บทที่ 1
บทนำ

หลักการและเหตุผล

ในปัจจุบันสภาวะดอกเบี้ยเงินฝากอยู่ที่ประมาณ 4.75 % (ธนาคารกรุงเทพ. อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก, 2549: ออนไลน์) ถือว่าอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ การนำเงินไปฝากธนาคาร เพื่อหวังจะได้ดอกเบี้ยจากเงินฝากมาเลี้ยงชีพดังเช่นในอดีตนั้น จึงไม่เพียงพอ ดังนั้น การลงทุนโดยการสร้างอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจ เพราะเงินที่นำไปลงทุนจะได้อาคารถือเป็นหลักทรัพย์กลับมา อีกทั้งเมื่อนำไปให้ผู้อื่นเช่าก็จะมีรายรับเข้ามาให้ได้ใช้ประโยชน์จากเงินส่วนนี้ได้ ซึ่งการนำเงินไปลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นี้ จึงเป็นทางเลือกที่ดีอีกทางหนึ่ง ที่กำลังได้รับความนิยมอย่างสูงในภาวะดอกเบี้ยเงินฝากค่อนข้างต่ำเช่นนี้

การลงทุนระยะยาวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มี 2 ลักษณะ คือ ลักษณะเพื่อการอยู่อาศัย เช่น บ้าน คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ อพาร์ตเม้นท์ อาคารคอมเพล็กซ์ และลักษณะเพื่อการพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า โกดังสินค้า โรงงาน ซึ่งเมื่อให้ผู้อื่นเช่าจะได้ผลตอบแทนเป็นมาค่าเช่าส่วนหนึ่ง สำหรับผลตอบแทนที่เป็นผลพลอยได้อีกส่วนหนึ่งก็คือการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเลิกการถือครอง โดยทั่วไปเมื่อถือครองไว้นานๆ อาจสามารถขายได้ในราคาสูงกว่าราคาซื้อมา และยังมีผลตอบแทนที่เป็นผลตอบแทนผลตอบแทน ทางอ้อมอีกส่วนหนึ่งคือสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้ สำหรับความเสี่ยงจากการลงทุนระยะยาวขึ้นอยู่กับการดูแลระวังรักษาของผู้เช่าว่ามีมากน้อยเพียงใด หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดจากสภาพตลาดมีปริมาณบ้านให้เช่ามากเกินกว่าความต้องการของผู้เช่า สุดท้ายความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการจัดการทรัพย์สินไม่ดี ทำให้รายได้จากการให้เช่าไม่มีประสิทธิภาพเกิดภาวะขาดทุนได้ (อนุชา กุลวิสุทธิ์, 2547. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ. กรุงเทพฯ)

นครราชสีมาเป็นจังหวัดหนึ่งในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยที่มีศักยภาพการลงทุน โดยมีปัจจัยสนับสนุนการลงทุนที่ประกอบด้วยโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อมโดยเฉพาะอย่างยิ่งในระบบสาธารณูปโภค แรงงานที่พร้อมอยู่ในตลาดแรงงานจำนวนมาก เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน เป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเป็นจังหวัดที่ใหญ่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ นอกจากนี้ยังได้รับการส่งเสริมให้เป็นเมืองหลักร่วมกับจังหวัดขอนแก่น จังหวัดนครราชสีมามีเนื้อที่ประมาณ 20,493.964 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 12,808,728 ไร่ มี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

จำนวนประชากรทั้งสิ้น 2,565,685 คน โดยอำเภอเมืองเป็นอำเภอที่มีประชากรมากที่สุดและจังหวัดนครราชสีมามีความหนาแน่นเฉลี่ยของประชากรทั้งจังหวัดประมาณ 125 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยอำเภอเมืองมีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด 575 คนต่อตารางกิโลเมตร (สารานุกรมด้านการลงทุนไทย.จังหวัดนครราชสีมา, 2544 : ออนไลน์) ส่วนเทศบาลนครนครราชสีมาซึ่งอยู่ในเขตอำเภอเมืองมีความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด 4,617 คนต่อตารางกิโลเมตร (สำนักงานสถิติแห่งชาติ. สำมะโนประชากรและเคหะ, 2546 : ออนไลน์) ถือได้ว่าเป็นเขตที่มีประชากรหนาแน่นมากที่สุดในจังหวัดนครราชสีมา

ผู้ศึกษามีความสนใจในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะเพื่อการอยู่อาศัย โดยจะสร้างเป็นอพาร์ตเม้นท์ให้เช่า ซึ่งที่ดินที่ใช้ศึกษาตั้งอยู่ในตัวเมือง ของจังหวัดนครราชสีมาเป็นที่ดินขนาด 101 ตร.วา โฉนด เลขที่ 28489 ที่ดินเลขที่ 1077 อยู่ซอย 30 กันยายน ถนนกีฬากลาง ตำบลในเมือง(หมื่นไวย) อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา โดยทำเลที่ตั้งโครงการมีการคมนาคมไป- มา สะดวกในการเดินทาง เป็นแหล่งชุมชน ภายในระยะรัศมี 3 กิโลเมตรอยู่ใกล้สนามกีฬากลาง โรงพยาบาลทหารผ่านศึก โรงพยาบาลมหาราช สถาบันการศึกษาได้แก่ มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล โรงเรียนเทคโนโลยีช่างกลพณิชยการนครราชสีมา(ช.พ.น.) มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และแหล่งพาณิชยกรรมต่างๆ เช่น ศูนย์การค้าบิ๊กซี (Big C) ห้างคาร์ฟูร์ ร้านสะดวกซื้อเซเว่นอีเลฟเว่น (7-eleven) โชว์รูมสินค้า ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ร้านอาหาร ร้านขายของชำและมินิมาร์ท (องค์การบริหารส่วนตำบลหมื่นไวย. สภาพเศรษฐกิจและสังคม, 2549 : ออนไลน์) และในบริเวณนั้นมีอพาร์ตเม้นท์เกิดขึ้นหลายแห่งและยังมีบ้านเรือนที่ถูกดัดแปลงเป็นอพาร์ตเม้นท์ให้เช่าอีกมากมายหลังคาเรือน ซึ่งแสดงว่ามีการเจริญเติบโตของอพาร์ตเม้นท์ และบ้านพักให้เช่าอย่างต่อเนื่อง และโครงการของผู้ศึกษาจะทำการสร้างในทำเลดังกล่าวนี้ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจต่างๆ ในตัวเมืองจังหวัดนครราชสีมา

ดังนั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจลงทุนครั้งนี้จึงเห็นควรอย่างยิ่งที่จะได้มีการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ตเม้นท์ให้เช่าในจังหวัดนครราชสีมาก่อนตัดสินใจลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ตเม้นท์ในจังหวัดนครราชสีมา

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ตเม้นท์ในจังหวัดนครราชสีมา

2. เพื่อนำข้อมูลไปใช้เป็นแนวทางแก่ผู้สนใจประกอบการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจอพาร์ตเม้นท์ในจังหวัดนครราชสีมา

นิยามศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (The Feasibility Study on the Investment Project) หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุนในธุรกิจอพาร์ตเม้นท์ในอำเภอเมืองจังหวัดนครราชสีมา โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด เทคนิค การจัดการ และการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่จะคิดลงทุนในโครงการ

อพาร์ตเม้นท์หรือแฟลตหรือหอพัก (Apartment or Flat or Rental Apartment) หมายถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะคล้ายอาคารพาณิชย์ คือมีหลายๆชั้น แบ่งเป็นหลายยูนิต วัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า ปกติแล้วที่อยู่อาศัยแบบนี้ค่าเช่ามักสูง เพราะตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัยครบถ้วน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved