

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันกรุงเทพมหานคร เป็นเมืองมหานครแห่งหนึ่งของโลก โดยมีพื้นที่รวมทั้งหมด 1,562.2 ตารางกิโลเมตร มีจำนวนประชากรที่มีถิ่นฐานอาศัยในกรุงเทพฯ 5,716,248 คน (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2551) นอกจากนี้ยังมีประชากรที่เดินทางมาจากต่างจังหวัดเพื่อทำงานในกรุงเทพฯอีกจำนวนมาก เนื่องจากกรุงเทพฯเป็นศูนย์กลางในทุกๆด้าน ได้แก่ การปกครอง การศึกษา การบริการ การคมนาคม การเงินและการธนาคาร การพาณิชย์ การสื่อสารของประเทศที่มีศักยภาพรองรับการลงทุนที่สูงมาก กรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการบริหารและปกครองออกเป็นเขตชั้นในและเขตชั้นนอก โดยเขตชั้นในสภาพเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดีมาก แต่ชีวิตความเป็นอยู่แออัด การจราจรติดขัด ใช้เวลาในการเดินทางนาน ปัจจุบันธุรกิจหลายอย่างจึงมีขยายกิจการออกจากกรุงเทพฯชั้นในมายังกรุงเทพฯชั้นนอกมากขึ้น

ดังนั้นเพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และความหนาแน่นของประชากรที่อาศัยในกรุงเทพมหานครเขตชั้นนอกที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในเขตบางแคที่มีพื้นที่ใหญ่ที่สุดของกรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 44.46 ตารางกิโลเมตร มีประชากร รวมทั้งหมด 193,449 คนในปี 2551 และ ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของประชากร 4,351คนต่อตารางกิโลเมตร (เฉพาะแขวงบางแค 5,933 คน) ประกอบกับอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตบางแคมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยตลอดตั้งแต่ปี 2547-2551 สถิติการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตบางแคสามารถแสดงได้ดังนี้

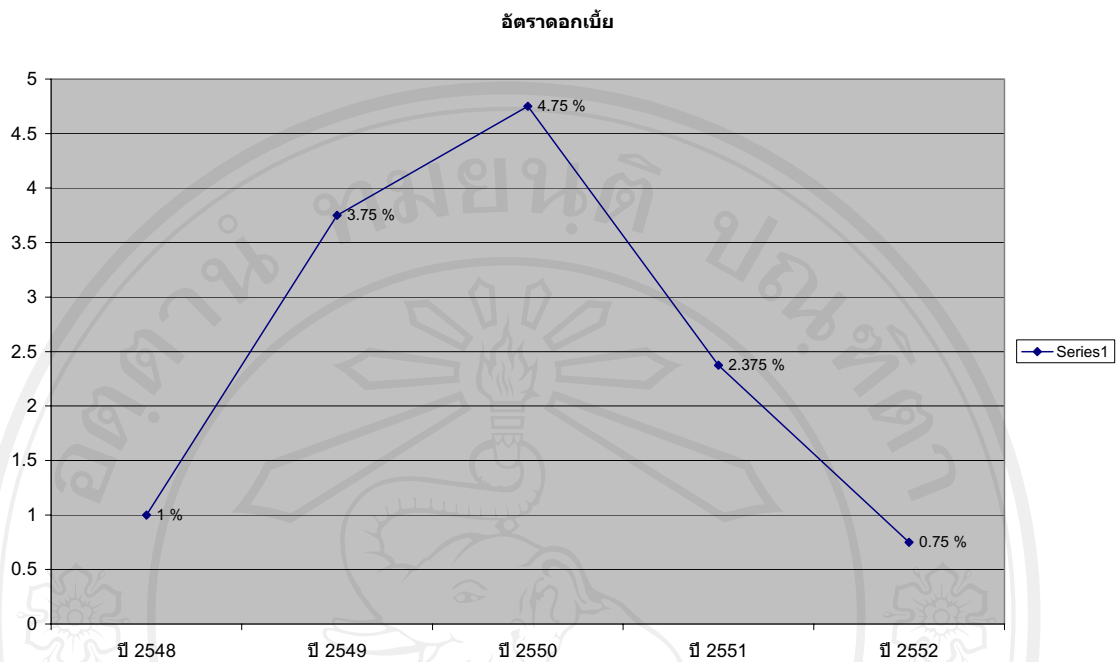
ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนและสถิติของประชากรในเขตบางแค

ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551
186,774	189,257	191,521	192,597	193,449

แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร 2551, ระบบออนไลน์

จากตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตบางแคตั้งแต่ปี 2547 มีประชากรจำนวน 186,774 คน ปี 2548 มีจำนวนประชากร 189,257 คน ปี 2549 มีจำนวนประชากร 191,521 คน ปี 2550 มีจำนวนประชากร 192,597 คน ปี 2551 มีจำนวนประชากร 193,449 คน ตามลำดับ

ภาพที่ 1.1 แสดงอัตราดอกเบี้ยฝากประจำในประเทศไทย



ที่มา : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), 2552

จากภาพที่ 1.1 แสดงอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำตั้งแต่ปี 2548 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี ปี 2548 ร้อยละ 3.75 ต่อปี ปี 2549 ร้อยละ 4.75 ต่อปี ปี 2550 ร้อยละ 2.375 ต่อปี ส.ค.ปี 2552 ร้อยละ 0.75 ต่อปี (หมายเหตุ : ยังไม่ได้หักภาษีเงินฝากประจำร้อยละ 15%)

นอกจากนี้รัฐบาลยังได้ประกาศใช้ พ.ร.บ. คุ้มครองเงินฝากซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551 สำคัญคือ รัฐบาลจะให้ความคุ้มครองเงินฝากเพียง 1 ล้านบาทต่อหนึ่งสถาบันการเงิน ทำให้การฝากเงินเพื่อหวังดอกเบี้ยเป็นผลตอบแทนมาเลี้ยงชีพดังเช่นแต่ก่อนคงไม่พอเพียงยังต้องแบกรับความเสี่ยงที่จะไม่ได้เงินต้นคืนเต็มจำนวน ที่มา : กระทรวงการคลัง (2552) การนำเงินฝากประจำที่มีอยู่ไปลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าก็ถือว่าการลงทุนในรูปแบบหนึ่งซึ่งมีผลตอบแทนในรูปของค่าเช่าที่ดีกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากในสภาวะการณปัจจุบัน เป็นโอกาสของโครงการที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มลดลงดังนี้

ตารางที่ 1.2 แสดงสรุปดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ปี 2551

ปี	ดัชนีรวม	
	ดัชนี	%
มกราคม	147.1	4.7
กุมภาพันธ์	151.7	3.1
มีนาคม	154.5	1.8
เมษายน	159.0	2.9
พฤษภาคม	170.5	7.2
มิถุนายน	175.3	2.8
กรกฎาคม	177.0	1.0
สิงหาคม	172.6	-2.5
กันยายน	161.0	-6.7
ตุลาคม	149.1	-7.4
พฤศจิกายน	142.4	-4.5
ธันวาคม	140.3	-1.5

ที่มา : กรมการค้าภายใน, กระทรวงพาณิชย์, 2552

จากตารางที่ 1.2 แสดงว่าดัชนีราคาวัสดุค่าก่อสร้างที่มีแนวโน้มลดลงเริ่มลดลงติดลบตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2551 ติดลบ-2.5% เดือนกันยายน 2551 ติดลบ-6.7% เดือนตุลาคม 2551 ติดลบ-7.4% เดือนพฤศจิกายน 2551 ติดลบ-4.5% ถึงเดือนธันวาคม 2551 ติดลบ -1.5% ตามลำดับ

