

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การศึกษาและการคมนาคมของภูมิภาค เป็นศูนย์กลางด้านการค้า การลงทุนของภาคเหนือ เป็นแหล่งที่ตั้งของหน่วยงานระดับภาค ทั้งภาครัฐและเอกชนมากมายหลายแห่ง เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทยสำนักงานภาคเหนือ ศูนย์ส่งเสริมการส่งออกภาคเหนือ สำนักงานการค้าต่างประเทศเขต 1 ศูนย์ส่งเสริมอุตสาหกรรมภาคที่ 1 ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 1 (BOI) นอกจากนี้ ยังเป็นแหล่งศูนย์กลางของสถาบันการศึกษาของภาคเหนือ โดยมีสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงทั้งภาครัฐและเอกชนจำนวนมาก เมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มจังหวัดภาคเหนือ รวมทั้ง ยังเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมของภาคเหนือ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การคมนาคมทางอากาศ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการบินนานาชาติ ของภูมิภาค (Aviation Hub) เป็นจังหวัดขนาดใหญ่ มีพื้นที่ 20,107,057 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 12,566,911 ไร่ มีพื้นที่กว้างใหญ่เป็นอันดับที่ 1 ของภาคเหนือ และเป็นอันดับ 2 ของประเทศ รองจากจังหวัดนครราชสีมา (ศูนย์ข้อมูลแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ กรมการพัฒนชุมชน, 2554: ออนไลน์) จำนวนประชากรของจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนทั้งสิ้น 1,711,709 คน แยกเป็น ชาย 814,262 คน หญิง 897,447 คน อำเภอที่มีประชากรมากที่สุด คือ อำเภอเมืองเชียงใหม่ มีจำนวนทั้งสิ้น 236,689 คน แยกเป็น ชาย 111,056 คน หญิง 125,633 คน (สำนักทะเบียน กรมการปกครอง จังหวัดเชียงใหม่, 2554: ออนไลน์) จังหวัดเชียงใหม่รับรองระบบการศึกษาตั้งแต่ระดับอนุบาลจนถึงระดับอุดมศึกษา โดยมีสถานศึกษาทั้งสิ้น 1,146 แห่ง ประกอบด้วยสถาบันอุดมศึกษา 10 แห่ง อาชีวศึกษา 8 แห่ง โรงเรียนนานาชาติ 8 แห่ง สถาบันการศึกษาเอกชน 140 แห่ง สถาบันการศึกษาขั้นพื้นฐาน 893 แห่ง (ข้อมูล ความจำเป็นขั้นพื้นฐาน สำนักงานพัฒนารัฐบาล, 2554: ออนไลน์)

จังหวัดเชียงใหม่ มีผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด (GPP) ปี 2550 มีมูลค่า 120,973 ล้านบาท สูงเป็นอันดับ 1 ของภาคเหนือ แยกเป็นภาคเกษตร 20,052 ล้านบาท (16.58 %) นอกภาคการเกษตร 100,921 ล้านบาท (83.42 %) รายได้ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับสาขาพืชผล ปศุสัตว์ และการป่าไม้ มูลค่า 19,783 ล้านบาท รองลงมา ได้แก่ สาขาการขายส่ง การขายปลีก การซ่อมแซมยานยนต์ จักรยานยนต์ ของใช้ส่วนบุคคลและของใช้ในครัวเรือน มูลค่า 18,205 ล้านบาท สาขาโรงแรมและภัตตาคาร มูลค่า 13,224 ล้านบาท สาขาการศึกษา มูลค่า 12,310 ล้านบาท และเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญในระดับประเทศ ทั้งด้านวัฒนธรรมประเพณี แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ แหล่งท่องเที่ยว

เชิงนิเวศน์ และแหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์โบราณสถาน ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายทั้งในและต่างประเทศ ในปี 2553 มีจำนวนผู้มาเยี่ยมชมเยือน 5,590,326 คน โดยเป็นชาวไทย 3,539,772 คน ชาวต่างชาติ 2,050,554 คน จัดอยู่ในอันดับที่ 4 ของประเทศรองจากกรุงเทพมหานคร ภูเก็ต และชลบุรี (ศูนย์สารสนเทศเพื่อการบริหารและการปกครอง, 2554: ออนไลน์)

