

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า:
กรณีศึกษา ลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์

สารนิพนธ์
ของ
จุมพล ดำริพาณิชย์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มีนาคม 2551

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า:
กรณีศึกษา ลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์

สารนิพนธ์
ของ
จุมพล ดำริพาณิชย์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มีนาคม 2551
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า:
กรณีศึกษา ลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์

สารนิพนธ์
ของ
จุมพล ดำริพาณิชย์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มีนาคม 2551

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า:
กรณีศึกษา ลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์

บทคัดย่อ
ของ
จุมพล ดำริพาณิชย์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มีนาคม 2551

จุมพล ดำริพาณิชย์. (2550). การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า: กรณีศึกษา ลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์การจัดการ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ไมตรี อภิพัฒน์มนตรี.

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า: กรณีศึกษา ลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ การวิเคราะห์และประเมินโครงการกระทำโดยใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-cost ratio : BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) โดยมีอัตราส่วนลดร้อยละ 8.1042 อายุโครงการ 25 ปี ตลอดจนการวิเคราะห์โครงการในกรณีปรับปรุงโครงการ (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม) กลุ่มประชากรที่ใช้ในการวิจัย คือ ผู้จ่ายค่าเช่าปัจจุบันภายในโครงการลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ จำนวน 44 คน โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือ ค่าร้อยละ ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติทั้งหมดนี้ใช้โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ

ผลการวิจัย พบว่า

1. โครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 3,884,007 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.175 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 10 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 9 ปี 7 เดือน 24 วัน
2. การวิเคราะห์โครงการในกรณีปรับปรุงโครงการ (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม) ให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 490,555 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.087 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 8.1797 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 11 ปี 1 เดือน 2 วัน
3. ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 25 – 34 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรี เป็นพนักงานบริษัทเอกชน มีรายได้ต่อเดือน 11,800 – 17,100 บาท และมีสถานภาพโสด
4. ลักษณะห้องพักที่ผู้เช่าต้องการเช่าอะพาร์ตเมนต์ในอนาคต ส่วนใหญ่มีความต้องการห้องพักที่ตกแต่งแล้วพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ ลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ คือ ปัจจัยในเรื่องของระดับราคา สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องการภายในห้องพักโดยส่วนใหญ่มีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทเคเบิลทีวี สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องการภายนอกห้องพัก คือ มีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทอาคารจอดรถ และจำนวนเงินที่ผู้เช่าสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบันในกรณีโครงการฯ ได้มีการปรับปรุงและเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกโดยส่วนใหญ่ผู้เช่าสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบันได้ คือ 1,000 บาทต่อเดือน

A STUDY OF COST AND RETURN IN APARTMENT FOR RENT BUSINESS:
A CASE STUDY OF LAGUNA HOUSE APARTMENT

AN ABSTRACT
BY
CHUMPHON DHUMRIPANIT

Presented in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Master of Economics Degree in Managerial Economics
at Srinakharinwirot University
March 2008

Chumphon Dhumripanit. (2008). *A Study of Cost and Return in Apartment for Rent Business: A Case Study of Laguna House Apartment*. Master's Project, M.Econ. (Managerial Economics). Bangkok: Graduate School, Srinakharinwirot University. Project Advisor: Mr. Maitri Abhibhatanamontri

The purposes of this research was to study the cost and return in apartment for rent business using a case study of Laguna House Apartment. The analyses and evaluation of the project were conducted through the cost-benefit analyses: Net Present Value: NPV, Benefit-cost ratio: BCR, Internal Rate of Return: IRR, Payback period with a discount rate of 8.1042%, 25 years of project life, and the project analysis in case of project improvement (considered especially on the marginal resource). The sample consisted of 44 current lessees of the Laguna House Apartment. The instrument for data collection was a questionnaire. The statistics used for data analyses were percentage and the aforementioned cost-benefit analyses. All statistics were computed using a software package.

The research findings revealed as follows.

1. The apartment for rent business project yielded the Net Present Value: NPV of 3,884,007 Baht, Benefit-cost ratio: BCR of 1.175, Internal Rate of Return: IRR of 10%, and Payback period of 9 years 7 months 24 days.

2. The project analyses in case of project improvement (considered especially on the marginal resource) yielded the Net Present Value: NPV of 490,555 Baht, Benefit-cost ratio: BCR of 1.087, Internal Rate of Return: IRR of 8.1797%, and Payback period of 11 years 1 months 2 days.

3. Most lessees who responded to the questionnaire were female, in 25-34 age group, graduated with bachelor degree, private company employee, earning month's salary 11,800-17,100 Baht, and single.

4. The characteristics of the apartment for rent which most lessees need in the future include decorated and fully furnished apartment. The factor used in consideration of the rental of Laguna House Apartment was the rental price. The inside room facility which most lessees need was cable TV while outside room facility was car park building. In case of project improvement and more facility provision, most lessees were able to pay more 1,000 Baht to the current month's rental price.

ประกาศคุณูปการ

การวิจัยครั้งนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์จาก อาจารย์ไมตรี อภิพัฒนะมนตรี อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ซึ่งข้าพเจ้าขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่า ให้คำปรึกษา ให้ขอเสนอแนะและตรวจสอบข้อบกพร่องต่างๆ ขอขอบพระคุณผู้ช่วย ศาสตราจารย์ณัฐภา ตันสกุล และ ดร.รัชพันธุ์ เขยจิตร กรรมการสอบสารนิพนธ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำในการศึกษาค้นคว้าและแนวทางแก้ไขปรับปรุงงานวิจัย

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อเชิงอี แซ่เฮ้ง และคุณแม่จินดา ขาวล้ำเลิศ ผู้ซึ่งให้ชีวิต ความรัก อบรมสั่งสอน ตลอดจนครอบครัวอันเป็นที่รักยิ่งของข้าพเจ้าที่เป็นทั้งกำลังใจ และแรงบันดาลใจในการทำวิจัยครั้งนี้ และพี่ น้อง เพื่อนๆ ร่วมรุ่นทุกท่านที่ให้คำแนะนำ ในการทำสารนิพนธ์ฉบับนี้ และขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามงานวิจัยนี้ทุกท่าน ซึ่งมีส่วนให้การวิจัยสำเร็จลุล่วงด้วยดี

สำหรับคุณประโยชน์ของสารนิพนธ์ฉบับนี้ ข้าพเจ้าขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณแก่ บิดามารดา ครูบาอาจารย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ได้เอื้อนามและมีได้เอื้อนาม ณ ที่นี้ หากสารนิพนธ์ฉบับนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ข้าพเจ้าขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

จุมพล ดำริพาณิชย์

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ	1
ภูมิหลัง	1
ความมุ่งหมายของการวิจัย	4
ความสำคัญของการวิจัย	4
ขอบเขตของการวิจัย	5
นิยามศัพท์	5
กรอบความคิดในการวิจัย	7
ข้อตกลงในการวิจัย	7
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทเช่า	10
ข้อมูลการแบ่งพื้นที่เขตตามนโยบายการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.....	11
ข้อมูลทั่วไปของเขตพระโขนง	13
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	15
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	31
3 วิธีดำเนินการวิจัย	35
การกำหนดประชากรและแหล่งข้อมูล	35
การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	36
การเก็บรวบรวมข้อมูล	36
การวิเคราะห์ข้อมูล	37
สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	38
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	42
ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์	43
การวิเคราะห์จำนวนอุปสงค์และลักษณะข้อมูลทั่วไปของโครงการบริเวณ ใกล้เคียง	44
การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์	45
การศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ภายในโครงการลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์	65

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 (ต่อ)	
การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ทเมนต์ ในส่วนของการปรับปรุงเพิ่มเติม	76
5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	92
ความมุ่งหมายของการวิจัย	92
วิธีการดำเนินการวิจัย	93
การวิเคราะห์ข้อมูล	95
สรุปผลการวิจัย	95
อภิปรายผล	97
ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้	98
ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป	99
บรรณานุกรม	100
ภาคผนวก	103
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์เจ้าของโครงการลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ทเมนต์	104
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์ข้อมูลอะพาร์ทเมนต์บริเวณใกล้เคียง	106
ภาคผนวก ค แบบสอบถามผู้เช่าอะพาร์ทเมนต์ โครงการ ลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ทเมนต์	108
ภาคผนวก ง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2549)	111
ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์	117

บัญชีตาราง

ตาราง	หน้า
1 จำนวนประชากรและจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545 – 2549	2
2 จำนวนประชากรในเขตกลุ่มเจ้าพระยา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545 – 2549	3
3 จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกลุ่มเจ้าพระยา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545 – 2549	3
4 แสดงรายได้จากการเก็บภาษีของเขตพระโขนง ปี 2549	14
5 สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	34
6 แสดงจำนวนอุปสงค์และข้อมูลทั่วไปของโครงการบริเวณใกล้เคียง	44
7 ต้นทุนในการลงทุนโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์	47
8 ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	48
9 ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการตลอดอายุโครงการ	51
10 สรุปประมาณการต้นทุนของโครงการตลอดอายุโครงการ	52
11 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโครงการตลอดอายุโครงการ	53
12 การประมาณการรายได้อื่นๆ จากการให้บริการสาธารณูปโภคของโครงการ	54
13 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ ตลอดอายุโครงการ	55
14 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของโครงการตลอดอายุโครงการ	56
15 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ	61
16 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน	64
17 แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	65
18 แสดงข้อมูลการเช่าอะพาร์ตเมนต์ในอนาคตของผู้ตอบแบบสอบถาม	68
19 ต้นทุนในการลงทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์	77
20 ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	78
21 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโครงการตลอดอายุโครงการ	79
22 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการตลอดอายุโครงการ	80
23 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของโครงการตลอดอายุโครงการ	81
24 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (B/C Ratio) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ	87
25 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน	90

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวคิดในการวิจัย	7
2 กระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุน	18
3 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการลากูน่า เฮ้าส์ อะพาร์ตเมนต์ และโครงการ อะพาร์ตเมนต์ บริเวณใกล้เคียง	45

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการดำรงชีวิต เนื่องจากบ้านหรือที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์ ความต้องการที่อยู่อาศัยไม่ใช่ความต้องการในตัวโครงสร้างของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น แต่รวมไปถึงความต้องการที่ให้บริการจากที่อยู่อาศัยนั้นด้วย เช่น บริการที่ให้ความปลอดภัย ความสะดวกสบาย เป็นต้น ซึ่งบริการต่างๆ ของที่อยู่อาศัยแต่ละแห่งนั้นจะแสดงถึงภาพลักษณ์ของที่อยู่อาศัยนั้นด้วย แต่ปัจจุบันปัญหาที่อยู่อาศัย ถือได้ว่าเป็นปัญหาสำคัญสำหรับเมืองใหญ่ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศ จากการพัฒนาประเทศที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมือง ประชาชนจากชนบทอพยพเข้ามาทำงานในเมือง โดยประชากรในเขตกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2549 มีจำนวน 5,695,956 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2548 จำนวน 5,658,953 ล้านคน (ตาราง 1) การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรดังกล่าวทำให้กรุงเทพเกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เช่น ปัญหาชุมชนแออัดปัญหาการจราจร ปัญหาสิ่งแวดล้อมและปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย การเพิ่มขึ้นของประชากรในกรุงเทพมหานครทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และราคาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันก็ยังมีราคาที่สูงมาก ทำให้ประชาชนบางกลุ่มที่รายได้น้อยไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ นอกจากนี้ ยังประสบปัญหาการจราจร ทำให้เสียเวลาในการเดินทาง เสียเงิน และเสียสุขภาพจิต ทางเลือกหนึ่งของประชาชนที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ และไม่ต้องการประสบกับปัญหาการจราจร คือ การเช่ามีทั้งในรูปแบบของบ้านเช่า ห้องเช่า แฟลต อะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน สถานศึกษา เพื่อให้ได้รับความสะดวกสบายในการเดินทางมากที่สุด

ตาราง 1 จำนวนประชากรและจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545 – 2549

ปี Year	ประชากร Population			ความหนาแน่น ต่อ ตร.กม. Density per sp.km.	บ้าน house
	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female		
2545 (2002)	5,782.159	2,796.409	2,985.750	3,694.20	1,963.660
2546(2003)	5,844.607	2,822.171	3,022.436	3,734.10	2,020.019
2547 (2004)	5,634.132	2,698.051	2,936.081	3,599.62	2,050.411
2548 (2005)	5,658.953	2,705.954	2,952.999	3,607.33	2,091.558
2549 (2006)	5,695.956	2,721.273	2,974.683	3,630.92	2,150.706

ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

รวบรวมโดย ศูนย์ข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การจัดแบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพื่อการบริหารจัดการเมืองที่เป็นระบบ ตามนโยบายพัฒนาเมืองตามพื้นที่ และแบ่งกลุ่ม เพื่อการพัฒนาตามศักยภาพหรือลักษณะเฉพาะของพื้นที่ต่างๆ ให้เป็นไปตามกรอบและแนวทางที่สามารถนำไปปฏิบัติได้ทันที มีการประสานงานระหว่างเขตได้ดี ในการนี้ กรุงเทพมหานครจึงได้แบ่งกลุ่มเขตตามลักษณะพื้นที่ออกเป็น 12 กลุ่มเขต ทั้งนี้บริเวณกลุ่มเขตเจ้าพระยาดังกล่าวมีแผนการดำเนินการทางด้านการคมนาคมและรองรับพัฒนาเศรษฐกิจในเขตเมืองชั้นใน โดยมี 2 เส้นทาง คือ สายสุขุมวิท (จากสถานีอ่อนนุช – สถานีหมอชิต) ระยะทางรวม 16.8 กิโลเมตร และสายสีลม (จากสถานีสนามกีฬาแห่งชาติ-สถานีสะพานตากสิน) มีระยะทาง 6.3 กิโลเมตร รวมเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในปัจจุบัน 23.1 กิโลเมตร และในปัจจุบันมีการต่อขยายเส้นทางให้บริการออกไปเขตชานเมืองเพิ่มขึ้น เช่น โครงการต่อขยายช่วงอ่อนนุช-สำโรง โครงการต่อขยายช่วงสะพานตากสิน-ศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานคร ทางด้านทิศใต้ ส่วนทางด้านเศรษฐกิจปัจจุบัน กรุงเทพมหานคร ได้มีการส่งเสริมและมีแผนพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจในเรื่องของอุตสาหกรรมและการขนส่งโดยเน้นไปที่กลุ่มเจ้าพระยา ซึ่งเป็นเขตเศรษฐกิจใหม่ ริมน้ำเจ้าพระยารองรับการขยายตัวของวงแหวนอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบด้วยเขตการปกครองจำนวน 5 สำนักงานเขต ได้แก่ เขตคลองเตย เขตบางคอแหลม เขตยานนาวา เขตพระโขนง และ เขตบางนา โดยเขตคลองเตยจะมีการพัฒนาปรับปรุงบริเวณท่าเรือคลองเตยเป็นย่านสำนักงานพาณิชย์ และโรงแรมริมน้ำ เขตบางคอแหลม เขตยานนาวา เป็นเขตเศรษฐกิจพระราม 3 ส่วนเขตพระโขนง เขตบางนา จะเป็นพื้นที่พัฒนาตามโครงการวงแหวนอุตสาหกรรม (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร. 2549)

ตาราง 2 จำนวนประชากรในเขตกลุ่มเจ้าพระยา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545 – 2549

ปี Year	2545	2546	2547	2548	2549
เขตบางคอแหลม	114,638	113,781	106,499	105,658	107,551
เขตยานนาวา	92,649	92,110	88,986	88,556	89,990
เขตคลองเตย	134,802	133,131	125,254	122,919	124,554
เขตพระโขนง	100,878	101,370	98,957	98,564	100,225
เขตบางนา	102,125	102,777	101,737	101,667	101,775

ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

รวมรวมโดย ศูนย์ข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง 3 จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกลุ่มเจ้าพระยา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2545-2549

ปี Year	2545	2546	2547	2548	2549
เขตบางคอแหลม	33,371	34,088	34,321	34,903	35,021
เขตยานนาวา	39,850	40,611	36,258	38,345	38,990
เขตคลองเตย	53,309	53,280	49,487	49,166	49,559
เขตพระโขนง	34,374	34,839	34,952	35,321	35,621
เขตบางนา	40,819	43,890	44,437	45,451	46,124

ที่มา: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

รวมรวมโดย ศูนย์ข้อมูลธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จะเห็นได้ว่า จำนวนประชากรในเขตกลุ่มเจ้าพระยาในเขตพระโขนง ปี 2548 มีจำนวน 98,564 คน และในปี 2549 มีจำนวน 100,225 คน (ตาราง 2) ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และในส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตพระโขนง (ตาราง 3) มีจำนวนเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบสัดส่วนกับประชากร จากข้อมูลข้างต้นและปัญหาต่างๆ ของจำนวนประชากรและที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสวนทางกับจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครที่เพิ่มขึ้นทุกปี ซึ่งที่อยู่

อาศัยประเภทอะพาร์ตเมนต์ผู้ที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มนักเรียน นักศึกษา รวมทั้งกลุ่มบุคคลที่มีรายได้น้อย และยังไม่มีความสามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือกลุ่มบุคคลที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้สถานศึกษา ที่ทำงาน เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรที่คับคั่ง และประหยัดเวลาในการเดินทาง ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกับแฟลตและอาคารชุด โดยโครงการลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 81 เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวมีอัตราการเช่าพักอาศัยอะพาร์ตเมนต์บริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการในอัตราที่สูงอยู่ในระดับร้อยละ 95-100 (www.thaiappraisal.org) แสดงให้เห็นว่า พื้นที่บริเวณดังกล่าวยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า และสามารถเดินทางเข้าออกได้ หลายเส้นทาง อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีอ่อนนุช) ใกล้ห้างเทสโก้โลตัส สาขาอ่อนนุช รวมทั้งยังใกล้สถานที่สำคัญทางราชการอีกด้วย เช่น สำนักงานเขตพระโขนง สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง สำนักงานขนส่งพื้นที่ 3 และสำนักงานประกันสังคมเขต 4 เป็นต้น

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ ดังนี้

1. เพื่อวิเคราะห์อุปสงค์ภายในโครงการลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ และอุปสงค์โครงการบริเวณใกล้เคียง
2. เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษาลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์
3. เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของการปรับปรุงโครงการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม)

ความสำคัญของการวิจัย

1. ผลของการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า จะเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า
2. ผลการศึกษาจะเป็นแนวทางให้สถาบันการเงินใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดวงเงินสินเชื่อของโครงการลักษณะดังกล่าว
3. ผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อภาครัฐและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนและนโยบายต่างๆ ในเรื่องของที่อยู่อาศัย

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลา구나เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยพระโขนง 81 ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาที่ทำการศึกษาคือ 1 กันยายน – 30 ตุลาคม 2550 ซึ่งมีขอบเขตการศึกษา ดังนี้

1. ศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ของโครงการบริเวณใกล้เคียงโดยกำหนดระยะห่างจากที่ตั้งโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร
2. ศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลา구나เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์
 - ต้นทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
 - ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
 - ประเมินการกระแสเงินสด
 - ความเป็นไปได้ของโครงการ
3. ศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ภายในโครงการลา구나เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์
4. ศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของการปรับปรุงโครงการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม)
 - ต้นทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
 - ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
 - ประเมินการกระแสเงินสด
 - ความเป็นไปได้ของโครงการ

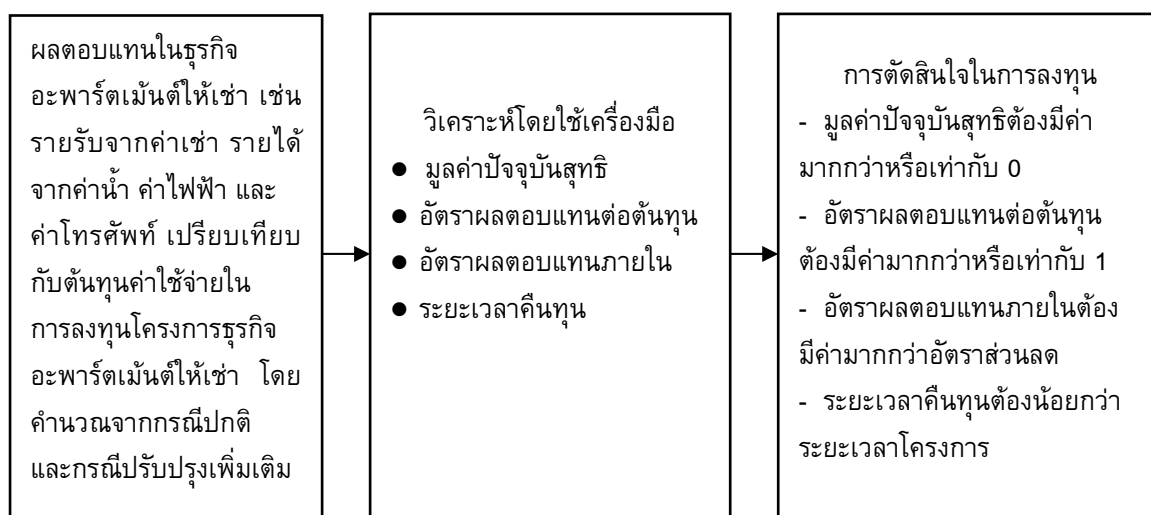
นิยามศัพท์

1. การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) หมายถึง กิจกรรมการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าเพื่อทราบถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน ซึ่งพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้โดยการวิเคราะห์ทางการเงินโดยใช้เครื่องมือดังนี้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายใน และระยะเวลาคืนทุน
2. อะพาร์ตเมนต์ (Apartment) หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดินจำกัด จึงต้องก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ความสูงตั้งแต่ 4 ชั้น ขึ้นไปมีหลายห้องในอาคารเดียวกันกรรมสิทธิ์ในการอยู่อาศัยเฉพาะในห้องของตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิ์ในอาคารส่วนรวมและที่ดิน
3. กลุ่มเจ้าพระยา หมายถึง เขตการปกครอง 5 เขต ซึ่งประกอบด้วย เขตคลองเตย เขตบางคอแหลม เขตยานนาวา เขตพระโขนง และเขตบางนา

4. ผลตอบแทนของการลงทุนโครงการ หมายถึง ผลตอบแทนที่เป็นตัวเงินที่เกิดขึ้นโดยตรงของโครงการ ได้แก่ รายรับจากให้เช่าอะพาร์ตเมนต์ที่ผู้เช่าจ่ายเป็นค่าเช่าต่อเดือน
5. ต้นทุนของการลงทุนโครงการ หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งหมดที่เกี่ยวข้องในโครงการ
6. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) หมายถึง จำนวนเงินรวม ณ เวลาปัจจุบันของเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตในช่วงระยะเวลาของโครงการกับอัตราผลตอบแทนที่ต้องการหรืออัตราส่วนลดค่าที่กำหนดเท่ากับร้อยละ 8.1042
7. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) หมายถึง อัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่าศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี
8. ระยะเวลาคืนทุน (Payback period) หมายถึง ระยะเวลาที่ทำให้กระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการ เท่ากับกระแสเงินสดจ่ายในช่วงเริ่มต้นโครงการพอดี
9. อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio : BCR) หมายถึง อัตราส่วนของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับหลังภาษีของโครงการลงทุนต่อกระแสเงินสดจ่ายลงทุน
10. อุปสงค์การเช่าอะพาร์ตเมนต์ (Demand) หมายถึง จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า
11. พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม หมายถึง การปรับปรุงโครงการลงทุนเพิ่มเติมในส่วนของการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าภายในโครงการลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ ทั้งภายในห้องพักอาศัยและภายนอกห้องพักอาศัย เช่น เคเบิลทีวี เครื่องทำน้ำอุ่น ตู้เย็น กล้องวงจรปิด ลิฟท์ และอาคารที่จอดรถ เป็นต้น
12. ค่าเสื่อมราคาอาคาร หมายถึง ค่าเสื่อมที่คิดคำนวณจากอาคารที่พักอาศัย และอาคารที่จอดรถ โดยคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight-line Method)
13. ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ หมายถึง ค่าเสื่อมที่คิดคำนวณจากอุปกรณ์ที่ติดตั้งภายในอาคารที่พักอาศัย และอาคารที่จอดรถ เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์ประปา และอุปกรณ์ติดตั้งลิฟท์ โดยคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight-line Method)
14. กรณีปกติ หมายถึง การคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนจากข้อมูลของโครงการลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ
15. กรณีปรับปรุงเพิ่มเติม หมายถึง การคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนจากข้อมูลอุปสงค์ผู้เช่าพักอาศัยภายในของโครงการลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ จากการออกแบบสอบถาม

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า โดยอาศัยข้อมูลจากโครงการลาภาน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ ในเรื่องของต้นทุนในการลงทุนโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ โดยทำการศึกษาจากการเปรียบเทียบต้นทุนกับรายรับ การวิเคราะห์ใช้เครื่องมือดังนี้ Net Present Value (NPV) ; Benefit Cost Ratio (B/C Ratio) ; Internal Rate of Return (IRR) และ Payback Period



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ข้อตกลงในการวิจัย

การศึกษาด้านทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลาภาน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ ได้กำหนดข้อตกลง ดังนี้

1. การคำนวณผลตอบแทนไม่รวมผลตอบแทนส่วนเพิ่มที่ตกแก่สังคมหรือส่วนเกินผู้บริโภคเนื่องจากเป็นผลตอบแทนที่ไม่สามารถวัดได้
2. ระยะเวลาโครงการกำหนดให้มีอายุของโครงการเป็นระยะเวลา 25 ปี หลังจากก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ (สมาคมผู้ประเมินแห่งประเทศไทย. 2550) ทั้งนี้ระยะเวลาในการก่อสร้าง ตั้งแต่งานตอกเสาเข็ม วางผัง เทร้านราก เทคาน วางเสา วางพื้นสำเร็จ ก่ออิฐฉาบฉวย ตั้งวงกบ วางโครงหลังคา มุงหลังคา ฉาบผนังภายนอกและภายใน งานสาธารณูปโภค งานตกแต่ง ทาสีภายในและภายนอกอาคาร และเก็บงานแล้วเสร็จสมบูรณ์ใช้ระยะเวลา 1 ปี
3. อัตราส่วนลด (Discount Rate) ในการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าครั้งนี้ กำหนดให้อัตราส่วนลดคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคาร

พาณิชย์กำหนดเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากลูกค้าขั้นต่ำ (Minimum Retail Rate : MRR) เฉลี่ยจากธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย ซึ่งเท่ากับ 8.1042% (รวบรวมโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2550 www.settrade.com) และกำหนดให้มีอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

4. การวิจัยครั้งนี้เงินลงทุนของโครงการใช้เงินลงทุนของเจ้าของ โดยไม่ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนภายนอกมาลงทุนจึงไม่เสียค่าดอกเบี้ยเงินกู้ สำหรับงานวิจัยนี้ผู้วิจัยจะใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 8.1042 เป็นเกณฑ์สำหรับการพิจารณาหาค่า IRR

5. ระหว่างการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารในส่วนเพิ่มเติมสิ่งอำนวยความสะดวกและอื่นๆ สมมติให้ไม่มีผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับโครงสร้างอาคารเดิมโดยสามารถปรับปรุงและต่อเติมได้โดยไม่มีผลกระทบ เช่น การต่อเติมในส่วนของงานโครงสร้างลิฟต์ การสร้างอาคารที่จอดรถ เป็นต้น

6. การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนครั้งนี้ ในส่วนเงินทุนหมุนเวียนครั้งแรกผู้วิจัยไม่ได้นำมาคิดคำนวณในการหามูลค่าผลตอบแทนของโครงการ ซึ่งโดยปกติโครงการจะต้องเตรียมเงินทุนหมุนเวียนนี้ไว้นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายลงทุนประเภทอื่นทั้งนี้เพื่อความราบรื่นในการดำเนินงาน

7. ค่าเสื่อมราคาอาคารคิดในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี กำหนดให้มีอายุการใช้งาน 20 ปี ใช้วิธีคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (เมธากุล เกียรติกระจาย. 2544: 96)

8. ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์คิดในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี กำหนดให้มีอายุการใช้งาน 5 ปี ใช้วิธีคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (เมธากุล เกียรติกระจาย. 2544: 101)

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางประกอบการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ดังนี้

1. เอกสารที่เกี่ยวข้องเกี่ยว
 - 1.1 ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทเช่า
 - 1.2 ข้อมูลการแบ่งพื้นที่เขตตามนโยบายการพัฒนาเมือง
 - 1.3 ข้อมูลทั่วไปของเขตพระโขนง
2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
 - 2.1 แนวคิดและทฤษฎีของอุปสงค์
 - 2.2 แนวคิดและทฤษฎีปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย
 - 2.3 แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ
 - 2.4 แนวคิดและทฤษฎีมูลค่าของเงินตราที่เปลี่ยนไปตามกาลเวลา
 - 2.5 แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
 - 2.6 แนวคิดและทฤษฎีเครื่องมือการตัดสินใจการลงทุน
3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. เอกสารที่เกี่ยวข้อง

1.1 ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทเช่า

ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบ่งตามลักษณะการตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่แตกต่างกัน (อภิชาติ สิริผาดิ. 2548) สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ประเภทดังนี้

1. หอพัก ที่พบเห็นได้โดยทั่วไป มักอยู่ในรูปของอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) หรืออาคารก่อสร้างที่ไม่เกิน 4 ชั้น แบ่งเป็นห้องเล็ก ๆ เป็นสัดส่วน โดยที่ผู้เช่าต้องใช้ห้องน้ำร่วมกัน ทำเลที่ตั้ง ของหอพักโดยมากมักตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา แหล่งชุมชน และเขตอุตสาหกรรม

2. บ้านเช่า โดยเจ้าของบ้านอาจกันแบ่งบ้านซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์ ออกเป็นห้องๆ คิดอัตราค่าเช่าตามขนาดของห้องที่กัน โดยที่ผู้เช่าต้องใช้ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำร่วมกัน หรือเจ้าของบ้านอาจเสนอให้เช่าบ้านทั้งหลังแก่ผู้เช่าที่เป็นครอบครัว โดยคิดอัตราค่าเช่าตามขนาดของบ้าน และทำเลที่ตั้งนั้นๆ

3. แพลต โดยทั่วไปแล้วแพลต คือ อาคารที่พักซึ่งมีขนาดห้องเท่าๆ กัน ที่หน่วยงานรัฐบาลเป็นผู้สร้างขึ้น เพื่อเป็นสวัสดิการแก่เจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน เช่น แพลตตำรวจ โดยที่ผู้เช่าจะเสียค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าที่อยู่อาศัยให้เช่าแบบอื่นๆ ส่วนแพลตการเคหะฯ นั้น เป็นอาคารที่พักการเคหะแห่งชาติสร้างขึ้นเพื่อเปิดโอกาสให้ข้าราชการและบุคคลที่มีรายได้น้อยได้เช่าซื้อ และได้ครอบครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ภายหลังชำระเงินครบถ้วนตามเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดในช่วงระหว่างการเช่าซื้อนั้น

4. อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ส่วนใหญ่มักเป็นประเภทของอาคารสูงที่ก่อสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายให้แก่กลุ่มเป้าหมายที่มีฐานะดี ที่อาจซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง ขายต่อ เพื่อผลประโยชน์ทางด้านธุรกิจ หรือเป็นการเสนอให้เช่าอีกต่อหนึ่ง ทางด้านเนื้อที่ใช้สอยก็มีหลายขนาด บางขนาดมีเนื้อที่ใช้สอยเพียง 20-30 ตารางเมตร บางขนาดกว้างขวางพอที่จะแบ่งเป็นห้องนอน ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำ

5. อพาร์ทเมนต์ ตลาดที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าในรูปของอพาร์ทเมนต์ มุ่งที่กลุ่มเป้าหมาย 2 กลุ่มด้วยกันโดยแบ่งแยกตามรายได้ และทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ กลุ่มแรก คือ อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้น้อยซึ่งมีลักษณะคล้ายกับแพลต มักตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน ส่วนอพาร์ทเมนต์ที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นผู้มีรายได้ปานกลางและมีรายได้สูงมักจะตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ทั้งสองระดับ ต่างกันเพียงขนาดของพื้นที่ใช้สอยและบริการที่เจ้าของอาคารระบุไว้ ซึ่งอพาร์ทเมนต์ของผู้มีรายได้น้อย มักจะมีพื้นที่สำหรับห้องนอน และห้องน้ำเท่านั้น แต่อพาร์ทเมนต์สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางหรือมีรายได้สูงจะมีขนาดของพื้นที่ใช้สอยมาก โดยมีความใกล้เคียงกับห้องชุดพักอาศัย คือ มีห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องครัว และห้องน้ำ และมีอัตราค่าเช่าในระดับที่สูง ระดับความสูงของอพาร์ทเมนต์ประเภทนี้โดยเฉลี่ยจะสูงกว่าแพลต แต่จะ

ต่ำกว่าอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) โดยทั่วไปอพาร์ทเมนต์มักจะไม่มีที่จอดรถเหมือนแฟลตหรืออาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

1.2 ข้อมูลการแบ่งพื้นที่เขตตามนโยบายการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร แบ่งกลุ่มเขตใหม่ จาก 6 กลุ่มเขตเป็น 12 กลุ่มเขต การจัดแบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพื่อการบริหารจัดการเมืองที่เป็นระบบ ตามนโยบายพัฒนาเมืองตามพื้นที่ และแบ่งกลุ่มเพื่อการพัฒนาตามศักยภาพหรือลักษณะเฉพาะของพื้นที่ต่างๆ ให้เป็นไปตามกรอบ และแนวทางที่สามารถนำไปปฏิบัติได้ทันที มีการประสานงานระหว่างเขตได้ดี (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร. 2549) ในการนี้ กรุงเทพมหานคร จึงได้แบ่งกลุ่มเขต ตามลักษณะพื้นที่ออกเป็น 12 กลุ่มเขต ตามโครงสร้างการพัฒนาเมืองที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยรายละเอียดแต่ละกลุ่มเขตมีดังนี้ พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง (Compact City) ได้แก่ พื้นที่ในแนวนนวงแหวนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง เนื่องจาก มีความพร้อมด้านการให้บริการ โดยเฉพาะการขนส่งมวลชนระบบรางตามแผนแม่บทรางในระยะเร่งด่วน 6 ปี เป็นแหล่งงาน ย่านธุรกิจการค้าและบริการที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ในกลุ่มของ Compact City สามารถแบ่งออกเป็นกลุ่มย่อยตามลักษณะของพื้นที่และแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ดังนี้

1. กลุ่มรัตนโกสินทร์ เขตอนุรักษเมืองเก่ากรุงรัตนโกสินทร์ ศูนย์กลางบริหารราชการ (เขตดุสิต) ย่านธุรกิจพาณิชยกรรมเฉพาะ (สำเพ็ง พาหุรัด เยาวราช โป้เป้) และแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม ประกอบ 4 เขต คือ พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ และเขตดุสิต

2. กลุ่มลุมพินี เขตศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และการท่องเที่ยวระดับภูมิภาค ประกอบด้วยเขต 4 เขต คือ ปทุมวัน บางรัก สาทร และวัฒนา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ธุรกิจ พาณิชยกรรมระดับชาติ ศูนย์รวมของโรงแรมและที่พักของนักท่องเที่ยว

3. กลุ่มวิภาวดี เขตเศรษฐกิจใหม่ แหล่งจ้างงาน ย่านการค้าบริการ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ประกอบด้วย เขต 6 เขต ได้แก่ จตุจักร บางซื่อ พญาไท ดินแดง ห้วยขวาง และราชเทวี โดยเขตจตุจักรเป็นย่านธุรกิจใหม่กระจุกตัวตามแนวถนนวิภาวดี และถนนรัชดาภิเษก ในอนาคตเป็นที่ตั้งของศูนย์คมนาคม (ศูนย์พหลโยธิน) ขณะที่เขตราชเทวีจะมีการพัฒนาของศูนย์คมนาคม (ศูนย์มักกะสัน) และจุด Boarding Pass เข้าสู่สนามบินสุวรรณภูมิ เขตพญาไท เป็นย่านที่อาศัยหนาแน่นมาก และเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน เขตดินแดงเป็นย่านสถาบันราชการ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ส่วนเขตห้วยขวางเป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และเป็นย่านสถาบันเทิด

4. กลุ่มเจ้าพระยา เขตเศรษฐกิจใหม่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา รองรับการค้าขยายตัวของวงแหวนอุตสาหกรรม ประกอบด้วยเขต 5 เขต คือ เขตคลองเตย บางคอแหลม ยานนาวา

พระโขนง และเขตบางนา โดยเขตเขตคลองเตยจะมีการพัฒนา ปรับปรุงบริเวณท่าเรือ คลองเตย เป็นย่านสำนักงานพาณิชยกรรม และโรงแรมริมแม่น้ำ เขตบางคอแหลม ยานนาวา เป็นเขตเศรษฐกิจพระราม 3 ส่วนเขตพระโขนง บางนา จะเป็นพื้นที่ที่พัฒนาตามโครงการ วงแหวนอุตสาหกรรม

5. กลุ่มกรุงธนบุรี เขตธนบุรีเมืองเก่ากรุงธนบุรี แหล่งวิถีชีวิตชุมชน ดั้งเดิม และแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม ประกอบด้วยเขต 5 เขต ได้แก่ เขตธนบุรี บางกอกใหญ่ คลองสาน บางกอกน้อย และเขตบางพลัด โดยกลุ่มเขตนี้เป็นแหล่ง ประวัติศาสตร์การสถาปนากรุงธนบุรี มีวัด โบสถ์ มัสยิด ที่ทรงคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ศิลปกรรม จิตรกรรม ยังคงวิถีชีวิตของชุมชนนานาชาติ (จีน ฝรั่งเศส แขก เขมร ลาว) และ ชนบทประเพณีไทยดั้งเดิม

6. กลุ่มตากสิน เขตเศรษฐกิจการจ้างงานใหม่ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก รองรับศูนย์คมนาคม (ศูนย์ตากสิน) ศูนย์ธุรกิจพาณิชยกรรมและศูนย์ราชการของกรุงเทพมหานคร ด้านตะวันตก ประกอบด้วยเขต 3 เขต ได้แก่ เขตภาษีเจริญ จอมทอง และราษฎร์บูรณะ โดย เขตภาษีเจริญ และเขตจอมทองอยู่ในเขตอิทธิพลของศูนย์ตากสิน และเขตราษฎร์บูรณะ เป็นเขต ส่งเสริมการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่มีสภาพแวดล้อมดีตามแนวริมแม่น้ำเจ้าพระยา

7. กลุ่มพระนครเหนือ เขตที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของเมือง ด้าน ตะวันออกตอนเหนือ ประกอบด้วยเขต 5 เขต ได้แก่ เขตบางเขน หลักสี่ ดอนเมือง สายไหม และลาดพร้าว ซึ่งสภาพปัจจุบันเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และการย้ายสนามบินดอนเมืองไป ยังสนามบินสุวรรณภูมิ จะทำให้บทบาทของเมืองเปลี่ยนไป ในกลุ่มนี้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กำหนดให้มีศูนย์ชุมชนชานเมือง (ศูนย์สะพานใหม่) เป็นแหล่งงานย่านการค้าและบริการเพื่อให้ บริการประชาชน

8. กลุ่มบุรพา เขตที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของเมือง (Transition Zone) ด้านตะวันออกตอนใต้ ประกอบด้วย 6 เขต คือ บางกะปิ คันนายาว วังทองหลาง บึงกุ่ม สะพานสูง และสวนหลวง สภาพปัจจุบันเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เป็นพื้นที่รองรับ การขยายตัวของเมือง

9. กลุ่มสุวินทวงศ์ เขตเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัยสภาพแวดล้อมดี ประกอบด้วยเขต 2 เขต คือ คลองสามวา และหนองจอก สภาพปัจจุบันเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และในอนาคต ได้มีโครงการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสภาพแวดล้อมดี

10. กลุ่มศรีนครินทร์ เขตศูนย์ชุมชนชานเมืองรองรับสนามบิน ประกอบด้วย เขต 3 เขต คือ ลาดกระบัง มีนบุรี และประเวศ เป็นเขตพัฒนารองรับสนามบินสุวรรณภูมิ โดย การพัฒนาศูนย์ชุมชนลาดกระบัง เป็นแหล่งงาน ย่านการค้าและบริการ เขตนิคมอุตสาหกรรม ลาดกระบัง มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้า (ICD) และสถานีขนส่งสินค้า ชานเมือง เป็น Logistic Center ส่วนเขตประเวศ และมีนบุรีเป็นที่อยู่อาศัยรองรับแหล่งงาน

11. กลุ่มมหาสวัสดิ์ เขตเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยสภาพแวดล้อม ผสมผสานพื้นที่เกษตรกรรม ประกอบด้วย เขต 4 เขต คือ ทวีวัฒนา ตลิ่งชัน บางแค และหนองแขม เป็นการพัฒนาตามสภาพปัจจุบันและตามที่กำหนดโดยผังเมืองรวม

12. กลุ่มสนามชัย เขตเกษตรกรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยและแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์ ประกอบด้วยเขต 3 เขต ได้แก่ บางขุนเทียน บางบอน และทุ่งครุ โดยเขตบางขุนเทียน และบางบอน เป็นเขตอุตสาหกรรม เกษตรกรรม เขตทุ่งครุเป็นเขตที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม พื้นที่ชายทะเลบางขุนเทียนเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์

1.3 ข้อมูลทั่วไปของเขตพระโขนง

เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เดิมเป็น “อำเภอ” ปรากฏชื่อครั้งแรกเท่าที่สืบค้นได้ ตั้งแต่ พ.ศ. 2445 ขึ้นกับเมืองนครเขื่อนขันธ์ มณฑลกรุงเทพฯ เป็น “อำเภอ” ขึ้นกับเมืองพระประแดง ตั้งแต่ พ.ศ. 2457 เป็น “อำเภอ” ขึ้นกับจังหวัดพระประแดง ตั้งแต่ พ.ศ. 2459 เป็น “อำเภอ” ขึ้นกับจังหวัดพระนคร ตั้งแต่ พ.ศ. 2470 และเปลี่ยนชื่อเรียก เป็น “เขตพระโขนง” ขึ้นกับกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ พ.ศ. 2515 เป็นต้นมา จนถึงปัจจุบัน พื้นที่ทั้งหมดเป็นที่ราบลุ่ม มีพื้นที่การปกครอง 13.604 ตารางกิโลเมตร (สำนักงานเขตพระโขนง. 2549) สภาพเศรษฐกิจ สังคม การเมือง

1.3.1 สถานศึกษาที่ตั้งอยู่ในเขตพระโขนง

1.3.1.1 โรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานครในสำนักงานเขตพระโขนง

1.3.1.1.1 โรงเรียนวัดราษฎร์ศรัทธาธรรม

1.3.1.1.2 โรงเรียนวัดธรรมมงคล (หลวงพ่อวิริยงค์อุปถัมภ์)

1.3.1.1.3 โรงเรียนบางจาก (นาคเพื่อนอุปถัมภ์)

1.3.1.1.4 โรงเรียนพูนสิน (เพ็ญอุปถัมภ์)

1.3.1.2 โรงเรียนสังกัดกรมสามัญศึกษา

1.3.1.2.1 โรงเรียนพระโขนงพิทยาลัย

1.3.1.2.2 โรงเรียนวชิรธรรมสาริต

1.3.2 สถานที่ราชการและสถานที่สำคัญอื่นๆ

1.3.2.1 สังกัดราชการ

- สถานีตำรวจนครบาลพระโขนง 0-2332-2361-6
- สถานีตำรวจดับเพลิงพระโขนง 0-2311-3429
- สำนักงานขนส่งเขตพื้นที่ 3 0-2332-9688
- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง 0-2396-1771-2

1.3.2.2 ด้านพัฒนาสังคม

- สำนักงานสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน 0-2328-7672
- ศูนย์พัฒนาฝีมือแรงงานทม. 0-2390-0261

- สำนักงานประกันสังคมพื้นที่ 4 0-2311-5935

1.3.2.3 ด้านสาธารณสุข

- โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท 2 0-2381-2066-20
- โรงพยาบาลสุขุมวิท 0-2391-0011
- ศูนย์บริการสาธารณสุข 34 (โพธิ์ศรี) 0-2311-9438

1.3.2.4 สถานบริการอื่นๆ

- ศูนย์การค้าเทสโก้โลตัส สาขาสุขุมวิท 50 0-2740-4444
- ศูนย์การค้าคาร์ฟูร์ 0-2311-8094
- สถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช 0-2671-7300

1.3.3 สภาพเศรษฐกิจและ/หรือกิจการค้า

สภาพทางเศรษฐกิจ เขตพระโขนงมีรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากร โดยประมาณ 86,900 บาท/ปี (สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2549) ประชากรส่วนใหญ่ในเขตพระโขนงประกอบอาชีพการค้าและบริการ มีกิจการค้าบริการที่อยู่ในชุมชนศูนย์กลางที่กระจายอยู่ในเขต เช่น ตลาดสด บริเวณจุดผ่อนผันหาบเร่ แผงลอย สถาบันการเงิน และร้านค้าทั่วไป เขตพระโขนงถือได้ว่า เป็นทำเลทอง ของบ้านจัดสรร เนื่องจากเขตพระโขนงอยู่ในเขตชั้นกลาง ที่เป็นเส้นทางออกไปสู่ชานเมือง ขณะเดียวกัน ก็สามารถเข้าถึงแหล่งงานได้สะดวก จึงเหมาะสมที่จะเป็นแหล่งที่พักอาศัย มีเอกชนทำการยื่นจัดสรรที่ดินในเขตพระโขนงเพิ่มขึ้นทุกปี แต่ในปัจจุบันเนื่องจากมีความหนาแน่น ของการใช้ที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น จึงมีโครงการที่เกี่ยวกับบ้านจัดสรร ที่เป็นบ้านจัดสรร ที่เป็นบ้านเดี่ยวน้อยลง แต่โครงการที่เป็นอาคารชุดที่พักอาศัย ยังกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ ในเขตพระโขนงมีสถาบันการเงินอยู่ตามเส้นทางถนนสุขุมวิท ถือได้ว่า เป็นเขตที่มีสภาพ เศรษฐกิจที่ดี จากสถิติการเก็บภาษีของสำนักงานเขตพระโขนงในปี 2549 รายรับที่เป็นอันดับ 1 มาจากภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ตาราง 4 แสดงรายได้จากการเก็บภาษีของเขตพระโขนง ปี 2549

ภาษี	จำนวนเงิน (บาท)
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	111,694,424.60
ภาษีบำรุงท้องที่	3,956,214.54
ภาษีป้าย	5,120,404.50

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร. www.bma.go.th.

2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดทฤษฎีของอุปสงค์

อุปสงค์ทางเศรษฐศาสตร์นั้น ประกอบด้วยเงื่อนไข 3 ประการ คือ ความต้องการธรรมดา (Want) แต่เป็นเพียงความต้องการที่มีอำนาจซื้อ (Purchasing Power) กำกับอยู่ด้วย กล่าวคือ ผู้บริโภคจะต้องมีเงินเพียงพอและมีความเต็มใจ (Ability and willingness) ที่จะจ่ายซื้อสินค้าหรือบริการนั้นๆ ได้ด้วย (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. 2545: 31 – 36) ยกตัวอย่าง เช่น นาย ก. ต้องการมีบ้านพักตากอากาศหนึ่งหลัง และนาย ก. มีเงินเพียงพอที่จะจ่ายเป็นค่าบ้าน ความต้องการของนาย ก. สามารถทำให้เป็นจริงได้ จึงเป็นอุปสงค์สัมฤทธิ์ผล (Effective Demand) ในกรณีตรงข้าม หากนาย ก. ไม่มีเงินที่จะจ่ายเป็นค่าบ้าน ความต้องการที่ปราศจากอำนาจซื้อเช่นนี้ไม่ถือว่าเป็นอุปสงค์

กฎแห่งอุปสงค์ (Law of Demand) ระบุว่า ปริมาณสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง ซึ่งผู้บริโภคต้องการย่อมแปรผกผันกับราคาของสินค้าและบริการนั้นเสมอ หมายความว่า เมื่อราคาของสินค้านั้นสูงขึ้น ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าในปริมาณมากขึ้น ที่เป็นเช่นนี้ เกิดจากตัวกำหนดอุปสงค์ หรือตัวแปร (Variable) หรือปัจจัยต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อสินค้าและบริการที่ผู้บริโภคต้องการซื้อ ปัจจัยเหล่านี้มีอิทธิพลต่อปริมาณซื้อ (Quantity Demand) มากน้อยไม่เท่ากัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละคน และระยะเวลา ปัจจัยเหล่านี้มีหลายอย่าง ดังนี้

1. ราคาของสินค้านั้น ตามปกติเมื่อราคาสินค้าเพิ่มสูงขึ้น ปริมาณการซื้อจะมีน้อย แต่ราคาสินค้าลดลง ปริมาณการซื้อจะมีมากขึ้น

2. รายได้เฉลี่ยของครัวเรือน โดยทั่วไป เมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้น ความต้องการบริโภคสินค้าและบริการจะเปลี่ยนไป คือ มักจะลดการบริโภคสินค้าราคาถูก และขณะเดียวกันก็หันไปบริโภคสินค้าราคาแพง

3. ราคาสินค้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามปกติความต้องการของผู้บริโภค อาจสนองด้วยสินค้าหลายชนิด ถ้าสินค้าหนึ่งมีราคาสูงขึ้นอยู่กับบริโภคจะซื้อสินค้านั้นน้อยลง และหันไปซื้อสินค้าอีกชนิดหนึ่งที่ใช้ทดแทนกันได้

4. รสนิยมของผู้บริโภค และความนิยมของคนส่วนใหญ่ในสังคม รสนิยมอาจเกี่ยวกับความรู้สึกนิยมชมชอบชั่วขณะหนึ่ง ซึ่งเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว สิ่งที่กำหนดรสนิยมของผู้บริโภค ได้แก่ อายุ เพศ ความเชื่อ ค่านิยม การศึกษา แฟชั่น และอิทธิพลของการโฆษณา รสนิยมเป็นสิ่งที่ส่งผลต่อธุรกิจการค้า ดังนั้นหน่วยธุรกิจจึงยอมทุ่มเทเงินจำนวนมากมหาศาลโฆษณาเพื่อหวังผลในการเปลี่ยนแปลงรสนิยมหรือมีเจตนาเพื่อรักษารสนิยมของผู้บริโภคให้คงเดิม

5. จำนวนประชากร ตามปกติเมื่อประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเพิ่มตาม แต่การเพิ่มจำนวนประชากรยังไม่เป็นการเพียงพอ เพราะประชากรเหล่านั้นต้องอำนาจซื้อด้วย จึงจะสามารถซื้อสินค้าได้มากขึ้น

6. ฤดูกาล ยกตัวอย่าง ในประเทศที่อยู่ในเขตกึ่งหนาว เมื่อย่างเข้าฤดูหนาว ประชาชนจำเป็นต้องจัดหาเครื่องนุ่งห่มกันหนาว ทำให้ความต้องการสินค้าเครื่องกันหนาวต่างๆ ในช่วงเวลาดังกล่าวเพิ่มขึ้น

เราสามารถแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณซื้อกับตัวกำหนดอุปสงค์เหล่านี้ด้วย ฟังก์ชันอุปสงค์ ดังนี้

$$Q_x = f(p_x, A_1, A_2, A_3, \dots)$$

จากฟังก์ชันอุปสงค์ดังกล่าวแสดงว่า ปริมาณซื้อสินค้า X (Q_x) เป็นตัวแปรตาม (Dependent variable) ส่วนตัวกำหนดต่างๆ เป็นตัวอิสระ (Independent Variable) และเนื่องจากบรรดาตัวกำหนดทั้งหลาย P_x เป็นตัวกำหนดที่มีอิทธิพลต่อ Q_x มากที่สุด ดังนั้นเราจึงให้ P_x เป็นตัวกำหนดโดยตรง (Direct Determinant) และตัวแปรอื่นๆ ที่เหลือเป็นตัวกำหนดโดยอ้อม (Indirect Determinant)

2.2 แนวคิดและทฤษฎีปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันมาก ทำให้ยากที่จะกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะการกำหนดความต้องการว่ามีปริมาณเท่าใดนั้น อาจไม่ถูกต้อง เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีอยู่หลายประเภท และที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าคงทน (Consumer Durable) และเป็นสินค้าที่มีความแตกต่างกันมาก (Heterogeneous Commodity) การเลือกเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทจึงขึ้นอยู่กับอรรถประโยชน์ (Utility) ว่า แต่ละคนพอใจในที่อยู่อาศัยประเภทไหน ดังนั้นปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ จึงได้มาจากสมการอรรถประโยชน์ (Utility Function) ซึ่งมีปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นตัวกำหนด ดังนี้ (เบญจวรรณ; และ นลินี. 2530: 44 – 49)

1. รายได้ ในที่นี้ หมายถึง รายได้ที่แท้จริง (Real Income) ซึ่งเป็นรายได้ที่มีเหลือเพื่อการใช้จ่าย (Disposable Income) และต้องเป็นรายได้ถาวร (Permanent Income) ทั้งนี้เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่มีลักษณะพิเศษ คือ เป็นสินค้าลงทุน (Investment Goods) และสินค้าประเภทคงทน ดังนั้น ผู้ที่มีเงินรวมมากพอหรือผู้ที่มีรายได้เหลือ เพื่อการจ่ายซื้อที่อยู่อาศัยมากเท่าใด โอกาสที่จะทำให้อุปสงค์เกิดผล (Effective Demand) ย่อมมีมากขึ้นเท่านั้น
2. ราคาที่อยู่อาศัยรวมที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นกัน ถ้าราคาที่อยู่อาศัยกับรายได้ที่เหลือ เพื่อใช้จ่ายต่างกันมากเท่าใด ความสามารถที่จะทำให้เกิดอุปสงค์เกิดผล (Effective Demand) ขึ้นก็น้อยลงเท่านั้น ทั้งนี้เพราะความสามารถในการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้นต้องใช้เวลาอันที่จะสะสมเงิน เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับรายได้ต่อเดือนมักเป็นหลายสิบเท่าของเงินเดือน ดังนั้น ระบบผ่อนชำระ จึงมีอิทธิพลมากที่จะทำให้ผู้บริโภคสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ นอกจากจะพิจารณาถึงราคาที่อยู่อาศัยแล้ว ผู้บริโภคยังควรต้องพิจารณาถึงเงินต้น และดอกเบี้ยที่ใช้ในการผ่อนชำระ ตลอดจนค่าใช้จ่าย

ในการดูแลรักษากัน เป็นต้น

3. ที่ตั้ง ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่กำหนดความต้องการ ถ้าอยู่ไกลที่ทำงานหรือแหล่งทำมาหากิน หรือแหล่งการศึกษา ก็เป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และในที่สุดก็หมายถึงค่าใช้จ่ายประจำที่เพิ่มขึ้น

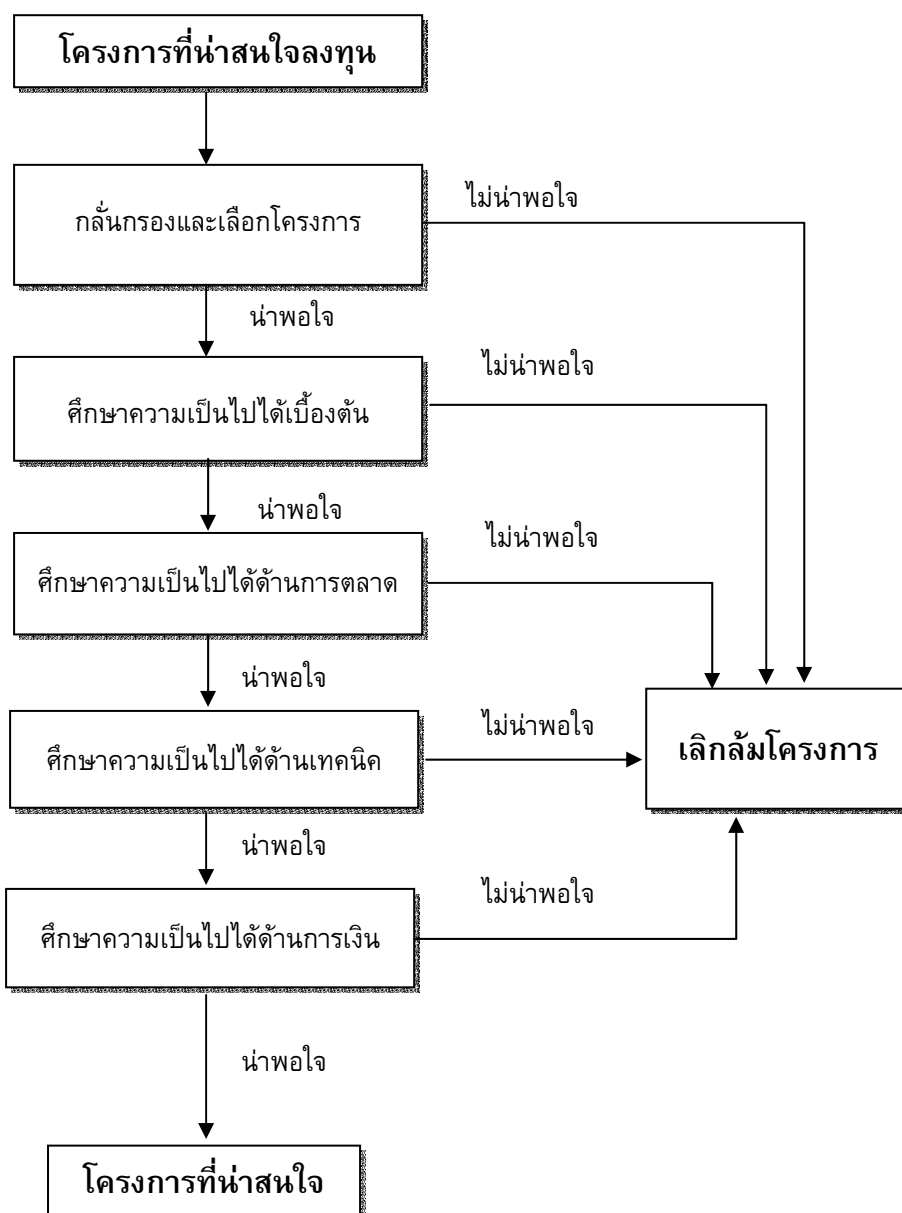
4. ประชากร การเพิ่มของจำนวนครัวเรือน ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากการแต่งงาน และการมีบุตร กล่าวคือ คู่สมรสส่วนใหญ่มักจะแยกครอบครัวมาอยู่ต่างหาก หรือมีฉะนั้นก็อาศัยอยู่กับครอบครัวของพ่อแม่สักระยะหนึ่ง แล้วจึงแยกครอบครัวมาอยู่ต่างหาก รวมทั้งการย้ายถิ่นฐานของประชาชนทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่

5. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคที่มีรายได้น้อย หรือระดับรายได้ปานกลาง มักจะกู้เงิน เพื่อซื้อบ้านที่อยู่อาศัย ถ้าหากสถาบันการเงินให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยคิดดอกเบี้ยไม่สูงนักย่อมจูงใจให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่ในทางตรงกันข้าม ถ้าหากแหล่งการเงินน้อยลง หรือไม่มีการขยายปริมาณสินเชื่อเพื่อการนี้ ย่อมส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยหดตัวลงด้วย

6. ฐานะทางการเงินและทรัพย์สิน (Wealth) ประชาชนส่วนใหญ่ ซื้อบ้านที่อยู่อาศัย โดยอาศัยทรัพย์สินมากกว่าอาศัยเฉพาะเงินหรือรายได้เท่านั้น ทรัพย์สินและความมั่งคั่ง อาจเกิดจากมรดกตกทอดหรือรายได้ของตนเองก็ได้

2.3 แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

ความเป็นไปได้ของโครงการ (Project Feasibility) หมายถึง กิจกรรมการลงทุน ในการผลิตสินค้า หรือบริการ เพื่อทราบถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน ซึ่งพิจารณา ศึกษาความเป็นไปได้โดยการวิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านเทคนิคและการวิเคราะห์ด้านการเงิน ตลอดจนการวิเคราะห์เกี่ยวกับการบริหารอื่นๆ ที่มีส่วนในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้น กระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุน ดังภาพประกอบ 2 เริ่มต้นด้วยการแสวงหาโครงการที่สนใจลงทุน ซึ่งจากนั้นจึงกลั่นกรองและเลือกโครงการที่น่าสนใจลงทุน แล้วทำการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น หากเป็นที่น่าสนใจจึงทำการศึกษาความเป็นไปได้ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ถ้าเป็นที่น่าสนใจจึงดำเนินการโครงการต่อไป (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2541: 56 – 61)



ภาพประกอบ 2 กระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุน

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในช่วงระยะก่อนการลงทุน เป็นการเตรียมการ และรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ประกอบการตัดสินใจลงทุน และจากความหมายของความเป็นไปได้ของโครงการ และกระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุนข้างต้น จะเห็นได้ว่าการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้นจะเกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ที่สำคัญ 3 ประการ ด้วยกัน คือ 1) การวิเคราะห์ด้านการตลาด 2) การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