จากหลายเหตุผลดังกล่าวทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าบนที่ดินที่ตั้งอยู่ในซอยโรงเรียนคลองหนองใหญ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร ขนาด 19 x 40 เมตร พื้นที่ 190 ตารางวา โฉนด เลขที่ 52389 บางแค(ภาษีเจริญ) โดยทำเลที่ตั้งโครงการมีระยะห่างจากจุดสิ้นสุดโครงการรถไฟฟ้ามหานครประมาณ 2 กิโลเมตร สามารถเดินทางได้สะดวก มีรถเมล์สายบางแค - หนองใหญ่ ผ่านหน้าโครงการเป็นแหล่งชุมชน มีตลาดนัดทุกวัน และภายในระยะรัศมี 2 - 3 กิโลเมตร อยู่ใกล้โรงเรียนคลองหนองใหญ่ โรงเรียนวัดนิมมานรดี โรงเรียนประทุมอนุสรณ์ โรงเรียนอนุบาลพิษชนก เป็นแหล่งพาณิชย์กรรมต่างๆ มีโรงงานขนาดเล็ก และขนาดกลาง มีห้างสรรพสินค้า เช่น ห้างเดอะมอลล์ บางแค ห้างโลตัสบางแค ห้างบิ๊กซี เพชรเกษม ห้างวันเดอร์ บางแค ห้างแม็คโคร บางบอน ร้านสะดวกซื้อ เซเว่นอีเลฟเว่น โลตัสเอ็กซ์เพรส ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ ศูนย์บริการรถยนต์ โตโยต้า สอนดำ สาขาของธนาคารพาณิชย์ หลายแห่ง เช่น ธนาคารกรุงเทพฯ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย และ

ไทยธนาคาร ภายในบริเวณ โดยรอบที่ตั้ง โครงการยังมี นิรันดร์คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ ทาวน์เฮาส์ให้เช่า หลายแห่ง และยังมีบ้านที่กั้นห้องแบ่งให้เช่าเพิ่มขึ้น

ดังนั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจลงทุนผู้ศึกษาจึงเห็นควรที่จะ ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า เขตบางแค กรุงเทพมหานคร เพื่อที่จะใช้ประกอบการพิจารณาก่อนการตัดสินใจลงทุนในโครงการสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าใน เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าใน แขวงบาง แคน เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อนำข้อมูลไปใช้เป็นแนวทางแก่ผู้สนใจประกอบพิจารณาการลงทุนใน ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร

นิยามศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (The Feasibility on the Investment Project) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุน ในธุรกิจสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาจากการศึกษาด้าน การตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่ คิดจะลงทุนในโครงการ

อพาร์ทเมนท์หรือแฟตหรือหอพัก (Apartment or Flat or Rental Apartment) อพาร์ทเมนท์ หมายถึง ที่พักอาศัย หรืออาคารที่พักอาศัย ที่มีลักษณะคล้ายอาคารพาณิชย์ คือ มี หลายๆชั้น แบ่งเป็นยูนิต ที่ผู้อยู่อาศัยต้องเช่าพักเองเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดิน และทั้งอาคาร เป็นของเจ้าของคนเดียว และทุกคนที่อาศัยในอาคารนั้นต้องปฏิบัติตามในกฎระเบียบที่อพาร์ท เม้นท์กำหนด นอกจากนี้แล้วระยะเวลาการเช่าพักก็จะมีกำหนดแน่นอน วัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า ปกติแล้วที่อยู่อาศัยแบบนี้ค่าเช่าสูง เพราะตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ความ ปลอดภัยครบถ้วน อนึ่งหอพัก หรือห้องเช่ามีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนท์มากแต่ก็มีข้อที่แตกต่างกัน

ข้อที่แตกต่างกันตรงที่พักอาศัยประเภทหอพัก หรือห้องเช่าตรงที่ลักษณะอาคารนั้นจะมีขนาดเล็กกว่า และมีราคาต่ำกว่า และส่วนมากอพาร์ทเมนท์ ในรูปเจ้าของคนเดียวที่เป็นบุคคลธรรมดา



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved