

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจห้องเช่าบน ถนนสิรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร

จิราพร เล็กประทุม
ผศ.ดร.อดิลา พงศ์ยี่หล้า

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1.)สำรวจความต้องการใช้บริการห้องเช่ากับกลุ่มเป้าหมายหลักอันได้แก่ นักศึกษาและคนทำงานในพื้นที่ ถนนสิรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการศึกษาความเป็นไปได้ (2.) ศึกษาสภาพทั่วไปด้านการตลาดและอาคารของโครงการอาคารห้องเช่าบนบริเวณ ถนนสิรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานครโดยการสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการห้องเช่า เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร (3.) ศึกษาข้อมูลการลงทุนอาคารห้องเช่าด้านการตลาดและด้านเทคนิคของโครงการโดยการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ จากการทบทวนวรรณกรรม (4.) ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าทางการเงินบนบริเวณ ถนนสิรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร การศึกษานี้ใช้ข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสำรวจความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอาคารห้องเช่าบริเวณใกล้เคียงกับโครงการที่ศึกษา 4 แห่ง และแบบสอบถามความต้องการห้องเช่าจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 รายและข้อมูลทุติยภูมิ โดยทำการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารงานวิจัยวารสาร และบทความต่าง ๆ ทั้งในภาครัฐและเอกชน เพื่อนำมาคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนอาคารห้องเช่า เกณฑ์การตัดสินใจพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนจากภายใน (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (PB) และดัชนีกำไร (PI)

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่และสภาพการแข่งขันของอาคารห้องเช่าประเภทเดียวกัน พบว่าบริเวณพื้นที่โครงการมีการแข่งขันค่อนข้างสูง ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4-8 ชั้น รวมห้องพัก 501 ห้อง มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 90 ถึงแม้ว่าจะมีโครงการอาคารห้องเช่านี้จะทรุดโทรมไปบ้างแต่อาคารห้องเช่าส่วนใหญ่ก็มียอดเช่าเต็ม แสดงถึงพื้นที่บริเวณนี้ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าพักอยู่ แต่ผลการศึกษาทางการเงินพบว่าเมื่อลงทุนเป็นอาคารคอนกรีตสูง 5 ชั้น 1 อาคาร มีห้องรวม 24 ห้อง ระยะเวลาก่อสร้าง 6 เดือน กำหนดอายุโครงการ 21 ปี ใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8.98 พบว่าโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ - 11,537,279 บาท อัตราผลตอบแทนของโครงการร้อยละ 1.65 ระยะเวลาคืนทุน 20 ปี 5 เดือน ดัชนีกำไร 0.35 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโครงการไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุนทางการเงิน ดังนั้นจึงไม่เหมาะสมที่จะลงทุนในโครงการนี้

1. บทนำ

ที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต ซึ่งส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของมนุษย์โดยตรง ดังนั้นประชาชนทุกกลุ่มจึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยด้วยกันทั้งนั้น แต่กลุ่มที่ภาครัฐให้ความสำคัญคือกลุ่มประชาชนที่ไม่มีรายได้เพียงพอที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย จึงมีความจำเป็นต้องการที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า เช่น หอพัก อพาร์ทเมนท์หรือแมนชั่น เป็นต้น

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลวงและเป็นศูนย์รวมของความเจริญทุกด้าน โดยมีบริการขั้นพื้นฐานทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งเป็นแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ จึงส่งผลให้ประชาชนจากทุกภูมิภาค และจากประเทศเพื่อนบ้านใกล้เคียงอพยพเข้ามาหางานทำ เป็นแรงงานในเมืองมากขึ้นเป็นลำดับ ทำให้เมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วและเป็นไปอย่างไม่มีระเบียบ ขาดการดูแลและควบคุมทางผังเมือง ขาดแคลนบริการสาธารณะ ซึ่งสภาพต่างๆ เหล่านี้ก่อให้เกิดปัญหาต่อความเป็นเมือง โดยเฉพาะจังหวัดกรุงเทพมหานคร การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรทำให้ความต้องการพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยและทำมาหากินมากขึ้นตามลำดับ รวมทั้งได้สร้างปัญหาและทำให้เกิดความแออัด ขาดสุขลักษณะ ไม่เป็นระเบียบเกิดปัญหาเศรษฐกิจแหล่งเสื่อมโทรม และปัญหาต่าง ๆ อีกมากมาย ประกอบกับผลจากการพัฒนาเศรษฐกิจจากทุนข้ามชาติ ทำให้ความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองเพิ่มสูงขึ้น ราคาที่ดินจึงมีราคาแพงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ยากต่อการเป็นเจ้าของหรือครอบครอง ความต้องการเช่าจึงยังคงมีอยู่ในระดับที่สูง ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทห้องเช่าบนถนนสิรินธร เขตบางพลัด แต่การลงทุนทันทีนั้นก่อให้เกิดความเสี่ยง จึงต้องศึกษาความเป็นไปได้ก่อนตัดสินใจลงทุน

