

การศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างอพาร์ทเมนต์ ณ ซอยเลื้อใหญ่ จันทระเกษม ลาดยาว จตุจักร กรุงเทพฯ

Feasibility study of establishing an apartment

At soi Suayai Chandrarakasem Latyao Chatuchak Bangkok

นายไกรวิชญ์ วิริยะวิสุทธิสกุล

รศ.สันสนีย์ สุภาภา

ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

โทร. 0-2579-8610 โทรสาร 0-2579-8610 E-mail: fengsas@ku.ac.th

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ของการตั้งอพาร์ทเมนต์ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวางรูปแบบอพาร์ทเมนต์ที่มีความเป็นไปได้ในด้านการตลาด เทคนิค การจัดการ การเงิน

จากการทำการศึกษาพบว่าปริมาณความต้องการของที่อยู่อาศัย มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆเนื่องจากจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นและ เช่นเดียวกันกับในพื้นที่ที่จะทำการศึกษานี้ มีนักศึกษาที่ศึกษาอยู่ในมหาวิทยาลัยราชภัฏเป็นจำนวนมากและผู้ทำงานอยู่ในสำนักงานละแวกใกล้เคียงทำให้มีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยมากตามไปด้วยจึงมีความเหมาะสมทางด้านการตลาดด้านเทคนิคเลือกตั้งอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ซอยเลื้อใหญ่เนื่องจากมีความต้องการที่พักอาศัยสูงและมีการคมนาคมไปยังแหล่งที่กลุ่มเป้าหมายมีความจำเป็นต้องไปได้ง่ายเช่นมหาวิทยาลัยราชภัฏ จันทระเกษม รถไฟฟ้าใต้ดิน ลาดพร้าว ถนนรัชดาภิเษก ศูนย์การค้าเอสพลานาด เป็นต้นด้านการบริหารและการจัดการ จากการศึกษาระยะเวลาในการดำเนินโครงการก่อนการให้บริการ ช่วงเวลาที่ สามารถควบคุมราคาและค่าเช่าจ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด จะมีระยะเวลา เดือน และ ช่วงเวลาที่ให้บริการไปจนถึงสิ้นสุดโครงการ มีระยะเวลา 20 ปี ด้านการเงิน และการประเมินผลโครงการ ระยะคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 12 ปี 3 เดือน และโครงการให้ผลตอบแทนร้อยละ 7.57

Abstract

The objective of “ Feasibility study of establishing an apartment at soi Suayai Chandrarakasem Latyao Chatuchak Bangkok” were mainly to study the feasibility and creating a feasible apartment model in marketing , technical ,management and financial study.

From the study showed that the demand of residence were increasing cause of population in Bangkok increase and in the area we had study as well, large number of student were moved to live in the area of

University and worker as well ,that makes this area become an appropriate area to establish an apartment.

Technical study. Locating this area to be our project because of high demand of residence and convenient transportation for targeted customer e.g. Rajabhat University , Ladprao subway station ,Ratchada Road. Administration and Management study. The duration of study from project start include construction period until the end of project will be 20 years .Financial study and project evaluation. Payback period of the project is 12 years and 3 months. Project IRR is 7.54 % and MARR is 10 % , which that makes project infeasible.

1. บทนำ

1.1 มุลเหตุจูงใจ

การลงทุนทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ถือเป็นวิธีการลงทุนที่น่าสนใจอีกวิธีหนึ่ง ถ้าหากทำแล้วประสบความสำเร็จ มีผู้เช่าพักอาศัยเต็ม ก็ถือได้ว่าประสบความสำเร็จในชีวิตเลยทีเดียว เพราะให้ทั้งเงินและเวลาแก่ผู้ลงทุน นอกจากนี้ยังสามารถให้ตัวโครงการเอง จ่ายดอกเบี้ยและผ่อน ธนาคารไป ขณะที่ทำธุรกิจก็ได้ หลังจากผ่อนหมด เรียกได้ว่าเป็นเลื่อนอนกินกันเลยทีเดียว พังดูแล้วน่าสนใจ และดูจะเป็นธุรกิจที่ทำง่ายๆ สบายๆ แต่หากลองมองดูให้ดีแล้วก็มีคู่แข่งที่คิดแบบเดียวกันไม่ใช่น้อย อีกทั้ง ผู้ที่ไม่ประสบความสำเร็จก็มีมาก และด้วยเงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง ระดับ 10-30 ล้านบาท จึงต้องทำการศึกษาและพิจารณาให้ดี ในทุกๆด้าน ไม่ว่าจะเป็นทางด้าน ความต้องการของตลาด การเงิน, ทำเลที่ตั้ง การเจริญเติบโตของชุมชน, คู่แข่ง, การตลาด, การเลือกคนงาน, ปัจจัยแวดล้อมต่างๆ รวมไปถึงผลกระทบต่อชุมชน ก็เป็นเรื่องที่ควรพิจารณาด้วยกันทั้งสิ้น โดยโครงการนี้ ต้องการศึกษาดูถึงความเป็นไปได้ที่จะตัดสินใจลงทุนทำอพาร์ทเมนต์ บนที่ดินเปล่า 144 ตารางวา ในซอย เลื้อใหญ่จตุทิศ (ใกล้เมเจอร์รัช

