

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาวิจัย และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม ในครั้งนี้ สามารถสรุปเป็นผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะได้ ดังมีรายละเอียดดังนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่หนึ่งจะเป็นการศึกษาในด้านภาพรวมของตลาด ประกอบไปด้วยการศึกษาด้านอุปสงค์และด้านอุปทานของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน ว่ามีความต้องการหรือขาดแคลนอยู่หรือไม่ ตลอดจนรายละเอียดของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแต่ละรายในบริเวณดังกล่าว และทราบถึงความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการเช่าอาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่าละแวกนั้น ๆ สำหรับส่วนที่สองจะเป็นการศึกษาในด้านการเงิน ว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ต้องการลงทุนมีความเป็นไปได้ทางการเงินหรือไม่ โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน คือ NPV IRR และ Payback Period ในการประเมินโครงการลงทุนว่ามีความเหมาะสมที่จะลงทุนหรือไม่

5.1.1 ผลการศึกษาในภาพรวมของตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ในส่วนของอุปทาน จากการสำรวจอพาร์ทเมนต์และห้องพักให้เช่าบริเวณโดยรอบทั้งภายในและภายนอกมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัด นครปฐม พบว่าปัจจุบันที่เปิดให้บริการอยู่มีจำนวนทั้งสิ้น 12 แห่ง ส่วนใหญ่เปิดขึ้นโดยมีเป้าหมายเพื่อให้นักศึกษาของมหาวิทยาลัยคริสเตียนเช่าอาศัยอยู่ แบ่งเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ให้สำหรับผู้หญิงเช่าโดยเฉพาะ จำนวน 8 แห่ง และเป็นห้องพักให้เช่าสำหรับบุคคลทั่วไปไม่แบ่งชาย – หญิง จำนวน 4 แห่ง ทั้งหมดนี้สามารถรองรับ

นักศึกษาหญิงได้ประมาณ 2,000 คน สภาพของอพาร์ทเมนต์แต่ละแห่งแบ่งได้ตามลักษณะภายนอกที่สามารถประมาณได้ด้วยการประมาณการด้วยสายตาและสอบถาม แบ่งเป็น สภาพใหม่ โดยมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้นรวม 433 ห้อง คิดเป็น 63% ของห้องพักทั้งหมด อัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือนอยู่ที่ 2,000-3,300 บาท สภาพปานกลาง มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 161 ห้อง คิดเป็น 24% ของห้องพักทั้งหมด อัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือนอยู่ที่ 2,200-2,700 บาท และสภาพเก่า โดยมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้นรวม 85 ห้อง คิดเป็น 13% ของห้องพักทั้งหมด อัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือนอยู่ที่ 1,300-2,300 บาท ลักษณะและสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าส่วนใหญ่มีลักษณะที่เป็นรูปแบบเก่า ๆ อพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่มีความสูง 1-2 ชั้น คล้ายกับห้องแถวให้เช่าตามชนบท สิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละอพาร์ทเมนต์มีไม่มากนัก จะมีเพียงอพาร์ทเมนต์จำนวน 3-4 ที่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอพาร์ทเมนต์ที่เพิ่งเปิดให้บริการ ที่มีรูปแบบอพาร์ทเมนต์ที่เป็นสมัยใหม่ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้นักศึกษาค่อนข้างมาก เช่น อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ระบบรักษาความปลอดภัย คีย์การ์ด ที่วิงจรวปิด เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ เป็นต้น ซึ่งอพาร์ทเมนต์เหล่านี้จะเป็นที่ต้องการของนักศึกษามากกว่า และเป็นตัวเลือกอันดับต้น ๆ ในการตัดสินใจเลือกเข้าพักอยู่อาศัยของนักศึกษา อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจภาคสนามพบว่า อพาร์ทเมนต์และหอพักให้เช่าในบริเวณดังกล่าวทั้งหมด มีอัตราการเข้าพักอาศัยเต็ม 100% นั่นคือ แทบจะไม่มีห้องว่างให้เช่าเหลืออยู่เลย และยังพบว่ามีกรณีที่ดินบริเวณรอบมหาวิทยาลัยและคาดว่าจะมีการสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกในระยะเวลาอันใกล้นี้ เนื่องจากมีพื้นที่ว่างในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวอีกเป็นจำนวนมาก

