

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

THE FEASIBILITY STUDY OF INVESTMENT BUSINESS FOR BAN SUAN TIP APARTMENT MUANG DISTRICT NAKHONRATCHASIMA PROVINCE

เบญจภรณ์ เพ็ชรสิริกันธิ์¹
วิเชียร วรพุทธพร²

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ศึกษาความเป็นไปได้ 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิคการผลิต ด้านการเงิน เก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม 400 ชุด ผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจห้องพักประเภทห้องเดี่ยว 78.00% ห้องคู่ 17.00% และห้องครอบครัว 5.00% โดยให้ความสำคัญในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวก ราคา และความปลอดภัย ด้านการจัดการ พบว่าเป็นการดำเนินธุรกิจในรูปแบบเจ้าของคนเดียว ด้านเทคนิคการผลิต พบว่า เป็นอาคารขนาด 4 ชั้น รวมทั้งสิ้น 24 ห้อง ด้านการเงิน พบว่า ใช้เงินลงทุนจากแหล่งเงินทุนภายในและภายนอก จำนวนทั้งสิ้น 9,232,800 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 6,062,761 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 6.05% ระยะเวลาการคืนทุน เท่ากับ 15 ปี 5 เดือน กรณีรายได้ลดลง กรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และกรณีรายได้ลดลงพร้อมกับค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น มีอัตราผลตอบแทนเป็นลบและไม่สามารถคืนทุนได้ภายในระยะเวลา 20 ปี จึงสรุปได้ว่า โครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้ การลงทุน การตลาด การจัดการ การเงิน การผลิต อพาร์ทเมนต์

Abstract

The objective of this study was to determine the feasibility of Ban Suan Tip Apartment Muang District, Nakhonratchasima Province, on four feasibility aspects including marketing feasibility, managerial feasibility, technical feasibility and financial feasibility. Questionnaires were collected from 400 samples. The results from marketing feasibility showed that 78.00% were interested in single bed room 17.00% were interested in double bed room and 5.00% were interested in family room. The results from managerial feasibility showed that the business model appeared to be a sole proprietorship. The results from technical feasibility showed that the concept of Apartment of 4 floor, number 24 rooms. And the result from financial feasibility showed that this project has total investment at 9,232,800 baht. Net Present Value at 6,062,761 baht. Return on investment rate was 6.05%. And payback period was 15 years. The project was unattractive and impossibility to invest.

Keywords: Feasibility study, Investment, Marketing, Management, Finance, Production, Apartment

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น E-mail: gorilla106@gmail.com

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อาจารย์ที่ปรึกษาประจำ วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

บทนำ

จังหวัดนครราชสีมาเป็นประตูสู่อีสาน เป็นตัวกลางของเศรษฐกิจการเกษตร การท่องเที่ยว และอุตสาหกรรม โดยเตรียมความพร้อมและพัฒนาให้เป็นเมืองที่น่าอยู่ ณ เวลานี้มีนักลงทุนมากมายต่างเข้ามาลงทุนในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งจะเห็นได้จากการเข้ามาลงทุนก่อสร้างศูนย์การค้าของผู้ประกอบการหลายบริษัท อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ห้างสรรพสินค้าเทอร์มินอล ทเวนตีวัน รวมไปถึงการขยายห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ ตลอดจนบริษัทธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมต่างเลือกลงทุนทำธุรกิจในจังหวัดนครราชสีมา เมื่อสภาพของสังคมและสภาพเศรษฐกิจรุ่งเรืองขึ้นเรื่อยๆ จึงทำให้การเข้ามาทำงานของประชาชนต่างถิ่นเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น จำนวนที่พอกอาศัยจึงเป็นสิ่งสำคัญที่ควรรองรับให้พอกับจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย

ด้วยเหตุนี้ เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ผู้ศึกษาจึงมองเห็นถึงโอกาสที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจเดิมของตนเอง และจึงเป็นที่มาของการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา โดยเป็นอพาร์ทเมนต์จำนวน 4 ชั้น ชั้นละ 6 ห้อง รวม 24 ห้อง บนเนื้อที่ 159 ตารางเมตร มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย มีรถประจำทางผ่านหลายสาย เดินทางไปยังห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์และโรงพยาบาลเพียง 5 นาที อยู่ในย่านชุมชนที่มีผู้คนสัญจรไปมา มีร้านสะดวกซื้อ ตลาด ร้านอาหาร วัด โรงแรม ใกล้จุดจอดรถรับส่งพนักงานโรงงานแคนอน และนวนคร สำหรับอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องพักประกอบด้วย เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องปรับอากาศ พัดลม เครื่องทำน้ำอุ่น ตู้เย็น ระเบียบ อ่างล้างจาน โทรทัศน์ เคเบิลทีวี และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางประกอบด้วย เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้กดน้ำดื่มอัตโนมัติ สัญญาณอินเตอร์เน็ต ที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ถังล้างรถปิด ประตูเข้าออกระบบคีย์การ์ด ราคาเช่าต่อเดือน 4,500 บาท ค่าไฟหน่วยละ 8 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 12 บาท

การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา เพื่อนำผลที่ได้มาใช้เป็นข้อมูลในการพิจารณาถึงการลงทุนและใช้เป็นแนวทางในการตอบสนองความต้องการของผู้มาใช้บริการอพาร์ทเมนต์ต่อไปในอนาคต

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา โดยศึกษาความเป็นไปได้ทั้งด้านการตลาด ด้านการจัดการดำเนินงาน ด้านเทคนิคการผลิต และด้านการเงิน

วิธีดำเนินงาน

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

การศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ในด้านการตลาดทำการศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอก (PESTE Analysis) เพื่อศึกษาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกิจ การวิเคราะห์แรงผลักดัน 5 ประการ (Five Forces Model) เพื่อศึกษาสภาวะแรงกดดันในการแข่งขันของธุรกิจ การวิเคราะห์สถานการณ์ (SWOT Analysis) เพื่อศึกษาจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรคของธุรกิจ การวิเคราะห์ส่วนประสมทางการตลาดบริการ (7P's Marketing Mix) [1] พฤติกรรมผู้บริโภค [2] และนำข้อมูลที่ได้มากำหนดเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งประชากรที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ ประชากรจังหวัดนครราชสีมา [3] จำนวน 445,769 คน ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างจำนวนประชากรของ Yamane, T. (1973) [4] และเก็บรวบรวมข้อมูลพฤติกรรมผู้บริโภคโดยการแจกแบบสอบถามแก่กลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 ชุด

ซึ่งคำถามแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 2 พฤติกรรมผู้บริโภคในการเช่าอพาร์ทเมนต์ ส่วนที่ 3 ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการที่มีอิทธิพลต่อการเช่าอพาร์ทเมนต์ ส่วนที่ 4 ข้อเสนอแนะทั่วไป

2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

การศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ในด้านการจัดการทำการศึกษารื่อง ระยะเวลาการดำเนินงาน โครงสร้างองค์กรของธุรกิจ ลักษณะการดำเนินงาน

3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิคการผลิต

การศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ในด้านเทคนิคการผลิตทำการศึกษารื่อง ทำเลที่ตั้งธุรกิจ รูปแบบอาคารและห้องพัก อุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวก

4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

การศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ในด้านการเงินทำการศึกษารื่อง การวิเคราะห์เงินลงทุนในโครงการ การวิเคราะห์หั่งกำไรขาดทุน การวิเคราะห์หั่งกระแสเงินสด การวิเคราะห์หั่งแสดงฐานะทางการเงิน การวิเคราะห์หั่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิ การวิเคราะห์หั่งอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน การวิเคราะห์หั่งระยะเวลาคืนทุน และการวิเคราะห์หั่งความอ่อนไหว [5]

