



Original Research Article

10.14456/jdl.2024.33

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์

บริเวณอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

The Feasibility of Investment in Apartment in Mueang Rayong District, Rayong Province

นงลักษณ์ ศรีรัตน์^{1*}, & หนันทน์ ทวีวัฒน์²Nonglak Srirat^{1*}, & Kanatnan Thaweewat²

ARTICLE INFO

Name of Author &
Corresponding Author:*

1. นงลักษณ์ ศรีรัตน์

Nonglak Srirat

คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

Faculty of Economics at Sriracha,

Kasetsart University Sriracha Campus,
Thailand.Email: nonglak.sri@ku.th

2. หนันทน์ ทวีวัฒน์

Kanatnan Thaweewat

คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

Faculty of Economics at Sriracha,

Kasetsart University Sriracha Campus,
Thailand.Email: kanatnan.th@ku.th

คำสำคัญ

ความเป็นไปได้; การลงทุนอพาร์ทเมนต์;

จังหวัดระยอง

Keywords:

Feasibility study; Investment in Apartment;
Rayong Province

Article history:

Received: 18/02/2023

Revised: 02/06/2024

Accepted: 15/06/2024

Available online: 19/07/2024

How to Cite:

Srirat, N. & Thaweewat, K. (2024). The Feasibility of Investment in Apartment in Mueang Rayong District, Rayong Province. *Journal of Dhamma for Life*, 30(3), 1-11.

ABSTRACT

The objectives of this study were to study of explore the market feasibility, the technical feasibility and perform a financial feasibility for assessment of the investment in the apartment construction at Mueng Rayong District of Rayong Province. The study utilized primary data by non-participant observation and in-depth interviews, and used secondary data from articles and research papers by analyzing descriptive and quantitative data through financial tools. The results of the market feasibility study showed that the apartments were developed near several industrial estates such as Map Ta Phut Industrial Estate, Pha Daeng Industrial Estate, and WHA Eastern Industrial Estate. The study highlighted that the area has convenient access to amenities, including a shopping mall and bus stations. A survey of apartments within a 2-kilometer radius in the study showed that the rental prices were in the range between 4,000 to 7,000 Baht per month with an occupancy rate of range from 75% to 95%. Through the technical feasibility study, the location of the apartments in the study was indicated to be in the red zone of the city plan. With this law enforced for the red zone area, the construction of residential buildings was allowed to be built with 6 stories high and 58 rooms. The financial indicators show that the Net Present Value (NPV) is -6,654,168 Baht, the Profitability Index (PI) is 0.835, the Internal Rate of Return (IRR) is 3.98%, the Modified Internal Rate of Return (MIRR) is 4.71%, Switching Value Test of Benefit (SVTB) is -13.76, Switching Value Test of Investment (SVTIC) is -16.40%, and Switching Value Test of Operating Cost (SVTOC) is -46.04%. Using the assumption of 30% equity financing and 70% loan debt financing, the Weighted Average Cost of Capital (WACC) can be calculated as 5.63%. Based on these indicators, the study concludes that the investment in the construction of apartments in Mueang Rayong District, Rayong Province, is not financially viable.



บทคัดย่อ

การศึกษามีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาด ทางด้านเทคนิค และความคุ้มค่าทางด้านการเงินของการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ บริเวณอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง การศึกษานี้ใช้ข้อมูลปฐมภูมิโดยการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม ด้วยวิธีการแฝงตัวเข้าไปเป็นลูกค้า สัมภาษณ์เชิงลึก และใช้ข้อมูลทุติยภูมิ จากบทความและงานวิจัยต่าง ๆ โดยวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณผ่านเครื่องมือทางการเงิน การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาดพบว่าโครงการมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ถนนอุตสาหกรรมหลายแห่ง เช่น ถนนอุตสาหกรรมมาบตาพุด ถนนอุตสาหกรรมผาแดง ถนนอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ตะวันออก(มาบตาพุด) เป็นต้น และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันทั้ง ห้างสรรพสินค้า สถานีขนส่ง จากการสำรวจโครงการบริเวณใกล้เคียงในรัศมี 2 กิโลเมตร พบว่าราคาเช่าอยู่ประมาณ 4,000 - 7,000 บาทต่อเดือน มีอัตราเช่าประมาณร้อยละ 75-95 การศึกษาทางด้านเทคนิคพบว่า ที่ดินของโครงการอยู่ในผังเมืองเขตพื้นที่สีแดง ซึ่งสามารถก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยสูง 6 ชั้นได้โดยโครงการที่มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 58 ห้อง การศึกษาความคุ้มค่าทางการเงิน ภายใต้ข้อสมมติที่มีการจัดหาเงินลงทุนจากส่วนของเจ้าของร้อยละ 30 และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินร้อยละ 70 ต้นทุนถัวเฉลี่ยน้ำหนักร้อยละ 5.63 พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ -6,654,168 บาท ดัชนีความสามารถในการทำกำไร 0.835 เท่า มีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการร้อยละ 3.98 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่มีการปรับค่าแล้วร้อยละ 4.71 ค่าความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทนร้อยละ -13.76 ค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุนการลงทุนร้อยละ -16.40 ค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุนการดำเนินงานร้อยละ -46.04 ผลจากการศึกษาสรุปได้ว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

บทนำ

โครงการพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) โครงการนี้เป็นโครงการภายใต้พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 15 พฤษภาคม 2561 เป็นโครงการที่ต่อยอดมาจากโครงการอีสเทิร์นซีบอร์ด มีจุดประสงค์เพื่อพัฒนาสามจังหวัดในภาคตะวันออก ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง ให้เป็นพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษและเป็นพื้นที่ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โครงการ EEC ก่อให้เกิดการพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน และการรองรับอุตสาหกรรมทั้งแบบเดิมและแบบใหม่รวมถึงก่อให้เกิดการพัฒนาผังเมืองใหม่โดยแบ่งตามลักษณะการใช้พื้นที่แต่ละประเภท โดยโครงสร้างพื้นฐานหลักใน EEC ได้แก่ 1. โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง เชื่อม 3 สนามบิน ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา 2. โครงการพัฒนาสนามบินนานาชาติอู่ตะเภาและการบินภาคตะวันออก 3.โครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดระยะที่ 3 4. โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 5. โครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอู่ตะเภา เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศในทุกภาคส่วน ส่งผลให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้นมีการย้ายแรงงานระหว่างจังหวัด ทำให้ประชากรในภาคตะวันออกขยายตัวเพิ่มขึ้น และรวมถึงมีแนวโน้ม

การย้ายถิ่นฐานของชาวต่างชาติที่จะเข้ามาทำงานในภาคตะวันออกเพิ่มขึ้น (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, 2561)