สำหรับผลการศึกษาด้านอุปสงค์ในส่วนของภาพรวมของจำนวนนักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงภายในมหาวิทยาลัย คริสเตียน จากการศึกษาดังแต่ปี พ.ศ.2545 ถึง พ.ศ. 2552 พบว่า นักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยคริสเตียน มีจำนวน 1,500-2,500 คนโดยประมาณ และพบว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 อัตราการเติบโตของจำนวนนักศึกษาหญิงของมหาวิทยาลัยคริสเตียน มีการเติบโตเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณ 10% ในแต่ละปี จนปัจจุบันมีจำนวนนักศึกษาหญิงจำนวนทั้งสิ้น 2,250 คน และนักศึกษาหญิงกว่า 95% เลือกเช่าหอพักเป็นที่พักอาศัย สำหรับบุคลากรหญิงในมหาวิทยาลัยตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 ถึง พ.ศ. 2550 มีจำนวน 200-300 คน และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ตามจำนวนนักศึกษา และเมื่อรวมจำนวนนักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงภายในมหาวิทยาลัยคริสเตียนทั้งหมด ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545 ถึง พ.ศ. 2552 พบว่ามีจำนวน 1,600-2,600 คนโดยประมาณ และหลังจากปี พ.ศ.2548 เป็นต้นไป พบว่าอัตราจำนวนนักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงทั้งหมด มีอัตราที่เพิ่มขึ้นในทุก ๆ ปี

ผลการศึกษาด้านอุปสงค์จากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามกับประชากรกลุ่มตัวอย่าง โดยทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างจำนวน 345 คน ซึ่งเป็นประชากรกลุ่มที่เป็นเป้าหมายที่จะมีโอกาสในการเช่าอพาร์ทเมนต์ในบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน ประกอบด้วย นักศึกษาหญิงและบุคลากรหญิงในมหาวิทยาลัยคริสเตียน จ.นครปฐม พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีอายุในช่วง 18-20 ปี มากที่สุดซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ 64.35 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด สำหรับรายได้ต่อเดือน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในระดับ 5,001 – 7,000 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 42.32 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา มีรายได้ต่อเดือนอยู่ที่ ต่ำกว่า 5,000 บาท มีจำนวนร้อยละ 34.49 จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนค่อนข้างต่ำ เนื่องจากส่วนใหญ่ไม่ได้ทำงาน และยังไม่สามารถหารายได้ได้ด้วยตนเอง ในเรื่องของภูมิฐานะของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาอยู่ในต่างจังหวัดมากถึง ร้อยละ 81.74 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดและส่วนใหญ่เลือกอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในละแวกดังกล่าวสำหรับพักอาศัย สำหรับบุคคลที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์หรือห้องพักของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ส่วนใหญ่ พ่อแม่ / ญาติเป็นผู้มีอิทธิพลในการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์มากที่สุด ถึงร้อยละ 55.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา ร้อยละ 34.78 เป็นผู้ตัดสินใจเอง ในส่วนของสาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ที่เช่าอยู่ในปัจจุบัน พบว่า สาเหตุที่สำคัญที่สุด เป็นเรื่องของทำเลที่ตั้งสะดวก รองลงมาคือ ราคาเหมาะสม ความปลอดภัย ขนาดของห้องพัก พื้นที่ใช้สอย และคุณภาพ การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ของห้องพัก ตามลำดับ

ในส่วนของค่าเช่าต่อเดือนต่อห้องสำหรับราคาที่ถูกกลุ่มตัวอย่างยินดีจ่าย สำหรับห้องพักประเภทห้องแอร์จะอยู่ในช่วง 2,500-3,700 บาทต่อเดือนต่อห้อง มีค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 2,938 – 3,238 บาทต่อเดือนต่อห้อง และห้องพักประเภทห้องพัดลม ราคาจะอยู่ในช่วง 2,000-3,200 บาทต่อเดือนต่อห้อง มีค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 2,285 – 2,585 บาทต่อเดือนต่อห้อง สำหรับในส่วนของ การสำรวจว่าอพาร์ทเมนต์ในลักษณะใดและราคาเท่าไรที่เป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างมากที่สุด จากการศึกษา พบว่า อพาร์ทเมนต์ที่ใกล้เคียงกับความต้องการของประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุด ที่มีผู้เลือกมากที่สุด เป็นอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น ลิฟท์ 1 ตัว ห้องแอร์ เฟอร์นิเจอร์อย่างดี โทรทัศน์สี 21” มีเคเบิลทีวี ตู้เย็น เครื่องทำน้ำอุ่น มีอินเตอร์เน็ตความเร็วสูง (ค่าอินเตอร์เน็ตจ่ายต่างหาก) ขนาดของห้อง 4 x 5 เมตร ราคาเช่า 3,600 บาท/เดือน มีผู้เลือกมากที่สุด ถึง 104 คน จาก 345 คน คิดเป็นร้อยละ 30.14 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด อันดับที่ 2 เป็นอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น ลิฟท์ 1 ตัว ห้องแอร์ เฟอร์นิเจอร์อย่างดี โทรทัศน์สี 21” อินเตอร์เน็ตความเร็วสูง (จ่ายต่างหาก) ขนาดของห้อง 4 x 5 เมตร ราคาเช่า 3,300 บาท/เดือน มีผู้เลือก

