

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุป

จากจำนวนนักศึกษาที่เพิ่มขึ้นในเขตอำเภอเมือง นครสวรรค์ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม และสภาพการแข่งขันในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีความรุนแรงมากขึ้น ดังนั้นจึงเป็นที่มาของการศึกษาค้นคว้าวิจัยแบบอิสระเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษา และบุคลากรทำงานทั่วไปในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ และจากผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้สรุปได้ดังนี้

1) ผลจากการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงิน โดยใช้อัตราส่วนคิดลด (Discount Rat) 9 % พบว่า

- มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 677,720 บาท ซึ่งมีความมากกว่าศูนย์
- อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับ 16.07 % ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี จำกัด ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด 10.09%
- อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 1.48 แสดงถึงผลตอบแทนที่คิดกลับมาในปีปัจจุบันมีค่ามากกว่า 1

จากผลการวิเคราะห์ทางการเงินที่ได้นั้นแสดงให้เห็นว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษา และบุคลากรทำงานทั่วไป ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ให้ผลตอบแทนอยู่ในเกณฑ์ดี มีโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยนำเงินลงทุนส่วนตัวของเจ้าของกิจการ 1,422,500 บาท และกู้จากธนาคารจำนวน 6,875,000 บาท

2) ผลจากการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการทั้ง 6 สมมติฐานพบว่า

ในกรณีต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5% กรณีต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 10% กรณีต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 15% กรณีรายรับรวมเปลี่ยนแปลงลดลง 5% กรณีต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 15% และรายรับเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5% เมื่อทำการวิเคราะห์ทางการเงินทำให้ มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) ยังมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทน

ภายใน (IRR) มีค่ามากกว่าผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่กำหนดให้ และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่ามากกว่า 1 แสดงให้เห็นว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ยังมีโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุนอยู่

แต่ในกรณีที่รายรับรวมเปลี่ยนแปลงลดลง 10 % เมื่อทำการวิเคราะห์ทางการเงินทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าน้อยกว่าผลตอบแทนที่ดีที่สุดที่กำหนดให้ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าน้อยกว่า 1 แสดงให้เห็นว่าถ้ารายรับรวมเปลี่ยนแปลงลดลง 10% โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า สำหรับนักศึกษา และบุคลากรทำงานทั่วไปในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ไม่น่าลงทุน

3) ผลจากการวิเคราะห์ศักยภาพของโครงการทั้ง 3 ด้านพบว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ เป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าขนาดกลาง ที่มีคุณภาพดี มีมาตรฐาน ในราคาที่เหมาะสม พร้อมทั้งยังมีทำเลที่ตั้งดี มีการคมนาคมสะดวก จึงทำให้โครงการมีศักยภาพสูงที่จะแข่งขันกับธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายอื่น ๆ ได้เป็นอย่างดี ส่วนภายในองค์กรซึ่งมีบุคลากรที่เหมาะสม และมีการกำหนดหน้าที่ต่าง ๆ เพื่อให้การดำเนินโครงการบรรลุตามวัตถุประสงค์ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าโครงการมีโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุน

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาทำให้ทราบว่าถ้าโครงการมีรายรับรวมเปลี่ยนแปลงลดลง 10 % และ 15% จะทำให้โครงการไม่น่าลงทุน ดังนั้นเพื่อให้โครงการมีโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุน รายรับของโครงการจะต้องไม่ลดลงมีคนเช่าพักอาศัยเต็มจำนวนอยู่ตลอดเวลา จึงจำเป็นจะต้องคำนึงถึงปัจจัยที่ทำให้โครงการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ได้ มีคนเช่าพักอาศัยเต็มตลอดเวลา เช่น

1. จัดระบบรักษาความปลอดภัยให้ดียิ่งขึ้นสำหรับผู้เช่าพักอาศัยนอกเหนือจากยามรักษาความปลอดภัย เช่น ใช้ระบบ เข้า-ออก ด้วยบัตรรหัสผ่าน (key card)