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาความต้องการใช้บริการห้องเช่าของกลุ่มเป้าหมายหลักอันได้แก่ นักศึกษาและคนทำงานในพื้นที่ ถนนสิรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการศึกษาความเป็นไปได้

2.2 เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปด้านการตลาดและอาคารของโครงการอาคารห้องเช่าบนบริเวณ ถนนสิรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยการสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการห้องเช่า เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร

2.3 เพื่อศึกษาข้อมูลการลงทุนอาคารห้องเช่าด้านการตลาดและด้านเทคนิคของโครงการ โดยการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ จากการทบทวนวรรณกรรม

2.4 เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าทางด้านการเงินบนบริเวณ ถนนสิรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร

3. สมมติฐานการศึกษา

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าพร้อมสิ่งบริการ บนถนนสิรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดข้อสมมติไว้ดังนี้

3.1. กำหนดระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 21 ปี โดยอาคารชุดห้องเช่าพร้อมสิ่ง
บริการสามารถใช้งานได้ 20 ปี 6 เดือน ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 6 เดือน

3.2. อัตราดอกเบี้ยกู้ยืม หรือต้นทุนเงินทุนจากการกู้ยืม มีค่าเท่ากับร้อยละ 12.875 โดย
มาจากลูกค้ารายย่อยขั้นต่ำ (Minimum Retail Rate) ประเภทเงินกู้แบบ MRR+5% ของธนาคาร
พาณิชย์รายใหญ่ (ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ธนาคารกสิกรไทย และ
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2558

3.3. ภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติภาษี (ฉบับที่ 583) พ.ศ. 2558 กำหนดให้
ปี พ.ศ. 2558 มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20

3.4. ค่าเสื่อมราคากำหนดให้อาคาร มีอายุการใช้งาน 20 ปี คิดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธี
เส้นตรง และกำหนดอุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ มีอายุการใช้งาน 10 ปี คิดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรง
ทั้งนี้ไม่คิดค่าเสื่อมราคาที่ดินปรับแล้วในการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินของโครงการ
ลงทุนธุรกิจห้องเช่า สามารถพิจารณาได้จากการคำนวณผลตอบแทนของโครงการต้นทุนของ
โครงการ และกำไรสุทธิของโครงการเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ
8.98

4. ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

4.1 เป็นแนวทางให้ผู้ลงทุนได้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย
ประเภทอาคารห้องเช่าก่อนที่จะตัดสินใจลงทุนจริง

4.2 ใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับหน่วยงานรัฐบาลในการพัฒนาสาธารณูปโภคให้กับ
ประชาชนทั่วไป

4.3 เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินในการ
ปล่อยกู้

5. ขอบเขตของการศึกษา

5.1 ขอบเขตประชากร คือ กลุ่มนักศึกษา มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต มหาวิทยาลัยราช
ภัฏสวนสุนันทา คนทำงานในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการ ในรัศมี 1 กิโลเมตร

5.2 ขอบเขตพื้นที่ คือ บริเวณถนนสิรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร

5.3 ขอบเขตเวลา คือ ช่วงเวลาทำการศึกษาและทำการเก็บรวบรวมข้อมูลรวมถึงการ
วิเคราะห์ข้อมูลตั้งแต่เดือน กันยายน 2558 ถึง พฤศจิกายน 2558