จากข้อมูลพบว่าจำนวนห้องพัก และศักยภาพในการรองรับผู้เข้ามาอยู่อาศัยห้องพักต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกพบว่า มีห้องพัก คอนโดมิเนียม โรงแรม และแมนชั่น อยู่จำนวน 236 แห่ง แต่ที่จะทะเบียนเป็นห้องพัก อพาร์ทเมนท์ รวม 19 แห่ง (เทศบาลตำบลช้างเผือก, 2553: ออนไลน์) ดังนั้น จึงทำให้เทศบาลตำบลช้างเผือก มีประชากรที่แท้จริงมากกว่าประชากรตามทะเบียน โดยทั่วไป และเป็นการยากที่จะหาข้อมูล เกี่ยวกับจำนวนประชากรแฝงได้อย่างถูกต้องในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก โดยสภาพแล้วเป็นสังคมหลากหลาย ประชากรที่อยู่อาศัยจะมีทั้งกลุ่มชาวบ้านดั้งเดิม กลุ่มชาวบ้านที่มาอาศัยอยู่ใหม่ กลุ่มนักศึกษา นักเรียน ที่มาอาศัยอยู่ห้องพัก คอนโดมิเนียมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่กำลังศึกษา ซึ่งประชากรเหล่านี้ได้ย้ายมาจากสถานที่ต่างๆ กัน ประชากรตามหลักฐานทะเบียนบ้านมีทั้งหมด 9,400 คน แยกเป็นชาย 4,475 คน เป็นหญิง 4,925 คน จำนวนครัวเรือน 6,104 ครัวเรือน (เทศบาลตำบลช้างเผือก, 2553:ออนไลน์)

จากข้อมูลดังกล่าว ทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ บนที่ดินที่ตั้งอยู่ในซอยโชตนา 3 ขนาดที่ดิน ด้านกว้าง 19 เมตร ด้านยาว 36 เมตร รวม 115 ตารางวา โดยทำเลที่ตั้งโครงการภายในระยะรัศมี 1-2 กิโลเมตร อยู่ใกล้โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา โรงพยาบาลลานนา ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง ในการลงทุนอพาร์ทเมนท์ของโครงการจะสร้างความแตกต่างในด้านการออกแบบตัวอาคาร ภายในห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวก การตกแต่งบริเวณโดยรอบให้มีความสวยงาม และสะอาด เพื่อสร้างแรงดึงดูดให้กลุ่มเป้าหมายที่ต้องการใช้บริการอพาร์ทเมนท์ กลุ่มเป้าหมายของโครงการ ได้แก่ กลุ่มนักเรียนโรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา พนักงาน โรงพยาบาลลานนา และ พนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง ซึ่งถือเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพ และมีความต้องการพักอาศัย อยู่ใกล้สถานที่ทำงาน และสามารถตอบสนองความต้องการในด้านที่พักอาศัยที่ได้มาตรฐาน ตรงตามความต้องการของผู้อาศัย

ดังนั้นเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจลงทุน ผู้ศึกษาจึงเห็นควรที่จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ เพื่อที่จะใช้ประกอบการพิจารณาก่อนการตัดสินใจลงทุน โครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในตำบล
ช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าใน
ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่
2. สามารถนำข้อมูลไปใช้เป็นแนวทางแก่ผู้สนใจประกอบการลงทุนใน
ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ และใกล้เคียง

นิยามศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ หมายถึง การศึกษาเพื่อให้ทราบถึงผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
จากการดำเนินงานตามโครงการลงทุน โดยพิจารณาจากการศึกษาวิเคราะห์โครงการใน 4 ด้านคือ
ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจลงทุน
ของนักลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่า (ชมกร ธาราศรีสุทธิ, 2552)

อพาร์ทเมนท์ หมายถึง สถานที่ให้บริการให้เช่าที่พักอาศัย ของผู้ที่อยู่ระหว่าง
การศึกษา และคนทำงาน โดยชำระเงินค่าเช่าเป็นรายเดือน ตั้งอยู่ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง
เชียงใหม่