

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนศรีวิชัย อพาร์ทเมนท์ อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี
THE FEASIBILITY STUDY FOR INVESTMENT OF
SRIVICHAI APARTMENT AT MUANG DISTRICT, UDONTHANI PROVINCE

ชิตพล วิไลงาม¹
ชญญา อภิบาลกุล²

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งศรีวิชัยอพาร์ทเมนท์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี ในด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงินโดยใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 374 คนจาก นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด พบว่า โครงการศรีวิชัยอพาร์ทเมนท์มีความได้เปรียบ เนื่องจากเป็นอพาร์ทเมนท์ที่สร้างใหม่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันตามความต้องการ รวมถึงที่จอดรถในร่มที่เพียงพอกับความ ต้องการของผู้พักอาศัย ทำให้ที่ตั้งโครงการอยู่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี การวิเคราะห์ด้านเทคนิคซึ่งเป็นการวิเคราะห์ ด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมไปถึงกระบวนการควบคุมคุณภาพเพื่อให้โครงการศรีวิชัยอพาร์ทเมนท์มีความพร้อมในการ ดำเนินการ ด้านการจัดการ พบว่า มีการจัดการองค์กรและบุคลากร รวมถึงการเตรียมความพร้อมในด้านความรู้และการบริการให้กับ บุคลากรเพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน และมีการวางแผนองค์กรอย่างเป็นระบบ ด้านการเงิน โครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 35,463,500 บาท โดยมาจากเจ้าของ 30,463,500 บาท และจากการกู้ยืมธนาคาร 5,000,000 บาท คิดค่ามูลค่าปัจจุบัน(NPV) 34,843,781.32 บาทโดย มีค่าเป็นบวก และมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 5.48 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 14 ปี 3 เดือน จึงสรุปได้ว่า โครงการนี้มีความเหมาะสมในการลงทุน

คำสำคัญ: ความเป็นไปได้ ห้องชุด

Abstract

The objective of this study aimed to study the feasibility for Srivichai apartment in Muang District, UdonThani Province in marketing, technical, managerial and financial aspects. The data was collected from questionnaires distributed to 374 students from Udon Thani Rajabhat University. In marketing aspect, the study found that Srivichai apartment has the competitive advantages because the apartment is new, adequate facilities and indoor parking to meet the demand of residents and the location is also not far from UdonThaniRajabhat University. The result of technical analysis emphasized on engineering, architecture and quality control process to make Srivichai apartment is ready for operation. In managerial aspect, corporate and personnel management including knowledge and service preparation were well-planned. In financial aspect, this project will be totally invested 35,463,500 baht by the owner valued at 30,463,500 baht and bank loan valued at 5,000,000 baht. The Net Present Value was 34,843,781.32 baht by positive value. Internal Rate of Return (IRR) was 5.48 percent with Payback Period in 14 years and 3 months. In conclusion, this project has feasible and suitable for investment.

Keywords: Feasibility, Apartment

¹ นักศึกษาปริญญาโท วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น จ.ขอนแก่น email: noom_yahoo@hotmail.com

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น จ.ขอนแก่น 40002

บทนำ

สภาพเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ หลายสิ่งที่เกิดขึ้นใหม่และดับสูญ แต่สิ่งที่ยังคงอยู่และจำเป็นสำหรับมนุษย์ ได้แก่ ปัจจัย 4 ซึ่งประกอบไปด้วย อาหาร ที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค และเครื่องนุ่งห่ม โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแม้จะมีการเปลี่ยนแปลงรูปร่าง เพื่อเพิ่มอรรถประโยชน์แต่สิ่งสำคัญก็เพื่อปกป้องมนุษย์จากลมฝน รวมถึงเป็นที่พักผ่อนสำหรับมนุษย์ ซึ่งในปัจจุบันการเลือกที่พักอาศัยไม่ได้คำนึงถึงการปกป้องลมฝนและเป็นสถานที่พักผ่อนเพียงอย่างเดียว แต่ยังต้องคำนึงถึงความสะดวก สบาย และระยะเวลาในการเดินทางด้วย ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของประชากร จึงก่อให้เกิดโดยการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัย อาจจะมีเหตุผลในด้านการศึกษา ต่อหรือหางานของผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด ก่อให้เกิดธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าเกิดขึ้นมากมายโดยเฉพาะจังหวัดที่มีสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและมีการเติบโตทางเศรษฐกิจ[1]