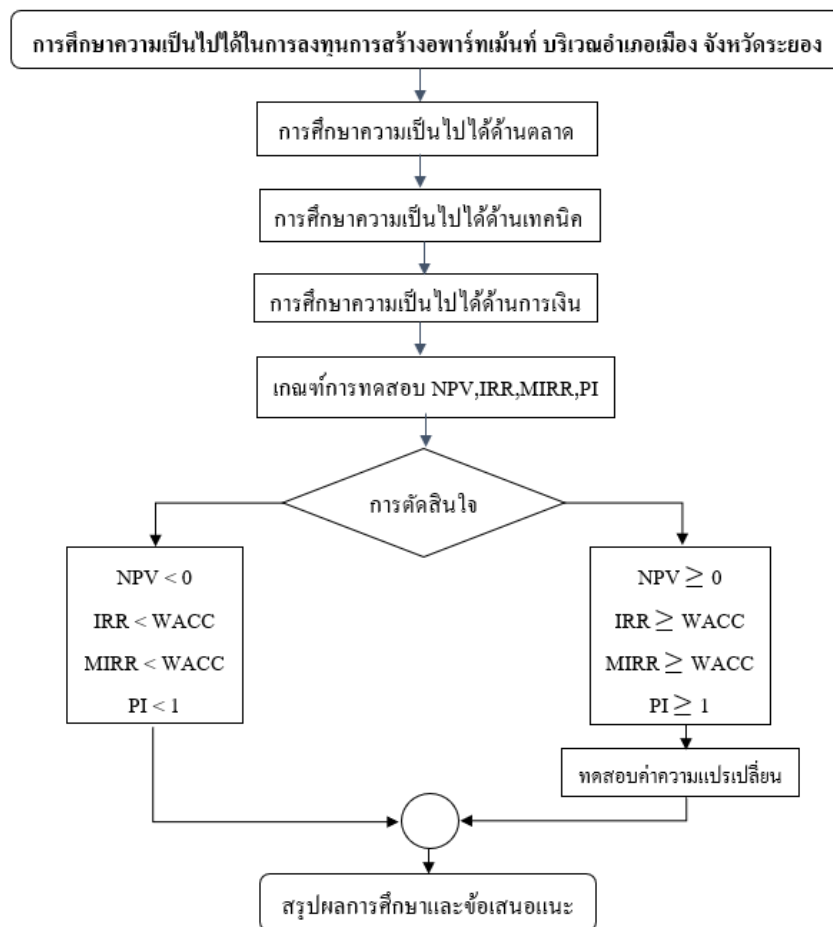
จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นหนึ่งจังหวัดในโครงการพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีขนาดพื้นที่ 3,522 ตารางกิโลเมตร มีทั้งหมด 8 อำเภอ ได้แก่ เมืองระยอง ปลวกแดง นิคมพัฒนา บ้านค่าย แกลง บ้านฉาง วังจันทร์ และเขาชะเมา มีประชากรตามทะเบียนราษฎร 774,846 คน มีนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 17 แห่ง ปัจจุบันคาดการณ์ว่าจังหวัดระยองมีประชากรแฝงไม่น้อยกว่า 500,000 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 65 ของประชากรตามทะเบียนราษฎรส่วนใหญ่ประชากรแฝงเหล่านี้อาศัยอยู่ในอำเภอแกลง อำเภอบ้านฉาง และอำเภอเมืองระยอง และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น และประชากรแฝงส่วนใหญ่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมและโครงการก่อสร้าง โดยประชากรแฝงเหล่านี้ยังไม่ต้องการลงทุนซื้อสินทรัพย์ถาวรเพราะอาจจะมีเปลี่ยนงานหรือย้ายที่ทำงาน จึงมองหาที่พักที่มีความพร้อมและมีความสะดวก ปลอดภัยต่อการพักอาศัย จึงทำให้อาคารอพาร์ทเมนต์เป็นที่ต้องการของกลุ่มประชากรแฝงเหล่านี้ ซึ่งบริเวณโครงการที่จะสร้างอยู่ในอำเภอเมืองระยอง เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและมีความพร้อมในเรื่องสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น ห้างสรรพสินค้า สนามกีฬาากลาง โรงพยาบาล โรงเรียน รวมถึงใกล้ถนนสายหลักในการรับส่งพนักงาน จากการสำรวจโครงการบริเวณใกล้เคียงมีอัตราเช่าพักมากกว่าร้อยละ 80 ผู้ศึกษามีที่ดินเปล่าที่ยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์จึงเล็งเห็นโอกาสในการสร้างอพาร์ทเมนต์บนที่ดินเปล่า ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง เพราะเป็นพื้นที่ที่กลุ่มประชากรแฝง นิยมเลือกที่จะพักอาศัย ตามเหตุผลที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น แต่อย่างไรก็ตามการสร้างอาคารสูงจะต้องทำการศึกษากฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงต้องใช้เงินทุนก่อสร้างสูง จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียด เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องและกรอบแนวคิดในการวิจัย

ตารางที่ 1 สามารถนำแนวทางการศึกษาของงานวิจัยมาประยุกต์ใช้เป็นแนวทางการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ โดยที่การวิเคราะห์โครงการจะมีการประเมินทางด้านตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินที่เหมือนกัน แต่จะมีความต่างกันในส่วนเครื่องมือทางการเงินที่นำมาใช้ ประเมินความคุ้มค่าของโครงการ สำหรับการศึกษาครั้งนี้จะเลือกใช้เครื่องมือประเมินความคุ้มค่าของโครงการได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net present Value หรือ NPV), ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (Profitability Index หรือ PI), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return หรือ IRR), อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่มีการปรับค่าแล้ว (Modified Internal Rate of Return หรือ MIRR), การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test หรือ SVT) การศึกษาครั้งนี้ได้นำงานวิจัย ทฤษฎีและแนวคิดเพื่อกำหนดกรอบแนวคิดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	ชื่อเรื่อง	แนวคิดที่ใช้	เครื่องมือที่ใช้
ลักษณะ ชุ่มแอ่น (2564)	การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคาร ห้องเช่าตำบล พลุตาหลวง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	WACC, NPV, MIRR, PI, IRR, STV
ชยพล พุ่มเรือง (2564)	การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคาร ห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพฯ	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	WACC, NPV, MIRR, PI, IRR, STV
ญานิกา บริบูรณ์ (2565)	การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้าง ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่มีความสูงไม่ เกิน 8 ชั้น บริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัด ชลบุรี	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	BEP, AROI, AERR



ภาพที่1 กรอบแนวคิดการศึกษา

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาด ทางด้านเทคนิค และความคุ้มค่าทางการเงินของการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ บริเวณอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

ระเบียบวิธีการวิจัย

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ โดยใช้วิธีการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม โดยการแฝงตัวเข้าไปเป็นลูกค้าโครงการใกล้บริเวณที่ตั้งในรัศมี 2 กิโลเมตร เพื่อเก็บรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น จำนวนห้องพัก ราคาห้องพัก ขนาดห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และอัตราการเข้าพักในแต่ละช่วงเวลา เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ความต้องการและแนวโน้มของตลาดและสัมภาษณ์เชิงลึกกับสถาปนิกหรือวิศวกรที่มีประสบการณ์ในการออกแบบโครงการเพื่อปรึกษาทางด้านการออกแบบอาคารและให้ทราบถึงข้อมูลวิศวกรรมข้อมูลทางเทคนิค และกฎหมายต่าง ๆ รวมถึงรวบรวมข้อมูลค่าใช้จ่ายในการลงทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร และเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องรวมถึงจากหนังสือ งานวิจัย บทความวิชาการ และข้อมูลสถิติของหน่วยงานรัฐ

2. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล การวิเคราะห์เชิงพรรณนา เป็นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านตลาด เพื่อทำการรวบรวมข้อมูลและสำรวจคู่แข่งในรัศมี 2 กิโลเมตรจากบริเวณที่ตั้งโครงการ ด้านราคา ลักษณะห้องพัก อัตราการเข้าพักเฉลี่ย จำนวนห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์การตั้งราคาของโครงการและกำหนดขนาดห้องพัก การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค เพื่อออกแบบอาคารให้สอดคล้องกับกฎหมาย การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยใช้เครื่องมือทางการเงินมาทำการ เพื่อประเมินว่าโครงการจะมีผลกำไรทางธุรกิจหรือไม่เช่น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (PI) อัตราผลตอบแทนภายในของการลงทุน (IRR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่มีการปรับค่าแล้ว (MIRR) และค่าความแปรเปลี่ยน (SVT)

ผลการวิจัย

การศึกษความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ บริเวณอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง สามารถสรุปผลการศึกษาดังนี้

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านตลาด

จากการศึกษาการพบว่าโครงการโครงการที่ตั้งอยู่ที่ ในซอยนครระยอง 16 ห่างจากถนนสุขุมวิท(ถนนหมายเลข3) ประมาณ 260 เมตร ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ใกล้กับถนนสายหลัก และจุดรับส่งพนักงานไปทำงานในนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สนามกีฬา โรงเรียน วัด และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันประกอบกับอำเภอที่ตั้งของโครงการ เป็นหนึ่งในสามอำเภอ (เมืองระยอง บ้านฉาง แกลง) ที่มีประชากรแฝงพักอาศัยเป็นจำนวนมาก จากการศึกษาพบว่ากลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มพนักงานโรงงาน พนักงานก่อสร้างโรงงาน ที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและบริเวณก่อสร้างในอำเภอเมืองระยอง บ้านฉาง และบ้านค่าย และจากการสำรวจจะพบว่าอัตราค่าเช่า อพาร์ทเมนต์ในระยองมี 2 กิโลเมตรจากบริเวณที่ตั้งโครงการ จะมีราคาเช่าพักตั้งแต่ 4,000 – 7,000 บาท ขึ้นอยู่กับขนาดห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก แต่ละโครงการที่เข้าไปทำการสำรวจมีอัตราเช่าประมาณร้อยละ 75-95 ดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 2 สรุปรายละเอียดคู่แข่ง

รายการ	HOUSE21	ไอยราอ พาร์ทเมนต์ ระยอง	พี. เพลส.อพาร์ท เมนต์	สุวิมล แมนชั่น	เดอร์วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	ศิริ เซอร์วิส อพาร์ท เมนต์
จำนวนชั้น	5	4	4	4	5	7
จำนวนห้องพัก (ตารางเมตร)	32	22	30, 40	28	28	30, 32, 42
ราคาเช่าห้อง ปรับอากาศ (บาท/เดือน)	5,000	4,000	5,000-6,000	4,500	4,500	5,000- 7,000
อัตราค่าน้ำ (บาท/หน่วย)	30	32	30	30	30	30
อัตราค่าไฟ (บาท/หน่วย)	7	8	7	7	7	7
อัตราค่าเช่าพัก ณ วันที่สำรวจ (ร้อยละ)	95	75	85	80	80	95

การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค

ที่ตั้งของโครงการมีขนาดพื้นที่ 251.26 ตารางวา โดยพื้นที่ของโครงการเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้าง 28.88 เมตร ยาว 34.8 เมตร ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ผังเมืองสีแดง สามารถสร้างอาคารสูง 6 ชั้นพื้นที่ภายในของตัวอาคารทั้งหมดอยู่ที่ 2,623.2 ตารางเมตรพื้นที่ภายในของแต่ละชั้นอยู่ที่ 437.2 ตารางเมตร มีทั้งหมด 58 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักจำนวน 55 ห้อง ห้องร้านสะดวกซัก 1 ห้อง ห้องร้านมินิมาร์ท 1 ห้อง และห้องสำนักงาน 1 ห้อง แต่ละห้องมีพื้นที่ 32 ตารางเมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบทุกห้อง เช่น เครื่องปรับอากาศ โต๊ะทำงาน เตียง ตู้เสื้อผ้า เตียงนอน และชั้นวางของ มีที่จอดรถภายในตัวอาคารสามารถจอดรถยนต์ได้ 15 คัน และรถจักรยานยนต์ 6 คัน เป็นอาคารสูงเสริมคอนกรีต ลักษณะอาคารเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ตกแต่งภายนอกสีโทนออกเทาเน้นคู่กับลายไม้ให้มีความทันสมัย มีระบบรักษาความปลอดภัย มีกล้องวงจรปิดทุกชั้น มีระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย โดยการศึกษาครั้งนี้อ้างอิงต้นทุนค่าก่อสร้างจาก สมาคมผู้ประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.2566-2567 ตารางเมตรละ 13,300 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งหมด 30,350,600 บาท และค่าตกแต่งอุปกรณ์ภายในห้องพัก 1,348,800 บาท ค่าเฟอร์นิเจอร์และค่าตกแต่งภายในรวม 23,800 บาทต่อห้องจากการสำรวจจากร้านเฟอร์นิเจอร์ Apiwat Furniture