และ 3) การวิเคราะห์ด้านการเงิน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการตลาดเป็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการด้านการตลาด ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ที่มีความสำคัญสำหรับโครงการลงทุน เนื่องจากการตลาดเป็นการศึกษาเกี่ยวกับความต้องการของลูกค้า ทำให้ธุรกิจทราบว่าลูกค้ามีความต้องการผลิตภัณฑ์แบบใด ผลิตภัณฑ์ดังกล่าวอาจเป็นผลิตภัณฑ์เดิมที่มีจำหน่ายในตลาดอยู่แล้ว หรืออาจเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ที่ยังไม่มีจำหน่ายในตลาด การทราบความต้องการผลิตภัณฑ์นั้น เพื่อที่กิจการจะได้ทำการผลิตสินค้าออกมาตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้เกิดความพึงพอใจ และเกิดการซื้อซ้ำ ซึ่งตลาดหรือลูกค้าที่มาซื้อผลิตภัณฑ์นั้น ก็อาจเป็นตลาดเดิมที่มีลูกค้าอยู่แล้ว หรือการเจาะตลาดใหม่ที่ยังไม่ได้รับการตอบสนองก็ได้ โดยการจำหน่ายสินค้านั้น กิจการต้องมีกำไรจากการเสนอขายผลิตภัณฑ์นั้นด้วย ดังที่ได้กล่าวข้างต้นว่าผู้ลงทุนต่างต้องการผลตอบแทนจากการลงทุน หรือกำไรจากการดำเนินธุรกิจ หากผลิตภัณฑ์ที่จำหน่ายไปยังตลาดไม่เป็นที่ต้องการ หรือเป็นที่ต้องการแต่ลูกค้าซื้อเพียงครั้งเดียวแล้วไม่ซื้ออีก หรือผลิตภัณฑ์ไม่มีความแตกต่างจากคู่แข่งรายเดิมในตลาดธุรกิจก็ประสบความล้มเหลวได้ ดังนั้นการวิเคราะห์ด้านการตลาด จึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการเริ่มลงทุนในทุกธุรกิจ การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด (Marketing Feasibility Study) ก็จะเป็นเครื่องมือหนึ่งที่จะช่วยให้ทราบความต้องการผลิตภัณฑ์ของลูกค้า ทราบถึงจำนวนลูกค้าที่อยู่ในตลาด สามารถนำไปพยากรณ์ยอดขายผลิตภัณฑ์ได้ นอกจากนี้ความต้องการผลิตภัณฑ์ของลูกค้ายังใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis) ซึ่งจะช่วยให้ธุรกิจทราบถึงต้นทุนการผลิต และใช้ต้นทุนดังกล่าวเป็นเกณฑ์หนึ่งในการกำหนดราคาขาย (Selling Price) และนำไปวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis) ต่อไป เพื่อให้ทราบโอกาส หรือความเป็นไปได้ในผลตอบแทนจากการลงทุนหรือกำไรนั่นเอง

2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

เมื่อได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด และมีโอกาสทำการตลาดได้ ขั้นตอนต่อมา คือ การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค (Technical Feasibility Analysis) กล่าวคือ เมื่อกิจการทราบความต้องการผลิตภัณฑ์ของตลาด หรือลูกค้าแล้ว จึงทำการศึกษาเกี่ยวกับการผลิต (Production) ว่า ผลิตภัณฑ์ที่ลูกค้าต้องการนั้น สามารถผลิตได้หรือไม่ การผลิตจะดำเนินการผลิตอย่างไร ขั้นตอนการผลิตเป็นอย่างไร ต้องใช้เครื่องจักรหรือเครื่องมืออะไรบ้าง โรงงานควรตั้งอยู่ที่ไหน ความต้องการแรงงานในการผลิตมากน้อยเพียงใด การจัดหาวัตถุดิบ หรือวัสดุที่ใช้ในการผลิตอย่างเหมาะสมได้อย่างไร ตลอดจนการคาดคะเนค่าใช้จ่ายในการผลิตผลิตภัณฑ์เพื่อคำนวณหากำไรของกิจการต่อไป

3. การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดทำให้กิจการทราบถึงโอกาสของยอดขายที่จะได้รับ และการศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิคทำให้ทราบถึงต้นทุนและค่าใช้จ่าย ซึ่งข้อมูลทั้งสองด้านนำมาใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility Analysis) ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ด้านการเงิน โดยการนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ด้านการตลาด และการวิเคราะห์ด้านเทคนิคมาใช้ในการวิเคราะห์ เพื่อการวางแผนด้านการเงินของธุรกิจ ให้ทราบถึงจำนวนเงินลงทุนที่ต้องใช้ในการดำเนินโครงการว่า มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนอะไรบ้าง เช่น ค่าก่อสร้างโรงงาน ค่าเครื่องจักรอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิต ค่าแรงงาน เป็นต้น นอกจากนี้ การวิเคราะห์ด้านการเงิน ยังเกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน ระยะเวลาคืนทุน การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน การกำหนดราคาขาย คำนวณยอดขาย ค่าใช้จ่าย และกำไรที่คาดว่าจะได้รับ เพื่อใช้ในการตัดสินใจว่าควรลงทุนในโครงการที่สนใจหรือไม่

นอกจากการวิเคราะห์ 3 ประการข้างต้นแล้ว ผู้ประกอบการยังต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ทางการบริหารงานของธุรกิจอีกด้วย ทั้งในด้านการจัดองค์กรหรือโครงสร้างองค์กร การกำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์และเป้าหมายของธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้ธุรกิจประสบความสำเร็จได้

การประมาณการด้านการเงินของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นกิจกรรมที่ต้องทำล่วงหน้าก่อนที่โครงการจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ต้องมีการประมาณการด้านการเงินของโครงการ ซึ่งก็คือ การประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการทำโครงการนั้นๆ ว่า เป็นจำนวนเงินเท่าใด และเป็นระยะเวลากี่ปี การประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนของโครงการเป็นข้อมูลสำคัญที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงิน ช่วยในการตัดสินใจว่าโครงการดังกล่าวควรลงทุนหรือไม่ ถ้ามีการประมาณการค่าใช้จ่ายต่ำกว่าที่ควรจะเป็น หรือประมาณการผลตอบแทนสูงกว่าที่ควรจะเป็น หากตัดสินใจลงทุนไปแล้วจะเกิดความเสียหายขึ้นได้ ดังนั้น ควรต้องใช้ความระมัดระวังในการประมาณการด้านการเงินเป็นอย่างยิ่ง (ฐาปนา จินไพศาล; และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. 2542: 61 – 74)

ค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่ายของโครงการ อาจแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ 1) ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตน (Tangible Costs) หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่สามารถคิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้ และ 2) ค่าใช้จ่ายที่ไม่มีตัวตน (Intangible Costs) หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคิดออกมาเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้ (จินตนา พรพิไลวรรณ. 2547)

ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตน ยังสามารถแบ่งตามหน้าที่ได้เป็น 2 ประเภท คือ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Investment Costs) และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Cost)

ค่าใช้จ่ายลงทุน หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไป เพื่อเป็นฐาน หรือสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการผลิตหรือให้บริการ หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า เงินลงทุนใน

โครงการ โดยทั่วไป จะประกอบด้วย

1. เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร หมายถึง เงินลงทุนในสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากกว่า 1 ปี และโครงการจำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน ได้แก่

1.1 ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าถมดิน ค่าทำถนน ค่าติดตั้งเสาไฟฟ้า และค่าทำรั้ว เป็นต้น

1.2 อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่นๆ เช่น ค่าอาคาร ซึ่งรวมถึง ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น

1.3 เครื่องจักรและอุปกรณ์ เช่น ค่าเครื่องจักร เครื่องมือ และอุปกรณ์ในการผลิต เป็นต้น

2. ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่เริ่มดำเนินการผลิตหรือให้บริการ แต่ถ้ากรณีเป็นโครงการขายกิจการ จะหมายถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่มีรายได้ส่วนเพิ่มจากการขายกิจการ ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานโดยทั่วไป ได้แก่ เงินเดือนผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่โครงการ ค่าเดินทาง ค่าเช่าสำนักงาน ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตตั้งกิจการ ค่าใช้จ่ายในการติดต่อขอกู้เงิน ค่าฝึกอบรมพนักงาน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ เป็นต้น

3. เงินทุนหมุนเวียน หมายถึง เงินทุนหมุนเวียนสุทธิที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินโครงการ ซึ่งหาได้จากสินทรัพย์หมุนเวียนลบด้วยหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งโดยปกติโครงการจะต้องเตรียมเงินทุนหมุนเวียนนี้ไว้ นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายลงทุนประเภทอื่น ทั้งนี้เพื่อความราบรื่นในการดำเนินงาน อย่างไรก็ตามเมื่อโครงการสิ้นสุดลง เงินทุนหมุนเวียนนี้จะกลับคืนมาเป็นผลตอบแทนในที่สุดท้ายของโครงการ เนื่องจากเงินที่ลงทุนไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนไม่ได้จ่ายแล้วจ่ายเลย แต่ใช้หมุนเวียนอยู่ในโครงการ ดังนั้นเมื่อสิ้นสุดโครงการ จึงได้รับกลับคืนมานั่นเอง

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไป เพื่อดำเนินงานของโครงการ หรืออีกนัยหนึ่งก็คือจำนวนเงินที่โครงการจ่ายออกไป เพื่อดำเนินงานตามปกติของโครงการนั่นเอง ใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยทั่วไปประกอบด้วย 2 ประเภท คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการผลิต หรือต้นทุนผลิต หมายถึง ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการผลิตสินค้า หรือการให้บริการ ประกอบด้วย

1.1 ค่าวัตถุดิบทางตรง ได้แก่ ต้นทุนวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนสำคัญของการผลิตสินค้า หรือการให้บริการ

1.2 ค่าแรงงานทางตรง ได้แก่ ต้นทุนแรงงานที่ใช้โดยตรงในการผลิตสินค้า หรือบริการ

1.3 ค่าใช้จ่ายในการผลิต ได้แก่ ต้นทุนการผลิตทั้งหมดที่จำเป็นต้องใช้ นอกเหนือจากวัตถุดิบทางตรง และค่าแรงงานทางตรง เช่น ค่าวัตถุดิบทางอ้อม ค่าแรงงานทางอ้อม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าโรงงาน ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร หมายถึง ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการขายและบริหาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการผลิตสินค้า หรือให้บริการโดยตรง เช่น เงินเดือนผู้บริหาร ค่านายหน้า พนักงานขาย ค่าเช่าสำนักงาน ค่าน้ำค่าไฟฟ้า สำนักงาน ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ในสำนักงาน เป็นต้น

ขั้นตอนการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ

การประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ ประกอบด้วย 3 ขั้นตอน ดังนี้

1. ระบุรายการและปริมาณค่าใช้จ่าย
2. ตีราคาค่าใช้จ่าย
3. รวมค่าใช้จ่ายเป็นรายปี

ขั้นตอนที่ 1 : ระบุรายการและปริมาณค่าใช้จ่าย เนื่องจากค่าใช้จ่ายโครงการก็คือ มูลค่าของปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรที่โครงการใช้ไป ดังนั้น การประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ของโครงการ จึงควรเริ่มต้นจากการระบุว่ามีต้นทุนก่อสร้างตามแผนงานโครงการแล้ว จะต้องมีการใช้ปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรอะไรบ้าง และในปริมาณมากน้อยเพียงใด และหลังจากพยายามระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในทุกประเภทออกมาได้แล้ว จากนั้นก็ให้ทำการจัดประเภทค่าใช้จ่ายออกเป็นหมวดหมู่ เช่น ค่าที่ดิน ค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง ค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติก่อนที่จะมีการระบุรายการและปริมาณค่าใช้จ่ายของโครงการที่จะทำจะต้องมีการศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องมาพอสมควรแล้ว เช่น การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค รวมถึงการสำรวจออกแบบ และกำหนดขนาดการผลิตมาก่อนแล้ว ดังนั้น โดยทั่วไปการระบุค่าใช้จ่ายของโครงการจึงทำได้ไม่มากนัก เพราะเจ้าหน้าที่ทางเทคนิคหรือวิศวกรจะเป็นผู้ให้คำตอบสิ่งต่างๆ เหล่านี้ได้เป็นอย่างดี

ขั้นตอนที่ 2 : ตีราคาค่าใช้จ่าย คือ การนำราคาที่เหมาะสม มาตีค่ารายการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้แล้วในขั้นตอนที่ 1 ทั้งนี้ เพื่อจะได้ประมาณการรายการค่าใช้จ่ายที่ระบุให้เป็นตัวเงิน เนื่องจากปัจจัยการผลิต หรือทรัพยากรที่จะใช้ในโครงการมีหน่วยไม่เหมือนกัน เช่น ที่ดินมีหน่วยเป็นไร่ แรงงานมีหน่วยเป็นคนหรือชั่วโมง ยานพาหนะมีหน่วยเป็นคัน เป็นต้น การตีราคาค่าใช้จ่ายจะต้องมีการกำหนดราคาที่ใช้ในการตีค่าที่เหมาะสม อาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการประเมินค่าโครงการในที่สุด อย่างไรก็ตาม ราคาที่อาจนำมาใช้ได้มี 2 ชนิด คือ ราคาตลาด (Market Price) และราคาเงา (Shadow Price)

ราคาตลาด (Market Price) หมายถึง ราคาที่กำหนดขึ้นโดยเปิดเผย ซึ่งสามารถสังเกตได้จากการซื้อขายจริงในตลาด ราคาตลาดจะเป็นราคาจริง (Actual Price) ของปัจจัยการผลิตที่มีการซื้อขายกันภายใต้ระบบการแลกเปลี่ยนตามปกติ ราคาตลาดจึงสามารถนำมาใช้ในการตีราคาปัจจัยการผลิตของโครงการได้ และเพื่อให้ได้มาซึ่งราคาตลาดดังกล่าว ผู้วิเคราะห์โครงการอาจใช้วิธีสอบถามราคาปัจจัยการผลิตที่ต้องการจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ซึ่งอาจจะเป็นผู้ค้าส่งหรือผู้ค้าปลีก หรือผู้ขายปัจจัยการผลิตนั้นๆ ส่วนถ้าเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าก่อสร้าง ก็อาจสอบถามผู้รับเหมา หรือราคาที่วิศวกรประมาณการไว้ เป็นต้น อนึ่งข้อพึงสังเกตว่าราคาตลาดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณค่าใช้จ่ายของโครงการจะต้องเป็นราคาที่โครงการคาดว่าจะจ่ายจริง และต้องเป็นราคาที่ส่งถึงที่ตั้งโครงการและพร้อมใช้งาน

ราคาเงา (Shadow Price) หมายถึง ราคาที่ควรจะเป็นในระบบเศรษฐกิจที่มีดุลยภาพภายใต้เงื่อนไขของการแข่งขันที่สมบูรณ์ ราคาเงาเป็นราคาสมมติที่จะสะท้อนถึงค่าเสียโอกาสที่แท้จริงของปัจจัยการผลิต ราคาเงาจึงเป็นแนวคิดในทางเศรษฐศาสตร์

ขั้นตอนที่ 3 : รวมค่าใช้จ่ายเป็นรายปี การรวมค่าใช้จ่ายเป็นรายปีเป็นขั้นตอนสุดท้ายของการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ ทั้งนี้เพื่อให้ผู้วิเคราะห์โครงการได้มองเห็นภาพรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการตลอดอายุของโครงการ ซึ่งตามปกติโครงการทุกประเภท ส่วนใหญ่จะมีการลงทุนมากในระยะเริ่มแรก เนื่องจากมีค่าซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์การผลิต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ยังมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในแต่ละปี เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จแล้ว และเริ่มเปิดดำเนินการอีกด้วย เช่น ค่าวัตถุดิบ ค่าแรงงาน ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าประกันภัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา เงินเดือนผู้บริหาร เป็นต้น

ผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทนของโครงการ อาจแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

1) ผลตอบแทนที่มีตัวตน (Tangible Benefits) หมายถึง ผลตอบแทนที่สามารถคิดเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้ และ 2) ผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน (Intangible Benefits) หมายถึง ผลตอบแทนที่ไม่สามารถตีค่าเป็นเงินได้

ผลตอบแทนที่มีตัวตน ยังสามารถจำแนกออกได้เป็นผลตอบแทนทางตรง (Direct Benefits) และผลตอบแทนทางอ้อม (Indirect Benefits)

ผลตอบแทนทางตรง หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ผลตอบแทนขั้นต้น (Primary Benefits) ได้แก่ รายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ผลิตได้โดยตรงจากโครงการ นอกจากนี้ ในบางโครงการยังอาจหมายถึงการลดลงในต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการทำโครงการนั้น เช่น โครงการแลกเปลี่ยนเครื่องจักรใหม่แทนเครื่องจักรเก่า ซึ่งจะประหยัดค่าใช้จ่ายในการผลิตต่อหน่วยให้ลดลง เป็นต้น

ผลตอบแทนทางอ้อม หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ผลตอบแทนชั้นรอง (Secondary Benefits) ได้แก่ มูลค่าที่เพิ่มขึ้นจากกิจการส่วนควบ หรือผลตอบแทนอย่างหนึ่งว่า ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นภายนอกโครงการ เช่น โครงการฝึกอบรมพนักงาน ผลตอบแทนทางตรง ที่ได้ คือ ทักษะที่คนงานได้รับซึ่งสามารถนำมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต แต่เมื่อใดก็ตาม ที่คนงานย้ายไปทำงานที่อื่นกิจการที่รับคนงานไปก็จะได้ประโยชน์ โดยไม่ต้องเสียค่าฝึกอบรม เป็นต้น

ขั้นตอนการประมาณการผลตอบแทนของโครงการ

การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ ประกอบด้วย

3 ขั้นตอน ดังนี้

1. ระบุรายการและปริมาณผลตอบแทน
2. ตีราคาผลตอบแทน
3. รวมผลตอบแทนเป็นรายปี

ขั้นตอนที่ 1 : ระบุรายการและปริมาณผลตอบแทน การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ จะเริ่มต้นด้วยการระบุตัวผลตอบแทนทุกรายการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ ได้แก่ รายได้จากการขายสินค้าหรือบริการ ซึ่งเป็นผลได้โดยตรงของโครงการนั่นเอง และยังรวมถึงการประหยัดค่าใช้จ่ายอันเนื่องจากการมีโครงการนี้ด้วย

ขั้นตอนที่ 2 : ตีราคาผลตอบแทน โดยที่ผลตอบแทนของโครงการ ก็คือ รายได้หรือยอดขายที่ได้จากการขายสินค้าหรือบริการที่ผลิตได้จากโครงการ ผลตอบแทนของโครงการสามารถหาได้จากปริมาณขายคูณด้วยราคาขายต่อหน่วย ซึ่งราคาขายนี้จะหมายถึงราคาที่ได้รับจริงจากการขายสินค้าหรือบริการที่ผลิตได้จากโครงการนั้นๆ ส่วนปริมาณขายสามารถหาได้จากการพยากรณ์ปริมาณขายในแต่ละปี

ขั้นตอนที่ 3 : รวมผลตอบแทนเป็นรายปี เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการประมาณผลตอบแทนของโครงการ โดยจะรวมผลตอบแทนทุกประเภทเข้าด้วยการเป็นรายปี เพื่อแสดงให้เห็นถึงยอดรวมของผลตอบแทนที่โครงการจะได้รับในแต่ละปี ตลอดอายุของโครงการ

การประมาณการกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ

เนื่องจากโครงการมีอายุยาวนานหลายปี และตลอดอายุโครงการ ก็จะมีทั้งค่าใช้จ่ายรายปี และผลตอบแทนรายปี ดังนั้น ในทางปฏิบัติจึงมักจะนำเอาผลตอบแทนรายปีที่ได้รับมาหักด้วยค่าใช้จ่ายรายปีเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสุทธิรายปี หรือกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ โดยที่กระแสเงินสดสุทธิของโครงการนี้จะป็นสิ่งจำเป็นที่จะใช้ประเมินค่าโครงการลงทุนว่า ควรตัดสินใจลงทุนหรือไม่ลงทุนต่อไป

การหากระแสเงินสดสุทธิรายปี ตลอดอายุของโครงการ สามารถแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

1. กรณีคำนึงถึงแหล่งเงินทุนจากภายนอก
2. กรณีไม่คำนึงถึงแหล่งเงินทุนจากภายนอก

การประมาณการงบประมาณเงินสดของโครงการ

งบประมาณเงินสดเป็นงบประมาณที่จัดทำขึ้น เพื่อแสดงการรับและจ่ายเงินสด โดยแยกตามระยะเวลาที่ได้รับหรือจ่ายเงินสดนั้นจริง การจัดทำงบประมาณเงินสดจะทำให้โครงการทราบฐานะเงินสดได้ล่วงหน้า ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริหารในการวางแผนการจัดทำเงินสดและควบคุมการใช้เงินสดตลอดอายุของโครงการ ขั้นตอนการจัดทำงบประมาณเงินสด แบ่งเป็น

1. ประมาณการจำนวนเงินสดรับ ซึ่งเงินสดรับโดยทั่วไปจะได้มาจากรายได้จากขายสินค้าหรือบริการ เงินทุนส่วนของผู้ถือหุ้น การกู้ยืมเงินปันผล ฯลฯ
2. ประมาณการจำนวนเงินสดจ่าย ซึ่งเงินสดจ่ายโดยทั่วไป จะจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน และเงินทุนหมุนเวียน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จ่ายชำระหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ตลอดจนจ่ายภาษีเงินได้ เป็นต้น

3. เปรียบเทียบรายการเงินสดรับกับเงินสดจ่ายในช่วงระยะเดียวกันว่ามีเงินสดสุทธิเท่าใด ซึ่งถ้าเงินสดสุทธิเป็นบวก ก็แสดงว่า กิจกรรมมีเงินสดคงเหลือปลายงวดนั้นๆ แต่ถ้าเงินสดสุทธิติดลบก็แสดงว่ากิจกรรมเงินสดขาดมือ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้ผู้บริหารจะนำไปใช้ในการวางแผนจัดการเงินสดให้มีประสิทธิภาพต่อไป

นอกจากนี้ การจัดทำงบประมาณเงินสด ยังช่วยให้โครงการสามารถหาจุดเงินสะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง (ปลายงวด) ได้จากการรวมยอดสะสมของเงินสดในปีที่ผ่านมา จนถึง ณ เวลานั้นๆ เพื่อนำไปแสดงในรายการเงินสดของงบดุลที่จะประมาณขึ้นในขั้นต่อไปอีกด้วย

2.4 แนวคิดและทฤษฎีมูลค่าของเงินตราที่เปลี่ยนไปตามกาลเวลา

มูลค่าของเงินตราที่เปลี่ยนไปตามกาลเวลา

เนื่องจากมูลค่าของเงินเปลี่ยนไปตามเวลา (ชูชีพ พิพัฒนศิริ. 2544: 39-45) จำนวนเงินที่อยู่ในมือในปัจจุบัน (Present Value) จะมีค่ามากกว่าเงินที่ได้รับในอนาคต (Future Value) ดังนั้น จำนวนรวมในปัจจุบัน จึงมีค่ามากกว่าจำนวนรวมในอนาคตของเงินตราจำนวนเดียวกัน สิ่งเหล่านี้เป็นจริงเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ คนเราจึงชอบเงินตราในปัจจุบันนี้มากกว่าอนาคต และเงินตราอนาคตอันใกล้มากกว่าอนาคตที่ไกลออกไป มีเหตุผล 2 ประการที่ใช้อธิบายปรากฏการณ์นี้ ได้แก่ ความชอบตามเวลาที่แท้จริง และค่าเสียโอกาสของทุน

1. ค่าเสียโอกาสของทุน (Opportunity Cost of Capital) คือ ถ้ามีการกำหนดให้ตลาดทุน (Capital Market) ที่มีอยู่สามารถนำเงินตรา หรือทรัพยากรไปลงทุนเพื่อสร้างเงินตราให้มีจำนวนมากขึ้นในอนาคตแล้ว สามารถกล่าวได้ว่า ค่าเสียโอกาสของการออมได้เกิดขึ้นแล้ว ทางเลือกต่อการบริโภคในปัจจุบัน คือ การใช้เงินทุนหรือทรัพยากรไปในทางที่ก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต ซึ่งอย่างน้อยต้องมีมูลค่าเท่ากับเงินตราในปัจจุบันที่เกิดจากการลงทุนในรูปแบบอื่น

2. ความชอบตามเวลาที่แท้จริง (Pure Time Preference) ในมูลค่าที่เป็นตัวเงินจำนวนเดียวกัน คนเราจะชอบการบริโภคในปัจจุบันมากกว่าการบริโภคในอนาคตด้วยเหตุผลที่ว่า อนาคตคือความไม่แน่นอน (ทั้งราคาและปริมาณสินค้า) บุคคลที่มีช่วงเวลาในการมีชีวิตอยู่ (Life Expectancy) ที่จำกัด และในช่วงที่มีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มสูงขึ้น อรรถประโยชน์สุดท้ายในอนาคตมีค่าน้อยกว่าอรรถประโยชน์สุดท้ายในปัจจุบัน

การลงทุนของโครงการในช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง โดยคาดว่าผลประโยชน์ที่ได้รับเกิดขึ้นในอนาคต ในการประเมินค่าโครงการเพื่อความคุ้มค่าทุนนั้น ทั้งกระแสผลประโยชน์ (Benefit Stream) และกระแสเงินทุน (Cost Stream) ของโครงการจะถูกปรับค่าที่เวลาเดียวกัน ก่อนที่จะนำมาวิเคราะห์และเปรียบเทียบ วิธีการปรับค่าทั่วไปคือ การคิดลด (Discounting) กล่าวคือ มูลค่าในอนาคตจะถูกแปลงค่าให้กลายเป็นมูลค่าปัจจุบัน หรือเทียบเท่า

สำหรับตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ (Indicator of Project Worth) ซึ่งมีความสำคัญมากในการตัดสินใจในโครงการที่กำลังพิจารณาอยู่ว่าจะรับหรือปฏิเสธโครงการ หรือนำมาใช้สำหรับเป็นเกณฑ์ในการลงทุน (Investment Decision Criteria) ทั้งนี้เพราะตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ สามารถบอกให้ทราบถึง ลำดับความสำคัญของแต่ละโครงการ และบ่งบอกได้ว่าแต่ละโครงการนั้น คุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่

2.5 แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่ง เพื่อการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้นๆ คุ้มค่าของโครงการวัดได้จากการเปรียบเทียบกัน ระหว่างผลประโยชน์และหรือผลตอบแทน กับต้นทุน ของโครงการ ทั้งในรูปของการวิเคราะห์โครงการ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ทั้งทางด้านการเงินและทางด้านเศรษฐกิจ แต่ประเด็นที่น่าสนใจอยู่ที่ว่าจะนับหรือวัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเหล่านั้นได้อย่างไร (ชูชีพ พิพัฒนศิริ. 2544: 64 – 71)

ต้นทุน หมายถึง รายจ่ายที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้นและทำให้ธุรกิจได้รับประโยชน์ หรือผลตอบแทนในรูปของสินทรัพย์ หรือการบริการต้นทุนที่เกิดขึ้นของธุรกิจ (จินตนา พรพิไลวรรณ. 2547: 65)

พฤติกรรมของต้นทุน หมายถึง การที่ต้นทุนจะมีปฏิกิริยาหรือตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในระดับกิจกรรมการดำเนินงานของธุรกิจอย่างไร เช่น ระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงอาจจะทำให้ต้นทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันหรืออาจไม่มีการเปลี่ยนแปลง

เป็นต้น ต้นทุนจำแนกออกได้เป็น 3 ประเภท คือ

1. ต้นทุนคงที่ หมายถึง ต้นทุนต่างๆ ที่มีต้นทุนรวมคงที่ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามระดับกิจกรรมต่างๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปภายในช่วงที่มีความหมาย โดยระดับกิจกรรมนั้นสามารถพิจารณาได้หลายลักษณะเช่น หน่วยสินค้าที่ขาย หน่วยสินค้าที่ผลิต ระยะทางการวิ่งขจร หรือจำนวนชั่วโมงแรงงาน เป็นต้น ต้นทุนคงที่รวมจะได้ได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปจากเดิม นั่นคือ ต้นทุนรวมยังมีค่าคงที่ เช่น ค่าเช่า ค่าเสื่อมราคา (คิดตามวิธีเส้นตรง) ค่าเบี้ยประกัน ค่าภาษีทรัพย์สิน เงินเดือนฝ่ายบริหาร และค่าโฆษณา เป็นต้น

2. ต้นทุนผันแปร หมายถึง ต้นทุนต่างๆ ที่มีต้นทุนรวมเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของระดับกิจกรรม เช่น วัตถุดิบทางตรง จะเห็นได้ว่า ต้นทุนของวัตถุดิบทางตรงที่ใช้ในการผลิตในงวดระยะเวลาหนึ่งๆ จะมีการเปลี่ยนแปลงไป เมื่อคิดต้นทุนผันแปร กล่าวคือ ถ้าผลิตสินค้าจำนวนมากขึ้นเท่าไร ต้นทุนผันแปรรวมจะผันแปรเป็นสัดส่วนโดยตรง คือ เพิ่มขึ้นตามจำนวนหน่วยสินค้าที่ผลิต ถ้าผลิตสินค้าลดลงต้นทุนผันแปรจะลดลงไปด้วย แต่ในทางตรงกันข้ามถ้าพิจารณาที่ต้นทุนผันแปรต่อหน่วยหรือต่อระดับกิจกรรมแล้ว จะพบว่าต้นทุนผันแปรต่อหน่วยนั้นจะมีค่าคงที่เท่ากันทุกๆ หน่วยที่เกิดขึ้นภายในช่วงที่มีความหมาย นอกจากวัตถุดิบทางตรงแล้ว ค่าแรงงานทางตรงและค่านายหน้าพนักงานขายก็มีลักษณะเป็นต้นทุนผันแปรเช่นเดียวกัน

3. ต้นทุนผสม หมายถึง ต้นทุนต่างๆ ที่มีทั้งต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรรวมอยู่ด้วยกัน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำ เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนคงที่นั้นเป็นต้นทุนขั้นต่ำที่เกิดขึ้น แม้จะไม่มีระดับกิจกรรมเกิดขึ้นก็ตาม และส่วนของต้นทุนผันแปรไปตามระดับกิจกรรมที่เปลี่ยนไป

2.6 แนวคิดและทฤษฎีเครื่องมือการตัดสินใจการลงทุน

แนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจการลงทุน (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544: 64 – 71)

การวิเคราะห์และประเมินโครงการ การวิเคราะห์โครงการทางเศรษฐกิจ จะเน้นถึงผลตอบแทนสุทธิที่มีต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม เพื่อบรรลุถึงประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรที่มีอยู่จำกัด ผลของการวิเคราะห์จะปรากฏในรูปของผลตอบแทนที่ได้จะสูงกว่าหรือต่ำกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไป ถ้าสูงกว่าก็เป็นโครงการที่ดีทางเศรษฐกิจ จึงได้อธิบายถึงเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน 2 ประเภท คือ

1. เกณฑ์การตัดสินใจแบบไม่ปรับค่าของเวลา เป็นเกณฑ์ที่ไม่นำเวลาเข้ามาเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดมูลค่าของเงินตรา (Value of Money) ทำให้มูลค่าเงินในอนาคต (Future Value) เท่ากับมูลค่าเงินปัจจุบัน

1.1 การตรวจสอบอย่างง่าย (Ranking by Inspection) ช่วยในการตัดสินใจอย่างคร่าวๆ ผู้วิเคราะห์เพียงทราบปริมาณการลงทุนและผลตอบแทน ก็สามารถบอกได้ว่า

โครงการหนึ่งจะดีกว่าโครงการหนึ่ง

1.2 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ได้แก่ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุน พิจารณาถึง จำนวนปีที่จะได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน ถ้ามีระยะเวลานั้นก็จะดี เพราะหมายถึงความเสี่ยงน้อย และผู้ลงทุนสามารถนำเงินที่ถอนทุนได้ไปลงทุนในกิจการอื่นๆ ต่อไป มีแบบการคำนวณ ดังนี้

ก. กรณีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากันทุกปี

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{กระแสเงินสดสุทธิต่อปี}}$$

ข. กรณีกระแสเงินสดสุทธิต่อปีไม่เท่ากัน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \text{ส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดทั้งปี}}$$

2. เกณฑ์การตัดสินใจแบบปรับค่าเวลา เป็นกระบวนการที่มูลค่าที่คิดเป็นเงินของต้นทุน ผลประโยชน์ และผลประโยชน์สุทธิของโครงการที่เกิดขึ้นในระยะเวลาต่างๆ กันในอนาคตถูกปรับมาเป็นปัจจุบัน เรียกว่ามูลค่าปัจจุบัน (Present Value-PV) (โสภณ พงษ์เพชร. 2547: 46) โดยมีรูปแบบของเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนแบบปรับค่าของเวลา ดังนี้

2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) คือ มูลค่าสุทธิในปัจจุบันของโครงการก็คือผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าเวลาแล้วของโครงการ ซึ่งมุ่งเพื่อวัดว่า โครงการที่กำลังพิจารณาอยู่นั้น จะให้ผลตอบแทนคุ้มค่าหรือมีกำไรต่อส่วนรวมหรือไม่ กล่าวคือ ถ้าค่าของ NPV ที่ได้ออกมาลบหรือต่ำกว่า 0 แสดงว่า การลงทุนตามโครงการนั้นจะไม่คุ้มค่า เกณฑ์นี้ จึงนำมาใช้เพื่อช่วยในการตัดสินใจที่จะรับหรือปฏิเสธโครงการได้ (Cohn ; & Gesk. 1990: 65 – 72)

ส่วนการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันดังกล่าว สามารถดำเนินการได้ 2 วิธีด้วยกัน คือเริ่มด้วยการปรับค่าของเวลาของค่าใช้จ่ายและของผลตอบแทนเป็นรายปีไปจนตลอดอายุโครงการ เพื่อให้เป็นค่าในปัจจุบัน เมื่อนำมาหักลบกันจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ หรือจะคำนวณหาโดยนำค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นของโครงการไปหักออกจากผลตอบแทนเป็นรายปีไป เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสุทธิ หรือกระแสเงินสด (Cash Flow) ในแต่ละปีซึ่งก็คือคูณด้วย PWF หรือ $1/(1+i)^n$ ซึ่งค่าของ PWF ก็ดูได้จากตารางที่สำเร็จรูป เมื่อปรับค่าของเวลาแล้ว ก็จะได้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิหรือกระแสเงินสดเป็นรายปี และเมื่อรวมเข้าด้วยกันทุกปีจะเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ หรือเรียกการวัดค่าโครงการแบบนี้ว่า “Discounted Cash Flow Method” อาจเขียนเป็นสูตรคำนวณ ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

กำหนดให้

- B_t = ผลตอบแทนจากโครงการในปีที่ t
- C_t = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการในปีที่ t
- i = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของเงินทุน
- n = อายุโครงการ (project life)
- t = ปีของโครงการมีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

2.2 อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) อัตราผลตอบแทนของโครงการ หรืออัตราผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่ได้คิดลดเป็นค่าในปัจจุบันแล้วเท่ากัน (Eugene F. Brigham. 2001: 78 – 86) อัตราที่กล่าวถึง จึงเป็นอัตราความสามารถของเงินทุนที่จะก่อให้เกิดรายได้คุ้มกับเงินลงทุนเพื่อการนั้นพอดี หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือหาว่าอัตราส่วนลดตัวไหนที่จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ เกณฑ์นี้จึงมีลักษณะที่คล้ายคลึงกับการหา NPV จะแตกต่างกันก็ตรงที่เปลี่ยนจาก i หรืออัตราดอกเบี้ยใน NPV มาเป็น r หรืออัตราส่วนลดใน IRR เท่านั้น

การคำนวณหา IRR จึงอาจเริ่มด้วยการหักผลตอบแทนออกจากค่าใช้จ่ายเป็นปีๆ ไปตลอดชั่วอายุโครงการ เพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนสุทธิในแต่ละปี (จะปรากฏออกมาเป็นบวกหรือลบเป็นปีๆ ไป) หรือกระแสเงินสดหลังจากนั้นก็หาอัตราส่วนลดที่จะทำให้ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (ซึ่งปรากฏออกมาเป็นบวกหรือลบ) รวมกันแล้วมีค่าเป็นศูนย์ วิธีการหาจึงเป็นวิธีการแบบทดลองหาไปเรื่อยๆ คือ เป็นแบบ Trial and Error สูตรที่ใช้ก็คือ

$$\text{IRR คือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

กำหนดให้

- B_t = รายได้/ผลประโยชน์จากโครงการในปีที่ t
- C_t = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการในปีที่ t
- r = อัตราส่วนลดที่ทำให้ $NPV=0$
- n = อายุโครงการ (project life)
- t = ปีของโครงการมีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

เพื่อช่วยการตัดสินใจ เมื่อได้ IRR ออกมาแล้ว ก็นำไปเปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสของทุน ถ้า IRR ที่ได้สูงกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จะเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า แต่ถ้า IRR ที่ได้ต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จะเป็นการลงทุนที่ไม่คุ้มค่า

การทดลองหาค่า r ซึ่งจะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นศูนย์นั้น อาจเป็นเรื่องที่เสียเวลา และเป็นเหตุบังเอิญอยู่มาก ในทางปฏิบัติจริงๆ เพื่อช่วยในการคำนวณหาค่า IRR ได้รวดเร็วขึ้น จึงอาจใช้วิธีลองเพิ่มและลดอัตราส่วนลด แล้วพิจารณาว่ามูลค่าปัจจุบันเป็นอย่างไรกับหลัก

ถ้าอัตราส่วนลด ตัวต่ำที่เลือก ทำให้มูลค่าสุทธิปัจจุบันมีค่าเป็นติดลบ หรือน้อยกว่า 0 แสดงว่า อัตราส่วนลดตัวต่ำที่เลือกมีค่าสูงเกินไป หมายถึง ต้องจ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินลงทุนแพงมากไม่คุ้มค่า

ถ้าอัตราส่วนลด ตัวที่มีค่าสูงที่เลือก ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่ามากกว่า 0 แสดงอัตราส่วนลดตัวสูง ที่เลือกมีค่าต่ำไป หมายถึง เสียดอกเบี้ยเงินลงทุนไปแล้ว ในอัตรานี้ ผลประโยชน์ยังคงมากกว่าค่าใช้จ่าย

ดังนั้น อัตราส่วนลด (r) ที่ทำให้ NPV เท่ากับ 0 จึงอยู่ระหว่างอัตราส่วนลดทั้งสอง ดังมีแบบการคำนวณ ดังนี้

โดยวิธี ประมาณค่าในช่วง (Interpolation) ดังนี้

$$IRR = \frac{\text{อัตราส่วนลดตัวต่ำ} + \text{ผลต่างระหว่างอัตราส่วนลดทั้งสอง} \times \text{NPV ที่ใช้อัตราส่วนลดตัวต่ำ}}{\text{ผลต่างของ NPV ที่ใช้อัตราส่วนลดทั้งสอง}}$$

หมายเหตุ ในทางปฏิบัติไม่ควรเทียบหาอัตราส่วนลดระหว่างอัตราส่วนลดสองค่าที่ห่างเกินกว่า 5% ขึ้นไป เพราะถ้าต่างกันมากเกินไป และอาจทำให้เกิดความผิดพลาดง่าย

2.3 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio หรือ BCR Ratio)

โครงการที่จะได้รับการยอมรับว่า เหมาะสมแก่การลงทุนควรมีมูลค่าผลประโยชน์ที่ได้หักลดแล้ว มากกว่ามูลค่าของค่าใช้จ่ายที่ได้หักลดแล้ว (Bruce, C. 1976: 99 – 117) มีแบบการคำนวณ ดังนี้

$$B/C = \sum_{t=1}^n \left(\frac{B_t}{(1+r)^t} \right) / \left(\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \right)$$

กำหนดให้

B_t = รายได้/ผลประโยชน์จากโครงการในปีที่ t

C_t = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการในปีที่ t

r = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของเงินทุน

n = อายุโครงการ (project life)

t = ปีของโครงการมีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจก็คือเลือกโครงการต่างๆ ที่มีค่า B/C เกินกว่า 1 ทั้งนี้เพราะเมื่อค่า B/C เกินกว่า 1 แล้วก็หมายความว่า ผลตอบแทนที่ได้จากโครงการจะมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไปในการนั้น

3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การตรวจสอบเอกสารมีรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนต่างๆ ที่ใช้เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนในครั้งนี้อย่างต่อเนื่อง

สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2536: 100 – 104) ศึกษาเปรียบเทียบความเป็นได้ของการลงทุนในโครงการการอะพาร์ตเมนต์ และโครงการทาว์นเฮาส์ ณ ถนนลาดพร้าว ซอย 71 ซึ่งในแต่ละโครงการนั้น มีความเสี่ยง และมีข้อจำกัดด้านงบประมาณ ดังนั้น ถ้ามีโครงการที่อยู่อาศัยที่จะเลือกลงทุนมากกว่า 1 โครงการขึ้นไป จะต้องตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการใดที่จะทำให้ผลตอบแทนสูงสุด จึงทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน ระหว่าง 2 โครงการ คือโครงการอะพาร์ตเมนต์ และโครงการทาว์นเฮาส์ มีพื้นที่โครงการอยู่ที่ซอยลาดพร้าว 71 ว่าโครงการใดคุ้มค่ากว่ากัน โดยทำการศึกษาเปรียบเทียบด้านการตลาด ด้านการเงิน โดยผลการศึกษาพบว่า ลักษณะพื้นที่โครงการที่ซอยลาดพร้าว 71 ด้านทำเลที่ตั้ง มีความเหมาะสมมากในการทำโครงการที่อยู่อาศัย ด้านการตลาดโดยใช้กลุ่มเป้าหมายคือ นักศึกษาปริญญาโทของสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ พบว่า โครงการทาว์นเฮาส์มีความเป็นไปได้มากกว่าด้านการเงิน โครงการทาว์นเฮาส์ มีความเป็นไปได้มากกว่า คือ ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนคุ้มค่าต่อการลงทุน จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทั้งสองด้านแล้ว ดังนั้น การตัดสินใจลงทุนควรเลือกตัดสินใจลงทุนในโครงการทาว์นเฮาส์ เพราะมีความเป็นไปได้และคุ้มค่าต่อการลงทุน

กฤษฎา เจริญกลกิจ (2536: 121 – 125) ศึกษาเรื่องการประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ย โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษา

คือ ปัจจัยต่างๆ ที่กำหนดความต้องการ ได้แก่ ราคา รายได้ อัตราดอกเบี้ย และปริมาณสินเชื่อ มีผลต่อการที่จะประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะต่างๆ ซึ่งแบ่งเป็นบ้านแบบทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว หรือไม่โดยแบ่งการศึกษาออกเป็นสองส่วน ดังนี้

ส่วนที่หนึ่ง เป็นการศึกษาในระยะสั้น โดยศึกษาถึงผลกระทบของปัจจัยต่างๆ คือ ราคาบ้าน ปริมาณวงเงินสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมว่า มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างไร ในเชิงปริมาณ

ส่วนที่สอง เป็นการศึกษาในระยะยาว โดยศึกษาผลกระทบของปัจจัยรายได้ของผู้ซื้อ และอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมว่า มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด โดยให้ปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในระบบสมการปรับตัวไปพร้อมกัน

วิธีการศึกษา โดยประมาณค่าระบบสมการโครงสร้างในวิธีการ Three-Stage Least Square และแปลงระบบสมการโครงสร้างเป็นระบบสมการลดรูป โดยใช้ข้อมูลรายปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2525 – 2535 ผลการศึกษาในระยะสั้นพบว่า ปัจจัยที่มีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านประเภทต่างๆ อย่างมีนัยสำคัญได้แก่ ปริมาณสินเชื่อ โดยมีส่วนกำหนดความต้องการทาวน์เฮาส์ในทิศทางเดียวกัน แต่มีส่วนกำหนดในความต้องการทาวน์เฮาส์ในทิศทางตรงข้าม ปัจจัยทางด้านราคาบ้าน ราคาบ้านแฝดมีส่วนกำหนดความต้องการบ้านแฝดในทิศทางตรงข้าม ผลการศึกษาในระยะยาวพบว่า ปัจจัยรายได้ของผู้ซื้อบ้าน มีผลในทิศทางเดียวกันกับความต้องการทาวน์เฮาส์ และมีผลในทางตรงข้ามกับความต้องการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด แต่ปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อความต้องการบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ในทิศทางเดียวกัน แต่จะมีผลกับความต้องการบ้านแฝดในทิศทางตรงข้าม

อรดี ยิ่งผลพิบูล (2537: 100 – 109) ศึกษาโครงการอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษา จังหวัดสมุทรปราการ ในจังหวัดสมุทรปราการเป็นพื้นที่ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากทำให้ความต้องการด้านแรงงานมีมากขึ้น แรงงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยแบบให้เช่าเพิ่มขึ้น จนเกิดปัญหาที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอเพิ่มขึ้น จึงมีความเป็นไปได้หากจะประกอบธุรกิจอพาร์ตเมนต์ให้เช่า โดยกลุ่มเป้าหมายคือผู้ใช้แรงงานที่มาทำงานในเขตอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ จึงทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของการลงทุนสร้างอพาร์ตเมนต์ให้เช่าว่า ให้ผลตอบแทนคุ้มค่าหรือไม่ โดยใช้วิธีวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ผลการวิเคราะห์พบว่า ด้านการตลาดลักษณะทั่วไปของจังหวัดสมุทรปราการเป็นเมืองอุตสาหกรรม มีความความต้องการด้านแรงงานมีจำนวนมาก คือ อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยด้านแรงงานเพิ่มขึ้นตามจำนวนแรงงานที่ย้ายเข้ามาทำงานในจังหวัดสมุทรปราการนี้ ในขณะที่อุปทานด้านที่อยู่อาศัยในด้านนี้ไม่เพียงพอ ด้านเทคนิคควรเลือกแหล่งทำเลที่ตั้งของโครงการให้ใกล้แหล่งชุมชน และที่ทำงานของกลุ่มลูกค้า ด้านการเงิน พบว่า มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน เพราะมูลค่าปัจจุบันสุทธิมากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมากกว่าหนึ่ง และอัตราผลตอบแทนของเงินลงทุนมีค่า

มากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน (12%) ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน

พิสิทธิ์ อุษาพร (2540: 115 – 123) ศึกษาความเป็นไปได้โครงการอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้มีการขยายตัวของชุมชนเมืองที่เป็นศูนย์กลางของเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว เนื่องจากแรงงานที่อพยพเข้ามาสู่ภาคอุตสาหกรรม ซึ่งแรงงานเหล่านี้เป็นแรงงานที่ต้องการที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว อันเนื่องจากมีที่พักเป็นของตนเองอยู่แล้วและย้ายเข้ามาทำงานในแหล่งชุมชนเหล่านี้ หรือแรงงานที่ยังไม่มีเงินเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แม้ว่า ที่พักอาศัยแบบอพาร์ตเมนต์ให้เช่าในแหล่งชุมชนเมืองจะมีมากก็ตาม แต่ก็ยังไม่เพียงพอกับความต้องการทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา เช่น ปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาการบุกรุกที่ดิน เป็นต้น จึงทำการวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ในการสร้างที่พักอาศัยในลักษณะ อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าราคาถูก ว่ามีความเหมาะสมที่จะลงทุนหรือไม่ เพื่อตอบสนองความต้องการที่พักอาศัยและช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุน โดยศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน ผลการศึกษาด้านการตลาดที่อยู่อาศัยในลักษณะอพาร์ตเมนต์ให้เช่า ยังเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคอยู่พอสมควร ด้านเทคนิค แบ่งออกเป็น 3 ช่วง คือ ช่วงที่หนึ่งก่อนการก่อสร้าง ช่วงที่สองก่อสร้าง ช่วงที่สามหลังการก่อสร้าง ด้านการเงิน จากงบกระแสเงินสดของกิจการ แสดงให้เห็นถึงความสามารถทางการเงิน ซึ่งรายรับเข้ามามากกว่ารายจ่าย อัตราผลตอบแทนของโครงการเท่ากับ 3.19% มีค่าน้อยกว่าค่าเสียโอกาสของทุน คือ 16% ดังนั้น การศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า ในกรณีนี้ไม่เหมาะสมที่จะลงทุนถึงแม้ว่าการศึกษาในด้านการตลาดและด้านเทคนิคจะมีความเหมาะสมแต่เพราะการดำเนินการทางธุรกิจจะเน้นที่ผลตอบแทน

ธนรัตน์ พิริยศยางกูร (2541: 131 – 142) ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าสำหรับนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 กรณี คือ 1) ผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และขอกู้เงินจากสถาบันการเงินก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า 2) ผู้ลงทุนซื้อที่ดินและนำเงินลงทุนของตนบางส่วนนอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า ความเป็นไปได้ทางการตลาด โดยการออกแบบสอบถามพบว่า มีความต้องการหอพักสำหรับนิสิตเมื่อทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยกำหนดอายุโครงการ 20 ปี รวมระยะเวลาก่อสร้าง 1 ปี ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การลงทุนโดยผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และนำเงินลงทุนของตนบางส่วนนอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน มีความเหมาะสมทางการเงิน โดยใช้เงินทุนทั้งสิ้น 10,660,800 บาท ให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษี 847,851 (อัตราลดร้อยละ 16) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการในอัตราร้อยละ 17.47 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 6 ปี 11 เดือน ส่วนในกรณีผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และกู้เงินจากสถาบันการเงินก่อสร้างหอพักจะใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 11,315,933 บาท ให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษี -2,533,839 บาท อัตราผลตอบแทน

ภายในโครงการในอัตราร้อยละ 12.24 และมีระยะเวลาคืนทุน 9 ปี 4 เดือน ในกรณีการวิเคราะห์ความไหวพวนว่า การลดลงของอัตราค่าเช่าห้องพักรวมมีผลต่อกำไรและขาดทุนมากกว่ากรณีการเพิ่มขึ้นของต้นทุน และค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ 5

ตาราง 5 สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยเรื่อง	NPV	BCR	IRR	ระยะเวลาคืนทุน
สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2536) การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของ การลงทุนโครงการอะพาร์ตเมนต์และทาวน์ เฮ้าส์ ณ ลาดพร้าว ซอย 71	1,236,586	1.2	11 %	9 ปี
กฤษฎา เจริญกลกิจ (2536) ศึกษาเรื่องการประมาณค่าความยืดหยุ่น ของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ย	2,536,580	1.3	12 %	8 ปี
อรดี ยิงผลพิบูล (2537) ศึกษาโครงการอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษาจังหวัดสมุทรปราการ	2,425,330	1.4	12 %	7 ปี
พิสิทธิ์ อุษาพร (2540) ศึกษาความเป็นไปได้โครงการอะพาร์ตเมนต์ ให้เช่า สำหรับนิสิตสถาบันบัณฑิต พัฒนบริหารศาสตร์	1,965,213	1.2	3.19 %	10 ปี
ธนรัตน์ พิริเยศยางกูร (2541) ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุน ที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า สำหรับนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา	847,851	1.4	17.47 %	9 ปี

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

1. การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล
2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การวิเคราะห์ข้อมูล
5. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การกำหนดประชากรและแหล่งข้อมูล

ประชากร

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอาร์ทเมนต์ให้เช่า ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานั้นแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ **ข้อมูลส่วนที่หนึ่ง** ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์จากเจ้าของโครงการลา구나เฮาส์ อะพาร์ทเมนต์ เพื่อหาข้อมูลทางด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทนของโครงการ และข้อมูลทางด้านอุปสงค์ภายในโครงการ โดยประชากรที่ใช้คือผู้จ่ายค่าเช่าอะพาร์ทเมนต์ปัจจุบันจำนวน 44 คน เพื่อหาความต้องการเช่าอะพาร์ทเมนต์ในอนาคต **ข้อมูลส่วนที่สอง** ได้จากการสำรวจโครงการบริเวณใกล้เคียงโดยการสัมภาษณ์จากเจ้าของโครงการที่ห่างจากที่ตั้งของโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร โดยรอบประกอบด้วย UEC เฟลส, รุ่งนภาแมนชั่น, เอสเฮ้าส์, B.U.เฮ้าส์ และบ้านโสภา เพื่อหาข้อมูลทางด้านอุปสงค์ของผู้เช่าอะพาร์ทเมนต์ **ข้อมูลส่วนที่สาม** ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ดังนี้

แหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมจากแหล่งข้อมูล ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการลา구나เฮาส์ อะพาร์ทเมนต์ รวมถึงผู้จ่ายค่าเช่าปัจจุบันจำนวน 44 คน เป็นผู้ให้ข้อมูลและโครงการบริเวณใกล้เคียงที่ห่างจากที่ตั้งของโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร โดยรอบ โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ให้ข้อมูลประกอบด้วย UEC เฟลส, รุ่งนภาแมนชั่น, เอสเฮ้าส์, B.U.เฮ้าส์ และบ้านโสภา
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยรวบรวมข้อมูลสารสนเทศจากเว็บไซต์ของหน่วยงานราชการและภาคเอกชน เกี่ยวกับขั้นตอนวิธีการคิดคำนวณภาษีโรงเรือน ภาษีเงินได้นิติบุคคล (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร. 2549) และข้อกฎหมายและระเบียบของการขออนุญาต

การก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่สำนักงานเขตพระโขนง (สำนักงานเขตพระโขนง. 2549) รวมถึงราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2550 (สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2550)

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยมีวิธีและขั้นตอนลำดับ ดังนี้

1. ผู้วิจัยได้ศึกษาความรู้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภท อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าจากตำรา เอกสารและงานวิจัยต่างๆ เกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคาร แล้วนำข้อมูลเหล่านี้ มาศึกษาและสร้างแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคารและผลตอบแทนของโครงการ
2. การสร้างแบบสัมภาษณ์ประกอบด้วยข้อมูลคำถาม ซึ่งแบ่งได้ 4 ขั้นตอน ดังนี้
 - ตอนที่ 1 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ
 - ตอนที่ 2 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับรายรับของโครงการ
 - ตอนที่ 3 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนคงที่ของโครงการ
 - ตอนที่ 4 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนแปรผันของโครงการ
3. นำแบบสัมภาษณ์ที่จัดทำขึ้นให้ผู้เชี่ยวชาญ ตรวจสอบเนื้อหา ลักษณะสำนวน ภาษาให้ครอบคลุมและถูกต้องตามเนื้อหา
4. เมื่อผู้เชี่ยวชาญได้ทำการตรวจสอบและพิจารณาแล้ว ผู้วิจัยได้นำแบบสัมภาษณ์กลับมาปรับปรุงตามข้อเสนอแนะ
5. จัดพิมพ์แบบสัมภาษณ์ฉบับสมบูรณ์ เพื่อนำไปใช้ในการเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษาวิจัยครั้งนี้มีข้อมูลด้วยกัน 2 ชนิด คือ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ กับข้อมูลทางด้านอุปสงค์ภายในโครงการลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ และโครงการที่อยู่บริเวณใกล้เคียงที่ห่างจากที่ตั้งของโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร โดยรอบ
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ เอกสารเผยแพร่ของหน่วยงานต่างๆ รวมถึงหนังสือทางวิชาการและข้อมูลทางเว็บไซต์ ซึ่งเป็นข้อมูลเกี่ยวกับข้อกำหนด ในการก่อสร้างอาคาร อัตราดอกเบี้ย และข้อมูลพื้นฐานต่างๆ เป็นต้น

การเก็บรวบรวมข้อมูล มีขั้นตอน ดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยได้ขอหนังสือจากบัณฑิตวิทยาลัย เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์จากเจ้าของโครงการลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ และโครงการใกล้เคียงโดยรอบที่ได้กำหนดไว้

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนโครงการและอัตราผลตอบแทนโครงการ จากเจ้าของโครงการลา구나เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ และโครงการใกล้เคียงโดยรอบซึ่งผู้วิจัยใช้แบบ สัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นในการรวบรวมข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จะมีการวิเคราะห์ข้อมูล โดยการนำข้อมูลที่เก็บรวบรวม ได้มาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป ซึ่งจะดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

1. การวิเคราะห์ต้นทุนคงที่ของโครงการลงทุนอะพาร์ตเมนต์ วิเคราะห์โดยใช้สถิติ การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่า Net Present Value: NPV, Benefit-Cost Ratio: BCR Internal Rate of Return: IRR และ Payback period โดยใช้ โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ
 2. การวิเคราะห์ต้นทุนแปรผันของโครงการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ วิเคราะห์ โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่า Net Present Value: NPV, Benefit-Cost Ratio: BCR Internal Rate of Return : IRR และ Payback Period โดยใช้ โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ
 3. การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ วิเคราะห์ โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่า Net Present Value : NPV, Benefit-Cost Ratio : BCR Internal Rate of Return : IRR และ Payback Period โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ
 4. การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม) ในธุรกิจ อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ
- เกณฑ์การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ จะใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน อัตรา ผลตอบแทนภายในของโครงการ และระยะเวลาคืนทุน

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

1. ค่าร้อยละ (Percentage) หมายถึง การคำนวณหาสัดส่วนของข้อมูลในแต่ละตัวเทียบกับข้อมูลรวมทั้งหมด โดยให้ข้อมูลทั้งหมดมีค่าเป็นร้อย (สิทธิชัย ประสานวงศ์. 2542: 152)

$$\text{ร้อยละ (\%)} = \frac{X \times 100}{N}$$

X = จำนวนข้อมูล (ความถี่) ที่ต้องการนำมาหาค่าร้อยละ

N = จำนวนข้อมูลทั้งหมด

2. ค่าเสื่อมราคา (Depreciation) หมายถึง การปันส่วนมูลค่าเสื่อมสภาพของสินทรัพย์อย่างมีระบบตลอดอายุการใช้งานที่ได้ประมาณไว้อายุการใช้งาน ซึ่งหมายถึงกรณีใดกรณีหนึ่งต่อไปนี้ (เมธากุล เกียรติกระจาย. 2544: 122)

- 1) ระยะเวลาที่กิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์
- 2) จำนวนผลผลิตหรือจำนวนหน่วยในลักษณะอื่นที่คล้าย

การคิดค่าเสื่อมราคาในอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง (Straight-line Method)

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อปี} = \frac{\text{ราคาทุน}}{\text{อายุการใช้งาน}}$$

ราคาทุน หมายถึง จำนวนเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดที่กิจการจ่ายไปหรือมูลค่ายุติธรรมของสิ่งอื่นที่กิจการมอบให้เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ณ เวลาที่ซื้อหรือสร้างสินทรัพย์นั้น

การคิดค่าเสื่อมราคาตามวิธีนี้มีข้อสมมติว่า สินทรัพย์จะเสื่อมสภาพไปตามระยะเวลา และการเสื่อมสภาพมีอัตราคงที่ กิจการจึงคิดค่าเสื่อมราคาในอัตราเดียวกันทุกปี เนื่องจากสมมติว่าสินทรัพย์นั้นมีการเสื่อมสภาพเท่าๆ กันทุกปี

3. หลักเกณฑ์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) หมายถึง การเลือกโครงการทุกโครงการที่ค่าปัจจุบันรวมของผลตอบแทนที่จะได้มีมากกว่าค่าปัจจุบันรวมของค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะจ่ายไปตลอดสิ้นสุดโครงการ (Cohn ; & Gesk. 1990: 98)

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

กำหนดให้

- B_t = ผลตอบแทนจากโครงการในปีที่ t
 C_t = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการในปีที่ t
 i = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของเงินทุน
 n = อายุโครงการ (project life)
 t = ปีของโครงการมีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n
 NPV = มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ-มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย
 $NPV = B - C$

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

- 1) $NPV = 0$ แสดงว่า การลงทุนของโครงการในธุรกิจจะพาร์ตเมนต์ นี้ให้ผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดี ผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลไม่แตกต่างกัน
- 2) $NPV > 0$ แสดงว่า การลงทุนของโครงการในธุรกิจจะพาร์ตเมนต์ นี้คุ้มค่า เพราะให้ผลตอบแทนที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
- 3) $NPV < 0$ แสดงว่า การลงทุนของโครงการในธุรกิจจะพาร์ตเมนต์ นี้ไม่คุ้มค่า เพราะผลตอบแทนที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
4. อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio หรือ B/C Ratio) หมายถึง อัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน กับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนที่จ่ายไปในโครงการในทางธุรกิจเรียกอัตราส่วนนี้ว่า ดัชนีการทำการกำไร (Profitability Index) (Bruce, C. 1976: 104)

$$BCR = \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน}} = \frac{B}{C}$$

จากสูตรนี้ ย่อมมีโอกาสเกิดเหตุการณ์ได้ 3 กรณี คือ

- 1) $BCR = 1$ แสดงว่า ผลตอบแทนเท่ากับต้นทุน แสดงว่า คุ้มทุนธุรกิจดำเนินงานแล้วไม่มีกำไรไม่ขาดทุน
- 2) $BCR > 1$ แสดงว่า ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุน แสดงว่า คุ้มทุนธุรกิจดำเนินงานแล้วมีกำไร

3) $BCR < 1$ แสดงว่า ผลตอบแทนน้อยกว่าต้นทุน แสดงว่า กลุ่มทุนธุรกิจ
ดำเนินงาน แล้วไม่ประสบความสำเร็จซึ่งเท่ากับว่ามีผลขาดทุน

เกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน คือ

ค่าของ BCR อาจจะเท่ากับ 1 มากกว่า 1 หรือน้อยกว่า 1 ก็ได้ แต่หลักเกณฑ์
ในการตัดสินใจเลือกโครงการที่มีความเหมาะสม คือ $BCR = 1$ หรือ > 1

5. อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) เป็นการคำนวณหา
อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้
ให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี (Eugene, F. Brigham.
2001: 104)

$$R \text{ คือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

กำหนดให้

- B_t = รายได้/ผลประโยชน์จากโครงการในปีที่ t
- C_t = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการในปีที่ t
- r = อัตราส่วนลดที่ทำให้ $NPV=0$
- n = อายุโครงการ (project life)
- t = ปีของโครงการมีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

1) ถ้าค่า $IRR > 8.1042$ สมควรลงทุนในโครงการ เพราะถือว่าโครงการลงทุน
ในธุรกิจจะพาร์ทเมนต์สามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าอัตราส่วนลด (Discount Rate)

2) ถ้าค่า $IRR < 8.1042$ ไม่สมควรลงทุนในโครงการ เพราะถือว่าโครงการ
ลงทุนในธุรกิจจะพาร์ทเมนต์สามารถให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าอัตราส่วนลด (Discount Rate)

3) ถ้าค่า $IRR = 8.1042$ จะเลือกลงทุนในโครงการนี้หรือไม่ก็ได้ซึ่งให้ผล
ไม่แตกต่างกันถือว่า โครงการลงทุนในธุรกิจจะพาร์ทเมนต์ สามารถให้ผลตอบแทนเท่ากับ
ค่าอัตราส่วนลด (Discount Rate)

6. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) คือ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการ
ดำเนินงาน มีค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุน พิจารณาถึงจำนวนปีที่จะได้รับผลตอบแทนคุ้มกับ
เงินลงทุน ถ้ามีระยะเวลานั้นก็จะดี เพราะหมายถึง ความเสี่ยงน้อย และผู้ลงทุนสามารถนำเงินที่
ถอนทุนได้ไปลงทุนในกิจการอื่นๆ ต่อไป มีแบบการคำนวณดังนี้ (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544: 72)

ก. กรณีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากันทุกปี

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{กระแสเงินสดสุทธิรายปี}}$$

ข. กรณีกระแสเงินสดสุทธิรายปีไม่เท่ากัน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \text{ส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดทั้งปี}}$$

เกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน คือ

เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาในการคืนทุนว่า เงินทุนที่ใช้ไปในโครงการจะสามารถคืนทุนภายในระยะเวลากี่ปี โดยทั่วไประยะเวลาคืนทุนต้องไม่นานเกินไป ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อพิจารณาว่าควรลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่ ซึ่งการวิจัยครั้งนี้จะกำหนดระยะเวลาคืนทุนจากการตรวจสอบเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่ใช้เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้ ซึ่งระยะเวลาคืนทุนต้องไม่เกินอายุโครงการ เพราะจะไม่มีมูลค่าจากการลงทุนในโครงการ โดยในการวิจัยครั้งนี้ กำหนดให้อายุโครงการเท่ากับ 25 ปี

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการได้จากการเปรียบเทียบระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถตัดสินใจว่า โครงการนั้น มีความเป็นไปได้หรือไม่ และควรลงทุนหรือไม่ การวิเคราะห์เพื่อหาผลตอบแทนทางการเงิน หรือความสามารถในการดำเนินงานของโครงการ ตลอดจน ถึงการวางแผนทางการเงินที่เหมาะสมของโครงการ เพื่อก่อให้เกิดความมั่นใจว่าหากมีการดำเนินงานแล้ว จะไม่มีปัญหาทางการเงินใดๆ ซึ่งจะทำให้การดำเนินโครงการประสบผลสำเร็จ

ผลการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลาгуน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์บริเวณซอยสุขุมวิท 81 ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ได้แบ่งผลการศึกษาออกเป็น 5 ส่วนดังนี้ คือ

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการลาгуน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์
2. การวิเคราะห์อุปสงค์และลักษณะข้อมูลทั่วไปของโครงการบริเวณใกล้เคียง
3. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลาгуน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ โดย

แบ่งการนำเสนอออกเป็น 4 ส่วน

- 3.1 ต้นทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
- 3.2 ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
- 3.3 ประมาณการงบกระแสเงินสด
- 3.4 ความเป็นไปได้ของโครงการ

4. การศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ภายในโครงการลาгуน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ โดยแบ่ง

การนำเสนอออกเป็น 2 ตอน

ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลการเช่าอะพาร์ตเมนต์ในอนาคของผู้ตอบแบบสอบถาม

5. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลาгуน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ในส่วนของการปรับปรุงเพิ่มเติม (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม)

- 5.1 ต้นทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
- 5.2 ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
- 5.3 ประมาณการงบกระแสเงินสด
- 5.4 ความเป็นไปได้ของโครงการ

สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

NPV (Net Present Value)	=	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
BCR (Benefit Cost Ratio)	=	อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน
IRR (Internal Rate of Return)	=	อัตราผลตอบแทนภายใน
PB (Payback Period)	=	ระยะเวลาคืนทุน

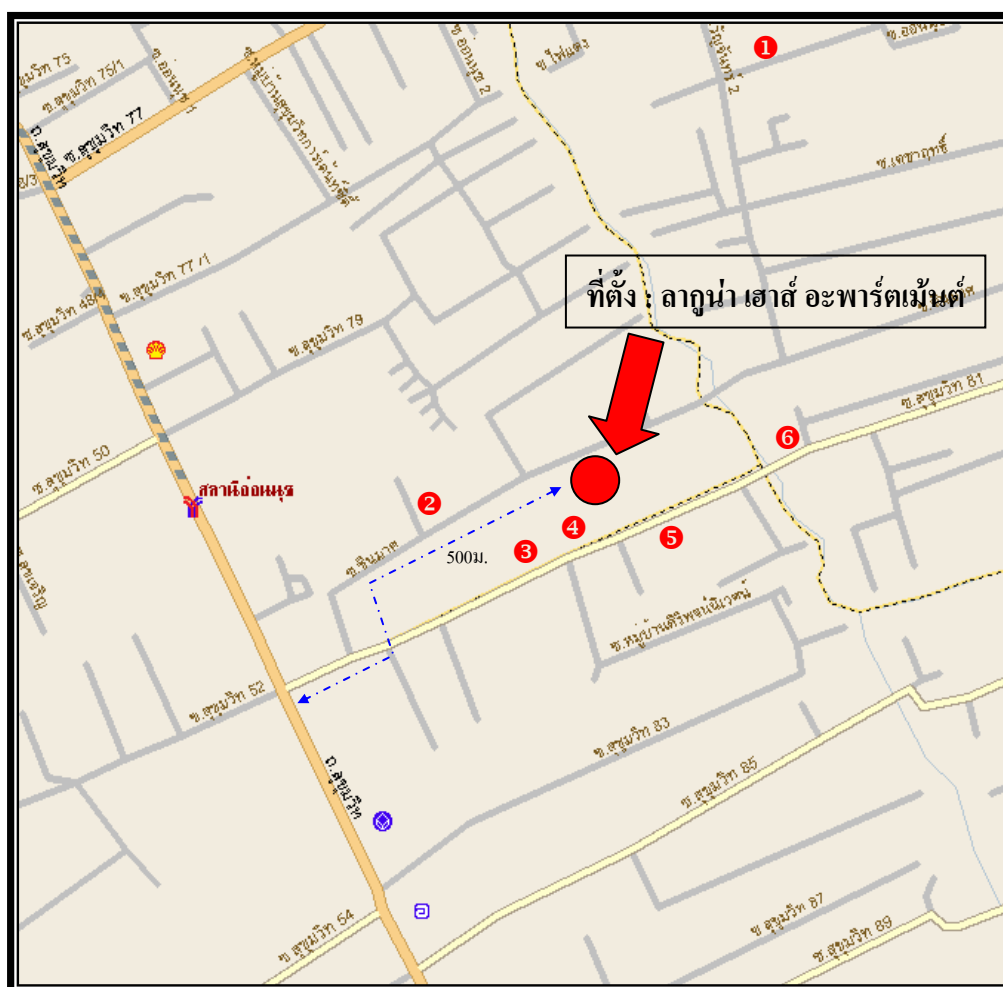
1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

โครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าโครงการลา구나เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ตั้งอยู่บริเวณ ซอยสุขุมวิท 81 ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตัวอาคารมีขนาดความกว้างเฉลี่ย 13.50 เมตร และมีความยาวเฉลี่ย 22.60 เมตร รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 1,228 ตารางเมตร ขนาดเนื้อที่ดิน 119 ตารางวา แปลงที่ดินมีลักษณะคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 17.00 เมตร ความลึกสุดเฉลี่ยประมาณ 30.00 เมตร ขนาดห้องพักกว้าง 4.00 เมตร ยาว 4.50 เมตร ชั้นละ 11 ห้อง รวมจำนวน 44 ห้องพักอาศัย ทุกห้องประกอบด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกได้แก่ เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ และโทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ระบบคีย์การ์ด และพนักงานรักษาความปลอดภัย บริเวณด้านหน้าอาคารมีลานคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นที่สำหรับจอดรถ ค่าเช่าราคา 4,000.00 บาทต่อเดือนเท่ากันทุกห้อง

2. การวิเคราะห์อุปสงค์และลักษณะข้อมูลทั่วไปของโครงการบริเวณใกล้เคียง

ตาราง 6 แสดงอุปสงค์และข้อมูลทั่วไปของโครงการบริเวณใกล้เคียง

ชื่อโครงการ	1 UEC เฟลส	2 รุ่งนาแมนชั่น	3 เอสเฮ้าส์	B.U.เฮ้าส์	B.R.เฮ้าส์	บ้านโสภา
ที่ตั้ง						
ชอย	สุขุมวิท 81	สุขุมวิท 81	สุขุมวิท 81	สุขุมวิท 81	สุขุมวิท 81	สุขุมวิท 81
ถนน	สุขุมวิท	สุขุมวิท	สุขุมวิท	สุขุมวิท	สุขุมวิท	สุขุมวิท
ผิวจราจรผ่านหน้า	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้างผิวจราจร (เมตร)	4.00	4.00	6.00	6.00	6.00	6.00
รายละเอียดอาคาร						
จำนวนชั้น	15.00	4.00	5.00	4.00	5.00	4.00
ขนาดห้องพัก (ตารางเมตร)	24.00	24.00	35.00	35.00	40.00	40.00
จำนวนห้องพัก	120.00	35.00	65.00	45.00	60.00	40.00
จำนวนห้องว่าง	6.00	2.00	3.00	2.00	4.00	2.00
คิดเป็นร้อยละ	5%	6%	5%	4%	7%	5%
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	ตู้เสื้อผ้า,เตียงนอน, แอร์ และโทรทัศน์ภายใน	ตู้เสื้อผ้า,เตียงนอน, แอร์ และโทรทัศน์ภายใน	ตู้เสื้อผ้า,เตียงนอน, แอร์ และโทรทัศน์ภายใน	ตู้เสื้อผ้า,เตียงนอน, แอร์ และโทรทัศน์ภายใน	ตู้เสื้อผ้า,เตียงนอน, แอร์ และโทรทัศน์ภายใน	ตู้เสื้อผ้า,เตียงนอน, แอร์ และโทรทัศน์ภายใน
สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก	ระบบคีย์การ์ด และ รปภ. 24 ชั่วโมง	ระบบคีย์การ์ด และ รปภ. 24 ชั่วโมง	ระบบคีย์การ์ด และ รปภ. 24 ชั่วโมง	ระบบคีย์การ์ด และ รปภ. 24 ชั่วโมง	ระบบคีย์การ์ด และ รปภ. 24 ชั่วโมง	ระบบคีย์การ์ด และ รปภ. 24 ชั่วโมง
วัสดุพื้นภายในห้องพัก	กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องเคลือบ
รายละเอียดการเช่า						
ค่าเช่าห้องพักต่อเดือน	4,500.00	4,000.00	5,500.00	5,500.00	6,000.00	6,000.00
ค่าน้ำประปาต่อหน่วย	17.00	17.00	18.00	18.00	19.00	20.00
ค่าไฟฟ้าต่อหน่วย	5.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
เบอร์ติดต่อโครงการ	0-2742-6012-34	0-2331-1750	0-2730-3989	0-2730-3771-5	0-2332-8384-5	0-2331-6730-7



ภาพประกอบ 3 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการลา구나 เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์และโครงการอะพาร์ตเมนต์ บริเวณใกล้เคียง

3. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

3.1 ต้นทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

ต้นทุนโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้นทุนตั้งแต่เริ่มโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการคือต้นทุนค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนตั้งแต่ปีที่ 0 และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตั้งแต่ปีที่ 1 – 25 สามารถแบ่งต้นทุนออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ

3.1.1 ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) ในการก่อสร้างอาคารมีรายละเอียด ดังนี้

3.1.1.1 ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน (Land & Development) ได้แก่ ค่าที่ดิน
ค่าพัฒนาที่ดิน

3.1.1.2 ค่าก่อสร้าง (Construction Cost) ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ค่าลานคอนกรีต ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต และค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์

3.1.1.3 ค่าเสื่อมราคา

3.1.2 ต้นทุนแปรผัน (Variable Cost) มีรายละเอียด ดังนี้

3.1.2.1 เงินเดือนพนักงาน

3.1.2.2 ค่าไฟฟ้า และค่าประปาของโครงการ

3.1.2.3 ค่าประกันอัคคีภัย

3.1.2.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร

3.1.2.5 ค่าภาษีโรงเรือน

3.1.2.6 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล

การกำหนดต้นทุนทางการเงินของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ พบว่าการดำเนินโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ มีต้นทุนโครงการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการประมาณการตามต้นทุนจริงใน พ.ศ. 2550 ประกอบด้วย

1. ค่าที่ดิน (ใช้ราคาตลาดในการคิดราคาค่าที่ดิน) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณ ซอย สุขุมวิท 81 ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดิน 119 ตารางวา ลักษณะคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 17.00 เมตร ความลึกสุดเฉลี่ย 30.00 เมตร ตารางวาละ 45,000 บาท (ราคาที่ดินปี 2550 : www.dol.go.th) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 5,355,000 บาท

2. ค่าพัฒนาถมดิน เป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และค่าพัฒนาถมดินของโครงการให้พร้อมที่จะทำการก่อสร้าง ได้แก่ งานถมดิน 119 ตารางวา ตารางวาละ 1,000 บาท รวมเป็นเงิน 119,000 บาท งานรั้วรอบโครงการ 125 ตารางเมตร ตารางเมตรละ 1,500 บาท รวมเป็นเงิน 187,500 บาท และงานคอนกรีตเสริมเหล็กลานจอดรถด้านหน้าอาคาร มีพื้นที่ 154 ตารางเมตร ตารางเมตรละ 500 บาท รวมเป็นเงิน 77,000 บาท ดังนั้น ค่าพัฒนาถมดิน รวมเป็นเงินทั้งสิ้นเท่ากับ 383,500 บาท

3. ค่าก่อสร้างอาคารเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบสุขาภิบาล คิดเป็นเงิน ตารางเมตรละ 6,500 บาท โดยอาคารมีพื้นที่อาคารรวม 1,228 ตารางเมตร รวมเป็นเงิน 7,982,000 บาท

4. ค่าออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง สามารถคิดในอัตราร้อยละ 2.5 ของมูลค่าอาคารรวมเป็นเงิน 199,550 บาท

ตาราง 7 ต้นทุนในการลงทุนโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

รายการ	ปริมาณ	ราคาต่อหน่วย	ราคา (บาท)
ต้นทุนที่ดิน			
ค่าที่ดิน	119	ตารางวาละ 45,000	5,355,000
ค่าพัฒนาที่ดิน	119	ตารางวาละ 1,000	119,000
รวมต้นทุนที่ดิน			5,474,000
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร			
ค่าก่อสร้างอาคาร	1,228	ตารางเมตรละ 6,500	7,982,000
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	125	ตารางเมตรละ 1,500	187,500
ค่าลานคอนกรีต	154	ตารางเมตรละ 500	77,000
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต			199,550
ร้อยละ 2.50 ของค่าก่อสร้างอาคาร			
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร			8,446,050
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างในการลงทุนโครงการ			13,920,050

ที่มา : จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและการคำนวณ

5. ค่าติดตั้งอุปกรณ์และการตกแต่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้ คือ

5.1 ค่าติดตั้งระบบประปาเป็นเงิน 150,000 บาท

5.2 ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าเป็นเงิน 200,000 บาท

5.3 ค่าติดตั้งระบบชุมสายโทรศัพท์เป็นเงิน 120,000 บาท

5.4 ค่าระบบคีย์การ์ด เป็นเงิน 25,000 บาท

5.5 ค่าเฟอร์นิเจอร์ประกอบด้วย ตู้เสื้อผ้า เตียงนอน เป็นเงิน 8,000 บาท

ต่อห้อง จำนวน 44 ห้อง เป็นเงิน 352,000 บาท

5.6 ค่าเครื่องโทรศัพท์ภายในห้องพักอาศัย เครื่องละ 200 บาท จำนวน 44 เครื่อง เป็นเงิน 8,800 บาท

5.7 ค่าเครื่องปรับอากาศเครื่องละ 15,000 บาท จำนวน 44 เครื่อง เป็นเงิน 660,000 บาท

5.8 ค่าอุปกรณ์สำนักงานประกอบด้วย ชุดโต๊ะทำงาน 1 ชุด ราคา 2,000 บาท เครื่องคอมพิวเตอร์ 1 ชุด ราคา 20,000 บาท รวมเป็นเงิน 22,000 บาท

ตาราง 8 ค่าติดตั้งอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก

รายการ	ปริมาณ	ราคาต่อหน่วย	ราคา (บาท)
ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์			
ค่าติดตั้งระบบประปา	1	ชุด ๆ ละ 150,000	150,000
ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้า	1	ชุด ๆ ละ 200,000	200,000
ค่าติดตั้งระบบชุมสายโทรศัพท์	1	ชุด ๆ ละ 120,000	120,000
ค่าระบบคีย์การ์ด	1	ชุด ๆ ละ 25,000	25,000
รวมต้นทุนค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์			495,000
ค่าอุปกรณ์การตกแต่งห้องพัก			
ค่าตู้เสื้อผ้า + เตียงนอน	44	ชุด ๆ ละ 8,000	352,000
ค่าเครื่องโทรศัพท์	44	เครื่อง ๆ ละ 200	8,800
ค่าเครื่องปรับอากาศ	44	เครื่อง ๆ ละ 15,000	660,000
รวมต้นทุนค่าตกแต่งห้องพัก			1,020,800
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน			
ชุดโต๊ะทำงาน	1	ชุด ๆ ละ 2,000	2,000
เครื่องคอมพิวเตอร์	1	ชุด ๆ ละ 20,000	20,000
รวมต้นทุนค่าอุปกรณ์สำนักงาน			22,000
รวมต้นทุนค่าติดตั้งอุปกรณ์			1537,800.00

ที่มา : จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและการคำนวณ

6. ค่าเสื่อมราคา คิดตามมาตรฐานการบัญชี (เมธากุล เกียรติกระจาย. 2544: 110) ประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารและค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ดังนี้

6.1 ค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดอาคารมีอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 5 ต่อปี ของมูลค่าอาคาร

6.2 ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ กำหนดอายุการใช้งานของอุปกรณ์ประมาณ 5 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20 ต่อปีของมูลค่าอุปกรณ์

ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์กำหนดอายุการใช้งานของอุปกรณ์ 5 ปี การดำเนินโครงการต่อไปอีกคราวละ 5 ปี จะต้องมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาให้มีสภาพใช้งานได้ปกติ โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20 ต่อปี โดยทั้งค่าเสื่อมราคาอาคารและค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ คิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 25 ปี คิดเป็นเงินรวม 9,519,800 บาท (ค่าก่อสร้างอาคาร 7,982,000 + รวมต้นทุนค่าติดตั้งอุปกรณ์ 1,537,800)

7. เงินเดือนพนักงาน ประกอบด้วย

7.1 เจ้าหน้าที่ประจำสำนักงาน 1 อัตราๆ ละ 6,500 บาทต่อเดือน

7.2 พนักงานรักษาความปลอดภัย 2 อัตราๆ ละ 5,000 บาทต่อเดือน

7.3 พนักงานทำความสะอาด 1 อัตราๆ ละ 4,000 บาทต่อเดือน

รวมเงินเดือนพนักงานทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 20,500 บาทต่อเดือน โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 25 ปี และมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 5 ต่อปี

8. ค่าไฟฟ้าของสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลาง มีปริมาณการใช้เฉลี่ยประมาณ 1,715 หน่วย ต่อเดือน ราคาค่าไฟฟ้าหน่วยละ 3.50 บาท ดังนั้นราคาค่าไฟฟ้าต่อปีเป็นเงิน 72,030 บาท

9. ค่าน้ำประปาของสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลาง มีปริมาณการใช้เฉลี่ยประมาณ 33.50 หน่วยต่อเดือน อัตราค่าน้ำประปาหน่วยละ 13.00 บาท ดังนั้นราคาค่าน้ำประปาต่อปีเป็นเงิน 5,226 บาท

10. ค่าประกันอัคคีภัย คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของทุนประกันภัย และกำหนดสภาพแวดล้อมบริเวณสถานที่ตั้งโครงการไม่เปลี่ยนแปลง การคิดค่าธรรมเนียมประกันอัคคีภัย จึงเป็นอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ โดยทุนประกันมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) และสิ่งติดตั้งภายในอาคารซึ่งได้แก่อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในอาคาร ค่าประกันอัคคีภัย คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของทุนประกันภัย คิดเป็นเงินรวม 9,520 บาทต่อปี (ค่าก่อสร้างอาคาร 7,982,000 + รวมต้นทุนค่าติดตั้งอุปกรณ์ 1,537,800) X 0.10%

11. ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร คิดเป็นร้อยละ 0.25 ของมูลค่าอาคาร โดยจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทุก 3 ปี และมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาให้มีสภาพการใช้งานได้ตามปกติตลอดอายุโครงการ โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 25 ปี คิดเป็นเงิน 601,139 บาท (ค่าก่อสร้างอาคาร 7,982,000 X 0.25%)

12. ค่าภาษีโรงเรือน ถูกเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่าห้องพักต่อปี ตามประกาศของกรมสรรพากรค่าภาษีโรงเรือน โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 25 ปี คิดเป็นเงิน 8,118,487 บาท (มูลค่าผลตอบแทนรวม 25 ปี X 12.5%)

13. ภาษีเงินได้นิติบุคคล บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 25 ปี คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 7,973,387 บาท โดยมีวิธีการคำนวณ

คือ รายรับ-(ค่าใช้จ่าย+ค่าเสื่อมราคา) X อัตราภาษี ซึ่งการคำนวณกำไรสุทธิให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรา 65 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2550 ดังนี้

จำนวนกำไรสุทธิ	อัตราภาษี (ร้อยละ)
1 – 1,000,000 บาท	20
1,000,001 – 3,000,000 บาท	25
3,000,001 บาทขึ้นไป	30

ตาราง 9 ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการตลอดอายุโครงการ

ปีที่	เงินเดือน พนักงาน	ค่าน้ำ-ค่า ไฟฟ้า ของโครงการ	ค่าประกัน อัคคีภัย	ค่าซ่อมแซม อาคาร	ค่าภาษี โรงเรียน	ค่าภาษีเงิน ได้ นิติบุคคล
1	246,000	77,256	9,520	19,955	284,460	186,366
2	258,300	77,256	9,520	19,955	284,460	183,906
3	271,215	77,256	9,520	19,955	284,460	181,323
4	284,776	77,256	9,520	20,953	284,130	177,949
5	299,015	77,256	9,520	20,953	284,130	175,101
6	313,965	77,256	9,520	20,953	284,130	291,029
7	329,664	77,256	9,520	22,000	297,360	310,995
8	346,147	77,256	9,520	22,000	297,360	306,874
9	363,454	77,256	9,520	22,000	297,360	302,547
10	381,627	77,256	9,520	23,100	311,252	322,039
11	400,708	77,256	9,520	23,100	311,252	317,269
12	420,743	77,256	9,520	23,100	311,252	312,260
13	441,781	77,256	9,520	24,255	325,838	332,238
14	463,870	77,256	9,520	24,255	325,838	326,716
15	487,063	77,256	9,520	24,255	325,838	320,917
16	511,416	77,256	9,520	25,468	341,153	341,328
17	536,987	77,256	9,520	25,468	341,153	334,935
18	536,837	77,256	9,520	25,468	341,153	328,223
19	592,028	77,256	9,520	26,742	357,234	348,998
20	621,630	77,256	9,520	26,742	357,234	341,598
21	652,711	77,256	9,520	26,742	357,234	433,603
22	685,347	77,256	9,520	28,079	374,119	454,658
23	719,614	77,256	9,520	28,079	374,119	446,092
24	755,595	77,256	9,520	28,079	374,119	437,096
25	793,375	77,256	9,520	29,483	391,849	458,327
รวม	11,740,868	1,931,400	238,000	601,139	8,118,487	7,973,387

ที่มา: จากการคำนวณ

ตาราง 10 สรุปประมาณการต้นทุนของโครงการตลอดอายุโครงการ

รายการ	จำนวนเงินลงทุน (บาท)	ร้อยละ
ต้นทุนคงที่		
ค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน		
ค่าที่ดิน	5,355,000	9.6
ค่าพัฒนาที่ดิน	119,000	0.2
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	187,500	0.3
ค่าลานคอนกรีต	77,000	0.1
ค่าก่อสร้างอาคาร		
ค่าก่อสร้างอาคาร	7,982,000	14.4
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	199,550	0.4
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	1,537,800	2.8
ค่าเสื่อมราคา	9,519,800	17.1
รวมต้นทุนคงที่	24,977,650	44.9
ต้นทุนแปรผัน		
เงินเดือนพนักงาน	11,740,868	21.1
ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา	1,931,400	3.5
ค่าประกันอัคคีภัย	238,000	0.4
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	601,139	1.1
ค่าภาษีโรงเรือน	8,118,487	14.6
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	7,973,387	14.3
รวมต้นทุนแปรผัน	30,603,281	55.1
รวมต้นทุนในการลงทุนของโครงการทั้งหมด		

ที่มา : จากสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ และการคำนวณ

จากตาราง 10 พบว่า ต้นทุนในการลงทุนโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ตลอดอายุโครงการ มีสัดส่วนดังนี้ คือ ต้นทุนแปรผันมีมูลค่าเท่ากับ 30,603,281 บาท คิดเป็นร้อยละ 55.1 โดยที่ต้นทุนคงที่มีมูลค่าเท่ากับ 24,977,650 บาท คิดเป็นร้อยละ 44.9

3.2 ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

การประมาณการผลตอบแทนโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ สามารถประมาณการจากค่าเช่าห้อง และรายได้อื่นๆ จากการให้บริการ สาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าโทรศัพท์ โดยเป็นการวิเคราะห์ผลตอบแทนตลอดระยะเวลาของโครงการ 25 ปี ซึ่งพิจารณาจากอายุการใช้งานของอะพาร์ตเมนต์ทั่วไป

3.2.1 รายได้จากค่าเช่าห้องพัก ซึ่งโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ที่ใช้ในการศึกษานี้มีจำนวนห้องทั้งหมด 44 ห้อง อัตราค่าเช่า 4,000.00 บาทต่อเดือน (อัตราค่าเช่าห้องพักอาศัย X อัตราค่าเช่าห้องพัก X 12 เดือน) ซึ่งในเริ่มแรกของโครงการจะเป็นการก่อสร้างโครงการใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างเป็นเวลา 1 ปี ซึ่งทำให้ปีแรกโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ยังไม่มีรายได้เกิดขึ้น โดยจะมีรายได้ของโครงการในปีถัดไป การประมาณการอัตราค่าเช่าห้องจะทำการปรับทุกๆ 3 ปี โดยคิดเพิ่มจากอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยร้อยละ 5 และมีการประมาณการอัตราค่าเช่าห้องพักอาศัยต่อปีของโครงการโดยจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการเกี่ยวกับอัตราการเช่าห้องพักอาศัยของผู้เช่าในโครงการที่ผ่านมา กำหนดให้มีอัตราการเช่าพักเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพักคิดตลอดระยะเวลาโครงการ 25 ปี แสดงรายละเอียด ดังนี้

ตาราง 11 อัตราการเช่าพักเฉลี่ยของโครงการตลอดอายุโครงการ

ระยะเวลาของโครงการ	อัตราการเช่าพักเฉลี่ย	จำนวนห้อง/เดือน	ราคา/ห้อง (บาท)
ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3	100%	44	4,000
ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6	95%	42	4,200
ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9	95%	42	4,410
ปีที่ 10 ถึง ปีที่ 12	95%	42	4,631
ปีที่ 13 ถึง ปีที่ 15	95%	42	4,862
ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 18	95%	42	5,105
ปีที่ 19 ถึง ปีที่ 21	95%	42	5,360
ปีที่ 22 ถึง ปีที่ 24	95%	42	5,628
ปีที่ 25	95%	42	5,910

ที่มา: จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ และการคำนวณ

3.2.2 รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า โครงการมีต้นทุนจากค่าไฟฟ้า เฉลี่ยหน่วยละ 3.50 บาท และมีรายรับจากค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6.00 บาท โดยให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าต่อห้องเฉลี่ย 60 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการไฟฟ้า ห้องละ 150.00 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ

3.2.3 รายได้จากการให้บริการน้ำประปา โครงการมีต้นทุนจากค่าน้ำประปาเฉลี่ยหน่วยละ 13.00 บาท และมีรายรับจากค่าน้ำประปาหน่วยละ 17.00 บาท โดยให้ปริมาณการใช้ น้ำประปาต่อห้องเฉลี่ย 15 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการน้ำประปา ห้องละ 60.00 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ

3.2.4 รายได้จากการให้บริการโทรศัพท์ โครงการมีต้นทุนจากค่าโทรศัพท์เฉลี่ยหน่วยละ 3.00 บาท และมีรายรับจากค่าโทรศัพท์หน่วยละ 5.00 บาท โดยให้ปริมาณการใช้โทรศัพท์ต่อห้องเฉลี่ย 50 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการโทรศัพท์ ห้องละ 100.00 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดระยะเวลาโครงการ

ตาราง 12 การประมาณการรายได้อื่นๆ จากการให้บริการสาธารณูปโภคของโครงการ

สาธารณูปโภค	ต้นทุนต่อ หน่วย (บาท)	รายรับต่อ หน่วย (บาท)	กำไรต่อ หน่วย (บาท)	ปริมาณการใช้ ต่อห้องต่อเดือน (หน่วย)	กำไรต่อห้อง ต่อเดือน (บาท)
ค่าไฟฟ้า	3.50	6.00	2.50	60.00	150.00
ค่าน้ำประปา	13.00	17.00	4.00	15.00	60.00
ค่าโทรศัพท์	3.00	5.00	2.00	50.00	100.00

ที่มา: จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและการคำนวณ

ตาราง 13 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการตลอดอายุโครงการ

ระยะเวลาของโครงการ	ผลตอบแทนต่อปี (บาท)	ผลตอบแทนรวม (บาท)
ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3	2,275,680	6,827,040
ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6	2,273,040	6,819,120
ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9	2,378,880	7,136,640
ปีที่ 10 ถึง ปีที่ 12	2,490,012	7,470,036
ปีที่ 13 ถึง ปีที่ 15	2,606,701	7,820,103
ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 18	2,729,224	8,187,672
ปีที่ 19 ถึง ปีที่ 21	2,857,873	8,573,619
ปีที่ 22 ถึง ปีที่ 24	2,992,954	8,978,862
ปีที่ 25	3,134,790	3,134,790
รวม		64,947,882

ที่มา : จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ และการคำนวณ

หมายเหตุ : 1) ผลตอบแทนต่อปี = (อัตราการใช้พื้นที่ X อัตราค่าเช่าห้องพักต่อห้อง X 12 เดือน)
 2) ผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ย = (อัตราผลตอบแทนรวม / 25) เท่ากับ 2,597,915 บาท

จากตาราง 13 พบว่า เมื่ออัตราการใช้พื้นที่ลดลง 100 และ 95% ตามลำดับ และอัตราค่าเช่าห้องพักปรับเปลี่ยน 5% ทุก 3 ปี ปรากฏว่า โครงการยังให้ผลตอบแทนต่อปีสม่ำเสมอ เนื่องจากการลงทุนในโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์เป็นการลงทุนในระยะยาว โดยมีผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ย เท่ากับ 2,597,915 บาท

3.3 ประมาณการงบกระแสเงินสด

การประมาณงบกระแสเงินสด เป็นการพิจารณาแหล่งที่มาของเงินทุนไหลเข้า และการใช้ไปของเงินทุนไหลออก ทำให้ทราบความเปลี่ยนแปลงหรือความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายของโครงการ ซึ่งผลการประมาณการงบกระแสเงินสดนี้จะนำไปใช้ในการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ จนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ สามารถสรุปเป็นกระแสเงินสดสุทธิของโครงการในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ 25 ปี โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณ คือ กระแสเงินสดรับหักด้วยกระแสเงินสดจ่าย เท่ากับ กำไรเบื้องต้น หักด้วยค่าภาษีนิติบุคคล เท่ากับกำไรสุทธิ บวกด้วยค่าเสื่อมราคา เท่ากับกระแสเงินสดสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังตาราง 14