โยธิน) เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของชุมชนนี้มีมาก จึงทำให้ที่พักอาศัยไม่เพียงพอต่อจำนวนคนในชุมชน นี่จึงเป็นที่มาของปัญหา

1.2 วัตถุประสงค์และขอบเขตการศึกษา

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการตั้งอพาร์ทเมนท์ ณ ซอยเสือใหญ่อุทิศ ถนนรัชดาภิเษก ลาดยาว จตุจักร กรุงเทพมหานคร และวางรูปแบบของโครงการ ที่มีความเป็นไปได้ใน ด้านการตลาด ด้านเทคนิค การจัดการ การเงิน ผลตอบแทนต่อเศรษฐกิจและสังคมรวมทั้งวิเคราะห์ ผลต่อการเปลี่ยนแปลงตัวแปรที่มีผลต่อความเป็นไปได้ของโครงการและความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นจากการลงทุน

2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2.1 การศึกษาด้านการตลาด

จากการสำรวจตลาดโดยวิธีปฐมภูมิและทุติยภูมิได้ผลสรุป โดยกลุ่มลูกค้าที่อยู่ในเป้าหมาย เป็น นักศึกษามากที่สุด และ พนักงานบริษัท ตามลำดับ ขนาดห้องที่เหมาะสมที่สุด คือ 20-25 ตารางเมตร จำนวนห้องที่เหมาะสม คือ จำนวนห้องที่มากที่สุดเท่าที่พื้นที่รองรับคือ 56 ห้อง ความต้องการ อพาร์ทเมนท์ ขนาดดังกล่าวในพื้นที่ คือ 100 % และ ราคาห้องที่เหมาะสมอยู่ที่ 4,000-4,500 บาท ดังนั้นรายรับ ของโครงการ จะอยู่ที่ 2,736,000 บาทต่อปี

2.2 การศึกษาด้านเทคนิค

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับพื้นที่อาคารจะต้องมีระยะร่นไม่ต่ำกว่า 6 เมตรจากกึ่งกลางถนนและมีระยะร่นรอบอาคาร ดังนั้นทำให้เหลือพื้นที่สร้างอาคาร 341 ตารางเมตร ซึ่งเป็นไปได้ที่จะสร้างอาคารสูงห้าชั้น และมีห้องพัก 56 ห้องในเชิงวิศวกรรม โดยในขณะที่เปิดให้บริการใช้พนักงานจำนวนทั้งสิ้น 3 คน

2.3 การศึกษาด้านการบริหาร

ระยะเวลาในการดำเนินโครงการก่อนการผลิตใช้เวลาทั้งสิ้น 17 เดือน แต่ในช่วงเวลาการดำเนินงานใน Critical Path (ช่วงเวลาดำเนินการวิกฤต) เป็น 12 เดือน

นโยบายด้านการบริหารกำหนดให้พนักงานทำงาน 6 วันต่อสัปดาห์ (หยุดวันอาทิตย์) และทำงานวันละ 7 ชั่วโมง สำหรับนโยบายด้านการเงินใช้ทุนเรือนหุ้นและการกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี คิดเป็น 14,000,000 และ 9,000,000 บาทตามลำดับ

2.4 การศึกษาด้านการเงิน

โครงการมีเงินลงทุนในทรัพย์สินถาวรทั้งหมด 20,671,000 บาท โดย มีค่าใช้จ่ายก่อนการผลิต 965,000 บาท มีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นปีที่ 2 คิดเป็น 61,333 บาท และปีอื่นๆ เป็น 0 โครงการมีแหล่งเงินทุน 2 ส่วนคือทุนเรือนหุ้น (โดยจ่ายเป็น 50% ของค่า ใจและกู้ยืมจากสถาบันการเงินภายในประเทศ (กำหนดจ่ายคืนเงินต้นปีตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นจำนวน 1,500,000 บาท) ซึ่งมีอัตราส่วนเงินกู้ กั บทุนเรือนหุ้นเป็นต่อ 2 โครงการมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีที่ 2 จนคงที่ตั้งแต่ปีที่ 8 เป็นต้นไปซึ่ง

มีค่า 2,008,055 บาท มีดุลเงินสดสะสม 13,500,065.50 บาท และมีกระแสเงินสดสุทธิสะสมทั้งหมด 19,459,968 บาท