5.4 ขอบเขตเนื้อหา

5.4.1 เน้นศึกษาเนื้อหาการวิจัยตลาด โดยเฉพาะความต้องการของผู้บริโภค

5.4.2 ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ซึ่งเน้นเรื่องงบประมาณจ่ายลงทุน

6. ระเบียบวิธีวิจัย

6.1 ใช้ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

โดยใช้การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการแจกแบบสำรวจความต้องการใช้บริการห้องเช่า เกี่ยวกับความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกจากธุรกิจห้องเช่า 100 ชุด จากกลุ่มผู้ใช้บริการห้องเช่า ที่อยู่ห่างจากพื้นที่ของโครงการไม่เกิน 1 กิโลเมตร และการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบพบหน้ากับผู้ประกอบการธุรกิจอาคารห้องเช่าจำนวน 4 โครงการไม่เกิน 1 กิโลเมตร จากพื้นที่โครงการ เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของโครงการ ลักษณะทั่วไปของอาคารห้องเช่า จำนวนห้องเช่า ราคาให้เช่า สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

6.2 ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

โดยทำการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารงานวิจัยในอดีต เอกสารทางวิชาการ วารสาร บทความ และบทความต่าง ๆ ทั้งในภาครัฐและเอกชน

7. ผลการศึกษา

7.1. ข้อมูลจากการตอบแบบสำรวจความต้องการใช้บริการห้องเช่ากับกลุ่มเป้าหมาย

จากผลการศึกษาพบตัวอย่างผู้ใช้บริการห้องเช่าเป็นเพศหญิงและเพศชายมีจำนวนใกล้เคียงกัน ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 20 – 30 ปี รองลงมาคือต่ำกว่า 20 ปี 30 – 40 ปี และ 40 ปีขึ้นไป ตามลำดับ ส่วนมากมีระดับการศึกษาในระดับปริญญาตรี รองลงมาคือต่ำกว่าปริญญาตรี และสูงกว่าปริญญาตรี มีอาชีพเป็นนักศึกษามากที่สุด รองลงมาคือพนักงานบริษัทเอกชน อาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ และอาชีพรับจ้าง/อาชีพอิสระ ตามลำดับ มีรายได้ต่อเดือนไม่เกิน 10,000 บาท มากที่สุด รองลงมาคือช่วง 15,001 – 20,000 บาท ช่วง 10,000 – 15,000 บาท ช่วง 20,001 – 25,000 บาท ช่วง 25,001 – 30,000 บาท และมากกว่า 30,000 บาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด รองลงมาคือสมรส และหม้าย/อย่าร้าง/แยกกันอยู่ ส่วนใหญ่ต้องการค่าห้องเช่าต่อเดือนไม่เกิน 2,000 บาท รองลงมาคือ 2,000 – 3,000 บาท 3,001 – 4,000 บาท และมากกว่า 4,000 บาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่ต้องการขนาดของห้องพักมากกว่า 20 ตรม. ขึ้นไป มีจำนวนผู้อาศัย 2 คน มากที่สุด รองลงมาคือ 1 คน 3 คน และ 4 คน ขึ้นไป ตามลำดับ ต้องการขนาดขนาดใหญ่ 5 ฟุต ต้องการที่จอดรถ อินเทอร์เน็ต ต้องการระบบ Key Card รองลงมาคือ กล้องวงจรปิด มากที่สุด ผู้ใช้บริการห้องเช่าต้องการเตียงนอน รองลงมาคือเครื่องปรับอากาศ ตู้เสื้อผ้า มากที่สุด

7.2. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์โครงการอาคารห้องเช่า

พบว่าโครงการที่ให้สัมภาษณ์มีขนาดห้องพัก 22 ตรม. และ 28 ตรม. ห้องพักมีราคา 3,500 และ 4,500 บาทต่อเดือน ค่าน้ำประปาหน่วยละ 16 – 18 บาท ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6 – 8 บาท ที่จอดรถมีทั้งเสียค่าจอดและไม่เสียค่าจอด กรณีที่เสียค่าจอด มีราคาตั้งแต่ 300 – 500 บาท อินเทอร์เน็ตมีทั้งเสียค่าใช้จ่ายและไม่เสียค่าใช้จ่าย กรณีที่เสียค่าใช้จ่ายราคาตั้งแต่ 50 – 450 บาทต่อเดือน ห้องพักของแต่ละโครงการมีจำนวนค้อย่างแตกต่างกัน ดังนี้ สยามทาวเวอร์พาร์คเม้นมี 230 ห้อง จำนวนห้องที่มีผู้เช่า 180 ห้อง เอช.เอ.อพาร์ทเม้นมี 126 ห้อง จำนวน

