

**ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ** การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ใน  
จังหวัดนครราชสีมา

**ผู้เขียน** นางสาวศิริพร สิงขรอาสน์

**ปริญญา** บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

**คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ**

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รวิ ลงกานี ประธานกรรมการ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุจรรย์พันธ์ สุวรรณพันธ์ กรรมการ

### บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ใน  
จังหวัดนครราชสีมา” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัด  
นครราชสีมา

การศึกษาความเป็นไปได้แบ่งออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการ  
จัดการ และด้านการเงิน โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มนักเรียน  
นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงานที่คาดว่าจะมีความต้องการใช้บริการที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ 400 ราย  
โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก และการเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์  
จำนวน 4 ราย เลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง และได้รวบรวมข้อมูลทุกข้อมูจากหนังสือ  
วารสาร บทความ รายงานการวิจัย ข้อมูลทางสถิติ ตลอดจนข้อมูลในอินเทอร์เน็ต นำผลรวบรวมข้อมูล  
ที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยใช้ร้อยละ ความถี่ เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้  
โครงการลงทุนด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ภายใต้ข้อสมมติฐานการ  
ยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 9.91% โดยสามารถสรุปผลการศึกษาดังนี้

ผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่าเศรษฐกิจในเขตเทศบาลนคร จังหวัดนครราชสีมาที่  
มีการขยายตัวของอัตราการมีงานทำอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของ  
เศรษฐกิจ ซึ่งจากการสอบถามผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ พบว่าหากมีอุปการณ์อำนวยความสะดวก

ภายในห้องครบ มีการบริการที่ดี มีราคาที่เหมาะสม ทำเลดี และการคมนาคมสะดวก จะเป็นที่ต้องการของกลุ่มนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มคนทำงาน ด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากต่อปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ และปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ส่วนปัจจัยด้านราคา และปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญอยู่ในระดับปานกลาง สำหรับการศึกษาโครงการนี้ราคาเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ 2,300 บาทต่อเดือน ทำให้โครงการประมาณการรายรับในปีแรก 823,260 บาท

**ผลการศึกษาด้านเทคนิค** จากการที่โครงการมีพื้นที่ดินด้านหน้าอยู่บนซอย 30 กั้นขายน ถนนกึ่งพากกลาง ตำบลหมื่นไวย อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ขนาดกว้าง 14 ตารางเมตร ยาว 28 ตารางเมตร พื้นที่ปลูกสร้างหรืออาคารอพาร์ทเมนต์ที่เหมาะสมจะมีขนาดกว้าง 8 เมตร x ยาว หรือลึก x 24 เมตร x สูง 14 เมตร หรือ 4 ชั้น ไม่มีลิฟท์ มีห้องพักจำนวน 31 ห้อง ร้านค้าเช่า 2 ร้าน และสำนักงานอีก 1 ห้อง ขนาดห้องกว้าง 3.25 เมตร ยาว 4.8 เมตร รวมระเบียง มีห้องน้ำในห้องพักทางเดินภายในตึกกว้าง 1.5 เมตร ระยะห่างระหว่างรั้วกับอาคารอพาร์ทเมนต์ข้างละ 2 เมตร มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ 28.6 ตารางเมตร และมีสวนหย่อมอยู่ด้านหน้าอพาร์ทเมนต์

**ผลการศึกษาด้านการจัดการ** พบว่าโครงการจะดำเนินงานในรูปของเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์กร ประกอบด้วย เจ้าของอพาร์ทเมนต์ พนักงานทำความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตำแหน่งละ 1 คน เจ้าของอพาร์ทเมนต์ที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ วางแผน ควบคุม และตัดสินใจในโครงการอพาร์ทเมนต์ พนักงานทำความสะอาดและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ซึ่งทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยและทำงานซ่อมแซมบำรุงรักษาทั่วไป

**ผลการศึกษาด้านการเงิน** จากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ โครงการการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในเขตจังหวัดนครราชสีมาต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 9,534,904 บาท โดยส่วนของเจ้าของเป็นเงิน 7,534,904 บาท คิดเป็นสัดส่วน 79% ส่วนของเงินกู้ 2,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วน 21% มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลของการวิเคราะห์โครงการ มีระยะเวลาคืนทุน 15.77 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.91% เท่ากับ -3,450,582 บาท ซึ่งต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 5.48 ดังนั้นโครงการการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

**Independent Study Title**                    The Feasibility Study on the Investment Project of Apartment  
Buildings in Nakhon Ratchasima Province

**Author**    Miss Siriporn Singkhon-ars

**Degree**    Master of Business Administration

**Independent Study Advisory Committee**

Assistant Prof. Dr.Ravi Lonkani                    Chairperson

Assistant Prof. Suchanphin Suwanaphan      Member

**ABSTRACT**

This independent study aimed to explore the feasibility of investment in of apartment building projects in Nakhon Ratchasima Province.

The study focused on 4 aspects, namely marketing, technical, managerial and financial feasibilities. The data were collected by handling out questionnaire to 400 potential customers, such as students and employees who lived in rented apartments in Nakhon Ratchasima Province. The samples were randomly selected. In addition, the primary source of the data were from interviewing 4 rental apartment entrepreneurs. The secondary data were collected from books, journals, articles, research reports, relevant statistics and the Internet. The primary data was analyzed by using percentage and frequency distribution in order to sort out the possible scope of the investment in marketing, management and finance under an assumption of acceptable rate of return of 9.91%. From this study, the conclusions were as follows:

According to the marketing analysis, the result showed the continuing rate of employment in Nakhon Ratchasima Province, in line with the growth of the economy. According to the interviews with apartment owners, apartments with full facilities, good service, reasonable price, good location and were convenient were in a demand from students and employees. The factors

which affected the decisions of respondents to rent an apartment were ranked at the high level, namely product, location, personnel, management, and physical appearance. As for price and marketing promotion, the respondents ranked at the medium level. It was found from the study that the suitable room rate was 2,300 Baht per month and a sale forecast in the first year would be 823,260 Baht.

The results of the technical analysis were as follows. The project was located at Soi 30 Kanyayun, Main Stadium Road, Tambol Meaunwai, Amphur Muang, Nakhon Ratchasima Province. The size was 14 x 28 meters. The appropriate size of apartment building should be 8 x 24 x 14 meters, with four floors, and without an elevator. The number of rooms should be 31 on all floors, with 2 groceries, and one office. The size of the room should be 3.25 x 4.8 meters, with a toilet and a balcony. The hallway should be 1.5 meters wide. The space between the building and fence must be 2 meters wide, the side of car parking 28.6 square meters and with a small garden in front of the apartment building.

The management study revealed that the project should be one-owner enterprise. The organization structure of the apartment would consist of an owner/entrepreneur, a housekeeper and a security personnel. The apartment owner should be responsible for management, planning, supervision and decision making. The security personnel should be responsible for security and general maintenance.

The results of the financial study from the analysis of marketing, technical and management aspects, were that the rental apartment project in Nakhon Ratchasima Province would require 9,534,904 Bath for initial investment, with 7,534,904 Bath or 79% from the owner. The loan of 2,000,000 Bath was 21% of the investment capital. This project would take 20 years. From the project analysis, the payback period would be 15.77 years. The net present value at discount rate of 9.91% would be -3,450,582 Bath. The internal rate of return would be 5.48%. Therefore, the rental apartment project in Nakhon Ratchasima Province would not be feasible for investment.