ประชากรไทยส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญกับการศึกษาระดับอุดมศึกษาสามารถเห็นได้จากจำนวนนักศึกษาในระดับอุดมศึกษาที่เพิ่มขึ้นทุกปีจากจำนวนนักศึกษาในปีการศึกษา 2552 มีจำนวนนักศึกษาทั้งสิ้น 1,578,794 คน จนกระทั่งปีการศึกษา 2557 มีจำนวนนักศึกษาที่เพิ่มขึ้นเป็น 1,779,416 คน จากจำนวนนักศึกษาในระดับอุดมศึกษาที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายของจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่อยู่ไกลสถาบันระดับอุดมศึกษาหรือจังหวัดที่ไม่มีสถาบันระดับอุดมศึกษาไปยังเมืองที่มีสถาบันระดับอุดมศึกษาตั้งอยู่ทำให้ประชาชนเหล่านั้นจำเป็นต้องหาที่พักอาศัยซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยในการดำรงชีวิตและเพื่อความสะดวกในการดำเนินชีวิต [2]

จังหวัดอุดรธานีเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย จังหวัดอุดรธานีมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 1,570,300 คน ซึ่งมากเป็นอันดับที่ 6 ของประเทศไทย ประกอบกับมีพื้นที่ขนาดใหญ่เป็นลำดับที่ 4 ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 11,730 ตารางกิโลเมตร (ประมาณ 7,331,438.75 ไร่) โดยแบ่งการปกครองออกเป็น 20 อำเภอ 156 ตำบล 1,880 หมู่บ้าน นอกจากนี้จังหวัดอุดรธานียังเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของภูมิภาค โดยมีระยะทางห่างจากกรุงเทพมหานคร 564 กิโลเมตร และสามารถเดินทางสู่จังหวัดอุดรธานีได้หลายเส้นทางทั้ง ทางรถยนต์ โดยใช้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ทางรถไฟและทางอากาศ ซึ่งมีท่าอากาศยานนานาชาติอุดรธานี อีกทั้งเป็นจุดเชื่อมต่อในการเดินทางไปสู่สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป.ลาว) [3] ในด้านเศรษฐกิจ จังหวัดอุดรธานียังคงมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง เห็นได้จากผลิตภัณฑ์มวลรวม (Gross Provincial Product: GPP) ปี 2556 มีมูลค่า 103,742 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มีมูลค่า 96,406 ล้านบาท และมีรายได้ประชากรเฉลี่ย 25,966 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน [4]

มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี เป็นสถาบันอุดมศึกษาที่มีชื่อเสียงแห่งหนึ่งในจังหวัดอุดรธานีโดยมุ่งเน้นการจัดการศึกษาและพัฒนาวิชาการ โดยการบูรณาการศาสตร์สากลและภูมิปัญญาไทย เพื่อการพัฒนาท้องถิ่นอย่างยั่งยืน [5] ประกอบกับนักศึกษาที่ศึกษาอยู่มีเป็นจำนวนมากซึ่งมีนักศึกษาบางส่วนที่มีภูมิลำเนาอยู่ห่างไกลจากสถานศึกษา จำเป็นที่จะต้องหาที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงกับสถานศึกษา ก่อให้เกิดธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี มีแนวโน้มเติบโตอย่างรวดเร็วเพื่อตอบสนองความต้องการของนักศึกษาที่มากขึ้น

จากเหตุผลต่างๆที่ได้แสดงในข้างต้นผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งศรีวิชัยอพาร์ทเมนต์ในบริเวณใกล้เคียงมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี ประกอบกับพื้นที่ในการจัดตั้ง ศรีวิชัยอพาร์ทเมนต์อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานีผู้ศึกษาจึงมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายไปที่กลุ่มนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี โดยศึกษาถึงต้นทุน และผลตอบแทนจากการลงทุน เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนจัดตั้งศรีวิชัยอพาร์ทเมนต์