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

ผลการศึกษาภายใต้ข้อสมมติ ที่กำหนดอายุโครงการ 21 ปี โดยมีระยะเวลาในการก่อสร้าง 1 ปี อัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 90 พบว่า โครงการมีรายได้ค่าเช่าห้องพัก 2,970,000 บาท รายได้ค่าเช่าร้านสะดวกซัก 114,000 บาท รายได้ค่าเช่าร้านมินิมาร์ท 114,000 บาท รายได้ค่าส่วนกลาง 297,000 บาท รายได้ส่วนต่างค่าน้ำ 54,202.50 บาท รายได้ส่วนต่างค่าไฟ 267,300 บาท รวมรายได้ทั้งหมด 3,816,502.50 บาทต่อปี มีต้นทุนการดำเนินงาน 1,169,177 บาทต่อปี โครงการใช้เงินลงทุนทั้งหมด 41,240,513 บาท ระยะโครงการ ผ่านการจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมร้อยละ 70 และส่วนของเจ้าของร้อยละ 30 สามารถคำนวณต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก(WACC)ได้เท่ากับร้อยละ 5.63 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) -6,654,168 บาท ดัชนีความสามารถในการทำกำไร(PI)เท่ากับ 0.835 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ(IRR)เท่ากับร้อยละ 3.98 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ปรับค่าแล้ว(MIRR)เท่ากับร้อยละ 4.71 และค่าความแปรเปลี่ยน(SVT) ได้แก่ ค่าความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน(SVT_B)เท่ากับร้อยละ -13.76 ค่าความแปรเปลี่ยนด้านการลงทุน(SVT_I)เท่ากับร้อยละ -16.40 และค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุนการดำเนินงาน(SVT_{OC})เท่ากับร้อยละ -46.04 สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 3 และ4

ตารางที่ 3 สรุปผลการประเมินคุณภาพทางการเงิน

ตัวชี้วัด	หลักเกณฑ์ในการตัดสินใจ	ค่าการคำนวณ	การตัดสินใจ
NPV	$NPV \geq 0$	-6,654,168	ไม่ลงทุน
IRR	$IRR \geq WACC$	3.98%	ไม่ลงทุน
MIRR	$MIRR \geq WACC$	4.71%	ไม่ลงทุน
PI	$PI \geq 1$	0.835	ไม่ลงทุน

ตารางที่ 4 ผลการทดสอบความสามารถในการรับความเปลี่ยนแปลง

การทดสอบค่าความเปลี่ยนแปลง	การคำนวณ	ผลการคำนวณ
ผลตอบแทนลดลงได้มากที่สุด (SVT_B)	$(NPV/PVB) \times 100$	-13.76%
ต้นทุนในการลงทุนเพิ่มขึ้นมากที่สุด (SVT_{IC})	$(NPV/PVIC) \times 100$	-16.40%
ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นมากที่สุด (SVT_{OC})	$(NPV/PVOC) \times 100$	-46.04%

อภิปรายผล

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาดพบว่า โครงการที่เข้าไปสำรวจในรัศมี 2 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการมีอัตราการเข้าพักที่อัตราเข้าประมาณร้อยละ 75-95 และมีค่าเช่าอยู่ประมาณ 4,000–7,000 บาท ซึ่งใกล้เคียงกับที่โครงการกำหนดไว้ 5,000 บาทต่อห้อง โดยโครงการมีห้องขนาด 32 ตารางเมตรเพียงขนาดเดียว การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค พบว่าที่ดินอยู่ในพื้นที่สีแดงสามารถสร้างเป็นอาคารที่พักอาศัยได้ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของเทศบาลนครระยอง ที่มีความสะดวกสบายด้วยสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครัน โดยที่ดินดังกล่าว สามารถนำมาก่อสร้างอาคารสูงเป็นอพาร์ทเมนต์ 6 ชั้นได้ ลักษณะอาคารเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีจำนวนห้องทั้งหมด 58 ห้อง แบ่งเป็นจำนวนห้องพัก 55 ห้อง ห้องร้านสะดวกซื้อ 1 ห้อง ห้องร้านมินิมาร์ท 1 ห้อง และห้องสำนักงาน 1 ห้อง สามารถจอดรถยนต์ใต้อาคารได้ 15 คัน และจักรยานยนต์ 6 คัน ซึ่งสอดคล้องกับการวิจัยของ วริศรา ไพจิตรพิทักษ์ (2562) ที่ได้ทำการศึกษาเรื่อง แนวทางการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ภายใต้แนวคิดสุขภาพการณศึกษาโครงการจีรัง เรสซิเดนซ์ และโครงการอนุสาวรีย์ พัทยา ซึ่งพบว่า โครงการอนุสาวรีย์ พัทยา ใช้แนวคิดในการสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยที่กำหนดแนวคิดการสร้างโดยไม่ได้มองว่าบ้านเป็นเพียงแค่ที่พักพิง แต่ให้ความสำคัญต่อการดูแลสุขภาพให้บ้านสะอาด ปลอดภัย ซึ่งเป็นกลยุทธ์และจุดขายทางการตลาด ยิ่งจะส่งเสริมให้ผู้อาศัยมีสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดีได้ การสร้าง มุ่งเน้นการสร้างงานที่ความเป็นมิตรต่อธรรมชาติ