2.5 การวิเคราะห์และประเมินผลโครงการ

โครงการมี %ROE เริ่มต้นปีที่ 2 ที่ 1.2% และเพิ่มขึ้นจนคงที่ตั้งแต่ปีที่ 8 เป็นต้นไปซึ่งมีค่า 4.1 % สำหรับ %ROI ในแต่ละปีการผลิตมีค่าประมาณ 2.5 – 4.5% ตลอดระยะเวลาโครงการ นอกจากนี้ IRR ที่คิดทั้งหมดกับคิดเฉพาะส่วนทุน มีค่า 7.57 % และ 6.79% ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่า MARR ที่กำหนดไว้ที่ 10 % แสดงได้ว่าโครงการนี้ยังไม่มาลงทุนโครงการนี้ มีระยะเวลาคืนทุน 12 ปี 3 เดือน จากการวิเคราะห์จุดคุ้มทุนพบว่าโครงการต้องมีการอาศัยเข้าอยู่ที่เกินกว่าจุดคุ้มทุนซึ่งคิดเป็นปริมาณร้อยละ 37.96 ของการเข้าอยู่อาศัย (ในปีที่ 12 เป็นต้นไป) สำหรับการเปลี่ยนแปลงตัวแปรเงินลงทุนถาวรและค่าห้องพัก ต่างก็มีผลทำให้ IRR เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว

3. สรุปและข้อเสนอแนะ

ทางด้านตลาด จากการศึกษาโดยวิธีภาคสนาม ได้ผลสรุป ดังนี้

- 1) กลุ่มเป้าหมาย เป็น นักศึกษามากที่สุด และ พนักงานบริษัท ตามลำดับ
- 2) ขนาดห้องที่เหมาะสมที่สุด คือ 20-25 ตารางเมตร
- 3) จำนวนห้องที่เหมาะสมคือ จำนวนห้องที่มากที่สุดเท่าที่พื้นที่รองรับ คือ 56 ห้อง
- 4) ความต้องการอพาร์ทเมนท์ขนาดดังกล่าวในพื้นที่ คือ 100 % ดังนั้นรายรับ ของ โครงการ จะอยู่ที่ 2,736,000 บาทต่อปี

ข้อสรุปทางด้านเทคนิค พบว่าจากการศึกษากฎหมาย พื้นที่อาคารจะต้องมีระยะร่นไม่ต่ำกว่า 6 เมตร จากกึ่งกลางถนน ดังนั้นทำให้เหลือพื้นที่สร้างอาคาร 341 ตารางเมตร ซึ่งเป็นไปได้ที่จะสร้างอาคารสูงห้าชั้น และมีห้องพัก 56 ห้องในเชิงวิศวกรรม ขณะดำเนินการให้บริการใช้พนักงาน 3 คน

ข้อสรุปในด้านการจัดการโดยทั่วไปการก่อสร้างอาคาร ห้าชั้น จะใช้เวลา 8-10 เดือน ซึ่งจะทำให้เมื่อรวมกับระยะเวลาอย่างอื่นแล้ว จะใช้เวลาสร้างโครงการนี้ 1 ปีด้วยกัน

ข้อสรุปในด้านการเงิน ทำให้ทราบว่า MARR ของโครงการ ซึ่งคิดจาก WACC (ภาคผนวก) มีค่าเท่ากับ 10% ในขณะที่โครงการ มี IRR เพียง 7% มี Payback period ที่ 12 ปี 3 เดือน

จากข้อสรุปทั้งหมดทำให้สรุปได้ว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่สามารถทำให้มีความเป็นไปได้โดยดูจากผลการวิเคราะห์ ความไว โดยหากสามารถเพิ่มรายได้ให้กับอาคาร 20% ก็จะทำให้ IRR มากกว่า MARR ส่งผลให้โครงการมีความเป็นไปได้

4. กิตติกรรมประกาศ

โครงการวิศวกรรมอุตสาหการฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงได้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ที่ได้ให้กำลังใจและความช่วยเหลือในทุกด้าน ขอบพระคุณ รศ. ศันสนีย์ สุภากา(อาจารย์ที่ปรึกษา) อ.ดร. นันทชัย กานตะนันทะ และ อ. พาพิศ วงศ์ชัยสุวรรณ (กรรมการ) ที่ได้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะ รวมทั้งคณะทำงานที่ช่วยอ้อม

ท้ายที่สุดนี้ ขอขอบคุณ คุณนริเมธ กิตติคุณธนสาร คุณกัทยา วิริยะวิสุทธิสกุล, คุณกัจฉัย วิริยะวิสุทธิสกุลคุณวริยา วิริยะวิสุทธิสกุล ที่ได้ข้อมูลและการประสานงานด้วยไมตรีจิตในการทำโครงการฉบับนี้ จึงใคร่ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

5. เอกสารและสิ่งอ้างอิง

บริษัท ชาร์เตอร์-นิช จำกัด หนังสือสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการ

อาคารพักอาศัยรวม253-259 อาคาร ชาร์เตอร์-นิช ถนน สีพระยา

บางรัก กรุงเทพฯ 10500. ชาร์เตอร์-นิช 2550.

นางสาวพาพิศ วงศ์ชัยสุวรรณ การศึกษาความเป็นไปได้ของการตั้ง

โรงงานสกัดน้ำมันมะพร้าวบริสุทธิ์มาตรฐาน ภาควิชาอุตสาหกรรม,
คณะวิศวกรรมศาสตร์, เกษตรศาสตร์, 2553.

นางกัทยา วิริยะวิสุทธิสกุล กรรมการบริษัท แคมปัส เรสซิเดนซ์ จำกัด

สัมภาษณ์, 20 ธันวาคม 2553.