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยของนักศึกษาในการเลือกที่พักอาศัยใกล้สถานศึกษา ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งศรีวิชัยอพาร์ทเมนท์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี

วิธีการศึกษา

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้ ได้แก่ นักศึกษาที่อยู่ในมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี ซึ่งขนาดของประชากรทั้งหมด จำนวน 5,685 ราย ดังนั้นขนาดของตัวอย่างจำนวน 374 ได้ดำเนินการสุ่มกลุ่มตัวอย่างจากการคำนวณสูตรของ ทาโร ยามาเน่ Yamané, T. (มีระดับความเชื่อมั่น 95% ความคาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ 0.05) ได้ใช้ เทคนิคการหาขนาดตัวอย่างของ Taro Yamané เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลสามารถแบ่งการเก็บรวบรวมข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ
ดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่าง โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) ดังนี้ ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ภูมิลำเนา รายได้ต่อเดือน

ส่วนที่ 2 พฤติกรรมและปัจจัยในการเช่าอพาร์ทเมนท์

2. ข้อมูลทุติยภูมิ
ศึกษาข้อมูลเอกสารและที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับแนวคิดทฤษฎีทางการตลาด ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค และด้านการเงิน การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดตั้งหอพัก อพาร์ทเมนท์ ข้อมูลจังหวัดอุดรธานี ข้อมูลทางด้านสถิติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ข้อมูลรายงานประมาณการเศรษฐกิจ จังหวัดอุดรธานี หอการค้าจังหวัดอุดรธานี สำนักงานส่งเสริมวิชาการและงานทะเบียน มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี ซึ่งได้รับการค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือในห้องสมุด และข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

การวิเคราะห์คุณภาพของเครื่องมือ

1. การหาความตรง (Validity) นำแบบทดสอบเสนออาจารย์ที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญ และผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อตรวจสอบความตรงทางด้านเนื้อหา ว่าถูกต้อง ตรงตามประเด็นที่ต้องการศึกษาหรือไม่ อย่างไรก็ตาม จากนั้นนำคำแนะนำที่ได้มาปรับปรุงให้มีความสอดคล้องกับแนวคิด และทฤษฎีที่ใช้เป็นกรอบในการศึกษา

2. การหาความเที่ยง (Reliability) นำแบบสอบถามที่ได้รับการปรับปรุงแก้ไขแล้ว ไปทดสอบกับนักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนครซึ่งไม่ใช่กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 ชุด เพื่อทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ความเที่ยง (Reliability coefficient) ของแบบสอบถาม โดยใช้สูตรหาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟา (Coefficient alpha) ของครอนบาค (Cronbach's coefficient alpha) จากการทดสอบความเชื่อมั่นแล้วผลที่ได้คือ 0.954 แล้วนำไปใช้เก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่างต่อไป

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

เก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้ การรวบรวมข้อมูลมีอยู่ 2 ลักษณะ คือ การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) โดยผู้วิจัยเริ่มจากการทำการเก็บข้อมูลทุติยภูมิ ก่อน แล้วจึงเก็บข้อมูลปฐมภูมิ

1. การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการศึกษา ค้นคว้า การรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ

บทความ เอกสารทางวิชาการ ผลงานวิจัย เว็บไซต์ต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการศึกษา

2. การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จากแหล่งที่มาของข้อมูลโดยตรงคือการสำรวจหอพัก อพาร์ทเมนต์ แมนชั่น บริเวณรอบมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี สอบถามข้อมูลจากเจ้าของธุรกิจประเภทหอพักให้เช่น สถาปนิก ผู้ที่มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์ หอพัก หรือแมนชั่น และการแจกแบบสอบถามกลุ่มเป้าหมาย บริเวณมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

วิเคราะห์ลักษณะความต้องการ (Demand) ภาวะการตอบสนอง (Supply) ส่วนประสมทางการตลาดประกอบด้วยผลิตภัณฑ์ ราคา สถานที่ตั้ง การส่งเสริมการขาย บุคคล กระบวนการบริการ และการก่อสร้าง รวมถึงการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

