

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่าบริเวณ

นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

A Feasibility Study of Investment on Apartment for Rent in Ladkrabang

Industrial Estate Vicinity, Bangkok

ชัยพล พุ่มเรือง / Chayapon Pumruang

คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา / Faculty of Economics at Sriracha, Kasetart University Sriracha Campus

E-mail: chayapon.pu@ku.th

พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์ / Bhisanuwat Thaweevat

คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา / Faculty of Economics at Sriracha, Kasetart University Sriracha Campus

E-mail: bhisanuwat.t@ku.th

บทคัดย่อ

การศึกษาวิเคราะห์เพื่อ ศึกษาด้านตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการ การศึกษาใช้ข้อมูลปัจจุบันที่ได้จากการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วมและการสัมภาษณ์เชิงลึก และใช้ข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากเอกสารวิชาการของแหล่งต่างๆ ข้อมูลถูกนำมาวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ เครื่องมือที่ใช้ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราผลตอบแทนภายในทั้งก่อนและหลังการปรับค่าแล้ว ดัชนีความสามารถทำกำไรและการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน ผลการศึกษาพบว่า มีอาคารห้องเช่าในซอยคุ้มเกล้า 38 จำนวน 3 แห่ง มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 95 อาคารมีสภาพเก่า มีห้องพัสดุ 155 ห้อง นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังลงทุนเพิ่มและจ้างแรงงานเพิ่ม แรงงานฝีมือต้องการห้องเช่าแบบปรับอากาศ โครงการลงทุนใช้ที่ดิน 400 ตารางเมตร สร้างอาคารคอนกรีต 5 ชั้น และมีห้องพักปรับอากาศทั้งหมด 30 ห้อง ผลการศึกษาด้านการเงินที่อายุโครงการ 21 ปีและอัตราคิดลดร้อยละ 5.80 บ่งชี้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ เพราะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 932,500 บาท อัตราผลตอบแทนภายในร้อยละ 6.59 อัตราผลตอบแทนภายในที่ปรับค่าแล้วร้อยละ 6.23 ดัชนีความสามารถทำกำไร 1.09 เท่า ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนแสดงว่าผลตอบแทนลดลงได้สูงที่สุดร้อยละ 5.01 ต้นทุนการลงทุน ต้นทุนดำเนินงาน และ ต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.61, 13.61 และ 5.27 ตามลำดับ สรุปได้ว่า โครงการมีความเสี่ยงต่ำ

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้, อาคารห้องเช่า, มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

Abstract

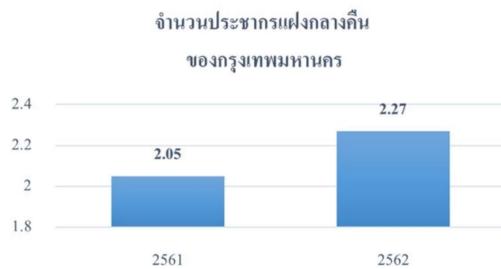
The study objectives were to explore market condition, study technical aspects, and perform financial feasibility of the project. The study used primary data obtained from non-participant observation and in-depth interviews and used secondary data obtained from academic papers of various sources. Both types of data were used in descriptive and quantitative analyses. Financial tools were net present value (NPV), internal rate of return (IRR), modified internal rate of return (MIRR), profitability index (PI) and switching value test (SVT). The result revealed that there were only 3 apartments for rent in Soi Khum Kla 38. The occupancy rate was 95 percent despite

of old buildings. There were 155 fan rooms. Ladkrabang, Industrial Estate had more investment and thus required more labor. Skilled labor preferred to rent air-conditioned room. The project utilized 400 square meters of land to construct a 5-storey concrete building consisted of 30 air-conditioned rooms. Financial study with the project life of 21 years and WACC at 5.80 percent showed that the project was feasible since NPV was 932,500 baht, IRR was 6.59 percent, MIRR was 6.23 percent and PI was 1.09. The SVT indicated that revenue could be down 5.01 percent and investment cost, operating cost and total cost could be up 8.61, 13.61 and 5.27 percent respectively. Hence the project risk was considerably low

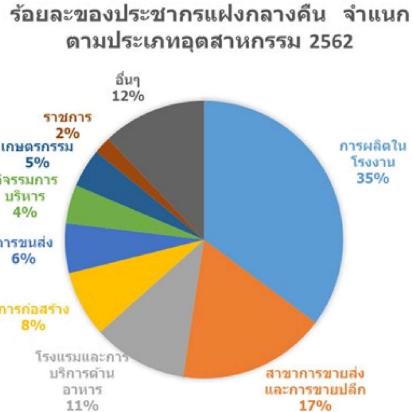
Keywords: Feasibility study, Apartment, Net present value

บทนำ

กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศไทยและเป็นศูนย์กลางการปกครอง การศึกษา การคุณนาคมขนส่ง การเงินการธนาคาร การพาณิชย์ และ การสื่อสาร ของประเทศ ได้กล่าวไปว่าเป็นฐานเศรษฐกิจที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยซึ่งเป็นพื้นที่ที่ดึงดูดแรงงานจำนวนมากเข้ามาทำงานทำ ในปี พ.ศ.2562 จำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครมีมากถึง 5.6 ล้านคน และยังมีประชากรแห่งกลางคืนมากถึง 2.27 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2561 ถึง 0.22 ล้านคน ดังแสดงในภาพที่ 1 จะเห็นได้ว่า กรุงเทพมหานครมีจำนวนประชากรแห่งกลางคืน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2561 ถึง ปี พ.ศ.2562 อัตราเพิ่มขึ้นอย่างละ 10.73 โดยสัดส่วนของจำนวนประชากรแห่งกลางคืนส่วนมากย้ายเข้ามารажาง ในด้านการผลิตของภาคอุตสาหกรรมมีมากถึงร้อยละ 35.20 หรือประมาณ 7.99 แสนคน ดังแสดงในภาพที่ 2 เพราะกรุงเทพมหานครมีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ถึง 4 แห่งด้วยกัน



ภาพที่ 1 จำนวนประชากรแห่งกลางคืนของกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี 2561 กับ 2562
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2562)



ภาพที่ 2 ร้อยละของประชากรแห่งกลางคืน จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม 2562
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2562)

นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดจากทั้งหมด 4 นิคมอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนโรงงานมากที่สุดถึงร้อยละ 40 ของจำนวนโรงงานทั้งหมดใน 4 นิคมอุตสาหกรรม มีโรงงานมากกว่า 300 แห่ง และ มีพื้นที่มากที่สุดร้อยละ 69 ของพื้นที่ทั้งหมดใน 4 นิคมอุตสาหกรรม หรือประมาณ 2,559 ไร่ ดังอยู่ในพื้นที่ เขตลาດกระบัง แขวงลำป้ากิว (การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, 2563) เป็นเขตพื้นที่ชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร ทางด้านทิศตะวันออก ติดกับจังหวัดฉะเชิงเทรา และจังหวัดสมุทรปราการ ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังภาคตะวันออก ซึ่งเป็นพื้นที่ของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก จึงทำให้พื้นที่ แขวงลำป้ากิว กลายเป็นศูนย์ ความเจริญในด้านการขนส่งสินค้า ทำให้มีจุดพักรถสินค้าเพื่อตรวจสอบของเข้าและบรรจุของข้าวอกที่ขนส่งโดยระบบคอนเทนเนอร์นอกจากท่าเรืออยู่ภายใต้อาภิ靠ของศูลากากร หรือสถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot, I.C.D) และ ยังเป็นพื้นที่ที่ติดกับสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นสนามบินที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย สภาพแวดล้อม ดังกล่าวส่งผลให้พื้นที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง โดยเฉพาะแขวงลำป้ากิว มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย และมีเส้นทางคมนาคมสายหลักหลายสายตัดผ่าน ได้แก่ ถนนเจ้าคุณทหาร ถนนลงกรุง และถนนคุ้มเกล้า ซึ่งเชื่อมต่อกับทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ถนนกรุงเทพ-ระยองสายใหม่) มีความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ต่างๆ จากการสำรวจพื้นที่พบว่า เส้นทางที่สะดวกในการเดินทางมากที่สุดก็คือ บริเวณปากทางของถนนคุ้มเกล้าติดกับ ถนนเจ้าคุณทหาร ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังประมาณ 3 กิโลเมตร ห่างจากสถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot, I.C.D) ประมาณ 1.5 กิโลเมตร และห่างจาก สนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 8 กิโลเมตร มีความได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้ง เพราะมีทั้งตลาด ร้านสะดวกซื้อ และห้างสรรพสินค้า จึงกลายเป็นจุดดึงดูดให้ ประชาชนแห่งกลุ่มคนที่เข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังหรือสถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องมีความสนใจ ที่จะพักอาศัยในพื้นที่นี้ โดยประชาชนแห่งกลุ่มคนที่ย้ายเข้ามาพักอาศัย ส่วนมากจะไม่ต้องการที่พักแบบถาวร เพราะ อาจจะมีการปรับเปลี่ยนงานและอาจจะต้องเปลี่ยนที่พักอาศัยตามแหล่งงานใหม่ จึงทำให้อาคารห้องเช่าราคาถูกซึ่งอยู่ใน ระหว่าง 2,200-3,800 บาท กลายเป็นที่น่าสนใจของประชาชนแห่งกลุ่มคนที่ต้องการย้ายเข้ามาพักอาศัย ในบริเวณ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ซึ่งห้องเช่าเหล่านี้มีหลายรูปแบบ อาทิเช่น บ้านเช่า และอาคารห้องเช่า ซึ่งจะมีความ แตกต่างกันตามรูปแบบทำเลที่ตั้ง ลักษณะและความสะดวก และราคาค่าเช่า

ในปัจจุบันอาคารห้องเช่าบริเวณในซอยคุ้มเกล้า 38 ซึ่งอยู่ใกล้กับทางแยกถนนคุ้มเกล้าบริเวณกับถนนเจ้าคุณทหาร อยู่ในสภาพที่เก่า และผ่านการใช้งานมาอย่างนานหลายปีและบางส่วนไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักเท่าที่ควร ปัจจุบันมีแรงงานผู้มีอดีต้องการย้ายเข้ามาพักอาศัยเป็นจำนวนมาก แต่ไม่สามารถหาห้องพักได้ โดยเฉพาะห้องพักปรับ อากาศ ที่ต้องการพักผ่อนอย่างเต็มที่ก่อนไปทำงาน มีเพียงห้องพักตัวแปลงเพียง 8 ห้องเท่านั้น ส่วนอาคารห้องพักอื่น ก็ไม่สามารถตัดแปลงได้เนื่องจากมีสภาพเก่าและเสื่อมปลีกค่าให้จ่ายในการดัดแปลง ดังนั้นจึงเป็นโอกาสที่ผู้ลงทุนใหม่ จะเข้ามาสร้างอาคารห้องเช่าปรับอากาศ เพื่อรองรับแรงงานผู้มีครอบครัว แต่เนื่องจากเป็นตลาดใหม่ยังไม่มีผู้ใด บุกเบิกนอกจากมีการดัดแปลง จึงสนใจในการลงทุนโครงการขนาดเล็กในที่ดินไม่มาก ดันทุนการลงทุนไม่สูงมากนัก เพื่อสะดวกในการขอสินเชื่อ จึงสนใจที่จะลงทุนในที่ดินขนาด 400 ตารางเมตร ที่สามารถหาได้ในบริเวณนี้

วัตถุประสงค์

- 1) สำรวจสภาพตลาดที่ ไปของอาคารห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
- 2) ศึกษาข้อมูลด้านเทคนิคการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
- 3) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในด้านการเงินในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง

ทบทวนวรรณกรรม

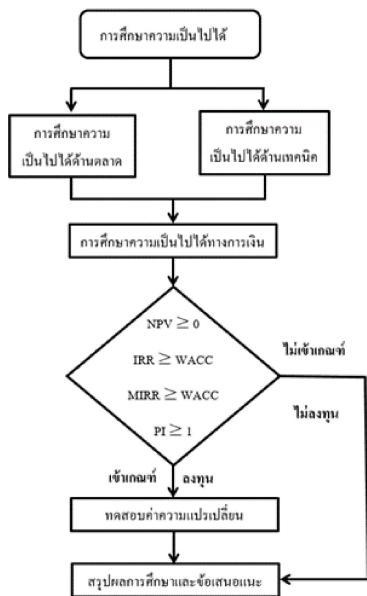
จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่า มีการวิเคราะห์ทั้งหมด 3 ด้าน คือ ด้านตลาด เพื่อทราบถึงปริมาณของอุปสงค์ อุปทานใช้ในการประมาณรายรับ และราคา ด้านเทคนิค เพื่อทราบถึงรูปแบบ ขนาด และสถานที่ตั้งของโครงการ ที่จะ

ทำการลงทุน และด้านการเงิน เพื่อหาความเป็นไปได้ของโครงการในเรื่องของความคุ้มค่า และความสามารถในการรับความเสี่ยง ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัย ดังนี้

ตารางที่ 1 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัด	ชื่อเรื่อง	แนวคิดที่ใช้	เครื่องมือที่ใช้
บัณฑิตา เนาวพันธ์ (2560)	ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่า ในบริเวณชุมชนบ้านแหลมทอง เทศบาลนครแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี	ด้านตลาด ด้านเทคนิค	NPV, IRR, MIRR, PI และ SVT
ศิริรัตน์ ส่งงาม (2556)	ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารชุดห้องเช่า พร้อมสิ่งบริการ ในเทศบาลเมืองศรีราชา จังหวัดชลบุรี	ด้านตลาด ด้านการเงิน	NPV, IRR, MIRR, PI และ SVT
วิชิต พูนพัฒนาทรัพย์ (2552)	ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในโครงการลงทุนอาคารห้องเช่า ในเขตเทศบาลนครระยอง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPV, IRR, MIRR, PI และ SVT

กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 3 กรอบแนวคิดการวิจัย

วิธีการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อนำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นการรวบรวมข้อมูลในด้านรายได้ ต้นทุน และข้อมูลด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่าในซอยคุ้มเกล้า 38 ซึ่งอยู่ใกล้กับทางแยกถนนคุ้มเกล้าบรมราชบกบวนเนื้อหาคุณภาพ ซึ่งข้อมูลที่ทำการเก็บรวบรวมนี้ได้มาระหว่างเดือน มกราคม 2564 ถึง พฤษภาคม 2564

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ทำการเก็บข้อมูลได้จากการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วมและการสัมภาษณ์เชิงลึก ผู้พักอาศัยอาคารห้องเช่าในซอยคุ้มเกล้า 38 ซึ่งอยู่ใกล้กับทางแยกถนนคุ้มเกล้าบรรจบกับถนนเจ้าคุณทหาร จำนวนทั้งหมด 3 โครงการที่เกี่ยวกับจำนวนห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ราคาห้องเช่า และอัตราการเข้าพักในแต่ละช่วงเวลา ข้อมูลที่ดิบภูมิ (Secondary Data) โดยทำการศึกษาด้านคว้าและรวมรวมจากเอกสารวิชาการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบทความในเว็บไซต์ทางอินเตอร์เน็ต ของหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน

การวิเคราะห์ข้อมูล ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 วิธี คือ

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการศึกษาข้อมูลเพื่อตอบวัตถุประสงค์ในข้อที่ 1 และ 2 เป็นการบรรยายถึงสภาพทั่วไปของตลาดอาคารห้องเช่าในบริเวณพื้นที่ศึกษาร่วมทั้งการเทคนิคของการลงทุน เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ขนาดพื้นที่ ขนาดอาคาร และระยะถอยร่นของอาคาร

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงินของโครงการ โดยใช้ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายใน อัตราผลตอบแทนภายในที่มีการปรับค่าแล้ว ดังนี้ความสามารถในการทำกำไร โดยค่านวนค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการลงทุนและค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดำเนินการเกี่ยวกับการสร้างอาคารห้องเช่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทำการวิเคราะห์ความสามารถในการรับความเสี่ยงของโครงการ

ผลการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านตลาด

จากการสำรวจอาคารห้องเช่าในซอยคุ้มเกล้า 38 ซึ่งอยู่ใกล้กับทางแยกถนนคุ้มเกล้าบรรจบกับถนนเจ้าคุณทหาร พบว่า มีอาคารห้องเช่าเดิมอยู่เพียง 3 แห่ง ส่วนใหญ่จะมียอดการเช่าห้องพักเต็มทั้งหมด โดยห้องพักจะว่างเมื่อมีการย้ายออก และต้องทำความสะอาดเพื่อรอผู้เช่าใหม่ โดยจะมีผู้เช้ามาเช่าภายใน 1 เดือนหลังจากมีห้องว่าง อาคารห้องเช่าทั้ง 3 แห่ง อยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังประมาณ 3 กิโลเมตร และห่างจากสถานีบอร์จุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot, I.C.D) ประมาณ 1.5 กิโลเมตร ทำให้พื้นที่บริเวณนี้เป็นที่น่าสนใจสำหรับการเป็นที่พักอาศัย เพราะเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้กับแหล่งงานจำนวนมาก จากการที่นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังมีการเติบโตขึ้นทุกปีจึงส่งผลให้จำนวนประชากรแห่งก่อสร้างคืนเพิ่มขึ้นทุกปีตามจำนวนงานที่เพิ่มขึ้น และมีความต้องการที่อยู่อาศัยชั่วคราวที่สูงมากใน การทำงาน ซึ่งอาคารห้องเช่าที่มีอยู่ทั้งหมด 3 แห่ง ไม่เพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้น ประเภทของอาคารห้องเช่า เป็นแบบห้องพัสดุลมทั้งหมด ราคาห้องพักแบบพัสดุลมจะอยู่ที่ 2,200-2,500 บาท ต่อมาในระยะหลังได้มีความต้องการ ห้องปรับอากาศมากขึ้น ซึ่งมีอาคารห้องเช่าเพียงแห่งเดียวที่สามารถปรับเปลี่ยนห้องปรับอากาศได้แก่ก็มีเพียง 8 ห้อง เท่านั้น ส่วนอีกสองโครงการ มีรูปแบบของตัวอาคารที่ไม่เหมาะสมกับการปรับเปลี่ยนห้องปรับอากาศและมีค่าใช้จ่ายสูง ห้องที่ได้ปรับเปลี่ยนห้องปรับอากาศจะมีราคาค่าห้องพักเพิ่มขึ้นเป็น 3,500-3,800 บาท และมียอดการเช่าห้องพักเต็มทั้งหมด จากการสำรวจพบว่า ถึงอาคารจะมีสภาพที่ดีอนข้างกันและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัย แต่ก็ยังมีอัตราการเข้าพักถึงร้อยละ 95 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้บุริโภคเต็มใจที่จะจ่าย ทำให้โครงการที่จะลงทุนมีความได้เปรียบของสภาพอาคารที่ใหม่ เป็นห้องบันดาลใจที่ดีกว่า

การศึกษาข้อมูลด้านเทคนิค

การศึกษาความเป็นไปได้ในด้านเทคนิคพบว่า สภาพที่ดีของโครงการอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพมาก ทั้งในเรื่องของการเดินทางไปตามแหล่งงานต่างๆ และร้านค้า สิ่งอำนวยความสะดวกจำนวนมาก อีกทั้งโครงการลงทุนมีขนาดเล็กลงทุนไม่สูงมาก ใช้พื้นที่ 100 ตารางวา หรือ 400 ตารางเมตร โดยที่ดินของโครงการมีความกว้าง 16 เมตร และยาว 25 เมตร รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ด้านหน้าติดกับถนนคุ้มเกล้า 38 ซึ่งเป็นถนนที่เดินทางไปแหล่งงานโดยรอบ โดยเฉพาะนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังและสถานีบอร์จุและแยกสินค้ากล่อง