ตาราง 14 การวิเคราะห์งบประมาณเงินสดของโครงการตลอดอายุโครงการ

งบกระแสเงินสด	ผลรวม	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
กระแสเงินสดรับ							
รายได้จากค่าเช่า	61,019,562	0	2,112,000	2,112,000	2,112,000	2,116,800	2,116,800
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	3,928,320	0	163,680	163,680	163,680	156,240	156,240
รวมกระแสเงินสดรับ	64,947,882	0	2,275,680	2,275,680	2,275,680	2,273,040	2,273,040
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าที่ดิน	5,355,000	5,355,000	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	119,000	119,000	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	187,500	187,500	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	77,000	77,000	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	7,982,000	7,982,000	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	199,550	199,550	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	1,537,800	1,537,800	0	0	0	0	0
เงินเดือนพนักงาน	11,740,868	0	246,000	258,300	271,215	284,776	299,015
ค่าประกันอัคคีภัย	238,000	0	9,520	9,520	9,520	9,520	9,520
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	601,139	0	19,955	19,955	19,955	20,953	20,953
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาส่วนกลาง	1,931,400	0	77,256	77,256	77,256	77,256	77,256
ค่าเสื่อมราคา	9,519,800	0	706,660	706,660	706,660	706,660	706,660
ค่าภาษีโรงเรือน	8,118,487	0	284,460	284,460	284,460	284,130	284,130
รวมกระแสเงินสดจ่าย	47,607,544	15,457,850	1,343,851	1,356,151	1,369,066	1,383,294	1,397,533
กำไรเบื้องต้น	17,340,338	-15,457,850	931,829	919,529	906,614	889,746	875,507
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	7,973,387	0	186,366	183,906	181,323	177,949	175,101
กำไรสุทธิ	9,366,951	-15,457,850	745,463	735,623	725,291	711,797	700,406
บวก ค่าเสื่อมราคา	9,519,800	0	706,660	706,660	706,660	706,660	706,660
กระแสเงินสดสุทธิ	18,886,751	-15,457,850	1,452,123	1,442,283	1,431,951	1,418,457	1,407,066

ตาราง 14 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
กระแสเงินสดรับ							
รายได้จากค่าเช่า	2,116,800	2,222,640	2,222,640	2,222,640	2,333,772	2,333,772	2,333,772
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	156,240	156,240	156,240	156,240	156,240	156,240	156,240
รวมกระแสเงินสดรับ	2,273,040	2,378,880	2,378,880	2,378,880	2,490,012	2,490,012	2,490,012
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	0	0	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	0	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	0	0	0	0	0	0	0
เงินเดือนพนักงาน	313,965	329,664	346,147	363,454	681,627	400,708	420,743
ค่าประกันอัคคีภัย	9,520	9,520	9,520	9,520	9,520	9,520	9,520
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	20,953	22,000	22,000	22,000	23,100	23,100	23,100
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาส่วนกลาง	77,256	77,256	77,256	77,256	77,256	77,256	77,256
ค่าเสื่อมราคา	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100
ค่าภาษีโรงเรือน	284,130	297,360	297,360	297,360	311,252	311,252	311,252
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,104,924	1,134,900	1,151,383	1,168,690	1,201,854	1,220,936	1,240,971
กำไรเบื้องต้น	1,168,116	1,243,980	1,227,497	1,210,190	1,288,158	1,269,076	1,249,041
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	292,029	310,995	306,874	302,547	322,039	317,269	312,260
กำไรสุทธิ	876,087	932,985	920,623	907,642	966,118	951,807	936,781
บวกค่าเสื่อมราคา	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100
กระแสเงินสดสุทธิ	1,275,187	1,332,085	1,319,723	1,306,742	1,365,218	1,350,907	1,335,881

ตาราง 14 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19
กระแสเงินสดรับ							
รายได้จากค่าเช่า	2,450,461	2,450,461	2,450,461	2,572,984	2,572,984	2,572,984	2,701,633
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	156,240	156,240	156,240	156,240	156,240	156,240	156,240
รวมกระแสเงินสดรับ	2,606,701	2,606,701	2,606,701	2,729,224	2,729,224	2,729,224	2,857,873
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	0	0	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	0	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	0	0	0	0	0	0	0
เงินเดือนพนักงาน	441,781	463,870	487,063	511,416	536,987	563,837	592,028
ค่าประกันอัคคีภัย	9,520	9,520	9,520	9,520	9,520	9,520	9,520
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	24,255	24,255	24,255	25,468	25,468	25,468	26,742
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาส่วนกลาง	77,256	77,256	77,256	77,256	77,256	77,256	77,256
ค่าเสื่อมราคา	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100
ค่าภาษีโรงเรือน	325,838	325,838	328,838	341,153	341,153	341,153	357,234
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,277,749	1,299,838	1,323,032	1,363,913	1,389,484	1,416,333	1,461,880
กำไรเบื้องต้น	1,328,951	1,306,862	1,283,669	1,365,310	1,339,740	1,312,890	1,395,993
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	332,238	326,716	320,917	341,328	334,935	328,223	348,998
กำไรสุทธิ	996,713	980,147	962,751	1,023,983	1,004,805	984,668	1,046,995
บวกค่าเสื่อมราคา	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100	399,100
กระแสเงินสดสุทธิ	1,395,813	1,379,247	1,361,851	1,423,083	1,403,905	1,383,768	1,446,095

ตาราง 14 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25
กระแสเงินสดรับ						
รายได้จากค่าเช่า	2,701,633	2,701,633	2,836,714	2,836,714	2,836,714	2,978,550
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	156,240	156,240	156,240	156,240	156,240	156,240
รวมกระแสเงินสดรับ	2,857,873	2,857,873	2,992,954	2,992,954	2,992,954	3,134,790
กระแสเงินสดจ่าย						
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	0	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	0	0	0	0	0	0
เงินเดือนพนักงาน	621,630	652,711	685,347	719,614	755,595	793,375
ค่าประกันอัคคีภัย	9,520	9,520	9,520	9,520	9,520	9,520
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	26,742	26,742	28,079	28,079	28,079	29,483
ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาส่วนกลาง	77,256	77,256	77,256	77,256	77,256	
ค่าเสื่อมราคา	399,100	0	0	0	0	0
ค่าภาษีโรงเรือน	357,234	357,234	374,119	374,119	374,119	391,849
รวมกระแสเงินสดจ่าย	1,491,481	1,123,463	1,174,321	1,208,588	1,244,569	1,301,482
กำไรเบื้องต้น	1,366,392	1,734,410	1,818,634	1,784,367	1,748,386	1,833,308
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	341,598	433,603	454,658	446,092	437,096	458,327
กำไรสุทธิ	1,024,794	1,300,808	1,363,975	1,338,275	1,311,289	1,374,981
บวกค่าเสื่อมราคา	399,100	0	0	0	0	0
กระแสเงินสดสุทธิ	1,423,894	1,300,808	1,363,975	1,338,275	1,311,289	1,374,981

จากตาราง 14 พบว่า แหล่งที่มาของเงินกระแสเงินสดเข้ามากจากจำนวน 2 แหล่ง คือ รายได้จากค่าเช่าห้องพัก และการให้บริการสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ส่วนการใช้ไปของเงินทุนในปีที่ 0 เป็นการลงทุนในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 25 เป็นการใช้ไปของเงินในค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยเฉลี่ยแล้วกระแสเงินสดสุทธิในตลอดอายุโครงการจะมีค่าใกล้เคียงกัน เพราะผลตอบแทนต่อปีของโครงการมีค่าใกล้เคียงกัน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อปีก็มีค่าใกล้เคียงกัน

3.4 ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

ในการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ เป็นการวิเคราะห์ เพื่อหาผลการดำเนินงานของโครงการว่า เมื่อดำเนินโครงการไปแล้วในอนาคตจะเกิดความคุ้มค่าหรือไม่ โดยต้องมีการจัดทำประมาณการงบกระแสเงินสด ซึ่งจะประกอบด้วยกระแสเงินสดรับ (Cash in Flow) เพื่อแสดงผลตอบแทน และกระแสเงินสดจ่าย (Cash out Flow) เพื่อแสดงต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ โดยความแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่าย คือ กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ครั้งนี้ มีเกณฑ์ในการวัดความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ 4 แนวทาง คือ

3.4.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) คือ ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ กับกระแสเงินสดจ่าย มูลค่าปัจจุบัน คำนวณได้จากการใช้อัตราส่วนลด 8.1042 % นำมาปรับลดค่าจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน คำนวณได้จากสูตร ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t}$$

การคำนวณค่า Net Present Value หรือ NPV ได้จากการใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) ด้วยการใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการคำนวณ

ตาราง 15 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
ปีที่ 0	0	15,457,850	-15,457,850
ปีที่ 1	2,275,680	637,191	1,638,489
ปีที่ 2	2,275,680	649,491	1,626,189
ปีที่ 3	2,275,680	662,406	1,613,274
ปีที่ 4	2,273,040	676,634	1,596,406
ปีที่ 5	2,273,040	690,873	1,582,167
ปีที่ 6	2,273,040	705,824	1,567,216
ปีที่ 7	2,378,880	735,800	1,643,080
ปีที่ 8	2,378,880	752,283	1,626,597
ปีที่ 9	2,378,880	769,590	1,609,290
ปีที่ 10	2,490,012	802,754	1,687,258
ปีที่ 11	2,490,012	821,836	1,668,176
ปีที่ 12	2,490,012	841,871	1,648,141
ปีที่ 13	2,606,701	878,649	1,728,051
ปีที่ 14	2,606,701	900,738	1,705,962
ปีที่ 15	2,606,701	923,932	1,682,769
ปีที่ 16	2,729,224	964,813	1,764,410
ปีที่ 17	2,729,224	990,384	1,738,840
ปีที่ 18	2,729,224	1,017,233	1,711,990
ปีที่ 19	2,857,873	1,062,780	1,795,093
ปีที่ 20	2,857,873	1,092,381	1,765,492
ปีที่ 21	2,857,873	1,123,463	1,734,410
ปีที่ 22	2,992,954	1,174,321	1,818,364
ปีที่ 23	2,992,954	1,208,588	1,784,367
ปีที่ 24	2,992,954	1,244,569	1,748,386
ปีที่ 25	3,134,790	1,301,482	1,833,308
รวม	64,947,882	38,087,736	26,860,146

จากตาราง 15 สรุปได้ว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยลดค่าด้วยอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดอัตราส่วนลด เท่ากับร้อยละ 8.1042 ผลการวิเคราะห์หีบกระแสเงินสดของโครงการตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงปีที่ 25 โครงการมีรายรับโดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 26,058,733 บาท และมีรายจ่ายจากการลงทุนตลอดอายุโครงการโดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 22,174,726 บาท เมื่อนำผลของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายมาเปรียบเทียบเพื่อหากระแสเงินสดสุทธิแล้ว มีค่าเท่ากับ 3,884,007 ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ แสดงว่าโครงการนี้ควรลงทุนและดำเนินการต่อไปได้

3.4.2 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio หรือ B/C Ratio)

การวิเคราะห์ด้วยวิธีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน คือ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนรวมหารด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลตอบแทนของโครงการจะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการยกเว้นในช่วงแรกของการก่อสร้าง และตกแต่งอาคาร ส่วนต้นทุนของโครงการ จะมีมูลค่าสูงในช่วงแรกของโครงการ คือ การก่อสร้าง และหลังจากนั้นจะเกิดต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน งานซ่อมแซม และบำรุงรักษา จะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้จะนำเอากระแสผลตอบแทนและกระแสต้นทุนของโครงการ ไปปรับค่าตามเวลา หรือเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วนำมาเปรียบเทียบกัน เพื่อหาอัตราส่วน โดยสามารถใช้สูตรในการคำนวณ ดังนี้

$$\text{B/C Ratio} = \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน}}$$

พบว่า PV of benefits มีค่าเท่ากับ 26,058,733 บาท

PV of cost มีค่าเท่ากับ 22,174,726 บาท

เพราะฉะนั้น Benefits – Cost ratio มีค่าเท่ากับ 1.175

หมายความว่า ค่าปัจจุบันของผลตอบแทนของโครงการ ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ จนถึงสิ้นสุดโครงการ 25 ปี มีค่าเท่ากับ 26,058,733 บาท และต้นทุนทั้งหมดของโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 22,174,726 บาท พบว่า อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 1.175 เท่า นั้นหมายความว่า เมื่อโครงการลงทุนไป 1 บาท จะมีผลตอบแทนเท่ากับ 1.175 บาท แสดงว่า ประสิทธิภาพของการลงทุนในโครงการอะพาร์ตเมนต์ ให้ผลตอบแทนเป็น 1.175 บาทของต้นทุนทั้งหมด

3.4.3 อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR)

การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ คือ อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี โดยมีวิธีคำนวณได้จากสูตร ดังนี้

$$\text{IRR คือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

การคำนวณค่า Internal Rate of Return: IRR กระทำโดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) ด้วยการใช้โปรแกรมสำเร็จรูป

ในการศึกษาครั้งนี้กำหนดให้อัตราส่วนลดในการลงทุนเท่ากับร้อยละ 8.1042 ในการลงทุนดังนั้น ถ้าผลตอบแทนภายในของโครงการมากกว่าเสียโอกาส แสดงว่า อัตราผลตอบแทนที่ได้จากโครงการมากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จึงเป็นโครงการที่น่าลงทุน และดำเนินการต่อไป จากตาราง 15 พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 10 เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนต่ำสุดที่ต้องการ คือร้อยละ 8.1042 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ หากต้องมีการกู้ยืมเงิน เพื่อนำมาลงทุนในโครงการ พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดังนั้น การลงทุนก่อสร้างอะพาร์ตเมนต์ ในกรณีนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการลงทุน

3.4.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback period)

การวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุนได้จากการที่ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานมีค่าเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ ซึ่งวิธีการนี้จะทำให้ทราบว่า เมื่อลงทุนไปแล้ว จะคืนทุนเมื่อไร วิธีการนี้สามารถบอกถึงระดับความเสี่ยงของโครงการได้ในเบื้องต้น โดยโครงการที่คืนทุนได้เร็วกว่า จะมีความเสี่ยงน้อยกว่า โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้ (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544: 72)

กรณีกระแสเงินสดรายปีไม่เท่ากัน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \text{ส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดทั้งปี}}$$

ตาราง 16 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	-15,457,850	-15,457,850
ปีที่ 1	1,638,489	-13,819,361
ปีที่ 2	1,626,189	-12,193,172
ปีที่ 3	1,613,274	-10,579,897
ปีที่ 4	1,596,406	-8,983,492
ปีที่ 5	1,582,167	-7,401,325
ปีที่ 6	1,567,216	-5,834,109
ปีที่ 7	1,643,080	-4,191,028
ปีที่ 8	1,626,597	-2,564,431
ปีที่ 9	1,609,290	-955,141
ปีที่ 10	1,687,258	732,116
ปีที่ 11	1,668,176	2,400,292
ปีที่ 12	1,648,141	4,048,433
ปีที่ 13	1,728,051	5,776,484
ปีที่ 14	1,705,962	7,482,446
ปีที่ 15	1,682,769	9,165,215
ปีที่ 16	1,764,410	10,929,625
ปีที่ 17	1,738,840	12,668,465
ปีที่ 18	1,711,990	14,380,455
ปีที่ 19	1,795,093	16,175,548
ปีที่ 20	1,765,492	17,941,040
ปีที่ 21	1,734,410	19,675,450
ปีที่ 22	1,818,634	21,494,084
ปีที่ 23	1,784,367	23,278,450
ปีที่ 24	1,748,386	25,026,836
ปีที่ 25	1,833,308	26,860,144

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตาราง 16 จากการคำนวณระยะเวลาคืนทุนโครงการ จะเห็นได้ว่า ระยะเวลาคืนทุน คือ ปีที่ 9 และการคำนวณหาจำนวนเดือนดังนี้ $(955,141/1,687,258) \times 12 = 0.57 \times 12$ จะได้เท่ากับ 6.79 เดือน ดังนั้น ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ คือ 9 ปี 6 เดือน 24 วัน ซึ่งถือว่า ระยะเวลาคืนทุนค่อนข้างนานอาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต แต่ระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ ยังอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนและดำเนินการต่อไปได้

4. การศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ภายในโครงการลาгуน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์

ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตาราง 17 แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ เศรษฐกิจและสังคม	จำนวน	ร้อยละ
1. เพศ		
ชาย	19	43.2
หญิง	25	56.8
รวม	44	100.0
2. อายุ		
15 – 24 ปี	6	13.6
25 – 34 ปี	30	68.2
35 – 44 ปี	7	15.9
45 – 54 ปี	1	2.3
65 ปีขึ้นไป	0	0.0
รวม	44	100.0

ตาราง 17 (ต่อ)

ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ เศรษฐกิจและสังคม	จำนวน	ร้อยละ
3. การศึกษา		
ประถมศึกษา	1	2.3
มัธยมศึกษาตอนต้น	0	0.0
มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.	2	4.5
ปวส./ปวท./อนุปริญญา	7	15.9
ปริญญาตรี	32	72.8
สูงกว่าปริญญาตรี	2	4.5
รวม	44	100.0
4. อาชีพ		
นักเรียน/นักศึกษา	0	0.0
ประกอบธุรกิจส่วนตัว	0	0.0
พนักงานบริษัทเอกชน	41	93.2
รับราชการ	1	2.3
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	2	4.5
รวม	44	100.0
5. รายได้ต่อเดือน		
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท	0	0.0
6,501 – 11,800 บาท	12	27.3
11,801 – 17,100 บาท	17	38.6
17,101 – 22,400 บาท	6	13.6
24,401 – 27,700 บาท	3	6.8
27,701 – 33,000 บาท	4	9.2
สูงกว่า 33,000 บาท	2	4.5
รวม	44	100.0

ตาราง 17 (ต่อ)

ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์ เศรษฐกิจและสังคม	จำนวน	ร้อยละ
6. สถานภาพการสมรส		
โสด	32	72.7
สมรส	12	27.3
หม้าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่	0	0.0
รวม	44	100.0

จากตาราง 17 แสดงข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม สรุปได้ ดังนี้

เพศ ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามเป็นเพศชาย มีจำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 43.2 และเพศหญิงมีจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 56.8 สรุปได้ว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย

อายุ ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามเป็นผู้มีอายุ 15 – 24 ปี มีจำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 13.6 ผู้เข้าที่มีอายุ 25 – 34 ปี จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 68.2 ผู้เข้าที่มีอายุ 35 – 44 ปี จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 15.9 ผู้เข้าที่มีอายุ 45 – 54 ปี จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 2.3 สรุปได้ว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีอายุ 25 – 34 ปี รองลงมา คือ อายุ 35 – 44 ปี และมีอายุ 15 – 24 ปี ตามลำดับ

การศึกษา ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามเป็นผู้มีการศึกษาระดับประถมศึกษา มีจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 2.3 ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช. มีจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 4.5 ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปวส./ปวท./อนุปริญญา มีจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 15.9 ผู้เข้าที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีจำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 72.8 และผู้เข้าที่มีการศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาตรี มีจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 4.5 สรุปได้ว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีการศึกษาระดับปริญญาตรี รองลงมา คือ มีการศึกษาระดับปวส./ปวท./อนุปริญญา และมีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช. ตามลำดับ

อาชีพ ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามเป็นพนักงานบริษัทเอกชน มีจำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 93.2 ผู้เข้าที่รับราชการ มีจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 2.3 และผู้เข้าที่เป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 4.5 สรุปได้ว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน รองลงมา คือ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และรับราชการ ตามลำดับ

รายได้ต่อเดือน ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ต่อเดือน 6,501 – 11,800 บาท มีจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 27.3 ผู้เข้าที่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท มีจำนวน

17 คน คิดเป็นร้อยละ 38.6 ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท มีจำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 13.6 ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 22,401 – 27,700 บาท มีจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 6.8 ผู้เช่าที่มีรายได้ต่อเดือน 27,701 – 33,000 บาท มีจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 9.2 และผู้เช่าที่มีรายได้สูงกว่า 33,000 บาท มีจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 4.5 สรุปได้ว่า ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือน 11,801-17,100 บาท รองลงมา มีรายได้ต่อเดือน 6,501-11,800 บาท และมีรายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท

สถานภาพการสมรส ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามมีสถานภาพโสด มีจำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 72.7 ผู้เช่าที่มีสถานภาพสมรส มีจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 27.3 สรุปได้ว่า ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสถานภาพโสดมากกว่าสถานภาพสมรส

ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลการเช่าอะพาร์ตเมนต์ในอนาคตของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตาราง 18 แสดงข้อมูลการเช่าอะพาร์ตเมนต์ในอนาคตของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลความต้องการเช่าอะพาร์ตเมนต์	จำนวน	ร้อยละ
1. ลักษณะห้องพักที่ต้องการเช่าในอนาคต		
ตกแต่งแล้วพร้อมเฟอร์นิเจอร์	40	90.9
ห้องเปล่า ยังไม่มีการตกแต่งและไม่มีเฟอร์นิเจอร์	4	9.1
รวม	44	100.0
2. ปัจจัยในการพิจารณาเลือกเช่าลากูน่าเฮ้าส์อะพาร์ตเมนต์		
2.1 ระดับราคา		
เลือกเป็นอันดับ 1	18	40.9
เลือกเป็นอันดับ 2	8	18.2
เลือกเป็นอันดับ 3	10	22.7
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	8	18.2
รวม	44	100.0

ตาราง 18 (ต่อ)

ข้อมูลความต้องการเช่าอะพาร์ตเมนต์	จำนวน	ร้อยละ
2.2 ไกลี่ที่ทำงาน		
เลือกเป็นอันดับ 1	12	27.3
เลือกเป็นอันดับ 2	9	20.4
เลือกเป็นอันดับ 3	11	25.0
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	12	27.3
รวม	44	100.0
2.3 การเดินทางสะดวก		
เลือกเป็นอันดับ 1	11	25.0
เลือกเป็นอันดับ 2	16	36.4
เลือกเป็นอันดับ 3	7	15.9
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	10	22.7
รวม	44	100.0
2.4 รูปแบบพื้นที่ใช้สอย		
เลือกเป็นอันดับ 1	0	0.0
เลือกเป็นอันดับ 2	2	4.5
เลือกเป็นอันดับ 3	4	9.1
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	38	86.4
รวม	44	100.0
2.5 ระบบรักษาความปลอดภัย		
เลือกเป็นอันดับ 1	1	2.3
เลือกเป็นอันดับ 2	4	9.1
เลือกเป็นอันดับ 3	10	22.7
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	29	65.9
รวม	44	100.0

ตาราง 18 (ต่อ)

ข้อมูลความต้องการเช่าอะพาร์ตเมนต์	จำนวน	ร้อยละ
2.6 ไกล่สถานีรถไฟฟ้า		
เลือกเป็นอันดับ 1	1	2.3
เลือกเป็นอันดับ 2	5	11.4
เลือกเป็นอันดับ 3	2	4.5
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	36	81.8
รวม	44	100.0
3. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายในห้องพัก		
3.1 เคเบิ้ลทีวี		
เลือกเป็นอันดับ 1	32	72.7
เลือกเป็นอันดับ 2	6	13.6
เลือกเป็นอันดับ 3	4	9.2
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	2	4.5
รวม	44	100.0
3.2 เครื่องทำน้ำอุ่น		
เลือกเป็นอันดับ 1	4	9.1
เลือกเป็นอันดับ 2	19	43.2
เลือกเป็นอันดับ 3	11	25.0
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	10	22.7
รวม	44	100.0

ตาราง 18 (ต่อ)

ข้อมูลความต้องการเช่าอะพาร์ตเมนต์	จำนวน	ร้อยละ
3.3 ตู้เย็น		
เลือกเป็นอันดับ 1	2	4.6
เลือกเป็นอันดับ 2	7	15.9
เลือกเป็นอันดับ 3	24	54.5
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	11	25.0
รวม	44	100.0
3.4 ที่วี		
เลือกเป็นอันดับ 1	6	13.6
เลือกเป็นอันดับ 2	12	27.3
เลือกเป็นอันดับ 3	5	11.4
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	21	47.7
รวม	44	100.0
4. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการภายนอกห้องพัก		
4.1 อาคารจอดรถ		
เลือกเป็นอันดับ 1	18	40.9
เลือกเป็นอันดับ 2	8	18.2
เลือกเป็นอันดับ 3	10	22.7
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	8	18.2
รวม	44	100.0
4.2 กล้องวงจรปิด (CCTV)		
เลือกเป็นอันดับ 1	10	22.7
เลือกเป็นอันดับ 2	18	40.9
เลือกเป็นอันดับ 3	11	25.0
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	5	11.4
รวม	44	100.0

ตาราง 18 (ต่อ)

ข้อมูลความต้องการเช่าอะพาร์ตเมนต์	จำนวน	ร้อยละ
4.3 ลิฟต์		
เลือกเป็นอันดับ 1	12	27.2
เลือกเป็นอันดับ 2	11	25.0
เลือกเป็นอันดับ 3	16	36.4
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	5	11.4
รวม	44	100.0
4.4 ห้องออกกำลังกาย		
เลือกเป็นอันดับ 1	3	6.8
เลือกเป็นอันดับ 2	7	15.9
เลือกเป็นอันดับ 3	6	13.6
ไม่ถูกเลือกพิจารณา	28	63.7
รวม	44	100.0
5. จำนวนเงินที่สามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบัน		
500 บาท/เดือน	4	9.1
1,000 บาท/เดือน	28	63.6
1,500 บาท/เดือน	4	9.1
2,000 บาท/เดือน	2	4.6
2,500 บาท/เดือน	3	6.8
3,000 บาท/เดือน	3	6.8
รวม	44	100.0

จากตาราง 18 แสดงข้อมูลการเช่าอะพาร์ตเมนต์ในอนาคตผู้ตอบแบบสอบถาม สรุปได้ดังนี้

1. ลักษณะห้องพักที่ต้องการเช่าในอนาคต ผู้เช่าที่ต้องการห้องพักที่ตกแต่งแล้ว พร้อมเฟอร์นิเจอร์ มีจำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 90.9 และผู้เช่าที่ต้องการห้องพักที่เป็นห้องเปล่า ยังไม่มีการตกแต่งและไม่มีเฟอร์นิเจอร์ มีจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 9.1 สรุปได้ว่า ผู้เช่า

ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการห้องพักที่ตกแต่งแล้วพร้อมเฟอร์นิเจอร์มากกว่าผู้เช่าที่ต้องการห้องพักที่เป็นห้องเปล่า ยังไม่มีการตกแต่งและไม่มีเฟอร์นิเจอร์

2. ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ ลา구나เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์

2.1 **ระดับราคา** ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาระดับราคาเลือกเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 40.9 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาระดับราคาเลือกเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 18.2 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาระดับราคาเลือกเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 22.7 และผู้เช่าที่ไม่เลือกพิจารณาระดับราคา มีจำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 18.2

2.2 **ใกล้สถานที่ทำงาน** ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาใกล้สถานที่ทำงานเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 27.3 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาใกล้สถานที่ทำงานเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 20.4 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาใกล้สถานที่ทำงานเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 25.0 ผู้เช่าที่ไม่เลือกพิจารณาใกล้สถานที่ทำงาน มีจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 27.3

2.3 **การเดินทางสะดวก** ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาการเดินทางสะดวกเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 25.0 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาการเดินทางสะดวกเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 36.4 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาการเดินทางสะดวกเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 15.9 ผู้เช่าที่ไม่เลือกพิจารณา มีจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 22.7

2.4 **รูปแบบพื้นที่ใช้สอย** ผู้เช่าที่เลือกพิจารณารูปแบบพื้นที่ใช้สอยเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 4.5 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณารูปแบบพื้นที่ใช้สอยเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 9.1 ผู้เช่าที่ไม่เลือกพิจารณารูปแบบพื้นที่ใช้สอย มีจำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 86.4

2.5 **ระบบรักษาความปลอดภัย** ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาระบบรักษาความปลอดภัยเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 2.3 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาระบบรักษาความปลอดภัยเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 9.1 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาระบบรักษาความปลอดภัยเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 22.7 ผู้เช่าที่ไม่เลือกพิจารณาระบบรักษาความปลอดภัย มีจำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 65.9

2.6 **ใกล้สถานีรถไฟฟ้า** ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาใกล้สถานีรถไฟฟ้าเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 2.3 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาใกล้สถานีรถไฟฟ้าเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 11.4 ผู้เช่าที่เลือกพิจารณาใกล้สถานีรถไฟฟ้าเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 4.5 ผู้เช่าที่ไม่เลือกพิจารณาใกล้สถานีรถไฟฟ้า มีจำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 81.8

สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ ลาภานาเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ ส่วนใหญ่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามเลือกปัจจัยในเรื่องของระดับราคาเป็นอันดับ 1 รองลงมาคือ ปัจจัยในเรื่องของการเดินทางสะดวก และปัจจัยในเรื่องของใกล้ที่ทำงาน ตามลำดับ

3. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องการภายในห้องพัก

3.1 **เคเบิลทีวี** ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเคเบิลทีวีเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 32 คน คิดเป็น 72.7 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเคเบิลทีวีเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 6 คน คิดเป็น 13.6 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเคเบิลทีวีเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 4 คน คิดเป็น 9.2 ผู้เช่าที่ไม่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเคเบิลทีวี มีจำนวน 2 คน คิดเป็น 4.5

3.2 **เครื่องทำน้ำอุ่น** ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเครื่องทำน้ำอุ่นเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 4 คน คิดเป็น 9.1 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเครื่องทำน้ำอุ่นเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 19 คน คิดเป็น 43.2 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเครื่องทำน้ำอุ่นเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 11 คน คิดเป็น 25.0 ผู้เช่าที่ไม่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก เครื่องทำน้ำอุ่น มีจำนวน 10 คน คิดเป็น 22.7

3.3 **ตู้เย็น** ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกตู้เย็นเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 2 คน คิดเป็น 4.6 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกตู้เย็นเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 7 คน คิดเป็น 15.9 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกตู้เย็นเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 24 คน คิดเป็น 54.5 ผู้เช่าที่ไม่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกตู้เย็น มีจำนวน 11 คน คิดเป็น 25.0

3.4 **ทีวี** ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกทีวีเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 6 คน คิดเป็น 13.6 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกทีวีเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 12 คน คิดเป็น 27.3 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกทีวีเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 5 คน คิดเป็น 11.4 ผู้เช่าที่ไม่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกทีวี มีจำนวน 21 คน คิดเป็น 47.7

สรุปได้ว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามต้องการภายในห้องพัก ส่วนใหญ่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามเลือกสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทเคเบิลทีวีเป็นอันดับ 1 รองลงมาคือ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทเครื่องทำน้ำอุ่น และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท ตู้เย็น ตามลำดับ

4. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องการภายนอกห้องพัก

4.1 **อาคารจอดรถ** ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารจอดรถเป็นอันดับ 1 มีจำนวน 18 คน คิดเป็น 40.9 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารจอดรถเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 8 คน คิดเป็น 18.2 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารจอดรถเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 10 คน คิดเป็น 22.7 ผู้เช่าที่ไม่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารจอดรถ มีจำนวน 8 คน คิดเป็น 18.2

4.2 กล้องวงจรปิด (CCTV) ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกกล้องวงจรปิด (CCTV) เป็นอันดับ 1 มีจำนวน 10 คน คิดเป็น 22.7 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกกล้องวงจรปิด (CCTV) เป็นอันดับ 2 มีจำนวน 18 คน คิดเป็น 40.9 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกกล้องวงจรปิด (CCTV) เป็นอันดับ 3 มีจำนวน 11 คน คิดเป็น 25.0 ผู้เช่าที่ไม่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกกล้องวงจรปิด (CCTV) มีจำนวน 5 คน คิดเป็น 11.4