ห้องที่มีผู้เช่า 126 ห้อง พี.เอ็ม.แมนชั่นมี 74 ห้อง จำนวนห้องที่มีผู้เช่า 74 ห้อง และพัฒนาจมาศเพลสมี 71 ห้อง จำนวนห้องที่มีผู้เช่า 71 ห้อง

7.3. ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

7.3.1 ลักษณะโครงการและโครงสร้างเป็นอาคารคอนกรีตสูง 5 ชั้น เป็น 24 ห้อง ค่าก่อสร้างทั้งโครงการ 6,600,000 บาท และใช้ระยะเวลาก่อสร้างทั้งสิ้น 6 เดือน

7.3.2 ทำเลที่ตั้งของโครงการ จากการศึกษาพบว่าทำเลที่ตั้งของโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนเนื่องจากพื้นที่ตั้งของโครงการติดถนนใหญ่ อยู่ติดป้ายรถประจำทาง การเดินทางสะดวก ผังตรงข้ามเป็นห้างตั้งฮั่วเส็ง ใกล้ห้างโลตัสสาขาจรัญสนิทวงศ์และสาขาปิ่นเกล้า และห้างเซ็นทรัลปิ่นเกล้า ใกล้มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิตและสวนสุนันทา และโรงเรียนชั้นประถมและมัธยมศึกษา อีกทั้งสถานที่ราชการของเขตบางพลัด ดังนั้นพื้นที่นี้จึงเป็นพื้นที่ที่น่าสนใจในการลงทุนโครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารห้องเช่าเป็นอย่างมาก

7.4. ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนด คือ อายุโครงการ 21 ปี อัตราการเช่าพักร้อยละ 90 ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นไปตามข้อกำหนด และต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการเท่ากับร้อยละ 8.98 ต่อปี สามารถสรุปผลได้ดังนี้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ -11,537,279 บาท ผลตอบแทนของโครงการ 1.65 % ระยะเวลาคืนทุน 20 ปี 5 เดือน กำไร - 0.35 เท่า สรุปผลจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการพบว่าโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นค่าลบ อัตราผลตอบแทนของโครงการต่ำกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระยะเวลาคืนทุนคือ 2 ปี 5 เดือน และดัชนีกำไรติดลบ จึงสามารถสรุปได้ว่าโครงการนี้ไม่คุ้มต่อการลงทุน

8. อภิปรายผลการศึกษา

8.1. ผลการศึกษาด้านการตลาด

จากการศึกษาด้านการตลาด พบว่า ผู้ตอบแบบสำรวจให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ได้แก่เตียงนอน เครื่องปรับอากาศ ตู้เสื้อผ้า อินเทอร์เน็ต และภายในห้องพักให้ความสำคัญกับ ระบบ Key Card ลิฟท์ และกล้องวงจรปิด ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ปิยะรัตน์ รักวิริยธรรม (2556) การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการลงทุนของโครงการห้องพักให้เช่า ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมากที่สุด ได้แก่ ตู้เสื้อผ้า โต๊ะ เครื่องแปรง พัดลม ระบบ Key Card ทั้งนี้อาจเป็นเพราะสิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยพื้นฐานของห้องเช่าที่จำเป็นในปัจจุบัน

8.2. ผลการศึกษาด้านเทคนิค

จากผลการศึกษาด้านเทคนิค พบว่า ที่ดินก่อสร้างอาคาร 50 ตารางวา พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร กว้าง 13 เมตร ยาว 16 เมตร มี 5 ชั้น มีจำนวนห้องรวม 24 ห้อง ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก เป็นเงิน 17,770,000.00 บาท โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 40 เงินกู้ ร้อยละ 60 ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ปิยะนุช ตีรอด (2554) การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ที่ดินก่อสร้างอาคาร 114.50 ตารางวา พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร กว้าง 10 เมตร ยาว 22.50 เมตร สูง 13.50 เมตร มี 4 ชั้น มีจำนวนห้องรวม 40 ห้อง ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก เป็นเงิน 7,323,600.00 บาท โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 57 เงินกู้ ร้อยละ 43