วิเคราะห์การจัดการองค์กร การจัดการบุคลากร รูปแบบในการดำเนินงาน รวมถึงนโยบายด้านต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อให้สามารถกำหนดรูปแบบการบริหารงานและการดำเนินงาน จากนั้นนำผลที่ได้ไปช่วยในการพิจารณาและประเมินผลการตัดสินใจในการลงทุน

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

วิเคราะห์เทคนิค ความเหมาะสม ในการลงทุนสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์อำนวยความสะดวก การตกแต่งทั้งในด้านราคา และคุณภาพ รวมถึงประสิทธิภาพในการดำเนินการ

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ศึกษาถึงการประมาณการเงินลงทุนตั้งแต่เริ่มแรก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และผลตอบแทนของโครงการ โดยใช้การตัดสินใจแบบไม่ใช้ค่าเวลา ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period:PB) และเกณฑ์การตัดสินใจแบบใช้ค่าเวลา ได้แก่ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value:NPV) และวิธีอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) รวมถึงการวิเคราะห์ความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์จากแบบสอบถาม

1) พฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนท์

ผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่าลักษณะที่อยู่ปัจจุบัน คือ อพาร์ทเมนท์ ร้อยละ 57.49 การเปลี่ยนหรือย้ายอพาร์ทเมนท์ในช่วง 2 ปี ย้าย 1 ครั้ง ร้อยละ 71.12 จำนวนผู้ที่พักภายในห้องเดียวกับผู้ตอบแบบสอบถาม มีผู้พักด้วย 1 คน ร้อยละ 53.74 พื้นที่ห้องพักขนาด 22-26 ตรม. ร้อยละ 51.87 ค่าเช่าห้องพักต่อเดือน ส่วนใหญ่เสียค่าเช่า 3,001-3,500 บาท ร้อยละ 79.14 ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนท์1-6 เดือน ร้อยละ 48.40 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอพาร์ทเมนท์ที่เช่าในปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) พบว่ามีเตียง + ที่นอน ร้อยละ 83.16 ตู้เสื้อผ้า ร้อยละ 68.45 อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ร้อยละ 66.04 โต๊ะเครื่องแป้ง ร้อยละ 57.49 โต๊ะเขียนหนังสือ ร้อยละ 56.42 เคเบิลทีวี ร้อยละ 52.14 โทรทัศน์ ร้อยละ 35.56 เครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 28.61 เครื่องทำน้ำอุ่น ร้อยละ 25.40 โทรศัพท์ ร้อยละ 24.06 และอื่นๆ คือ มีตู้เย็น ร้อยละ 24.06

2) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์

ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุดได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา (ค่าเฉลี่ย 5.00, ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.000), ด้านราคา (Price) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ ค่าเช่ารายเดือน (ค่าเฉลี่ย 4.75, ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.466), ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ มีรถประจำทางผ่าน (ค่าเฉลี่ย 4.75, ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.483),

ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ บริการอินเทอร์เน็ต (ค่าเฉลี่ย 4.82, ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.402), ด้านบุคลากร (People) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ ความเอาใจใส่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 4.69, ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.480), ด้านหลักฐานทางกายภาพ (Physical Evidence) ที่มีผลต่อปัจจัยการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ สถานที่จอดรถเพียงพอ (ค่าเฉลี่ย 4.80, ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.474)

2) ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งศรีวิชัยอพาร์ทเมนท์

1. ความเป็นไปได้ด้านการตลาด

โครงการศรีวิชัยอพาร์ทเมนท์ที่มีความได้เปรียบเนื่องจากเป็นอพาร์ทเมนท์ที่สร้างใหม่และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันตามความต้องการของผู้เช่าไม่ว่าจะเป็นอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงเคเบิลทีวี รวมถึงที่จอดรถในร่มที่เพียงพอกับความต้องการของผู้พักอาศัย ท่าเรือที่ตั้งโครงการอยู่ไม่ไกลจากมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี และหน่วยงานราชการที่อยู่ใกล้เคียงอีกทั้งผลการศึกษาจากแบบสอบถามมีผู้สนใจเช่าอพาร์ทเมนท์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันของโครงการถึงร้อยละ 77.54 ดังนั้น โครงการศรีวิชัยอพาร์ทเมนท์จึงมีความเป็นไปได้ทางการตลาด

2. ความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

การจัดการองค์กรและบุคลากรเป็นการเตรียมความพร้อมของบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานต่าง ๆ ตามความถนัดของตนเองมีคุณสมบัติตรงตามตำแหน่งที่กำหนดไว้ มีการวางแผนองค์กรอย่างมีระบบการวางแผนงานให้เป็นไปตามกำหนด ดังนั้นโครงการศรีวิชัยอพาร์ทเมนท์ มีความเป็นไปได้ทางการจัดการ

3. ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคเป็นการวิเคราะห์ทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมไปถึงกระบวนการควบคุมคุณภาพเพื่อทำให้โครงการศรีวิชัยอพาร์ทเมนท์มีความพร้อมในการดำเนินการจึงมีความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

4. ความเป็นไปได้ด้านการเงิน

โครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 35,463,500 บาท โดยมาจากเจ้าของ 30,463,500 บาท และจากการกู้ยืมธนาคาร 5,000,000 บาทโดยกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือน เบี้ยประกันสังคม ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง ค่าเก็บขยะ ค่าซ่อมแซม ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นเงิน 411,400 บาท มีค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินการ 110,000 บาท เป็นค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต ค่าป้าย มีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรง คิดค่ามูลค่าปัจจุบัน (NPV) 34,843,781.32 บาทโดยมีค่าเป็นบวก และมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 5.48 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 14 ปี 3 เดือน โครงการมีความไวต่อรายได้ลดลงอยู่ที่ไม่เกิน 30% และมีความไวต่อค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอยู่ที่ไม่เกิน 38% ถ้าหากไปกว่าอัตราเหล่านี้แสดงว่าโครงการนี้ไม่น่าลงทุน ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยของโครงการอยู่ที่ร้อยละ 2.4

สรุป

โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุนเนื่องจากให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่กำหนดไว้

ข้อเสนอแนะ

1. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการคือนักศึกษาและผู้ที่ทำงานใกล้เคียงมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี ดังนั้นจึงควรมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของจำนวนลูกค้าเป้าหมายและสถานการณ์ทางเศรษฐกิจว่ามีการเปลี่ยนแปลงไปเช่นไรบ้างเพื่อการปรับตัวของโครงการให้ทันต่อสภาพแวดล้อม
2. การเป็นสังคมเมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วทำให้บุคคลต้องการความเป็นส่วนตัวมากขึ้น การสร้างอพาร์ทเมนท์เพื่อที่อยู่อาศัยจึงต้องเน้นสิ่งอำนวยความสะดวกมากขึ้น
3. การทำธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เข้าส่งผลให้เจ้าของกิจการสามารถดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้ โดยการบริการจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นการให้บริการซักรีดเสื้อผ้าการบริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการเสริมสวย เป็นต้น

กิตติกรรมประกาศ

รายงานการศึกษาอิสระ เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนศรีวิชัย อพาร์ทเมนท์ อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี ฉบับนี้ สำเร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความรู้จากอาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.ชัยญญา อภิบาลกุล และอาจารย์ทุกท่านที่ให้ความอนุเคราะห์ในการให้คำปรึกษาและความรู้ที่มีคุณค่า ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

เอกสารอ้างอิง

- [1] สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2558). การย้ายถิ่นของประชากร พ.ศ.2556. ค้นเมื่อ 30 มีนาคม 2558, จาก <http://service.nso.go.th/nso/web/survey/surpop2-1-5.html>
- [2] สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา. (2558). สถิติอุดมศึกษา. ค้นเมื่อ 1 เมษายน 2558, จาก <http://www.info.mua.go.th/information>
- [3] กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย. (2558). ระบบสถิติทางการทะเบียน. ค้นเมื่อ 1 เมษายน 2558, จาก <http://stat.bora.dopa.go.th/stat/sumyear.html>
- [4] สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ. ค้นเมื่อ 2 เมษายน 2558, จาก <http://www.nesdb.go.th/Default.aspx?tabid=381>
- [5] มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี. (2558). ระบบสารสนเทศนักศึกษา มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี พ.ศ.2557. ค้นเมื่อ 1 เมษายน 2558, จาก http://portal2.udru.ac.th:7778/web/report_student1/index.php