

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่พักอาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน ประชากรมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยด้วยเหตุผลต่าง ๆ เช่น เพื่อศึกษาต่อของผู้มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด เพื่อความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทางไปทำงานหรือสถานศึกษา เป็นต้น จากปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้เป็นสาเหตุให้ธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่าจึงเกิดขึ้นมากมายทั่วประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดที่เป็นจุดศูนย์กลางของแหล่งงาน เขตอุตสาหกรรมและสถานศึกษา เช่น กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ไปจนถึงจังหวัดใหญ่ ๆ

บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมไม่ว่าจะเป็นประเภทที่เจ้าของอยู่อาศัยเองหรือสร้างขึ้นเพื่อให้เช่าอาศัย ในช่วงปี 2546 – 2550 โดยประมวลจากข้อมูลสถิติกับเศรษฐกิจสังคมของประชากรและครัวเรือน ซึ่งครอบคลุมความต้องการที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนครัวเรือนมีจำนวนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี และเศรษฐกิจเจริญเติบโตต่อเนื่องในระดับร้อยละ 5– 6% จึงทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย 53,000 – 80,000 หน่วยต่อปี (บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด, 2547) และความสามารถในการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยรัฐบาล เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร จึงทำให้เกิดอุปสงค์ส่วนเกินของที่อยู่อาศัย (Excess Demand)

หลังจากประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี 2540 รัฐบาลได้ออกนโยบายและมาตรการต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจให้ดีขึ้น จนกระทั่งปี 2544 เศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัว ธุรกิจมีการขยายตัว มีการจ้างงานมากขึ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เคยได้รับผลกระทบก็เริ่มฟื้นตัว และมีแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อัตราดอกเบี้ยในอเนกมามีแนวโน้มลดลง เงินอนุมติสินเชื่อเพิ่มขึ้น จากปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ได้กลายเป็นช่องทาง และโอกาสสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นที่มาของโครงการ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจประเภทหนึ่งที่ถือว่ามีความศักยภาพพอสมควร และได้รับความสนใจค่อนข้างมากจากผู้ลงทุน เนื่องจากใช้เงินลงทุนที่ไม่สูงมากนัก ความเสี่ยงไม่มาก สามารถเก็บเกี่ยวผลกำไรได้ในระยะยาว นอกจากนี้ยังไม่มีคู่แข่ง และซับซ้อนในการบริหารจัดการเท่าใดนัก ยิ่งโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดี แวดล้อมไปด้วย ตลาด

ห้างสรรพสินค้า ย่านธุรกิจ หรือ สถานศึกษา ก็นับว่าเป็นโอกาสที่ดีที่จะลงทุนในโครงการดังกล่าว

โดยรวมโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณรอบสถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์ที่ทำการสำรวจมีทั้งหมดประมาณ 50 แห่ง จากการตรวจสอบสภาพตลาดของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณรอบสถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์ พบว่าส่วนใหญ่เป็นหอพักขนาดกลางที่มีเครื่องอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นมีจำนวนไม่มาก โดยแยกเป็นโครงการขนาดใหญ่ (50 ห้องขึ้นไป) ทั้งสิ้น 12 แห่ง สภาพของโครงการใหม่และเก่า ราคาของห้องเช่ามีราคาสูง และระดับการให้บริการยังไม่เป็นที่น่าพอใจมากนัก ส่วนโครงการขนาดกลางถึงขนาดเล็กนั้นมีทั้งสิ้น 38 แห่ง สภาพของโครงการส่วนมากเก่า ทรุดโทรม ราคาไม่เหมาะสมและขาดสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นเช่น ร้านอาหาร ร้านซัก-อบ-รีด ร้านขายของ เป็นต้น ด้วยสาเหตุดังกล่าวทำให้ควรมีโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีคุณภาพและราคาที่เหมาะสม เพื่อตอบสนองความต้องการตลาด

ในอนาคตบริเวณดังกล่าวจะเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสูงในด้านต่างๆ และมีเศรษฐกิจที่ดีในจังหวัดนครสวรรค์ เนื่องจากเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัย อยู่ห่างไม่ไกลจากแหล่งที่เป็นสถานที่ทำงานของบุคคลทั่วไป การมีหอพักที่มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม ดี มีคุณภาพ และราคาที่เหมาะสม การคมนาคมสะดวก จึงนับว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนทำโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าค่อนข้างสูง

จากการศึกษารอบๆพื้นที่ที่จะเห็นได้ว่าความต้องการในส่วนโครงการต้องยอมรับว่า ในธุรกิจนี้มีอุปสงค์ที่มีปริมาณสูง โดยเฉพาะในรอบๆบริเวณสถานศึกษาและย่านธุรกิจ ในส่วนของรอบบริเวณสถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์เองเป็นสถานศึกษาที่ค่อนข้างใหญ่ อีกทั้งยังมีสถานศึกษาอื่น เช่น วิทยาลัยเทคนิคจังหวัดนครสวรรค์ วิทยาลัยภาคกลางตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงนั้นหมายถึงอุปสงค์ที่มีปริมาณสูงมาก ทำให้อุปทานที่มีอยู่ ณ ขณะนี้ยังไม่ถือว่าเพียงพอต่อความต้องการ จากตารางที่ 1.1 จะเห็นได้ว่าจำนวนนักศึกษาใหม่เฉพาะภาคปกติที่เข้ามาศึกษาในสถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์ในแต่ละปีตั้งแต่ปีพ.ศ.2546ถึงปัจจุบันปีพ.ศ.2550นี้มีจำนวนมากขึ้นทุกๆปีและเป็นนักศึกษาที่มาจากต่างจังหวัดเพิ่มขึ้นทุกปีเช่นกัน ซึ่งปัจจุบันในปีพ.ศ. 2550 สถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์มีจำนวนนักศึกษาภาคปกติชั้นปีที่1ถึงปีที่4ทั้งหมด 7,856 คน และความสามารถในการรองรับนักศึกษาของหอพักที่อยู่ในสถาบันราชภัฏจังหวัดนครสวรรค์เอง ณ ปัจจุบันนั้นมีจำนวน 2 อาคาร อาคารละ40ห้อง ห้องละ 3 คนที่รองรับนักศึกษาได้ประมาณ 240 คน อีกทั้งโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่มีสภาพเก่าและทรุดโทรม บางแห่งเป็นโครงการที่สร้างใหม่อย่างไม่ค่อยมีคุณภาพ ทำให้โอกาส และช่องทางใน

การทำธุรกิจโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าโดยให้มีคุณภาพที่ดี มีราคาที่เหมาะสมน่าจะเป็นทางออกที่ดีให้แก่อุปสงค์ที่ยังคงมีอยู่เป็นจำนวนมากได้ และมีความเป็นไปได้ในการลงทุนที่ค่อนข้างสูง

ธุรกิจโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่ายังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนอีกมาก เพราะปริมาณความต้องการยังอยู่ในปริมาณที่สูง โดยเฉพาะในทำเลที่ดีคือย่านสถานศึกษา และย่านธุรกิจ แนวโน้มการแข่งขันจึงสูงขึ้น ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเริ่มมีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น ทั้งทางด้านราคา และ บริการ การแบกรับภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น สาเหตุมาจากราคาน้ำมันเพิ่มขึ้น และอยู่ภายใต้ภาวะการณ์เมืองที่ไม่มี ความมั่นคง และทิศทางการบริโภคของคนที่ต้องการโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีคุณภาพจริงๆ ไม่ใช่ห้องพักที่สร้างขึ้นแบบลวกๆ ราคาถูกๆ แต่อยู่แล้วอึดอัด ไม่สะดวกสบาย เพราะคนทุกคนต้องการเรื่องของการพักผ่อนเป็นปัจจัย 4 ในการดำรงชีวิตอยู่แล้ว ดังนั้นการปรับตัวให้ทันกับสถานการณ์ และการแข่งขันจึงเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องพิจารณา ดังนั้นจึงเป็นที่มาของการศึกษาค้นคว้าวิจัยแบบอิสระ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ เพื่อให้ธุรกิจที่ลงทุนสามารถที่จะอยู่รอดได้อย่างมีกำไร

ตารางที่ 1.1 ตารางแสดงจำนวนนักศึกษาภาคปกติที่เข้ามาใหม่ในแต่ละปี

ปีการศึกษา	จำนวนนักศึกษา		
	ที่อยู่ในเขตจังหวัดนครสวรรค์	ที่มาจากต่างจังหวัด	รวม
2546	604	1,071	1,675
2547	1,299	501	1,800
2548	1,324	617	1,941
2549	1,397	723	2,120
2550	1,409	824	2,233

ที่มา : สำนักทะเบียนสถาบันราชภัฏนครสวรรค์

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

การศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ มีวัตถุประสงค์ 3 ประการดังนี้

1. เพื่อศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลของผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์

2. เพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง ต้นทุนหรือผลตอบแทน

3. เพื่อวิเคราะห์ต้นทุน และ ผลตอบแทนทางการเงิน (Financial Cost – Benefit Analysis) ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบถึงต้นทุน ผลตอบแทน ตัวแปรที่สำคัญ และระยะเวลาคืนทุนโครงการ
2. เพื่อตอบสนองความต้องการในด้านของการเป็นที่พักอาศัยให้แก่ นักศึกษา และ บุคคลทำงานทั่วไป ที่มีมาตรฐานที่ดี บนพื้นฐานของราคาที่เหมาะสม
3. เพื่อให้ทราบถึงอุปสรรค และ ปัจจัยที่สำคัญในการดำเนินงาน ให้ประสบความสำเร็จของโครงการ
4. เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ และเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจในการทำธุรกิจนี้

1.4 นิยามศัพท์

อพาร์ทเมนต์ให้เช่า หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัยซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป ก่อสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีห้องน้ำอยู่ภายในห้องมีลิฟท์เฉพาะในห้องของตนเองเท่านั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่ ตู้เสื้อผ้า ที่นอน เตียงนอน โต๊ะเครื่องแป้ง เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ภายในห้อง สามารถพักอาศัยได้ทั้งชาย และ หญิง เข้าออกได้ตลอด 24 ชั่วโมง มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าเท่านั้น ไม่ได้มีไว้เพื่อจำหน่าย

นักศึกษา หมายถึง ผู้ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาระดับปริญญาตรี และ ระดับอนุปริญญาในสถาบันการศึกษา ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ได้แก่ สถาบันราชภัฏนครสวรรค์ วิทยาลัยกลาง มหาวิทยาลัยเจ้าพระยา วิทยาลัยเทคนิคนครสวรรค์ วิทยาลัยอาชีวศึกษา

บุคคลทำงานทั่วไป หมายถึง ผู้ซึ่งประกอบอาชีพ พนักงานบริษัท หรือ ประกอบอาชีพอิสระซึ่งมีรายได้ค่อนข้างดี มีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าห้องได้ที่ต้องการที่พักที่สะดวกต่อการเดินทางไปทำงาน