

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

จังหวัดสมุทรสาครมีทรัพยากรที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปรากฏว่าจังหวัดสมุทรสาครมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม ปี 2549 เท่ากับ 280,999 ล้านบาท โดยเป็นภาคอุตสาหกรรมสูงถึง 270,641 ล้านบาท จึงกล่าวได้ว่าภาคอุตสาหกรรมเป็นโครงสร้างทางเศรษฐกิจหลักของจังหวัดสมุทรสาคร โดยมีสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 4,243 ล้านบาท เนื่องจากมีการสร้างโรงงานทำให้เกิดแหล่งงาน จึงมีประชากรจากภูมิลำเนาอื่นย้ายเข้ามาอยู่ในจังหวัดสมุทรสาครตามสถานะเศรษฐกิจที่มีการขยายตัวและเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประชากรในจังหวัดสมุทรสาคร มีทั้งสิ้น 491,887 คน (สำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง. 31 ธันวาคม 2553.) โดยแบ่งเป็น 3 อำเภอ ดังนี้ อำเภอเมืองสมุทรสาครมีประชากรรวม 243,866 คน อำเภอกระทุ่มแบนมีประชากรรวม 154,985 คน อำเภอบ้านแพ้วมีประชากรรวม 93,036 คน

แม้ว่าอำเภอบ้านแพ้วจะมีประชากรน้อยที่สุด แต่ในปัจจุบันอำเภอบ้านแพ้วเริ่มมีการเจริญเติบโตของแหล่งงานต่าง ๆ มีการอนุมัติจากภาครัฐบาลให้สามารถสร้างโรงงานได้ โดยเป็นโรงงานที่ไม่มีน้ำเสีย จากข้อมูลของสภาอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรสาครพบว่าโรงงานในอำเภอบ้านแพ้วมีจำนวนทั้งสิ้น 61 โรง และนอกจากนั้นโรงพยาบาลบ้านแพ้วก็เริ่มมีการขยาย มีการสร้างอาคารหอพักผู้ป่วยเพิ่มเติม และสร้างศูนย์ดูแลผู้ป่วยในระยะสุดท้าย จึงทำให้โรงพยาบาลบ้านแพ้วต้องการกำลังเจ้าหน้าที่และพนักงานเพิ่มขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของแหล่งงานทำให้มีการย้ายเข้ามาทำงานของบุคคลที่มีภูมิลำเนาจากที่อื่นเพื่อเข้ามาทำงานมากขึ้นจึงเกิดการหาแหล่งที่อยู่อาศัยซึ่งธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้วยังมีน้อยเพียง 3 แห่ง คือ นทีรัตน์อพาร์ทเมนต์มีจำนวนห้องพัก 60 ห้อง สันติสุขอพาร์ทเมนต์มีจำนวนห้องพัก 35 ห้องและโชคอำนวยอพาร์ทเมนต์มีจำนวนห้องพัก 40 ห้อง ในขณะที่ความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ ยังคงมีสูง จากอัตราการเข้าพักในนทีรัตน์อพาร์ทเมนต์พบว่าการเข้าพักเต็ม 100% (คุณพ่าย ทรัพย์สมบูรณ์. เจ้าของนทีรัตน์อพาร์ทเมนต์. สัมภาษณ์. 9 พฤษภาคม 2553.) และในสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยเงินฝากจากสถาบันการเงินมีอัตราที่น้อย ฉะนั้นการลงทุนในโครงการสร้างอพาร์ทเมนต์จึงเป็นหนทางหนึ่งในการเพิ่มค่าของเงินที่มีอยู่เพื่อให้เกิดผลตอบแทนมากกว่าการฝากเงินไว้กับสถาบันการเงิน

เนื่องจากการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์เป็นการลงทุนที่ค่อนข้างสูง การศึกษาความเป็นไปได้จึงเป็นสิ่งหนึ่งที่ต้องทำการลงทุน โดยต้องทำการศึกษาถึงผลตอบแทนและต้นทุนของโครงการว่าคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่

ดังนั้นเพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในการเช่าอพาร์ทเมนต์ซึ่งคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ในธุรกิจและเพื่อผู้ที่สนใจในการลงทุนทำธุรกิจให้เช่าอพาร์ทเมนต์จึงทำให้เกิดที่มาของการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ใน อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร
2. สามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้เพื่อเป็นแนวทางในการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์

นิยามศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตาม โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในอำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร โดยพิจารณาจากการศึกษาวิเคราะห์โครงการใน 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

อพาร์ทเมนต์ หมายถึง อาคารพักอาศัยเพื่อเช่า ซึ่งแบ่งเป็นห้องอยู่อาศัย จำนวนหลายห้อง อาศัยอยู่กันหลายครอบครัว มีทางเข้าออกทางขึ้นลง ทางเดินและส่วนอื่น ๆ ร่วมกัน โดยกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและทั้งอาคารนั้น ยังคงเป็นของเจ้าของอพาร์ทเมนต์เพียงคนเดียว และทุกคนที่อาศัยอยู่ในอาคารนั้นต้องปฏิบัติตาม ในกฎระเบียบที่อพาร์ทเมนต์กำหนดไว้