การลงทุนในตัวของโครงการได้ออกแบบตัวอาคารห้องเช่าเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยสร้างเป็นอาคารห้องเช่าขนาดกว้าง 10 เมตร และ สูง 19 เมตร จำนวน 5 ชั้น จำนวนห้อง 6 ห้องต่อชั้น เป็นพื้นที่ก่อสร้าง 950 ตารางเมตร มีรวมทั้งหมด 30 ห้อง โดยมีขนาดห้อง 21.3 ตารางเมตร เป็นห้องปรับอากาศทั้งหมด ซึ่งให้เช่าราคาระ 4,200 บาท มีพื้นที่ท่าชั้นล่างสุดห้องเดียวจำนวน 3 เครื่อง และพื้นที่ด้านหน้าโครงการมีที่จอดรถยนต์จำนวน 5 คัน รถจักรยานยนต์ 25 คัน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในครั้งนี้อยู่ภายใต้ข้อสมมติดังนี้ อายุของโครงการ 21 ปี โดยใช้ระยะเวลา ก่อสร้าง 1 ปี และเปิดดำเนินงานระยะเวลา 20 ปี โดยมีสัดส่วนการลงทุนของเจ้าของร้อยละ 20 ผลตอบแทนของอาคารห้องเช่า เฉลี่ยของปี 2557-2562 ร้อยละ 6.00 ต่อปี (มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย, 2563) และจากการถ่ายรูป ชนาครร้อยละ 80 ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี (ชนาคราคาการลงทุน เคราะห์, 2563) เป็นการลงทุนแบบบุคคล ธรรมดា สามารถคำนวณต้นทุนเงินทุนถ้วนเฉลี่ยถ้วนหน้าหัก (WACC) ร้อยละ 5.80

การประมาณการผลตอบแทนจากการเก็บค่าเช่าห้องพักรวมทั้งสิ้น 1,505,432 บาทต่อปี ต้นทุนการลงทุนช่วงปีแรก 10,481,600 บาท ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าอุปกรณ์ตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ ค่าปรับ ภูมิทัศน์ และเงินทุนหมุนเวียน ต้นทุนการลงทุนช้าปีที่ 10 ในส่วนของอุปกรณ์ตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ 643,600 บาท และต้นทุนในการดำเนินงานระยะเวลา 20 ปี 12,437,030 บาท ประกอบด้วย ค่าพนักงาน ค่าการตลาด ค่าสาธารณูปโภค ค่าบำรุง อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดा (กรมสรรพากร, 2563) และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบใหม่ที่คิดจากราคาประเมินที่ดิน (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง, 2562)

จากการประมาณงบกระแสเงินสดของโครงการ พบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เท่ากับ 932,500 บาทอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 6.59 อัตราผลตอบแทนภายในในโครงการที่มีการปรับค่าแล้ว (MIRR) เท่ากับ 6.23 และต้นที่ความสามารถในการทำกำไร (PI) เท่ากับ 1.09 สามารถสรุปผลตามเกณฑ์การตัดสินใจ ดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยมีอายุโครงการ 21 ปี

ตัวชี้วัด	ค่าที่ได้จากการคำนวณ	หลักเกณฑ์ในการตัดสินใจ	การตัดสินใจ
WACC	5.80 %		
NPV	932,000 บาท	$NPV \geq 0$	ลงทุน
IRR	6.59 %	$IRR \geq WACC$	ลงทุน
MIRR	6.23 %	$MIRR \geq WACC$	ลงทุน
PI	1.09 เท่า	$PI \geq 1$	ลงทุน

ที่มา: จากการคำนวณ (2564)

จากการศึกษาการคาดการณ์ผลตอบแทนในอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่แน่นอน จึงต้องทำการศึกษาความสามารถในการรับ ความเปลี่ยนแปลงได้มากแค่ไหน เพื่อประกอบในการวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่อโครงการ ดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 3 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

การทดสอบค่าความเปลี่ยนแปลง	การคำนวน	การคำนวน
ผลตอบแทนลดลงได้มากที่สุด (SVT_B)	$(NPV/PVB) \times 100$	5.01 %
ต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นมากที่สุด (SVT_C)	$(NPV/PVC) \times 100$	5.27 %
ต้นทุนในการลงทุนเพิ่มขึ้นมากที่สุด (SVT_{IC})	$(NPV/PVIC) \times 100$	8.61 %
ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นมากที่สุด (SVT_{OC})	$(NPV/PVOC) \times 100$	13.61 %

ที่มา: จากการคำนวน (2564)

สรุปและอภิปรายผล

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่า บริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ในช่วงคุ้มเกล้า 38 เมื่อพิจารณาตามเกณฑ์ในการตัดสินใจ ดังแสดงในตารางที่ 2 จะเห็นได้ว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนอาคารห้องเช่า คอนกรีต 5 ชั้น และยังสามารถรับความเสี่ยงได้ค่อนข้างสูง ดังแสดงในตารางที่ 3 เพราะสามารถมีห้องว่างได้ถึง 3 ห้อง จากผลตอบแทนลดลงได้มากที่สุดร้อยละ 5.01 หรือคิดเป็นจำนวนห้องได้ 1 ห้อง รวมกับห้องเช่าที่เหลือจากการคิด อัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 95 ถึง 2 ห้อง และในตัวของต้นทุนก็ยังสามารถเพิ่มขึ้นได้อีก จึงจะเห็นได้ว่าโครงการนี้มี ความเสี่ยงที่ต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับงานศึกษาของ บ้านพันธุ์ (2560) ถ้าหันยังไม่มีคู่แข่งโดยตรง เพราะมีแค่ 1 โครงการที่พอจะสามารถตัดแปลงห้องพักเป็นห้องปรับอากาศได้ แต่ก็ต้องให้เงินลงทุนที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งตัวโครงการมี มูลค่าการลงทุนไม่สูงมากนักทำให้ส่วนต่อการกู้ยืมธนาคาร ดังนั้นควรที่จะรับลงทุน และงานศึกษาในครั้งนี้ยัง สามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่ที่มีศักยภาพใกล้เคียงกันได้

เอกสารอ้างอิง

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย. (2563). รายชื่อนิคม. สืบค้นจาก <https://old.iet.go.th/iet-industry-port-factory/industrial-list>.

กรมโรงงานอุตสาหกรรม. (2563). สถิติโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการ ขยายกิจการ และเลิก กิจการ. สืบค้นจาก <https://www.diw.go.th/hawk/content.php?mode=spss63>.

กรมธนารักษ์. (2562). ราคาประเมินที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง. สืบค้นจาก <http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/>

กรมสรรพากร. (2563). คำนวนภาษี อัตราภาษี. สืบค้นจาก <https://www.rd.go.th/61662.html>.

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น. (2563). กฎกระทรวงกำหนดอัตราภาษีเบี้ยยัง พ.ศ. 2563. สืบค้นจาก http://www.dla.go.th/upload/document/type2/2020/11/24566_1_1606461254760.pdf.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2563). สินเชื่ออพาร์ทเม้นท์. สืบค้นจาก <https://www.ghbank.co.th/product-detail/apartment-loan>.

บ้านพันธุ์ เนวพันธุ์. (2560). ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าในบริเวณชุมชนบ้านแหลมทอง เทศบาลนครแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี. การศึกษาค้นคว้าอิสระ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย. (2563). สรุปอัตราผลตอบแทนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์. สืบค้นจาก https://trebssite.files.wordpress.com/2020/02/2020-02-239_rate-return.pdf.

วิชิต พุนพัฒนาทรัพย์. (2552). ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในโครงการลงทุนอาคารห้องเช่า ในเขตเทศบาล นครระยอง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง. การศึกษาค้นคว้าอิสระ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

- ศิริรัตน์ ส่งงาม. (2556). ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารชุดห้องเช่าพร้อมสิ่งบริการ ในเทศบาลเมืองศรีราชา จังหวัดชลบุรี. การศึกษาค้นคว้าอิสระ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2562). สรุปผลที่สำคัญประชากรแห่งในประเทศไทย. กรุงเทพฯ: กองสถิติพยากรณ์ สำนักงานสถิติแห่งชาติ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา.
- สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. (2562). ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. ศูนย์ข้อมูล <http://www.fpo.go.th/main/General-information-public-service>.

การประชุมวิชาการ บัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 19

5 กุมภาพันธ์
2564



มหาวิทยาลัยศรีปทุม

บรรณาธิการ

ศ.ดร.อธรรม พล วงศ์เลี้ยง
ศ.ดร.สุกัญญา บูรณเดชาชัย

แรงจูงใจการใช้เวลาว่างของกลุ่มคนหัวยังทำงานที่ไม่ใช่บริการส่วนราชการและชีริเบญจทัศ กรุงเทพมหานคร	549
ณัฐร์ยาน៍ សิริทรงประกอบ และ วิพงษ์ชัย ร่องขันแก้ว	
ความสัมพันธ์ของคุณภาพบริการ การรับรู้คุณค่า ความพึงพอใจ และการบอกรอต่อของผู้ใช้ไฟ ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในพื้นที่จังหวัดนครปฐมและจังหวัดสมุทรสาคร	556
กักพงษ์ วงศ์พันธุ์ทา และ ยอดมนี เทพานนท์	
ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการใช้เวลาว่างกับระดับความเครียดของนักกีฬาซอฟท์บอล ระดับมหาวิทยาลัยในกรุงเทพมหานคร	564
สุพัฒน์พงศ์ พิบูลสุนทรโรจน์, ภาควุฒิ รัตนโรจนากุล และ สุมนารตรี นิมเนดิพันธ์	
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	571
ชยพล พุ่มเรือง และ พิชญุวัฒน์ ทวีวัฒน์	
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อสินค้าออนไลน์	579
ณัฐร์ณิชา สุขพอดี และ เสาวลักษณ์ ฤजิริญประสิทธิ์	
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงรามในตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี นารินทร์ เชื้ออ่าว และ พิชญุวัฒน์ ทวีวัฒน์	587
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงงานแปรรูปมังคุด ในอำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร อรรถโภวิท มณีนาล และ พิชญุวัฒน์ ทวีวัฒน์	595
การศึกษาโปรดตินที่เกี่ยวข้องต่อการศึกษา mg^{2+} ในลำไส้ของหนู ที่มีภาวะ hypomagnesemia จากการได้รับ Omeprazole เป็นระยะเวลานาน	603
ณัฐธิดา คำพวง และ ณรงค์ฤทธิ์ ทองอุ่น	
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่า ตำบล plutathalong อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	605
ลักษณา ชุ่มแย่น และ พิชญุวัฒน์ ทวีวัฒน์	
อุปสงค์การส่งออกถุงมือยางทางการแพทย์ของไทยไปยังประเทศญี่ปุ่น วสุนธรรม แสงกุลศรี และ ศรีอร สมบูรณ์กรรพย์	613

ประกาศตั้งป้าย

คณะกรรมการจัดการประชุม ขอมอบประกาศนียบัตรฉบับนี้ เพื่อแสดงว่า

ชายพล พุ่มเรือง และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์

ได้เข้าร่วมนำเสนอที่ความวิชาการ/วิจัย เรื่อง

“การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่าบริเวณ
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร”

ใน การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 19
วันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ณ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

จัดการประชุมโดย



กฤษ ธรรมรงค์

รศ.ดร.ธนพร ศรียากุล

นายกสมาคม

สมาคมรักษศาสตร์แห่งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

อ.

ผศ.ดร.วิรัช เลิศไพฑูรย์พันธ์
รองอธิการบดี
มหาวิทยาลัยศรีปทุม