

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์
ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร

ผู้เขียน

นางกมลชนก ตั้งดำเนินสวัสดิ์

ปริญญา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์ชวณณ สิงห์เจริญ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร โดยจะศึกษาใน 4 ด้าน คือด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการและด้านการเงิน

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการจำนวน 3 ราย ในอำเภอบ้านแพ้ว และการเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มผู้ที่มีความต้องการใช้บริการอพาร์ทเมนต์จำนวน 370 ราย ได้แก่ผู้ที่เข้ามาทำงานจากต่างจังหวัด รวมทั้งผู้ที่มีสถานที่ทำงานในเขตอำเภอบ้านแพ้ว แต่มีที่พักอาศัยอยู่นอกเขตพื้นที่ เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน สถิติที่ใช้คือร้อยละ ความถี่และค่าเฉลี่ย ส่วนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนมีข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการ คือ

- 1.โครงการมีงวดเวลาคืนทุนไม่เกิน 20 ปี
- 2.โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมากกว่าศูนย์
- 3.โครงการมีอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการมากกว่า 10%

ผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่าในเขตอำเภอบ้านแพ้วมีการขยายของแหล่งงาน ทำให้เกิดการจ้างงานมากขึ้นจึงทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นด้วย จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ประกอบการพบว่าอัตราการเข้าพักสูงถึง 80-100% และจากการเก็บแบบสอบถามพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบริการด้านผลิตภัณฑ์ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านบุคคล ด้านกระบวนการบริการ

และด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ในระดับมาก สำหรับค่าเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ 2,500 บาทต่อเดือน แต่เนื่องจากโครงการอยู่ในทำเลที่ดี มีการคมนาคมสะดวก อยู่ในแหล่งชุมชน และเป็นห้องพักปรับอากาศ โครงการจึงกำหนดราคาค่าเช่าอยู่ที่ 3,500 บาท/เดือน ประมาณการรายรับรวมตลอด 20 ปี ของโครงการจากการเก็บค่าเช่าของห้องพัก ร้านค้า เป็นเงิน 67,836,000 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายทางการตลาดทางโครงการจะเริ่มประชาสัมพันธ์ในช่วงที่เริ่มมีการก่อสร้าง โดยตั้งงบประมาณไว้ที่ 7,500 บาท รูปแบบของการประชาสัมพันธ์คือ ดิจิทัลโฆษณาในแหล่งชุมชนและแผ่นพับสอดในหนังสือพิมพ์

ผลการศึกษาด้านเทคนิค โครงการมีพื้นที่ด้านหน้าติดถนนบ้านแพ้ว-พระประโทนกว้าง 16 เมตร ยาว 50 เมตร ตัวอาคารมีขนาดกว้าง 12 เมตร ยาว 42 เมตร มีจำนวน 3 ชั้น เป็นสำนักงาน 1 ห้อง ร้านค้า 10 ห้อง ห้องพัก 57 ห้อง มีขนาดกว้าง 3.5 เมตร ยาว 3.5 เมตร มีห้องน้ำภายในขนาดกว้าง 1.5 เมตร ยาว 1.75 เมตร มีระเบียงกว้าง 1.5 เมตร ยาว 1.75 เมตร คิดเป็นเงินลงทุน 15,208,000 บาท

ผลการศึกษาด้านการจัดการ โครงการดำเนินการแบบจดทะเบียนในรูปแบบหุ้นส่วน โดยมีผู้จัดการอพาร์ทเมนต์ (เจ้าของ) และแม่บ้าน ส่วนระบบการรักษาความปลอดภัย ทางโครงการใช้ระบบคีย์การ์ด มีการประกันอัคคีภัยตัวอาคาร ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าภาษี ค่าซ่อมบำรุงตัวอาคาร และมีค่าประกันสังคม รวมเป็นค่าใช้จ่ายการดำเนินงานทั้งสิ้น 717,060 บาทต่อปี

ผลการศึกษาด้านการเงิน โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 18,041,000 บาท โดยมีเงินลงทุนทั้งหมดมาจากส่วนของเจ้าของ มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลของการวิเคราะห์โครงการ มีระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 6 เดือน 19 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่อัตราคิดลด 10% เท่ากับ 1,753,455 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ 11.25% ดังนั้น โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

Independent Study Title	A Feasibility Study on the Investment in a Rental Apartment Project in Ban Phaeo District, Samut Sakhon Province
Author	Mrs. Kamolchanok Tungdamneonsawad
Degree	Master of Business Administration
Independent Study Advisor	Assoc. Prof. Chawapon Singhajarun

ABSTRACT

The objective of this study was to study the possibility of apartment investment in Ban Phaeo, Samutsakorn in aspects of marketing, technique, management and finance.

In this study, it would conducted in depth interview three entrepreneurs in Ban Phaeo and collect the data from 370 questionnaires who were potential customers such as people worked in Ban Phaeo but lived outside Ban Phaeo in order to analyze the for marketing, technique, management and finance. The statistics were percentage, frequency and average. The project analysis had as following:

1. Investment project was a payback period less than 20 years
2. The net present value was more than 0 baht
3. The internal rate of return was more than 10%

Result of the marketing study, it found that there was an increasing trend of business in Banphaeo, resulting in higher employment rate and higher demand for housing. According to business owners' interview, the feedbacks showed 80-100% occupancy rate. The study found that correspondents paid high attention to product, place, people, services process and physical presentation factors. The reasonable room rate was 2,500 baht/month. So the project will set the rental fee at 3,500 baht/month for air conditioning room. The project's estimated income from residential rooms, commercial space, and utilities total would be 67,836,000 baht. The marketing

channel for this project would be local banner and newspaper pamphlet. Which would be launch at the initial period of project construction. The marketing budget was set at 7,500 baht.

For the technical study , the project area was 16x50m located on Banphaeo-Prapatone road. The 3-floor building was 12x42m, consisting of an office, 10 commercial stores, and 57 of 3.5x3.5m residential rooms. The restroom had 1.5x1.5m and 1.5x1.75m balcony. The cost was 15,208,000 baht.

For the management study , the project was operated by partnership, It was run by apartment manager and maintenance staff. The project deployed the key-card security system. The estimated operation cost was 717,060 baht/year such as fire insurance , tax, maintenance cost and social security cost.

For financial study , this apartment project needed initial investment of 18,041,000 baht which was the owner equity. The project pay back period was 7 years 6 months and 19 days. The present value at 10% discount rate was 1,753,455 baht. The internal rate of return was 11.25%. So the apartment investment project in Banphaeo, Samut Sakorn, was accepted.