ผลการวิจัย

1. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

จากการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคจากแบบสอบถาม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุตั้งแต่ 20 ปี – ไม่เกิน 25 ปี ประกอบอาชีพพนักงานเรียนนักศึกษา มีรายได้ต่ำกว่า 15,000 บาท ใช้รถจักรยานยนต์เป็นยานพาหนะในการเดินทาง มีการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ด้วยตนเอง ทราบจากสื่อประเภทป้ายประกาศและอินเทอร์เน็ต มีความต้องการราคาเช่าที่เหมาะสม มีไฟฟ้าและน้ำประปา เดินทางไปมาสะดวก เจียบสงบไม่มีเสียงรบกวน และมีการบริการที่ดี มีความสนใจห้องพักประเภทห้องเดี่ยว ส่วนใหญ่เช่าอพาร์ทเมนต์ประเภทรวมทั้งเพศชายและเพศหญิง โดยจะสอบถามรายละเอียดข้อมูลของอพาร์ทเมนต์โดยการโทรศัพท์เข้าไปสอบถาม เนื่องจากได้ข้อมูลที่ครบถ้วน จะทำการเปลี่ยนหรือย้ายอพาร์ทเมนต์ต่อเมื่ออพาร์ทเมนต์เดิมไม่สะดวกต่อการเดินทาง และมีการเปลี่ยนหรือย้ายอพาร์ทเมนต์นานกว่าปีละครั้ง ก่อนการเช่าอพาร์ทเมนต์จะเลือกดูอพาร์ทเมนต์ 2-3 แห่ง ก่อนที่จะตัดสินใจเช่า อพาร์ทเมนต์ปัจจุบันที่อาศัยอยู่มีราคาตั้งแต่ 3,000 บาท – ไม่เกิน 5,000 บาทต่อเดือน และจ่ายค่าเช่าโดยการโอนเข้าบัญชีเจ้าของอพาร์ทเมนต์

จากการวิเคราะห์ระดับความสำคัญในภาพรวมของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการ (7P's) ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ด้านต่างๆ พบว่า ระดับความสำคัญด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านกระบวนการ และด้านลักษณะทางกายภาพ มีระดับความสำคัญอยู่ในระดับสำคัญมากที่สุด ส่วนด้านการส่งเสริมการตลาด และด้านลักษณะทางกายภาพ มีระดับความสำคัญอยู่ในระดับสำคัญมากรองลงมา

จากการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมภายนอก พบว่า นโยบายการออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ เป็นนโยบายที่ภาครัฐต้องการให้รัฐบาลเร่งผลักดันมาตรการออกมามาใช้เพื่อให้เห็นเป็นรูปธรรม เนื่องจากจะส่งผลดีให้กับผู้ประกอบการธุรกิจกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลจากฐานเศรษฐกิจแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 [6]

เศรษฐกิจกำลังอยู่ในช่วงถดถอยต่อเนื่องจากปี 2558 เนื่องจากมีปัจจัยด้านลบอยู่หลายปัจจัย ถึงแม้ว่าภาพรวมของตลาดจะอยู่ในสภาวะชะลอตัว แต่การเพิ่มขึ้นของประชากรยังคงมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี สาเหตุนี้จึงเป็นแรงผลักดันให้ผู้ประกอบการแข่งขันกันเปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากร และเมื่อรูปแบบการใช้ชีวิตและความเป็นอยู่เปลี่ยนแปลงไปทำให้การอยู่อาศัยนั้นต้องเปลี่ยนจากบ้านเป็นหอพัก คอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนต์ให้เช่า และเทคโนโลยีที่ทันสมัยยิ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญ ในขณะที่สภาพแวดล้อมก็มีส่วนสำคัญกับการเป็นอยู่เช่นกัน

