดิน หากมีการปล่อยให้เช่าพื้นที่เพื่อการเกษตร เมื่อเทียบกับการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบนที่ดินนั้น

2.6.6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

ภาพที่ 2.4

กรอบการศึกษา



ที่มา : จากการสรุปกรอบการศึกษาของผู้วิจัย

2.7 กรอบการวิเคราะห์และวิธีการศึกษา

การศึกษาวិเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับ นักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม สามารถจำแนกการวิเคราะห์ออกได้เป็น 2 หัวข้อดังต่อไปนี้

2.7.1 การวิเคราะห์ตลาด (Market Analysis)

ประกอบไปด้วยการวิเคราะห์ด้านอุปสงค์ของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับ นักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย การกำหนดราคาเช่า ปัจจัยหลัก ๆ ที่นักศึกษาใช้เลือกเข้าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ และการวิเคราะห์ด้านอุปทาน นั่นคือ จำนวน อพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง ในละแวกใกล้เคียง และรายละเอียดของคู่แข่ง ตลอดจนโอกาสในการเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะทำให้สามารถนำมาพยากรณ์ยอดขาย และนำไปสู่การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งสามารถอธิบายลงไปรายละเอียดได้ดังนี้

2.7.1.1 การวิเคราะห์อุปสงค์ โดยการสำรวจภาคสนาม (Field survey) ใช้การ สัมภาษณ์และออกแบบสอบถามแก่กลุ่มเป้าหมายของโครงการ คือ นักศึกษาหญิงและเจ้าหน้าที่ บุคลากรหญิงของมหาวิทยาลัยคริสเตียน จ. นครปฐม จำนวน 345 ราย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ ในการศึกษา โดยการคำนวณหาจำนวนกลุ่มตัวอย่าง จะหาได้จากการคำนวณโดยใช้ทฤษฎีการ กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างในกรณีทราบจำนวนที่แน่นอน (Finite Population) ของทาโร ยามาเน (Taro Yamane, 1967 อ้างตามเพชรน้อย, 2539) ที่ระดับความคลาดเคลื่อน 0.05 ซึ่งมีสูตรในการ คำนวณ ดังนี้

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

โดยที่ n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ขนาดของประชากร (ในที่นี้มีค่าเท่ากับ 2,550 คน ซึ่งเป็นตัวเลข
ประมาณการที่ได้จากจำนวนนักศึกษาหญิงและเจ้าหน้าที่บุคลากรหญิง
ทั้งหมดในมหาวิทยาลัยซึ่งมีจำนวน 2,550 คน)
 e = ค่าความคลาดเคลื่อนของกลุ่มตัวอย่าง เท่ากับ 0.05

จะได้

$$n = \frac{2,550}{1 + 2,550 \times (0.05)^2}$$

$$n = 345 \text{ คน}$$

ภายหลังจากที่ได้ทำการออกแบบสอบถามกับกลุ่มเป้าหมายแล้ว จะนำเอาข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยในระดับใดบ้าง จำนวนเท่าไร ราคาระดับราคาต่อคุณภาพของห้องพัก ที่นักศึกษายังมีความต้องการเหลืออยู่ ตลอดจนปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักของนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน สำหรับแนวโน้มการเติบโตของอุปสงค์นั้นคือ จำนวนนักศึกษาหญิง ของมหาวิทยาลัย ผู้วิจัยจะทำการหาข้อมูลโดยการสัมภาษณ์คณาจารย์และผู้บริหารของมหาวิทยาลัย ถึงแนวโน้มและแนวทางในการเติบโตของมหาวิทยาลัยคริสเตียนในอนาคต

2.7.1.2 การวิเคราะห์อุปทาน โดยการสำรวจและสอบถามผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิงในละแวกมหาวิทยาลัย นักศึกษาที่อาศัยอยู่ในหอพักนั้น ๆ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลของจำนวนอพาร์ทเมนต์ที่มีอยู่ทั้งหมด จำนวนห้องเช่าที่พบในปัจจุบันระดับของ อพาร์ทเมนต์แบ่งตามเกรด ราคาห้องเช่า ตลอดจนสาธารณูปโภคสิ่งอำนวยความสะดวกภายในแต่ละอพาร์ทเมนต์ สำหรับในส่วนของการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่ จะประเมินจากการสำรวจด้วยสายตาจากจำนวนที่ดินว่างเปล่า ที่เหมาะกับการปลูกอพาร์ทเมนต์ ประกอบกับการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินและปริมาณ Demand ที่ยังเหลืออยู่

2.7.2 การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จะประกอบไปด้วย การกำหนดที่มาของแหล่งทุน การกำหนดต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการ (Cost-Benefit Identity) เพื่อใช้ในการคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow) โดยมีการทำการวิเคราะห์ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของโครงการ ในกรณีที่ผลตอบแทนไม่เป็นไปตามการคาดการณ์ ด้วยการคำนวณผลตอบแทนของโครงการ ใน 3 กรณีด้วยกัน คือ กรณีปกติ กรณีที่ดีที่สุด และ กรณีที่แย่ที่สุด โดยงานวิจัยนี้จะใช้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เป็นเครื่องมือทางการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านี้