92 คน คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด อันดับที่ 3 เป็นอพาร์ทเมนต์ 5 ชั้น ลิฟท์ 1 ตัว ห้องพัสดุ เพอร์นิเจอร์อย่างดี โทรทัศน์สี 21" อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (จ่ายต่างหาก) ขนาดของห้อง 4 x 5 เมตร ราคาเช่า 2,800 บาท/เดือน ซึ่งมีผู้เลือก 68 คน คิดเป็นร้อยละ 19.71 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด จะเห็นได้ว่า อพาร์ทเมนต์คุณภาพดี พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่าง และกลุ่มตัวอย่างยินดีจ่ายค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเพื่อแลกกับคุณภาพที่ดีขึ้น มากกว่า การได้เช่าห้องพักที่มีราคาถูกแต่มีคุณภาพที่ไม่ดีและสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยกว่า

โดยภาพรวมเมื่อพิจารณาภาพรวมทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานแล้ว พบว่าตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวยังมีอุปสงค์ส่วนเกินอยู่ และยังมีความต้องการอพาร์ทเมนต์สร้างใหม่อยู่พอสมควร ดังนั้นจึงเป็นโอกาสที่ดีในการพิจารณาลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในละแวกพื้นที่ดังกล่าว โดยคำนึงถึงการสร้างอพาร์ทเมนต์ที่มีคุณภาพ ในทำเลที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และการตั้งราคาเช่าในราคาที่เหมาะสม

5.1.2 ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า สำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม โดยโครงการเป็นอพาร์ทเมนต์จำนวน 5 ชั้น ใช้พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด 3700 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องพักทั้งหมด 77 ห้อง บนพื้นที่ดินขนาด 322 ตารางวา โดยอาศัยเครื่องมือทางการเงิน NPV IRR และ Payback Period กำหนดระยะเวลาโครงการ 30 ปี ใช้อัตราคิดลดคำนวณจากอัตราต้นทุนเงินกู้เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก อยู่ที่ 6.31% และแบ่งการศึกษาเป็น 3 กรณีด้วยกัน จากการศึกษาพบว่า กรณีที่แย่ที่สุด ที่คิดราคาเช่าต่อห้องแอร์ 3,200 บาท/เดือน/ห้อง ราคาเช่าต่อห้องพัสดุ 2,700 บาท/เดือน/ห้อง อัตราเข้าพัก 100% จะได้ค่า NPV เป็นบวกที่ 2,526,940 บาท ค่า IRR ที่มีค่า 7.05% และมีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 14 ปี ส่วนในกรณีปกติ ที่คิดราคาเช่าต่อห้องแอร์ 3,500 บาท/เดือน/ห้อง ราคาเช่าต่อห้องพัสดุ 3,000 บาท/เดือน/ห้อง อัตราเข้าพัก 100% จะให้ค่า NPV เป็นบวกอยู่ที่ 4,957,953 บาท ค่า IRR 7.74% มีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 13 ปี และในกรณีที่ดีที่สุด ที่คิดราคาเช่าต่อห้องแอร์ 4,000 บาท/เดือน/ห้อง ราคาเช่าต่อห้องพัสดุ 3,300 บาท/เดือน/ห้อง อัตราเข้าพัก 100% เมื่อคำนวณแล้วให้ค่า NPV ที่เป็นบวกอยู่ที่ 8,294,019 บาท IRR 8.68%

ระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 12 ปี ซึ่งจะเห็นได้ว่าทั้ง 3 กรณีนี้ ให้ค่า NPV ที่เป็นบวก และค่า IRR ที่มากกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ 6.31% ดังนั้นแสดงให้เห็นว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนในทุกกรณี

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษา หากจะพิจารณาค่าเสียโอกาสหากพื้นที่โครงการดังกล่าวไม่นำมาก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ซึ่งจะสามารถใช้พื้นที่เพื่อใช้ในการปล่อยเช่าให้เกษตรกรในพื้นที่ทำการเกษตร จากการศึกษาเมื่อคำนวณผลตอบแทนต่อปีหากมีการปล่อยเช่าพื้นที่เพื่อการเกษตร โดยเปรียบเทียบกับต้นทุนที่ดินที่ได้ทำการซื้อมาแล้ว พบว่า ผลตอบแทนต่อปีที่ได้รับมีค่าเท่ากับ 4.44% ต่อปี ซึ่งมีค่าน้อยกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุนที่เท่ากับ 6.31% ต่อปี ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า การปล่อยให้เช่าพื้นที่เพื่อการเกษตร ให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน และพื้นที่บริเวณดังกล่าว มีความเหมาะสมในการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามากกว่าการปล่อยให้เช่าเกษตรกรในท้องถิ่นเช่าพื้นที่ว่างเพื่อทำการเกษตร

5.2 ข้อจำกัดของการศึกษา

การศึกษางานวิจัยในครั้งนี้มีข้อจำกัดในการศึกษา ซึ่งทำให้งานวิจัยฉบับนี้ยังมีข้อบกพร่องและความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลอยู่บ้าง ตัวอย่างของข้อจำกัดและปัญหาอุปสรรคในการทำงานวิจัยฉบับนี้ ได้แก่

- 1) ความร่วมมือของผู้ตอบแบบสอบถามในการให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน และตรงไปตรงมา
- 2) ทักษะความรู้ความเข้าใจในการตอบคำถามในแบบสอบถามของผู้ตอบแบบสอบถาม
- 3) ข้อจำกัดในการหาข้อมูลของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม ที่ไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่เกรงว่าจะเป็นการสอบถามเพื่อที่จะขอข้อมูลของคู่แข่งทางธุรกิจ ทำให้ข้อมูลบางรายการในส่วนนี้ไม่สมบูรณ์

4) ข้อจำกัดในการขอข้อมูลของมหาวิทยาลัย เนื่องจากไม่ได้รับความร่วมมือที่ดีจากทางผู้บริหารของมหาวิทยาลัย ทำให้ต้องหาข้อมูลจากแหล่งอื่น และขาดข้อมูลในบางรายการ

5) ข้อสมมติต่าง ๆ ทางการเงิน เป็นการประมาณการและบางรายการสามารถคาดการณ์ได้ยาก เนื่องจากระยะเวลาที่ค่อนข้างยาวนานของโครงการ และเป็นเรื่องที่แล้วแต่ละบุคคลจะประมาณการ ซึ่งจะทำให้กระแสเงินสดเปลี่ยนแปลงไปได้ ดังเช่นตัวอย่างของประมาณการราคาที่ดิน ในอีก 30 ปีข้างหน้า การประมาณการค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ เป็นต้น

5.3 ข้อเสนอแนะ

จากการที่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม ทำให้ผู้วิจัยมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามากยิ่งขึ้น และทำให้ทราบถึงความเป็นจริงถึงธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่บุคคลภายนอกทั่วไปมองดูว่าเป็นธุรกิจที่ดูจะประสบความสำเร็จได้ง่าย เป็นธุรกิจเสี่ยงน้อยกิน แต่เมื่อได้ลองพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในเชิงลึกแล้ว จะเห็นได้ว่าเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงอยู่ไม่น้อย และต้องใช้ระยะเวลายาวนานจึงจะได้เห็นกำไรในเชิงธุรกิจ หากมีการวางแผนที่ไม่ถูกต้อง การลงทุนอาจจะเป็นการลงทุนที่ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนได้ เนื่องจากด้วยระยะเวลาการลงทุนที่ยาวนาน ทำให้ธุรกิจต้องเผชิญกับความเสี่ยงมากมาย อาทิ ความเสี่ยงของแนวโน้มของจำนวนผู้เช่าในอนาคต ความเสี่ยงในเรื่องของคู่แข่งรายใหม่ ความเสี่ยงในเรื่องการแข่งขันทางด้านราคา ค่าเช่า และการให้บริการแก่ผู้เช่าในรูปแบบใหม่ ๆ ที่ทันสมัยมากยิ่งขึ้น ทั้งการบริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง หรือเคเบิลทีวี เป็นต้น ดังนั้น ผู้ที่กำลังพิจารณาที่จะลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จึงควรทำการศึกษา และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ให้เข้าใจอย่างละเอียดรอบคอบเสียก่อน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงก่อนที่จะตัดสินใจลงทุนในโครงการต่าง ๆ และเป็นการเพิ่มความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ที่ตัดสินใจลงทุนอีกด้วย