จากการวิเคราะห์แรงผลักดัน 5 ประการ พบว่า ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้ลูกค้าสามารถเลือกได้ตามความต้องการจึงเกิดเป็นอำนาจต่อรองจากผู้ซื้อ แต่ก็เป็อำนาจต่อรองที่ไม่สูงมากนัก เนื่องจากอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์เป็นอพาร์ทเมนต์สร้างใหม่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานครบครัน การเดินทางสะดวก ใกล้แหล่งชุมชน โรงแรม วัด ตลาดสด ร้านสะดวกซื้อ ราคาเช่าเหมาะสมกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้รับ อพาร์ทเมนต์ที่อยู่รอบข้าง ถือเป็นคู่แข่งชั้นทางธุรกิจ ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้การเข้าถึงอุตสาหกรรมเดียวกันนั้นเข้าถึงได้ยาก แต่

ทั้งนี้ จากการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นของ อพาร์ทเมนต์ที่อยู่รอบข้าง พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกและเทคโนโลยีบางอย่างยังไม่รองรับกับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลง สินค้าที่สามารถนำมาทดแทนอพาร์ทเมนต์ได้ คือ บ้านเช่า ห้องแถว แพลต คอนโดมิเนียม ซึ่งอาจได้ความสะดวกทั้งที่สบายกว่า และมีหลากหลายปัจจัยที่มีความแตกต่าง เช่น ผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด กระบวนการจัดการ บุคลากร ลักษณะทางกายภาพ เป็นต้น ทั้งนี้ จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้บริโภคว่าต้องการที่พักอาศัยแบบใดเพื่อให้ตรงกับความต้องการมากที่สุด

จากการวิเคราะห์สถานการณ์ทั่วไป พบว่า ทำเลที่ตั้งอพาร์ทเมนต์อยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน วัด ตลาดสด โลตัสเอ็กซ์เพรส ร้านสะดวกซื้อ สิ่งอำนวยความสะดวกมีความทันสมัยไปตามช่วงเวลา และตรงตามความต้องการของผู้บริโภคชายใหม่ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ที่จอดรถภายในตัวอาคาร พร้อมกล้องวงจรปิด อพาร์ทเมนต์มีห้องพักเพียงแบบเดียว คือ เป็นห้องพักแบบห้องปรับอากาศ พักได้ห้องละ 2 คน ราคาเช่าต่อเดือน 4,500 บาท ทุกห้อง

จากการวิเคราะห์ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดใช้วัสดุอุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์และสุขภัณฑ์ที่มีมาตรฐานพร้อมด้วยคุณภาพและความปลอดภัย มีการประชาสัมพันธ์ผ่านป้ายประกาศ และประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อออนไลน์ พร้อมข้อมูลรายละเอียดของอพาร์ทเมนต์ เป็นธุรกิจอพาร์ทเมนต์เจ้าของคนเดียว มีพนักงานทั้งหมด 4 คน ได้แก่ พนักงานประจำสำนักงาน 1 อัตรา พนักงานดูแลรักษาความสะอาด 1 อัตรา พนักงานดูแลรักษาความปลอดภัย 2 อัตรา และมีเจ้าของอพาร์ทเมนต์เป็นผู้จัดการอพาร์ทเมนต์ อพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์มีความสะอาด ร่มรื่น อากาศถ่ายเทสะดวก ให้ความสำคัญในเรื่องการรักษาความปลอดภัย โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลตลอด 24 ชั่วโมง ให้บริการด้วยความซื่อสัตย์ จริงใจ และมีความสุภาพเรียบร้อย

2. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

โครงการอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ ดำเนินงานในรูปแบบธุรกิจเจ้าของคนเดียว โดยตำแหน่งผู้จัดการอพาร์ทเมนต์มีเจ้าของอพาร์ทเมนต์เป็นผู้ดำรงตำแหน่ง และมีพนักงานแบ่งออกเป็น 3 แผนก ได้แก่ พนักงานประจำสำนักงาน พนักงานดูแลรักษาความสะอาด พนักงานดูแลรักษาความปลอดภัย สำหรับด้านการบัญชีและการเงิน ผู้จัดการอพาร์ทเมนต์จะเป็นคนดูแลทั้งหมดและมีพนักงานประจำสำนักงานเป็นผู้ช่วย

3. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิคการผลิต

โครงการอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ เป็นอาคาร 4 ชั้น ชั้นละ 6 ห้อง รวม 24 ห้อง บนเนื้อที่ 159 ตารางเมตร ทำเลที่ตั้งอพาร์ทเมนต์อยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน วัด ตลาดสด โลตส์เอ็กซ์เพรส ร้านอาหาร โรงแรม สยามธานี มีรถประจำทางวิ่งผ่านหลายสายเนื่องจากอยู่ใกล้กับแยกท่ารถประจำทาง อุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องพัก ประกอบด้วย เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ตู้เย็น ระเบียง อ่างล้างจาน โทรทัศน์ เคเบิลทีวี และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ประกอบด้วย เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้กดน้ำดื่มอัตโนมัติ สัญญาณอินเตอร์เน็ต ที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ กล้องวงจรปิด ประตูเข้าออกระบบคีย์การ์ด ค่าไฟหน่วยละ 8 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 12 บาท

4. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

ใช้เงินลงทุนจากแหล่งเงินทุนภายในและแหล่งเงินทุนภายนอก แบ่งเป็นส่วนของผู้เจ้าของ 6,732,800 บาท กู้ยืม 2,500,000 บาท อัตราดอกเบี้ย MLR 6.25% (อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคารกสิกรไทยล่าสุด ณ วันที่ 25 เมษายน 2559) [7] ระยะเวลากู้ยืม 10 ปี รวมจำนวนเงินลงทุนทั้งสิ้น 9,232,800 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 6,062,761 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับ 6.05% ระยะเวลาการคืนทุน เท่ากับ 15 ปี 5 เดือน กรณีรายได้ลดลง 10% มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -10,663,337 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน -8.10% ไม่สามารถคืนทุนได้ภายใน 20 ปี กรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 10% มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -5,936,120 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน -5.29% ไม่สามารถคืนทุนได้ภายใน 20 ปี กรณีรายได้ลดลงและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -26,721,904 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน -24.63% ไม่สามารถคืนทุนได้ภายใน 20 ปี

สรุป

จากผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัด นครราชสีมา พบว่า ผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจห้องพักประเภทห้องเดี่ยว 78.00% ห้องคู่ 17.00% และห้องครอบครัว 5.00% โดยให้ความสำคัญในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวก ราคา และความปลอดภัย ด้านการจัดการ พบว่า เป็นการดำเนินธุรกิจในรูปแบบเจ้าของคนเดียว ด้านเทคนิคการผลิต พบว่า เป็นอาคารขนาด 4 ชั้น รวมทั้งสิ้น 24 ห้อง ด้านการเงิน พบว่า ใช้เงินลงทุนจากแหล่งเงินทุนภายในและแหล่งเงินทุนภายนอก จำนวนทั้งสิ้น 9,232,800 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 6,062,761 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 6.05% ระยะเวลาการคืนทุน เท่ากับ 15 ปี 5 เดือน ในกรณีรายได้ลดลง กรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และกรณีรายได้ลดลงพร้อมกับค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น มีอัตราผลตอบแทนเป็นลบทั้งหมดและไม่สามารถคืนทุนได้ภายในระยะเวลา 20 ปี จึงสรุปได้ว่า โครงการอพาร์ทเมนต์บ้านสวนทิพย์ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน (ดังตารางที่ 1) ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ธนัท วรไว (2558) [8] ได้ศึกษาเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายกิจการหอพักเทพนัยแมนชั้นอำเภอกันทรวิชัยจังหวัดมหาสารคาม ผลการศึกษาพบว่า จำนวนเงินที่ใช้ลงทุนในโครงการทั้งสิ้น 12,000,000 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,045,728 บาท ช่วงระยะเวลาในการคืนทุนเท่ากับ 12 ปี อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการเท่ากับ 5.60% ถือว่าน้อยกว่าที่ต้องการเนื่องจากตั้งเป้าไว้ที่ 8% ดังนั้น การขยายโครงการจึงไม่เหมาะสมแก่การลงทุนเพิ่ม