8.3. ผลการศึกษาด้านการเงิน

จากผลการศึกษาด้านการเงินพบว่าโครงการมี ระยะเวลาคืนทุน 20 ปี 5 เดือน โดยการคิดลดให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอัตราคิดลดร้อยละ 8.98 เป็นลบเท่ากับ -11,537,279 บาท IRR ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับอัตราร้อยละ 1.65 ดัชนีกำไร -0.35 เท่า โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์ โครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของปิยะนุช ตีรอด (2554) การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ ด้านการเงินพบว่าโครงการมี ระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 11 เดือน 8 วันโดยการคิดลดให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอัตราคิดลดร้อยละ 8 เป็นบวกเท่ากับ 4,471,162.43 บาท IRR ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับอัตราร้อยละ 16.33 โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์ และไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ

9. ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

9.1. ข้อเสนอแนะที่ได้จากผลการวิจัย

9.1.1. โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่า เป็นโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง และระยะเวลาคืนทุนเป็นเวลานาน ซึ่งผลตอบแทนอาจได้ไม่ตรงตามความต้องการของผู้ลงทุน โครงการจึงควรศึกษาจากกลุ่มผู้เช่าที่มีรายได้สูง เพื่อส่งผลต่อรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

9.1.2. ขนาดที่ดินที่ก่อสร้างโครงการ ควรมีขนาดเหมาะสมกับการออกแบบอาคาร

9.1.3. มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการจะเปลี่ยนแปลงไปตามเวลา และภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น จึงเป็นตัวแปรที่สำคัญประการหนึ่ง ที่จะยอมรับหรือปฏิเสธโครงการ ซึ่งที่ดินที่ใช้ในโครงการมีราคาสูงเกินไปที่จะทำห้องเช่าราคาต่ำ

9.2. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

9.2.1. มูลค่าที่ดินของโครงการที่ศึกษามีมูลค่าสูงเกินไป ควรหาพื้นที่ลงทุนที่มีราคาต่ำกว่านี้ศึกษาใหม่

9.2.2. ลดต้นทุนการลงทุนในการติดตั้งอุปกรณ์ที่ไม่จำเป็นเมื่อเทียบกับธุรกิจอาคารห้องเช่าที่เป็นคู่แข่งในบริเวณที่ศึกษา เช่น ติดตั้งกล้องวงจรปิดทดแทนการทำงานของพนักงานรักษาความปลอดภัย

10. กิตติกรรมประกาศ

ในการศึกษาค้นคว้าเฉพาะบุคคลฉบับนี้ ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดอกเตอร์อติลา ปวงศียะห์ล่า ที่กรุณาเป็นที่ปรึกษาคอยให้คำแนะนำและตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างดี รวมทั้งได้ให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ในการปรับปรุงแก้ไข ทำให้การศึกษาค้นคว้าเฉพาะบุคคลนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นจนเสร็จสมบูรณ์ลงได้

ขอกราบขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือกับผู้วิจัยเป็นอย่างดี และยังช่วยให้คำแนะนำต่างๆ และขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามและผู้ให้สัมภาษณ์ทุกท่านที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่าตอบแบบสอบถามและให้ข้อมูลการสัมภาษณ์ จนทำให้การศึกษาค้นคว้าเฉพาะบุคคลฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

คุณค่าและประโยชน์ของการศึกษาค้นคว้าเฉพาะบุคคลฉบับนี้ขอมอบแด่บุพการี อาจารย์ ตลอดจนผู้มีพระคุณทุกท่านดังกล่าวไว้ข้างต้น หากการจัดทำ สารนิพนธ์ฉบับนี้มีความบกพร่องประการใด ผู้ศึกษาขอน้อมรับแต่เพียงผู้เดียว

บรรณานุกรม

กรมสรรพากร (2558). ภาษี โครงการห้องพักให้เช่า ถนนสิรินธร เขตบางพลัด

จังหวัดกรุงเทพมหานคร. สืบค้นเมื่อ 31 ตุลาคม 2558:

จาก <http://www.chandeow.com>

จิตติมา สิทธิพงษ์พานิช. (2557). เทคนิคการจัดการการเงินด้วย Excel. กรุงเทพมหานคร:

สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ธีรชาติ กิจรุ่งเรืองไพศาล. (2552). ความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

สำหรับนักศึกษาหญิง กรณีศึกษามหาวิทยาลัยคริสเตียน จังหวัดนครปฐม.

วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ธนาคารกสิกรไทย (2558). อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ โครงการห้องพักให้เช่า ถนนสิรินธร

เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร. สืบค้นเมื่อ 28 ตุลาคม 2558: จาก

<http://www.kasikornbank.com/TH/RatesAndFees/Lending/Pages/Lending.aspx>

- บุญถาวร (2558). หมวดสุขภัณฑ์ โครงการห้องพักให้เช่า ถนนสีรินธร เขตบางพลัด
จังหวัดกรุงเทพมหานคร. สืบค้นเมื่อ 28 ตุลาคม 2558:
จาก <http://www.boonthavorn.com/bathroom>
- บริษัท พีเอสเอ็น แชนเทลไลท์ เซอร์วิส เซ็นเตอร์ จำกัด (2558). ชุดจานดาวเทียม
โครงการห้องพักให้เช่า ถนนสีรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร.
สืบค้นเมื่อ 28 ตุลาคม 2558: จาก <http://www.psnsattv.com/>
- บริษัท ครีเอทีฟ อินโนเวชั่น เทคโนโลยี จำกัด (2558). เครื่องทาบัตตร
โครงการห้องพักให้เช่า ถนนสีรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร.
สืบค้นเมื่อ 28 ตุลาคม 2558: จาก <http://www.psnsattv.com/>
- ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. (2542). การวางแผนและวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพมหานคร : บริษัท
ซีเอ็ด ยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)
- ปิยะนุช ตีรอด. (2554). การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า
ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่. ศึกษาเฉพาะบุคคล.บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต:
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- พงษ์นรินทร์ รินทักษ์. (2551). การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนสร้าง
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี.
วิทยานิพนธ์. เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ:
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- รับสร้างแบบอพาร์ทเมนท์ (2558). ห้องพัก โครงการห้องพักให้เช่า ถนนสีรินธร
เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร. สืบค้นเมื่อ 27 ตุลาคม 2558:
จาก <http://www.chandeow.com>
- เริงรัก จำปาเงิน. (2544). การจัดการการเงิน. กรุงเทพมหานคร. บริษัท บู้คเน็ต จำกัด
- ศิริรัตน์ สง่างาม. (2556). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า
พร้อมสิ่งบริการในเทศบาลเมืองศรีราชา จังหวัดชลบุรี. วิทยานิพนธ์
เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต. เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ศุภกฤต อริยวิชัยกร.(2556). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างห้องเช่า ในแขวง
ศรีวิชัย เทศบาลนครเชียงใหม่.จังหวัดเชียงใหม่.ค้นคว้าอิสระ.บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต:
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- Archives (2558). รับถมดิน โครงการห้องพักให้เช่า ถนนสีรินธร เขตบางพลัด
จังหวัดกรุงเทพมหานคร. สืบค้นเมื่อ 27 ตุลาคม 2558:
จาก <http://mblog.manager.co.th/>

Internet Service On Apartment (2558). หมวดลงทุน-ติดตั้ง-อินเทอร์เน็ต-อพาร์เมนต์-
หอพัก โครงการห้องพักให้เช่า ถนนสีรินธร เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร.
สืบค้นเมื่อ 28 ตุลาคม 2558: จาก <http://www.apluscyber.com>

Thaiesay2home (2558). ขายที่ดิน โครงการห้องพักให้เช่า ถนนสีรินธร เขตบางพลัด
จังหวัดกรุงเทพมหานคร. สืบค้นเมื่อ 27 ตุลาคม 2558:
จาก <http://www.thaieasy2home.com>