โครงการดำเนินธุรกิจให้เช่าห้องพักรับเป็นรายเดือนเท่านั้น การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินภายใต้เงื่อนไขการจัดหาเงินลงทุนจากการกู้ยืมร้อยละ 70 และส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 30 โดยมีต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ได้เท่ากับร้อยละ 5.63 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) -6,654,168 บาท ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (PI) เท่ากับ 0.835 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 3.98 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ปรับค่าแล้ว (MIRR) เท่ากับร้อยละ 4.71 ซึ่งแสดงต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการศึกษาของ ศักดิ์ชัย จันทรเรือง (2560) ที่ทำการศึกษารื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ที่ได้แสดงค่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ใกล้เคียงกัน คือ 6.93 และกำหนดระยะเวลาโครงการ 20 ปี แต่มีข้อมูลอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าสูงกว่าการศึกษาครั้งนี้ที่ระดับร้อยละ 17.6 ซึ่งมีความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ของโครงการ ปิ่นเพชร อพาร์ทเมนต์ ในเขตเมืองพัทยา อำเภอเมืองพัทยา อำเภอเมืองพัทยา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และสรุปการวิจัยว่าในกรณีปกติโครงการสร้างอพาร์ทเมนต์เหมาะสมที่จะลงทุนภายใต้อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return: ARR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.52 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) มีค่าเท่ากับ 15 ปี 3 เดือน

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินด้วยเครื่องมือ 4 เครื่องมือได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (PI) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ปรับค่าแล้ว (MIRR) พบว่าโครงการนี้ ไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจลงทุน เนื่องจากค่าก่อสร้างและวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้นในทุกปี โดยที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ปี 2558-ปัจจุบัน มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 12.9 (กระทรวงพาณิชย์, 2567) และราคาที่ดินมีการปรับขึ้นทุก ๆ ปี โดยดัชนีราคาที่ดินปรับขึ้นร้อยละ 2.86 เมื่อเทียบกับปี 2563 (กรมธนารักษ์, 2566) แต่ราคาค่าเช่าห้องพักไม่ได้มีการปรับราคาขึ้นประกอบกับในช่วงปี 2563 - 2565 เกิดโรคระบาดโควิด-19 ทำให้ธุรกิจเช่าคนว่างงาน ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ได้รับผลกระทบเช่นกัน จำนวนอัตราการเช่าลดลง เจ้าของธุรกิจจึงไม่ได้ขึ้นค่าเช่า

สรุป

จากการวิเคราะห์โครงการด้วยเครื่องมือทางการเงินทั้ง 4 เครื่องมือสามารถสรุปได้ว่าโครงการการลงทุนอพาร์ทเมนต์นี้ไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน

จากการวิเคราะห์ค่าความแปรเปลี่ยน (SVT) พบว่าค่าความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน (SVT_B) เท่ากับร้อยละ -13.76 โดยให้มูลค่าปัจจุบันของโครงการ (NPV) เท่ากับศูนย์และตัวแปรอื่น ๆ คงที่ จะต้องเพิ่มค่าเช่าห้องพักร้อยละ 13.76 ทำให้ราคาค่าเช่าเพิ่มเป็น 5,688 บาทต่อเดือน แต่การขึ้นค่าเช่าเมื่อเทียบกับคู่แข่งที่มีราคาค่าเช่าต่ำกว่าหรือราคาเท่ากัน อาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าที่จะมาพักกับโครงการมีจำนวนน้อย ค่าความแปรเปลี่ยนด้านการลงทุน (SVT_L) เท่ากับร้อยละ -16.40 โดยให้มูลค่าปัจจุบันของโครงการ (NPV) เท่ากับศูนย์และตัวแปรอื่น ๆ คงที่ จะต้องมีการลดต้นทุนในการก่อสร้างลงจาก 41,240,513 บาท ให้เหลือเพียง 34,477,069 บาท โดยโครงการนี้จะกลับมาคุ้มค่าต่อการลงทุนหากสามารถลดต้นทุนหรือควบคุมค่าก่อสร้างลง

เหลือตารางเมตรละ 11,119 บาท จากเดิมตารางเมตรละ 13,300 บาท และค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุนการดำเนินงาน (SVT_{OC}) เท่ากับร้อยละ -46.04 ซึ่งต้นทุนในการดำเนินงานเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่ไม่สามารถปรับลดลง จึงไม่ได้ทำการเปลี่ยนแปลง

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

หากต้องการให้โครงการนี้ผ่านเกณฑ์การลงทุน โดยที่ไม่ต้องมีการปรับขึ้นราคาค่าเช่า ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการควบคุมค่าก่อสร้างให้ต่ำกว่าราคากลางปัจจุบัน โดยวิธีเปรียบเทียบหรือประมาณค่าก่อสร้างให้มากรายโดยใช้ผู้รับเหมาภายในพื้นที่ เพื่อเพิ่มการแข่งขันทางด้านราคา ให้ต่ำกว่าราคากลางปัจจุบันมากกว่าร้อยละ 13.76

เอกสารอ้างอิง

- การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.). (2565). ข้อมูลโรงงานในเขตการนิคมแห่งประเทศไทย. สืบค้น 10/02/2024. จาก <https://www.ieat.go.th/th>
- ชยพล พุ่มเรือง. (2564). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร. สืบค้นจาก econ.src.ku.ac.th/QA/files/2565/6334750348_Full.pdf
- ญาณิกา บริบูรณ์. (2565). การศึกษาความเป็นไปได้การลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น บริเวณ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี. สืบค้นจาก econ.src.ku.ac.th/QA/files/2565/6334750348_Full.pdf
- ลักขณา ชุ่มแอ่น. (2564). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่า ตำบลพลูตาหลวง อำเภอ ลัดหลิม จังหวัดชลบุรี. สืบค้นจาก econ.src.ku.ac.th/QA/files/2565/6334750348_Full.pdf
- ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. (2542). การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์ บริษัท ซีเอ็ดดูเคชั่น จำกัด (มหาชน).
- หฤทัย มินะพันธ์. (2550). หลักการวิเคราะห์โครงการ ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพมหานคร. เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่น.
- สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. (2561). แนวโน้มการย้ายถิ่นฐานของชาวต่างชาติที่จะเข้ามาทำงานในภาคตะวันออก. สืบค้น 10/02/2024. จาก <https://www.eeco.or.th/>
- มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย. (2566). ราคาประมาณค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2563-2566. สืบค้นจาก <https://www.thaiappraisal.org/thai/>

วริสา ไพจิตรพิทักษ์. (2562). แนวทางการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แนวคิดสุขภาพภรณ์ศึกษาโครงการ
จีรัง เรสซิเดนซ์ และโครงการอนุศาชีวานี พัทยา. มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. มหาวิทยาลัย
จุฬาลงกร.

สำนักงานกรมที่ดิน. (2567). ระบบคำหารูปแบบที่ดิน. (online). <https://landmaps.dol.go.th/>