ข้อเสนอแนะ

1. การศึกษาในครั้งต่อไปควรนำเครื่องมือการกำหนดกลยุทธ์มาใช้เพื่อเป็นการสร้างกลยุทธ์เชิงรุกเชิงรับ เชิงป้องกัน และเชิงแก้ไข ให้กับโครงการที่ได้เลือกลงทุนไว้นำไปใช้เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินขึ้น
2. ควรคำนวณรายได้ของโครงการที่ 60-70% เพื่อดูความเป็นไปได้ที่แน่นอนหากเกิดสถานการณ์ขึ้นจริง
3. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นการประมาณการถึงสถานการณ์ล่วงหน้า ทั้งรายรับและรายจ่าย เมื่อเปิดดำเนินการควรมีการวิเคราะห์จากรายรับและรายจ่ายจริง เพื่อพิจารณารายได้ตามความเป็นจริง

เอกสารอ้างอิง

- [1] Kotler, P., & Keller, L. K. (2009). **Marketing Management**. 12th ed. New Jersey: Prentice Hall.
- [2] ฉัตยาพร เสมอใจ. (2550). **พฤติกรรมผู้บริโภค**. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- [3] กรมการปกครอง. (2558). **สถิติประชากรและบ้าน**. ค้นเมื่อ 22 พฤษภาคม 2559, จาก <http://stat.dopa.go.th>
- [4] Yamane, T. (1973). **Statistic An Introductory Analysis**. 3rd ed. New York: Harper and Row Publication.
- [5] ฐานา ฉีนไพศาล และคณะ. (2558). **การวิเคราะห์โครงการและแผนงาน**. พิมพ์ครั้งที่ 1 ปรับปรุงครั้งที่ 2. นนทบุรี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมิกราช.
- [6] ฐานเศรษฐกิจ. (2559). **ทิศทางอสังหาริมทรัพย์**. ค้นเมื่อ 22 พฤษภาคม 2559, จาก www.thanset-takij.com
- [7] กสิกรไทย. (2559). **อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ**. ค้นเมื่อ 15 พฤษภาคม 2559, จาก <http://www.kasikornbank.com>
- [8] ธนัท วรไวย. (2558). **การศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายกิจการหอพักเทพนัยแมนชั้น อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม**. วิทยานิพนธ์ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยขอนแก่น.

ตารางที่ 1 แสดงผลการศึกษาคือความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน ของการศึกษาคือความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ บ้านสวนทิพย์ อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

การศึกษาคือความเป็นไปได้	ผลการศึกษา	เหตุผลประกอบผลการศึกษา
1. ด้านการตลาด	มีความเป็นไปได้	1. มีความพร้อมในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและส่วนกลาง พร้อมด้วยการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีลูกค้าเข้ามาติดต่อห้องพักจากอพาร์ทเมนต์เดิม แต่ไม่เพียงพอที่จะรองรับ
2. ด้านการจัดการ	มีความเป็นไปได้	1. พนักงานแบ่งออกเป็น 3 ตำแหน่ง ได้แก่ พนักงานประจำ สำนักงาน พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานรักษาความปลอดภัย เจ้าของกิจการดูแลตำแหน่งผู้จัดการ และมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์
3. ด้านเทคนิค การผลิต	มีความเป็นไปได้	1. อาคาร 4 ชั้น จำนวน 24 ห้อง พื้นที่ 159 ตารางเมตร ทำเลที่ตั้งอพาร์ทเมนต์อยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน สิ่งอำนวยความสะดวก และที่จอดรถเพียงพอ
4. ด้านการเงิน	ไม่มีความเป็นไปได้	1. เงินลงทุน 9,232,800 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 6,062,761 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 6.05% ระยะเวลาคืนทุน 15 ปี 5 เดือน กรณีรายได้ลดลง 10% มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -10,663,337 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน -8.10% กรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 10% มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -5,936,120 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน -5.29% กรณีรายได้ลดลงและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -26,721,904 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน -24.63% ไม่สามารถคืนทุนได้ภายใน 20 ปี