4.3 ลิฟต์ ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกลิฟต์ เป็นอันดับ 1 มีจำนวน 12 คน คิดเป็น 27.2 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกลิฟต์ เป็นอันดับ 2 มีจำนวน 11 คน คิดเป็น 25.0 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกลิฟต์ เป็นอันดับ 3 มีจำนวน 16 คน คิดเป็น 36.4 ผู้เช่าที่ไม่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกลิฟต์ มีจำนวน 5 คน คิดเป็น 11.4

4.4 ห้องออกกำลังกาย ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกห้องออกกำลังกาย เป็นอันดับ 1 มีจำนวน 3 คน คิดเป็น 6.8 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกห้องออกกำลังกาย เป็นอันดับ 2 มีจำนวน 7 คน คิดเป็น 15.9 ผู้เช่าที่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกห้องออกกำลังกาย เป็นอันดับ 3 มีจำนวน 6 คน คิดเป็น 13.6 ผู้เช่าที่ไม่ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกห้องออกกำลังกาย มีจำนวน 28 คน คิดเป็น 63.7

สรุปได้ว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามต้องการภายนอกห้องพักส่วนใหญ่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามเลือกสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทอาคารจอดรถเป็นอันดับ 1 รองลงมาคือ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทกล้องวงจรปิด และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทลิฟต์ ตามลำดับ

5. จำนวนเงินที่ผู้เช่าสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบัน

จำนวนเงินที่ผู้เช่าสามารถจ่ายเพิ่มได้ในกรณีโครงการฯ ปรับปรุงและเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามสามารถจ่ายเพิ่ม 500 บาท/เดือน มีจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 9.1 ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามสามารถจ่ายเพิ่ม 1,000 บาท/เดือน มีจำนวน 28 คน คิดเป็นร้อยละ 63.6 ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามสามารถจ่ายเพิ่ม 1,500 บาท/เดือน มีจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 9.1 ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามสามารถจ่ายเพิ่ม 2,000 บาท/เดือน มีจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 4.6 ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามสามารถจ่ายเพิ่ม 2,500 บาท/เดือน มีจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 6.8 ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามสามารถจ่ายเพิ่ม 3,000 บาท/เดือน มีจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 6.8

สรุปได้ว่า จำนวนเงินที่ผู้เช่าสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบันส่วนใหญ่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบันได้ 1,000 บาท/เดือน รองลงมาสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบันได้ 500 บาท/เดือนและ 1,500 บาท/เดือน และสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบันได้ 2,500-3,000 บาท/เดือน ตามลำดับ

5. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลาгуหน้า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ ในส่วนของการปรับปรุงเพิ่มเติม

5.1 ต้นทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

ต้นทุนโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ในส่วนของการปรับปรุงเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้อง กับความต้องการของผู้เช่าพักอาศัยปัจจุบัน เป็นต้นทุนตั้งแต่เริ่มโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการคือต้นทุนค่าใช้จ่าย เพื่อการลงทุนตั้งแต่ปีที่ 0 และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ตั้งแต่ปีที่ 1 – 25 สามารถแบ่งต้นทุนออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ

5.1.1 ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) ในการก่อสร้างอาคารมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1.1 ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน (Land & Development) ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าลานคอนกรีต และค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ

5.1.1.2 ค่าก่อสร้าง (Construction Cost) ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคารลักษณะเปิดโล่งหลังคาคลุม ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต และค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์

5.1.1.3 ค่าเสื่อมราคา

5.1.2 ต้นทุนแปรผัน (Variable Cost) มีรายละเอียด ดังนี้

5.1.2.1 ค่าประกันอัคคีภัย

5.1.2.2 ค่าภาษีโรงเรือน

5.1.2.3 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล

การกำหนดต้นทุนทางการเงินของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ในส่วนของการปรับปรุงเพิ่มเติมได้จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ และการออกแบบสอบถามผู้จ่ายค่าเช่าปัจจุบันในโครงการ ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

1. ค่าที่ดิน (ใช้ราคาตลาดในการคิดราคาที่ดิน) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียง กับที่ตั้งโครงการฯ ซอยสุขุมวิท 81 ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อ ที่ดิน 50 ตารางวาๆ ละ 45,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,250,000 บาท

2. ค่าพัฒนาที่ดิน เป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินของโครงการ ให้พร้อมที่จะทำการก่อสร้าง ได้แก่ งานถมดิน 50 ตารางวาๆ ละ 1,000 บาท รวมเป็นเงิน 50,000 บาท งานก่อสร้างรั้วรอบโครงการ 87 ตารางเมตรๆ ละ 1,500 บาท รวมเป็นเงิน 130,500 บาท และงานลานคอนกรีตพื้นที่ 210 ตารางเมตรๆ ละ 500 บาท รวมเป็นเงิน 105,000 บาท ดังนั้น ค่าพัฒนาที่ดินรวมเป็นเงินทั้งสิ้นเท่ากับ 285,500 บาท

3. ค่าก่อสร้างอาคารเป็นใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคาร ลักษณะเปิดโล่ง หลังคาคลุม และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ระบบไฟฟ้า ระบบประปา คิดเป็นเงิน ตารางเมตรละ 4,000 บาท โดยอาคารมีพื้นที่อาคารรวม 100 ตารางเมตร รวมเป็นเงิน 400,000 บาท

4. ค่าออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง สามารถคิดในอัตราร้อยละ 2.5 ของมูลค่าอาคารรวมเป็นเงิน 10,000 บาท (มูลค่าอาคาร X 2.5%)
 ตาราง 19 ต้นทุนในการลงทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	ราคา (บาท)
ต้นทุนที่ดิน				
ค่าที่ดิน	50	ตารางวา ละคร	45,000	2,250,000
ค่าพัฒนาที่ดิน	50	ตารางวา ละคร	1,000	50,000
รวมต้นทุนที่ดิน				2,300,000
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร				
ค่าก่อสร้างอาคาร	100	ตารางเมตร ละคร	4,000	400,000
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	87	ตารางเมตร ละคร	1,500	130,500
ค่าลานคอนกรีต	210	ตารางเมตร ละคร	500	105,000
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาตร้อยละ 2.50 ของค่าก่อสร้างอาคาร				10,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร				645,500
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างในการลงทุนโครงการ				2,945,500

ที่มา: จากการคำนวณ

5. ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียด ดังนี้
- 5.1 ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าอาคารจอดรถ เป็นเงิน 150,000 บาท
 - 5.2 ค่าติดตั้งระบบเคเบิลทีวี เป็นเงิน 50,000 บาท
 - 5.3 ค่าติดตั้งระบบลิฟต์ เป็นเงิน 1,500,000 บาท
 - 5.4 ค่าติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) เป็นเงิน 250,000 บาท
 - 5.5 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักอาศัย ประกอบด้วย เครื่องทำน้ำอุ่น และตู้เย็น เป็นเงิน 8,500 บาทต่อห้อง จำนวน 44 ห้อง เป็นเงิน 374,000 บาท

ตาราง 20 ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก

รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ราคาต่อหน่วย	ราคา (บาท)
ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์				
ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าอาคารจอดรถ	1	ชุดๆ ละ	150,000	150,000
ค่าติดตั้งระบบเคเบิลทีวี	1	ชุดๆ ละ	50,000	50,000
ค่าติดตั้งระบบลิฟท์	1	ชุดๆ ละ	1,500,000	1,500,000
ค่าติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด	1	ชุดๆ ละ	250,000	250,000
รวมต้นทุนค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์				1,950,000
ค่าอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก				
เครื่องทำน้ำอุ่น	44	เครื่องๆ ละ	3,500	154,000
ตู้เย็น	44	เครื่องๆ ละ	5,000	220,000
รวมต้นทุนค่าอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก				374,000
รวมต้นทุนค่าติดตั้งอุปกรณ์				2,324,000

ที่มา: จากการคำนวณ

6. ค่าเสื่อมราคา คิดตามมาตรฐานการบัญชี (เมธากุล เกียรติกระจาย. 2544: 110) ประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาอาคาร และค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ ดังนี้

6.1 ค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดอาคารมีอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 5 ต่อปีของมูลค่าอาคาร

6.2 ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ กำหนดอายุการใช้งานของอุปกรณ์ประมาณ 5 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20 ต่อปีของมูลค่าอุปกรณ์

ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ กำหนดอายุการใช้งานของอุปกรณ์ 5 ปี การดำเนินโครงการต่อไปอีกคราวละ 5 ปี จะต้องมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาให้มีสภาพใช้งานได้ปกติ โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20 ต่อปี โดยทั้งค่าเสื่อมราคาอาคาร และค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ คิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 25 ปี คิดเป็นเงินรวม 2,724,000 บาท (ค่าก่อสร้างอาคาร 400,000 + รวมต้นทุนค่าติดตั้งอุปกรณ์ 2,324,000)

7 ค่าประกันอัคคีภัย คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของทุนประกันภัย และกำหนดสภาพแวดล้อมบริเวณสถานที่ตั้งโครงการไม่เปลี่ยนแปลง การคิดค่าธรรมเนียมประกันอัคคีภัยจึงเป็นอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ โดยทุนประกันมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก)

และสิ่งติดตั้งภายในอาคารซึ่งได้แก่อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในอาคาร ค่าประกันอัคคีภัย คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของทุนประกันภัย คิดเป็นเงินรวม 2,724 บาทต่อปี (ค่าก่อสร้างอาคาร 400,000 + รวมต้นทุน ค่าติดตั้งอุปกรณ์ 2,324,000) X 0.10%

5.2 ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

การประมาณการผลตอบแทนโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ สามารถประมาณการจากค่าเช่าห้อง (เฉพาะรายได้ค่าเช่าส่วนเพิ่ม) โดยเป็นการวิเคราะห์ผลตอบแทนตลอดระยะเวลาของโครงการ 25 ปี ซึ่งพิจารณาจากอายุการใช้งานของอะพาร์ตเมนต์ทั่วไป

5.2.1 รายได้จากค่าเช่าห้องพัก ซึ่งโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ที่ใช้ในการศึกษานี้ มีจำนวนห้องทั้งหมด 44 ห้อง อัตราค่าเช่าที่ผู้เช่าสามารถจ่ายเพิ่มได้ 1,000 บาทต่อเดือน (อัตราการเข้าพักอาศัย X อัตราค่าเช่าห้องพัก X 12 เดือน) ซึ่งในเริ่มแรกของโครงการ จะเป็นการก่อสร้างโครงการใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างเป็นเวลา 1 ปี ซึ่งทำให้ปีแรกโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ยังไม่มีรายได้เกิดขึ้น โดยจะมีรายได้ของโครงการในปีถัดไป การประมาณการอัตราค่าเช่าห้องพักจะทำการปรับทุกๆ 3 ปี โดยคิดเพิ่มจากอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยร้อยละ 5 และมีการประมาณการอัตราเข้าพักอาศัยต่อปีของโครงการ จากการตรวจเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาต้นทุน และอัตราผลตอบแทนในธุรกิจประเภทนี้ที่ใช้เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ และจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการเกี่ยวกับอัตราการเข้าพักอาศัยของผู้เช่าในโครงการที่ผ่านมา กำหนดให้มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพัก คิดตลอดระยะเวลาโครงการ 25 ปี แสดงรายละเอียด ดังนี้

ตาราง 21 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโครงการตลอดอายุโครงการ

ระยะเวลาของโครงการ	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	จำนวนห้อง/เดือน	ส่วนเพิ่ม/ห้อง/เดือน(บาท)
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	100%	44	1,000
ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6	95%	42	1,050
ปีที่ 7 ถึงปีที่ 9	95%	42	1,103
ปีที่ 10 ถึงปีที่ 12	95%	42	1,158
ปีที่ 13 ถึงปีที่ 15	95%	42	1,216
ปีที่ 16 ถึงปีที่ 18	95%	42	1,276
ปีที่ 19 ถึงปีที่ 21	95%	42	1,340
ปีที่ 22 ถึงปีที่ 24	95%	42	1,407
ปีที่ 25	95%	42	1,477

ที่มา: จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและการคำนวณ

ตาราง 22 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการตลอดอายุโครงการ

ระยะเวลาของโครงการ	ผลตอบแทนส่วนเพิ่ม/ปี (บาท)	ผลตอบแทนส่วนเพิ่มรวม (บาท)
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	528,000	1,584,000
ปีที่ 4 ถึงปีที่ 6	529,200	1,587,600
ปีที่ 7 ถึงปีที่ 9	555,660	1,666,980
ปีที่ 10 ถึงปีที่ 12	583,443	1,750,329
ปีที่ 13 ถึงปีที่ 15	612,615	1,837,845
ปีที่ 16 ถึงปีที่ 18	643,246	1,929,738
ปีที่ 19 ถึงปีที่ 21	675,408	2,026,224
ปีที่ 22 ถึงปีที่ 24	709,179	2,127,537
ปีที่ 25	744,638	744,638
รวม		15,254,891

หมายเหตุ : 1 ผลตอบแทนต่อปี = (อัตราการเข้าพัก X อัตราค่าเช่าห้องพักต่อห้อง X 12 เดือน)

2. ผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ย = (ผลตอบแทนรวม/25) เท่ากับ 610,196 บาท

จากตาราง 22 พบว่า เมื่ออัตราการเข้าพักลดลง 100% และ 95% ตามลำดับ และอัตราค่าเช่าห้องพักปรับเพิ่มขึ้น 5% ทุก 3 ปี ปรากฏว่า โครงการยังให้ผลตอบแทนต่อปีสม่ำเสมอ เนื่องจากการลงทุนในโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ เป็นการลงทุนในระยะยาว โดยมีผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ย เท่ากับ 610,196 บาท

5.3 ประมาณการงบกระแสเงินสด

การประมาณงบกระแสเงินสด เป็นการพิจารณาแหล่งที่มาของเงินทุนไหลเข้า และการใช้ไปของเงินทุนไหลออก ทำให้ทราบความเปลี่ยนแปลง หรือความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินจ่ายของโครงการ ซึ่งผลการประมาณการงบกระแสเงินสดนี้จะนำไปใช้ในการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ สามารถสรุปเป็นกระแสเงินสดสุทธิของโครงการในแต่ละปี ตลอดอายุโครงการ 25 ปี โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณ คือ กระแสเงินสดรับหักด้วยกระแสเงินสดจ่าย เท่ากับ กำไรเบื้องต้น หักด้วยค่าภาษีนิติบุคคล เท่ากับกำไรสุทธิ บวกด้วยค่าเสื่อมราคา เท่ากับกระแสเงินสดสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังตาราง 23

ตาราง 23 การวิเคราะห์งบประมาณเงินสดของโครงการตลอดอายุโครงการ

งบกระแสเงินสด	ผลรวม	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
กระแสเงินสดรับ							
รายได้จากค่าเช่า	15,254,891	0	528,000	528,000	528,000	529,200	529,200
รวมกระแสเงินสดรับ	15,254,891	0	528,000	528,000	528,000	529,200	529,200
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าที่ดิน	2,250,000	2,250,000	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	50,000	50,000	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	130,500	130,500	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	105,000	105,000	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	400,000	400,000	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	10,000	10,000	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	2,324,000	2,324,000	0	0	0	0	0
ค่าประกันอัคคีภัย	68,100	0	2,724	2,724	2,724	2,724	2,724
ค่าเสื่อมราคา	2,724,000	0	484,800	484,800	484,800	484,800	484,800
ค่าภาษีโรงเรือน	1,906,861	0	66,000	66,000	66,000	66,150	66,150
รวมกระแสเงินสดจ่าย	9,968,461	5,269,500	553,524	553,524	553,524	553,674	553,674
กำไรเบื้องต้น	5,286,430	-5,269,500	-25,524	-25,524	-25,524	-24,474	-24,474
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,136,290	0	0	0	0	0	0
กำไรสุทธิ	3,150,140	-5,269,500	-25,524	-25,524	-25,524	-24,474	-24,474
บวก ค่าเสื่อมราคา	2,724,400	0	484,800	484,800	484,800	484,800	484,800
กระแสเงินสดสุทธิ	5,874,140	-5,269,500	459,276	459,276	459,276	460,326	460,326

ตาราง 23 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
กระแสเงินสดรับ							
รายได้จากค่าเช่า	529,200	555,660	555,660	555,660	583,443	583,443	583,443
รวมกระแสเงินสดรับ	529,200	555,660	555,660	555,660	583,443	583,443	583,443
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	0	0	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	0	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	0	0	0	0	0	0	0
ค่าประกันอัคคีภัย	2,724	2,724	2,724	2,724	2,724	2,724	2,724
ค่าเสื่อมราคา	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
ค่าภาษีโรงเรือน	66,150	69,458	69,458	69,458	72,930	72,930	72,930
รวมกระแสเงินสดจ่าย	88,874	92,182	92,182	92,182	95,654	95,654	95,654
กำไรเบื้องต้น	440,326	463,479	463,479	463,479	487,789	487,789	487,789
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	88,065	92,696	92,696	92,696	97,558	97,558	97,558
กำไรสุทธิ	352,261	370,783	370,783	370,783	390,231	390,231	390,231
บวก ค่าเสื่อมราคา	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
กระแสเงินสดสุทธิ	372,261	390,783	390,783	390,783	410,231	410,231	410,231

ตาราง 23 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19
กระแสเงินสดรับ							
รายได้จากค่าเช่า	612,615	612,615	612,615	643,246	643,246	643,246	675,408
รวมกระแสเงินสดรับ	612,615	612,615	612,615	643,246	643,246	643,246	675,408
กระแสเงินสดจ่าย							
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	0	0	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	0	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	0	0	0	0	0	0	0
ค่าประกันอัคคีภัย	2,724	2,724	2,724	2,724	2,724	2,724	2,724
ค่าเสื่อมราคา	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
ค่าภาษีโรงเรือน	76,577	76,577	76,577	80,406	80,406	80,406	84,426
รวมกระแสเงินสดจ่าย	99,301	99,301	99,301	103,130	103,130	103,130	107,150
กำไรเบื้องต้น	513,314	513,314	513,314	540,116	540,116	540,116	568,25
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	102,663	102,663	102,663	108,023	108,023	108,023	113,652
กำไรสุทธิ	410,651	410,651	410,651	432,093	432,093	432,093	454,607
บวกค่าเสื่อมราคา	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
กระแสเงินสดสุทธิ	430,651	430,651	430,651	452,093	452,093	452,093	474,607

ตาราง 23 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25
กระแสเงินสดรับ						
รายได้จากค่าเช่า	675,408	675,408	709,179	709,179	709,179	744,638
รวมกระแสเงินสดรับ	675,408	675,408	709,179	709,179	709,179	744,638
กระแสเงินสดรับ						
รายได้จากค่าเช่า	675,408	675,408	709,179	709,179	709,179	744,638
รวมกระแสเงินสดรับ	675,408	675,408	709,179	709,179	709,179	744,638
กระแสเงินสดจ่าย						
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรื้อรอบโครงการ	0	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	0	0	0	0	0	0
ค่าประกันอัคคีภัย	2,724	2,724	2,724	2,724	2,724	2,724
ค่าเสื่อมราคา	20,000	0	0	0	0	0
ค่าภาษีโรงเรือน	84,426	84,426	88,647	88,647	88,647	93,080
รวมกระแสเงินสดจ่าย	107,150	87,150	91,371	91,371	91,371	95,804

ตาราง 23 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25
กำไรเบื้องต้น	568,258	588,258	617,807	617,807	617,807	648,834
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	113,652	117,652	123,561	123,561	123,561	129,767
กำไรสุทธิ	454,607	470,607	494,246	494,246	494,246	519,067
บวกค่าเสื่อมราคา	20,000	0	0	0	0	0
กระแสเงินสดสุทธิ	474,607	474,607	494,246	494,246	494,246	519,067

จากตาราง 23 พบว่า แหล่งที่มาของเงินกระแสเงินสดรับมาจากจำนวน 1 แหล่ง คือ รายได้จากค่าเช่าห้องพักในการจ่ายส่วนเพิ่มของค่าเช่าเดิม ส่วนการใช้ไปของเงินทุนในปีที่ 0 เป็นการลงทุนในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่จอดรถ และการลงทุนในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวก ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 25 เป็นการใช้ไปของเงินในค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยเฉลี่ยแล้วกระแสเงินสดสุทธิในตลอดอายุโครงการ จะมีค่าใกล้เคียงกัน เพราะผลตอบแทนต่อปีของโครงการมีค่าใกล้เคียงกัน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก็มีค่าใกล้เคียงกัน

5.4 ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

ในการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ เป็นการวิเคราะห์ เพื่อหาผลการดำเนินงานของโครงการว่า เมื่อดำเนินโครงการไปแล้วในอนาคต ในการลงทุนเพิ่มเติมในสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าพักอาศัยต้องการ จะเกิดความคุ้มค่าหรือไม่ โดยต้องมีการจัดทำประมาณการงบกระแสเงินสด ซึ่งจะประกอบด้วยกระแสเงินสดรับ (Cash in flow) เพื่อแสดงผลตอบแทน และกระแสเงินสดจ่าย (Cash out flow) เพื่อแสดงต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ โดยความแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่าย คือ กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash flow) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ในครั้งนี้มีเกณฑ์ในการวัดความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ 4 แนวทาง คือ

5.4.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) คือ ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ กับกระแสเงินสดจ่ายเงินทุน มูลค่าปัจจุบันคำนวณได้จากการใช้ค่าของทุน หรืออัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนำมาปรับลดค่าจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน คำนวณได้จากสูตร ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t}$$

การคำนวณค่า Net Present Value หรือ NPV ได้จากการใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) ด้วยการใช้โปรแกรมสำเร็จรูป

ตาราง 24 แสดงการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
ปีที่ 0	0	5,269,500	-5,269,500
ปีที่ 1	528,000	68,724	459,276
ปีที่ 2	528,000	68,724	459,276
ปีที่ 3	528,000	68,724	459,276
ปีที่ 4	529,200	68,874	460,326
ปีที่ 5	529,200	68,874	460,326
ปีที่ 6	529,200	68,874	460,326
ปีที่ 7	555,660	72,182	483,478
ปีที่ 8	555,660	72,182	483,478
ปีที่ 9	555,660	72,182	483,478
ปีที่ 10	583,443	75,654	507,789
ปีที่ 11	583,443	75,654	507,789
ปีที่ 12	583,443	75,654	507,789
ปีที่ 13	612,615	79,301	533,314
ปีที่ 14	612,615	79,301	533,314
ปีที่ 15	612,615	79,301	533,314
ปีที่ 16	643,246	83,130	560,116
ปีที่ 17	643,246	83,130	560,116
ปีที่ 18	643,246	83,130	560,116
ปีที่ 19	675,408	87,150	588,258
ปีที่ 20	675,408	87,150	588,258
ปีที่ 21	675,408	87,150	588,258
ปีที่ 22	709,179	91,371	617,808
ปีที่ 23	709,179	91,371	617,808
ปีที่ 24	709,179	91,371	617,808
ปีที่ 25	744,638	95,804	648,834
รวม	15,254,891	7,244,461	8,010,430
NPV	6,096,627	5,606,072	490,555
IRR			8.1797%

หมายเหตุ : Discount rate = 8.1042%

จากตาราง 24 สรุปได้ว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยลดค่าด้วยอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดอัตราส่วนลด เท่ากับร้อยละ 8.1042 ผลการวิเคราะห์หีบกระแสเงินสดของโครงการตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงปีที่ 25 โครงการมีรายรับโดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 6,096,627 บาท และมีรายจ่ายจากการลงทุนตลอดอายุโครงการ โดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 5,606,072 บาท เมื่อนำผลของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายมาเปรียบเทียบ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิแล้ว มีค่าเท่ากับ 490,555 ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ แสดงว่า โครงการนี้ควรลงทุนและดำเนินการต่อไปได้

5.4.2 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio หรือ B/C Ratio)

การวิเคราะห์ด้วยวิธีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน คือv มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนรวมหารด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลตอบแทนของโครงการจะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการยกเว้นในช่วงแรกของการก่อสร้างอาคาร ส่วนต้นทุนของโครงการจะมีมูลค่าสูงในช่วงแรกของโครงการ คือ การก่อสร้างและหลังจากนั้นจะเกิดต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าประกันอัคคีภัย จะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้จะนำเอากระแสผลตอบแทน และกระแสต้นทุนของโครงการ ไปปรับค่าตามเวลา หรือเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วนำมาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วน โดยสามารถใช้สูตรในการคำนวณ ดังนี้

B/C Ratio =	มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน	
	มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน	

พบว่า PV of benefits มีค่าเท่ากับ 6,096,627 บาท

PV of cost มีค่าเท่ากับ 5,606,072 บาท

เพราะฉะนั้น Benefits – Cost ratio มีค่าเท่ากับ 1.087

หมายความว่า ค่าปัจจุบันของผลตอบแทนของโครงการ ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการ 25 ปี มีค่าเท่ากับ 6,096,627 บาท และต้นทุนทั้งหมดของโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 5,606,072 บาท พบว่า อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการมีค่าเท่ากับ 1.087 เท่า นั้น หมายความว่า เมื่อโครงการลงทุนไป 1 บาท จะมีผลตอบแทนเท่ากับ 1.087 บาท แสดงว่า ประสิทธิภาพของการลงทุนในโครงการอะพาร์ตเมนต์ให้ผลตอบแทนเป็น 1.087 เท่าของต้นทุนทั้งหมด

5.4.3 อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR)

การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ คือ อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี โดยมีวิธีคำนวณได้จากสูตร ดังนี้

$$\text{IRR คือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

การคำนวณค่า Internal Rate of Return : IRR กระทำโดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) ด้วยการใส่โปรแกรมสำเร็จรูป

ในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดให้อัตราคิดลดในการลงทุนเท่ากับ ร้อยละ 8.1042 ในการลงทุน ดังนั้น ถ้าผลตอบแทนภายในของโครงการมากกว่าอัตราคิดลด แสดงว่า อัตราผลตอบแทนที่ได้จากโครงการมากกว่าอัตราคิดลด จึงเป็นโครงการที่น่าลงทุนและดำเนินการต่อไป จากตาราง 24 พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 8.1797 เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนต่ำสุดที่ต้องการ คือร้อยละ 8.1042 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ หากต้องมีการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนในโครงการ พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดังนั้นการลงทุนดังกล่าวเพิ่มเติมในส่วนของการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกในกรณีนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการลงทุน

5.4.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

การวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุนได้จากการที่ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานมีค่าเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ ซึ่งวิธีการนี้จะทำให้ทราบว่าเมื่อลงทุนไปแล้วจะคืนทุนเมื่อไร วิธีการนี้สามารถบอกถึงระดับความเสี่ยงของโครงการได้ในเบื้องต้น โดยโครงการที่คืนทุนได้เร็วกว่า จะมีความเสี่ยงน้อยกว่า ซึ่งวิธีนี้จะมีข้อเสียคือไม่พิจารณาผลตอบแทนหลังระยะเวลาคืนทุน ซึ่งอาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งได้ โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

- กรณีกระแสเงินสดรายปีไม่เท่ากัน

ระยะเวลาคืนทุน =	จำนวนปีก่อนคืนทุน + ส่วนที่เหลือ	
	กระแสเงินสดทั้งปี	

ตาราง 25 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	-5,269,500	-5,269,500
ปีที่ 1	459,276	-4,810,224
ปีที่ 2	459,276	-4,350,948
ปีที่ 3	459,276	-3,891,672
ปีที่ 4	460,326	-3,431,346
ปีที่ 5	460,326	-2,971,020
ปีที่ 6	460,326	-2,510,694
ปีที่ 7	483,479	-2,027,216
ปีที่ 8	483,479	-1,543,737
ปีที่ 9	483,479	-1,060,259
ปีที่ 10	507,789	-552,470
ปีที่ 11	507,789	-44,681
ปีที่ 12	507,789	463,107
ปีที่ 13	533,314	996,422
ปีที่ 14	533,314	1,529,736
ปีที่ 15	533,314	2,063,050
ปีที่ 16	560,116	2,623,166
ปีที่ 17	560,116	3,183,282
ปีที่ 18	560,116	3,743,399
ปีที่ 19	588,258	4,331,657
ปีที่ 20	588,258	4,919,915
ปีที่ 21	588,258	5,508,173
ปีที่ 22	617,807	6,125,980
ปีที่ 23	617,807	6,743,788
ปีที่ 24	617,807	7,361,595
ปีที่ 25	648,834	8,010,429

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตาราง 25 จากการคำนวณระยะเวลาคืนทุนโครงการ จะเห็นได้ว่า ระยะเวลาคืนทุน คือ ปีที่ 11 และการคำนวณหาจำนวนเดือนดังนี้ $(44,681/507,789) \times 12 = 0.09 \times 12$ จะได้เท่ากับ 1.06 เดือน ดังนั้น ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ คือ 11 ปี 1 เดือน 2 วัน ซึ่งถือว่าระยะเวลาคืนทุนค่อนข้างนาน อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต แต่ระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ ยังอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนและดำเนินการต่อไปได้

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอาร์ทเมนต์ให้เช่า เพื่อศึกษาแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินโครงการลงทุนธุรกิจอาร์ทเมนต์ให้เช่า และเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนให้แก่ผู้ประกอบการ หรือผู้ที่สนใจทั่วไป

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ ดังนี้

1. เพื่อวิเคราะห์อุปสงค์ภายในโครงการลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ทเมนต์ และอุปสงค์โครงการบริเวณใกล้เคียง
2. เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ทเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ทเมนต์
3. เพื่อศึกษาต้นทุน และผลตอบแทนของการปรับปรุงโครงการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ทเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ทเมนต์ (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม)

ความสำคัญของการวิจัย

1. ผลของการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ทเมนต์ให้เช่า จะเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ทเมนต์ให้เช่า
2. ผลการศึกษาจะเป็นแนวทางให้สถาบันการเงินใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดวงเงินสินเชื่อของโครงการลักษณะดังกล่าว
3. ผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อภาครัฐและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนและนโยบายต่างๆ ในเรื่องของที่อยู่อาศัย

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาด้านต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ทเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ทเมนต์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยพระโขนง 81 ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะเวลาที่ทำการศึกษาคือ 1 กันยายน – 30 ตุลาคม 2550 ซึ่งมีขอบเขตการศึกษา ดังนี้

1. ศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ของโครงการบริเวณใกล้เคียงโดยกำหนดระยะห่างจากที่ตั้งโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร

2. ศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์

- ต้นทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
- ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
- ประเมินการบกระแสเงินสด
- ความเป็นไปได้ของโครงการ

3. ศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ภายในโครงการลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์

4. ศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของการปรับปรุงโครงการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า : กรณีศึกษา ลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม)

- ต้นทุนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
- ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
- ประเมินการบกระแสเงินสด
- ความเป็นไปได้ของโครงการ

วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาด้านต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานั้นแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ **ข้อมูลส่วนที่หนึ่ง** ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์จากเจ้าของโครงการลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ เพื่อหาข้อมูลทางด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทนของโครงการ และข้อมูลทางด้านอุปสงค์ภายในโครงการโดยประชากรที่ใช้คือผู้จ่ายค่าเช่าอะพาร์ตเมนต์ปัจจุบันจำนวน 44 คน เพื่อหาความต้องการเช่าอะพาร์ตเมนต์ในอนาคต **ข้อมูลส่วนที่สอง** ได้จากการสำรวจโครงการบริเวณใกล้เคียงโดยการสัมภาษณ์จากเจ้าของโครงการที่ห่างจากที่ตั้งของโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตรโดยรอบ เพื่อหาข้อมูลทางด้านอุปสงค์ของผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ **ข้อมูลส่วนที่สาม** ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน โดยแหล่งข้อมูลที่น่ามาใช้ได้จากข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งผู้วิจัย ได้ทำการรวบรวมจากแหล่งข้อมูล คือ ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ รวมถึงผู้จ่ายค่าเช่าปัจจุบันจำนวน 44 คน เป็นผู้ให้ข้อมูล และโครงการที่อยู่บริเวณใกล้เคียง ที่ห่างจากที่ตั้งของโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร โดยรอบ โดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ให้ข้อมูล ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยรวบรวมข้อมูลสารสนเทศจากเว็บไซต์ของหน่วยงานราชการ และภาคเอกชน เกี่ยวกับขั้นตอนวิธีการคิดคำนวณภาษีโรงเรือน ภาษีเงินได้นิติบุคคล (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร. 2549) และข้อกำหนดและระเบียบของการขออนุญาตการก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่สำนักงานเขตพระโขนง (สำนักงานเขตพระโขนง. 2549) รวมถึงราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2550 (สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2550)

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา มี 2 ชนิด ดังนี้

1. แบบสัมภาษณ์ที่ผู้วิจัยได้สร้างขึ้น โดยผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารการวิจัยเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างอาคาร แล้วนำข้อมูลเหล่านี้มาศึกษา และสร้างแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับการสร้างอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ

ตอนที่ 2 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับรายรับของโครงการ

ตอนที่ 3 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนคงที่ของโครงการ

ตอนที่ 4 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนแปรผันของโครงการ

2. แบบสอบถาม ผู้วิจัยได้ศึกษาความรู้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประเภทธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าจากตำรา เอกสารและงานวิจัยต่างๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้ในการสร้างแบบสอบถาม ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพสมรส

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลการเช่าของผู้เช่าพักอาศัยอะพาร์ตเมนต์ในอนาคต ได้แก่ ลักษณะห้องพัก ปัจจัยในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ความต้องการในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ความต้องการในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกนอกห้องพัก ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าเพิ่มเติมจากการปรับปรุงอาคารจากราคาค่าเช่าปัจจุบัน

การเก็บรวบรวมข้อมูล มีขั้นตอน ดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยได้ขอหนังสือจากบัณฑิตวิทยาลัย เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์จากเจ้าของโครงการลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ และโครงการใกล้เคียงโดยรอบที่ได้กำหนดไว้

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนโครงการและอัตราผลตอบแทนโครงการจากเจ้าของโครงการลากูน่าเฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ และข้อมูลเกี่ยวกับอุปสงค์โครงการใกล้เคียงโดยรอบจากเจ้าของโครงการ ซึ่งผู้วิจัยใช้แบบสัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นในการรวบรวมข้อมูล

3. การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป และข้อมูลการเช่าในอนาคต เพื่อปรับปรุงอาคารของผู้เช่าปัจจุบันในโครงการลากูน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นในการรวบรวมข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จะมีการวิเคราะห์ข้อมูล โดยการนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้มาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป ซึ่งจะดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่า Payback period, Net Present Value: NPV, Benefit-Cost Ratio: BCR และ Internal Rate of Return: IRR โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ
2. การวิเคราะห์ต้นทุนคงที่ในการก่อสร้างอาคารของโครงการลงทุนอะพาร์ตเมนต์ วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่า Payback period, Net Present Value: NPV, Benefit-Cost Ratio: BCR และ Internal Rate of Return: IRR โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ
3. การวิเคราะห์ต้นทุนแปรผันในการดำเนินงานของโครงการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) คือ การหาค่า Payback period, Net Present Value: NPV, Benefit-Cost Ratio: BCR และ Internal Rate of Return: IRR โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ
4. การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของการปรับปรุงอาคารเพิ่มเติม (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม) ในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า วิเคราะห์โดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ

สรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัย ได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาสรุปผลการวิจัย ดังนี้

1. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ในกรณีปกติ โดยมีเกณฑ์ชีวิตเป็นเกณฑ์ตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบัน ผลการคำนวณมีค่าเท่ากับ 3,884,007 บาท อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 10 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการเท่ากับ 1.175 เท่า และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 9 ปี 6 เดือน 24 วัน จากตัวชี้วัดสามารถสรุปได้ว่าโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ มีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดในการลงทุน ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.1042 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1
2. การศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ภายในโครงการลา구나 เฮาส์ อพาร์ตเมนต์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งสรุปผลได้ ดังนี้

ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม จากการวิจัยครั้งนี้ พบว่า ผู้เข้าที่ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย ส่วนใหญ่อายุจะมีอายุ 25 – 34 ปี รองลงมา คือ อายุ

35 – 44 ปี และมีอายุ 15 – 24 ปี ตามลำดับ มีการศึกษาระดับปริญญาตรี รองลงมา คือ มีการศึกษาระดับปวส./ปวท./อนุปริญญา และมีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช. ตามลำดับ อาชีส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน รองลงมา คือ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และรับราชการ ตามลำดับ มีรายได้ต่อเดือน 11,801 – 17,100 บาท รองลงมา มีรายได้ต่อเดือน 6,501-11,800 บาท และมีรายได้ต่อเดือน 17,101-22,400 บาท มีสถานภาพโสดมากกว่าสถานภาพสมรส

ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลการเช่าพาร์ตเมนต์ในภาคของผู้ตอบ

แบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบถามส่วนใหญ่มีความต้องการห้องพักที่ตกแต่งแล้วพร้อมเฟอร์นิเจอร์มากกว่าผู้เช่าที่ต้องการห้องพักที่เป็นห้องเปล่า ยังไม่มีการตกแต่งและไม่มีเฟอร์นิเจอร์ ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาในการเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ลา구나เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์พบว่า ส่วนใหญ่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามเลือกปัจจัยในเรื่องของระดับราคาเป็นอันดับ 1 รองลงมา คือ ปัจจัยในเรื่องของการเดินทางสะดวก และปัจจัยในเรื่องของใกล้ที่ทำงาน ตามลำดับ ในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกและการปรับปรุงอาคารมีผลสรุป คือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามต้องการภายในห้องพัก พบว่า ส่วนใหญ่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามเลือกสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทเคเบิลทีวีเป็นอันดับ 1 รองลงมาคือ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทเครื่องทำน้ำอุ่น และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทตู้เย็น ตามลำดับ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามต้องการภายนอกห้องพัก พบว่า ส่วนใหญ่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามเลือกสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทอาคารจอดรถเป็นอันดับ 1 รองลงมาคือ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทกล้องวงจรปิด และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทลิฟต์ ตามลำดับ และจำนวนเงินที่ผู้เช่าสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบัน พบว่า ส่วนใหญ่ผู้เช่าตอบแบบสอบถามสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบันได้ 1,000 บาท/เดือน รองลงมาสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบันได้ 500 บาท/เดือนและ 1,500 บาท/เดือน และสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาเช่าปัจจุบันได้ 2,500-3,000 บาท/เดือน ตามลำดับ

3. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ในกรณีปรับปรุงอาคารและเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องการ (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม) โดยมีเกณฑ์ชี้วัดเป็นเกณฑ์ตัดสินใจคือ มูลค่าปัจจุบัน ผลการคำนวณมีค่าเท่ากับ 490,555 บาท อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.1797 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการเท่ากับ 1.087 เท่า และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11 ปี 1 เดือน 2 วัน จากตัวชี้วัดสามารถสรุปได้ว่า โครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ มีความคุ้มค่าในการลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้เช่าต้องการ หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดในการลงทุนซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.1042 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1

อภิปราย

ผู้วิจัยได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาอภิปรายผลการวิจัยได้ ดังนี้

1. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ใช้หลักเกณฑ์ทางการเงินเป็นตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเท่ากับ 3,884,007 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก และมีความมากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) มีค่าเท่ากับ 1.175 เท่า ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 10 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราส่วนลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.1042 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 9 ปี 6 เดือน 24 วัน ซึ่งน้อยกว่าระยะเวลาโครงการคือ 25 ปี จะเห็นได้ว่าตัวชี้วัดทุกตัวแสดงให้เห็นว่าโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์สมควรลงทุน เพราะมีความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ อร์ดี ยิ่งผลพิบูล (2537) ศึกษาเรื่อง ความเป็นไปได้โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษาจังหวัดสมุทรปราการ พิสิทธิ์ อุษาพร (2540) ศึกษาความเป็นไปได้โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ธนารัตน์ ปริเยศยางกูร (2541) ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าสำหรับนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ที่มีผลการวิจัย มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio : BCR) มีค่ามากกว่า 1 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ แสดงให้เห็นว่า โครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ที่ได้รับความนิยมของผู้ประกอบการ เนื่องจากสามารถเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากค่าเช่าได้นานประกอบกับธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ายังเป็นที่ต้องการของกลุ่มคนทำงาน ที่ต้องการที่พักใกล้สถานที่ทำงาน อย่างไรก็ตาม การศึกษานี้ยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า โครงการจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ อันจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม วัฒนธรรม กฎข้อบังคับต่างๆ ดังนั้น ผู้ลงทุนควรมีการพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นก่อนการตัดสินใจลงทุน เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมที่สุด

2. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ในกรณีปรับปรุงอาคารเพิ่มเติม (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม) ใช้หลักเกณฑ์ทางการเงินเป็นตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเท่ากับ 490,555 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกและมีความมากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) มีค่าเท่ากับ 1.087 เท่า ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 8.1797 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราส่วนลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.1042 และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 11 ปี 1 เดือน 2 วัน ซึ่งน้อยกว่า

ระยะเวลาโครงการคือ 25 ปี จะเห็นได้ว่า ตัวชี้วัดทุกตัวแสดงให้เห็นว่าโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์สมควรลงทุน เพราะมีความคุ้มค่าในการลงทุน

จากงานวิจัยครั้งนี้ พบว่า การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ เมื่อเปรียบเทียบกับงานวิจัยอื่นที่ทำการศึกษาในระยะเวลาใกล้เคียงกัน และใช้อัตราส่วนลดที่มีค่าใกล้เคียงกัน จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio : BCR) มีค่ามากกว่า 1 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) มีค่ามากกว่าค่าของทุน (Cost of Capital) ของเงินทุน ดังนั้นการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในครั้งนี้จึงเหมาะสมในการลงทุนและดำเนินการต่อไป

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้

1. จากผลการศึกษาพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) มีค่ามากกว่า 1 และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราส่วนลดของโครงการ ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้จึงเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เข้ากับผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะดังกล่าว รวมถึงผลการศึกษาครั้งนี้จะเป็นแนวทางให้สถาบันการเงินใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดวงเงินสินเชื่อของโครงการลักษณะนี้ และผลการศึกษาครั้งนี้ยังสามารถช่วยให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผน และนโยบายต่างๆ ในเรื่องของที่อยู่อาศัย
2. การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เข้า ผู้ลงทุนควรให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมและบรรยากาศของโครงการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่ลูกค้าพึงพอใจที่จะได้รับ เช่น เคเบิลทีวี เครื่องทำอุ่น และตู้เย็น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก เช่น อาคารที่จอดรถ กล้องวงจรปิด และลิฟต์ เป็นต้น ซึ่งจะทำให้เกิดความพึงพอใจของผู้เช่าอาศัยเดิม ตลอดจนดึงดูดใจให้ผู้เช่าอาศัยรายใหม่มาเช่าพักอาศัย จะทำให้อัตราการเข้าพักอาศัยเฉลี่ยสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง
3. จากการศึกษาพบว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ของโครงการในกรณีปกติมีค่าเท่ากับ 10% ซึ่งมากกว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ในกรณีปรับปรุงโครงการมีค่าเท่ากับ 8.1797 อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ในกรณีปรับปรุงโครงการมีค่ามากกว่าค่าของทุน (Cost of Capital) ของเงินทุนซึ่งมีค่าเท่ากับ 8.1042 แสดงให้เห็นว่า ในการลงทุนปรับปรุงโครงการยังน่าลงทุนถ้าไม่มีโครงการลงทุนอื่นที่ดีกว่านี้
4. จากข้อมูลที่ได้จากโครงการบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการพบว่าบริเวณอพาร์ทเมนต์ในบริเวณดังกล่าว มีค่าเช่าที่ระดับแพงกว่าโครงการ ซึ่งทำให้โครงการสามารถ

ปรับเพิ่มราคาค่าเช่าต่อเดือนได้อีก เมื่อเปรียบเทียบทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และ สภาพแวดล้อมโครงการ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาเกี่ยวกับโครงการลงทุนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ในบริเวณอื่นที่มีความเหมาะสมกับการลงทุนบ้าง เพราะบริเวณพื้นที่ในแต่ละทำเลอาจมีความเสี่ยงมากน้อยไม่เท่ากัน
2. ในการวิจัยครั้งต่อไปควรมีการศึกษาเพิ่มเติมในกรณีที่มีการจัดหาเงินทุนจากภายนอก เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาใช้ลงทุนในการดำเนินงาน เนื่องจากการลงทุนโดยใช้เงินทุนจากแหล่งภายนอกอาจส่งผลในเรื่องของอัตราผลตอบแทนมากกว่าการใช้แหล่งเงินทุนภายในเพียงอย่างเดียว
3. ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรจะศึกษาโครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ที่มีร้านจำหน่ายอาหาร ร้านบริการซักรีด และร้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโครงการ เป็นต้น เพื่อเป็นโอกาสที่ดีในการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น โดยที่ไม่ต้องเสียต้นทุนในเรื่องค่าเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังเป็นจุดดึงดูดลูกค้าทั้งในปัจจุบันและอนาคตอีกช่องทางหนึ่งด้วย
4. การศึกษาครั้งต่อไป อาจศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) วิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและผลตอบแทน เพื่อวางแผนทางการเงินของโครงการในอนาคตในการลดความเสี่ยงของธุรกิจที่ลงทุน

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- กรมผังเมือง. (2549). *ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549*. สืบค้นเมื่อ 31 พฤษภาคม 2550, จาก <http://www.thaiappraisal.org.th>
- กฤษฎา เจริญกลกิจ. (2536). *การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้และอัตราดอกเบี้ย*. วิทยานิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- จินตนา พรพิไลวรรณ. (2547). *การวิเคราะห์ต้นทุน-ผลได้ (ส่วนที่ 1)*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ชูชีพ พิพัฒนศิริ. (2544). *เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ*. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ: เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่น.
- ฐาปนา พิมพ์ไพศาล; และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (2545). *การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้*. กรุงเทพฯ: ธีระพิมพ์ และไซเท็กซ์.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2549, กรกฎาคม – กันยายน). *วารสาร ธ.อ.ส.* 52 – 53.
- ชนารัตน์ ปริเยศยางกูร. (2541). *การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าสำหรับนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์วิทยาเขตศรีราชา*. วิทยานิพนธ์. กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- นราทิพย์ ชุตินวงศ์. (2548). *ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค*. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เบญจวรรณ มณีฉาย; และ นลินี แสงสุพรรณ. (2530). *การเงินเคหการ*. ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. การเคหะแห่งชาติ.
- ประสิทธิ์ ตรงยั้งศิริ. (2542). *การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น.
- ฟิลิทธิ์ อุษาพร. (2540). *การศึกษาความเป็นไปได้โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า*. ภาคนิพนธ์พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. (2538). *หลักการประเมินค่าทรัพย์สิน*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: สุขาซิน.
- มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. (2541). *การวิเคราะห์โครงการ หน่วยที่ 1 – 7*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.
- เมธากุล เกียรติกระจาย. (2544). *ทฤษฎีการบัญชี*. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพฯ: Text and Journal Publication.
- วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. (2545). *หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค*. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช.

- ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร. (2549). ข้อมูลพื้นฐาน. สืบค้นเมื่อ 31 พฤษภาคม 2550, จาก <http://www.bma.go.th>
- สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ. (2536). การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ อพาร์ทเมนต์และโครงการทาวน์เฮาส์ ณ ตลาดพร้าว 71. ภาคนิพนธ์
พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. (2550). ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2550. สืบค้นเมื่อ 5 มิถุนายน 2550, จาก <http://www.tva.or.th>
- สำนักงานเขตพระโขนง. (2549). ข้อมูลทั่วไปของเขตพระโขนง. กรุงเทพฯ: สำนักงานเขตพระโขนง.
- สิทธิชัย ประสานวงศ์. (2542). รวมสุดยอดโปรแกรม Microsoft Windows 98 & Office 97. กรุงเทพฯ: ซอฟท์เพรส.
- โสภณ ฟองเพชร. (2547). การเงินธุรกิจ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ: เอช. เอ็น. กรุ๊ป
- หฤทัย มินะพันธ์. (2544). หลักการวิเคราะห์โครงการ ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษา
ความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อภิชาติ สิริผาดิ. (2548). ทำอพาร์ทเมนต์ให้รวย. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ:
พิสิทธ์ ไทยออฟเซต (Phisit Thai Offset)
- อรดี ยิ่งผลพิบูล. (2537). โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษาจังหวัดสมุทรปราการ.
วิทยานิพนธ์พัฒน บริหารศาสตรมหาบัณฑิต. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิต
พัฒนบริหารศาสตร์.
- Bruce, C. (1976). *Social Cost-benefit Analysis*. Washington. D.C.: The National Academies.
- Cohn, Elchanan; & Gesk, Terry G. (1990). *The Economics: Analysis and Cases*. Business Public sectors. Harper and Row Publisher.
- Eugene, F. Brigham, Joel F. Houston. (2001). *Fundamentals of Financial Management*. United state: Brigham.
- Pindyck, Robert S.; & Rubinfeld, Daniel L. (2001). *Microeconomics*. 5th ed. Prentice Hall International.
- Yamane, Taro. (1970). *Statistics : An Introductory Analysis*. Singapore : Harper International Edition.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์เจ้าของโครงการลาгуน่า เฮาส์ อพาร์ทเมนต์

แบบสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ
การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
กรณีศึกษา: ลาгуน่า เฮาส์ อพาร์ทเมนต์
ข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการวิจัย

ลักษณะโครงการ

จำนวนเนื้อที่ดินที่ตั้งโครงการ ตารางวา ตารางวาละ บาท
 จำนวนห้องพักอาศัย ห้อง จำนวนชั้น ชั้น
 ขนาดเนื้อที่ห้องพักเฉลี่ย ตารางเมตร

อัตราค่าเช่าห้องพัก

ค่าเช่าห้องพักเดือนละ บาท
 อัตราค่านำประปาหน่วยละ บาท
 อัตราค่าไฟฟ้าหน่วยละ บาท

ต้นทุนด้านงานโครงสร้างโครงการ

ค่าที่ดิน ตารางวา ตารางวาละ บาท
 ค่าพัฒนาที่ดิน ตารางวา ตารางวาละ บาท
 ค่าก่อสร้างอาคาร ตารางเมตร ตารางเมตรละ บาท
 ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ตารางเมตร ตารางเมตรละ บาท
 ค่าติดตั้งระบบโทรศัพท์ บาท
 ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้า บาท
 ค่าติดตั้งระบบนำประปา บาท
 ค่าออกแบบและปรึกษาวิศวกร บาท
 ค่าธรรมเนียมขออนุญาตก่อสร้าง บาท

ต้นทุนด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

เตียงนอน หลัง หลังละ บาท
 ตู้เสื้อผ้า ตู้ ตู้ละ บาท
 โทรศัพท์ เครื่อง เครื่องละ บาท

ค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินงาน

เงินเดือนและค่าจ้างพนักงาน บาท
 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน บาท
 ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน บาท
 ค่าอุปกรณ์สำรองกรณีชำรุด บาท

ข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง.....

*****ขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์*****

ภาคผนวก ข

แบบสัมภาษณ์ข้อมูลพาร์ทเมนต์บริเวณใกล้เคียง

แบบสัมภาษณ์ข้อมูลอพาร์ทเมนต์บริเวณใกล้เคียง
การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
กรณีศึกษา: ลา구나 เฮาส์ อพาร์ทเมนต์
ข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการวิจัย

ลักษณะโครงการ

ชื่อโครงการ
 ที่ตั้งโครงการ เบอร์โทรศัพท์ติดต่อ
 จำนวนห้องพักอาศัย ห้อง จำนวนชั้น ชั้น
 จำนวนห้องว่างปัจจุบัน ห้อง คิดเป็นอัตราร้อยละ
 ขนาดห้องพักอาศัยเฉลี่ย ตารางเมตร

อัตราค่าเช่าห้องพัก

ค่าเช่าห้องพัก/เดือน บาท
 เงินมัดจำล่วงหน้า บาท
 ค่าน้ำประปา/หน่วย บาท
 ค่าไฟฟ้า/หน่วย บาท

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

เตียงนอน [] มี [] ไม่มี
 เครื่องปรับอากาศ [] มี [] ไม่มี
 ตู้เสื้อผ้า [] มี [] ไม่มี
 โทรศัพท์ [] มี [] ไม่มี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก

เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ [] มี [] ไม่มี
 ระบบคีย์การ์ด [] มี [] ไม่มี
 รันชักอบรีด [] มี [] ไม่มี
 รปภ. 24 ชั่วโมง [] มี [] ไม่มี
 ที่จอดรถ [] มี [] ไม่มี

ข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง.....

*****ขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์*****

ภาคผนวก ค

แบบสอบถามผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ โครงการลาгуน่า เฮาส์ อพาร์ทเมนต์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย X ลงในช่อง [] หน้าข้อที่ตรงกับข้อมูลและความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

1. เพศ

- [] 1.1 ชาย [] 1.2 หญิง

2. อายุ

- [] 2.1 อายุ 15-24 ปี [] 2.2 อายุ 25-34 ปี [] 2.3 อายุ 35-44 ปี
[] 2.4 อายุ 45-54 ปี [] 2.5 อายุ 55-64 ปี [] 2.6 อายุ 65 ปีขึ้นไป

3. การศึกษา

- [] 3.1 ประถมศึกษา [] 3.2 มัธยมศึกษาตอนต้น [] 3.3 มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.
[] 3.4 ปวส./ปวท./อนุปริญญา [] 3.5ปริญญาตรี [] 3.6 สูงกว่าปริญญาตรี
[] 3.7 อื่นๆ (โปรดระบุ)

4. อาชีพ

- [] 4.1 นักเรียน/นักศึกษา [] 4.2 ประกอบธุรกิจส่วนตัว [] 4.3 พนักงานบริษัทเอกชน
[] 4.4 รับราชการ [] 4.5 พนักงานรัฐวิสาหกิจ [] 4.6 อื่นๆ.....(โปรดระบุ)

5. รายได้ต่อเดือน

- [] 5.1 ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 6,500 บาท [] 5.2 6,501-11,800 บาท [] 5.3 11,801-17,100 บาท
[] 5.4 17,101-22,400 บาท [] 5.5 22,401-27,700 บาท [] 5.6 27,701-33,000 บาท
[] 5.7 สูงกว่า 33,000 บาท

6. สถานภาพสมรส

- [] 6.1 โสด [] 6.2 สมรส [] 6.3 หม้าย/หย่าร้าง/แยกกันอยู่

ส่วนที่ 2 ข้อมูลการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของผู้ตอบแบบสอบถาม
--

7. ลักษณะห้องพักแบบในที่ท่านต้องการ

- [] 7.1 ตกแต่งแล้วพร้อมเฟอร์นิเจอร์ [] 7.2 ห้องเปล่า ยังไม่มีการตกแต่งและไม่มีเฟอร์นิเจอร์

8. ปัจจัยอะไรบ้างที่ท่านใช้พิจารณาในการเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ลากูน่าเฮาส์ อพาร์ทเมนต์ (เรียงลำดับความสำคัญจากมากไปหาน้อยโดยระบุหมายเลข 1-3)

- [] 8.1 ระดับราคา [] 8.2 ใกล้ที่ทำงาน [] 8.3 การเดินทางสะดวก
[] 8.4 รูปแบบพื้นที่ใช้สอย [] 8.5 ระบบรักษาความปลอดภัย [] 8.6 ใกล้สถานีรถไฟฟ้า

9. ท่านคิดว่าภายในห้องพักควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างภายในโครงการลากูน่าเฮาส์ อพาร์ทเมนต์ (เรียงลำดับความสำคัญจากมากไปหาน้อย โดยระบุหมายเลข 1-3)

- [] 9.1 เคเบิลทีวี [] 9.2 เครื่องทำน้ำอุ่น [] 9.3 ตู้เย็น
[] 9.4 ทีวี [] 9.5 อื่นๆ.....

10. ท่านคิดว่าภายนอกห้องพักควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างภายในโครงการลากูน่าเฮาส์ อพาร์ทเมนต์ (เรียงลำดับความสำคัญจากมากไปหาน้อย โดยระบุหมายเลข 1-3)

- [] 10.1 อาคารจอดรถ [] 10.2 กล้องวงจรปิด (CCTV) [] 10.3 ลิฟท์
[] 10.4 ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส) [] 10.6 อื่นๆ.....

11. ท่านสามารถจ่ายค่าเช่าต่อเดือนเพิ่มจากราคาเช่าปัจจุบันเป็นเงินเท่าไร (ในกรณีโครงการฯ ปรับปรุงและเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านต้องการ)

- [] 11.1 500 บาท/เดือน [] 11.2 1,000 บาท/เดือน [] 11.3 1,500 บาท/เดือน
[] 11.4 2,000 บาท/เดือน [] 11.5 2,500 บาท/เดือน [] 11.6 3,000 บาท/เดือน

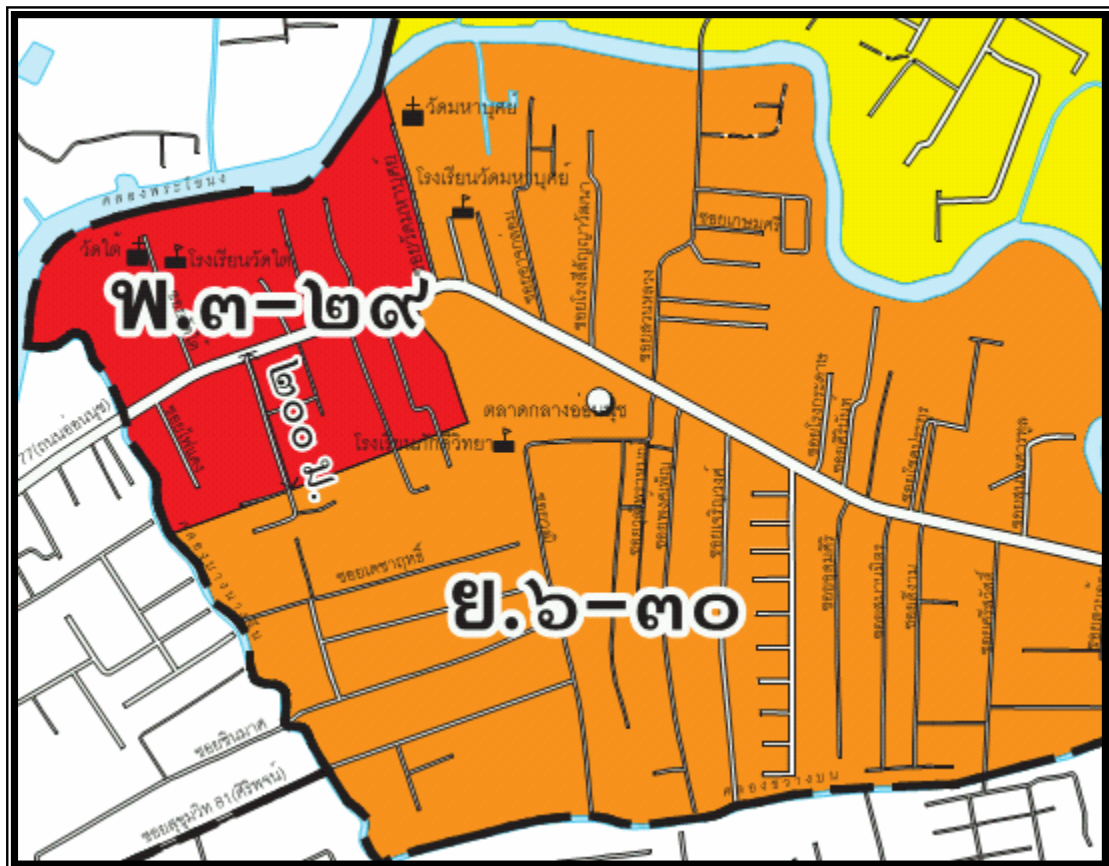
*****ขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม*****

ภาคผนวก ง

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2549)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2549)

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 (กรมผังเมือง. 2549)



ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2549) พบว่าโครงการตั้งอยู่ในเขต
 ผังเมือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม) โดยผังเมืองบริเวณที่อยู่อาศัย
 หนาแน่นปานกลางอยู่บริเวณพื้นที่ตั้งแต่ ย.5 – ย.7 ทั้งนี้ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ บริเวณ ย.6 – 30

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่า ด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
2. การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าขายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้าง หรือบริเวณใกล้เคียง เพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว และสถานบริการก๊าซธรรมชาติ เว้นแต่สถานบริการก๊าซที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด จนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
5. การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
6. การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
7. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
8. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ เว้นแต่สถานบริการในเขตพื้นที่ตามพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการในท้องที่กรุงเทพมหานคร
9. การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่
 - (ก). การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข). กรณีที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของกรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ หรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

10. การประกอบพาณิชย์กรรม ประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่ประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

11. สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร เว้นแต่

(ก). สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 300 ตารางเมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จารจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข). สำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ค). สำนักงานประกอบอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ง). สำนักงานที่ใช้ประโยชน์เป็นสโมสรของโครงการจัดสรรที่ดินด้วยซึ่งไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

12. การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนัก รวมทั้งโครงการสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ

13. สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร

14. ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

15. โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์

16. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

17. สวนสนุกหรือสวนสัตว์ เว้นแต่สวนสนุกหรือสวนสัตว์ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 10 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

18. การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

19. การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

20. การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร

21. การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่ เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝดให้เป็นไป ดังนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4.5 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้องไม่เกิน 4.5 : 1 แต่ในกรณีที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่ตั้งภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีตลาดพร้าว สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทยหรือสถานี่อื่นนุช หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่จอดรถยนต์ของอาคารสาธารณะนั้นโดยไม่คิดค่าตอบแทน ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 30 ตารางเมตร ต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น 1 คัน

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะที่จัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มขึ้นตามวรรคสาม (1) พื้นที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ ชื่อสกุล	นายจุมพล ดำริพาณิชย์
วัน เดือน ปีเกิด	22 มีนาคม 2523
สถานที่เกิด	จังหวัดจันทบุรี
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	114 ซอยจันทร์ 28 ถนนจันทร์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ประวัติการศึกษา

พ.ศ. 2538	มัธยมศึกษาตอนต้น จาก โรงเรียนอุ้มทอง
พ.ศ. 2541	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นต้น (ปวช.) สาขาการบัญชี จาก มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตพณิชยการพระนคร
พ.ศ. 2543	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) สาขาการเงิน จาก มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตพณิชยการพระนคร
พ.ศ. 2545	บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน จาก มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตพณิชยการพระนคร
พ.ศ. 2550	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์การจัดการ) จาก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