2. มีระบบรักษาความสะอาดที่ดี โดยจัดให้มีคนดูแลรักษาความเรียบร้อยทั้งบริเวณภายในและภายนอกอพาร์ทเมนต์อยู่ตลอดเวลาแทนที่จะดูแลในช่วงเช้า หรือเย็นเพียงอย่างเดียว รวมถึงมีระบบจัดขยะมูลฝอยที่ถูกสุขลักษณะ

3. ให้บริการที่รวดเร็วแก่ผู้เช่าพักอาศัย โดยเฉพาะการซ่อมแซมอุปกรณ์ที่ชำรุดและเสียหาย เช่น ฝักบัว หลอดไฟ เป็นต้น

4. มีอัตราค่าเช่า ค้ำประกัน และให้บริการกับผู้เช่าพักอาศัยทุกระดับอย่างเท่าเทียมกัน

5. มีสภาพห้องพักที่เหมาะสม สิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันมีการจัดวางอย่างเหมาะสมดูแลน่าอยู่อาศัย

6. มีกฎ ระเบียบ ข้อบังคับสำหรับผู้เช่าพักอาศัย เพื่อความสงบเรียบร้อย และไม่สร้างความเดือดร้อนให้กับผู้เช่าพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์เดียวกัน นำมาซึ่งการย้ายออกของผู้เช่าพักอาศัยรายอื่น ๆ

7. รักษาสภาพแวดล้อมบริเวณอพาร์ทเมนต์โดยรอบ ให้มีความร่มรื่น สวยงาม เงียบสงบ ปราศจากเสียงรบกวนทั้งภายในและภายนอก อยู่ตลอดเวลา

8. ปรับปรุงอาคารให้มีความใหม่อยู่เสมอ เพราะนอกเหนือจากจะสร้างความสวยงามน่าพักอาศัยแล้ว ยังช่วยสร้างความพอใจให้แก่ผู้เช่าพักอาศัยรายเดิม และสร้างความประทับใจแก่ผู้เช่าพักอาศัยรายใหม่ที่กำลังมองหาอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

9. มีแหล่งเงินทุนเป็นของตนเอง หรือได้แหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า เพื่อลดภาระดอกเบี้ยในการกู้ยืม

ถึงแม้ว่าในการวิเคราะห์ทางการเงิน และความไหวตัวของโครงการในกรณีอื่น ๆ จะอยู่ในเกณฑ์ที่ดี มีโอกาสความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากในการศึกษาคั้งนี้ได้กำหนดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งต้นทุน และรายรับคงที่ตลอดอายุของโครงการ ซึ่งในความเป็นจริงแล้วไม่สามารถที่ได้ตลอดเวลา ดังนั้นเพื่อให้การศึกษาคั้งต่อไปสมบูรณ์ยิ่งขึ้น สิ่งที่ทำการศึกษาครั้งนี้ อาจจะเสนอแนะได้แก่

1) ต้นทุนคงที่ เช่น ค่าก่อสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้า และประปาซึ่งในระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนคงที่เหล่านี้ อาจมีการเพิ่มขึ้นเนื่องจากปัจจัยต่างๆ ได้ เช่น ค่าวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น สายไฟฟ้าราคาเพิ่มสูงขึ้น เป็นต้น ดังนั้นปัจจัยเหล่านี้จะต้องนำมาพิจารณาด้วยเพื่อให้ต้นทุนคงที่มีความใกล้เคียงความเป็นจริงมากยิ่งขึ้น

2) ปัจจัยเรื่องดอกเบี้ย เนื่องจากในการศึกษาโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสำหรับนักศึกษาและบุคคลทำงานทั่วไป ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ครั้งนี้ เป็นโครงการที่มีระยะเวลาในการศึกษา 12 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวนานพอสมควร และในสภาวะปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงด้านต่าง ๆ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อย่างรวดเร็ว ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ย เพราะทางโครงการได้ทำการกู้ยืมเงินส่วนหนึ่งจากธนาคาร และถ้าหาอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมสูงขึ้น จะทำให้ภาระในการชำระดอกเบี้ยสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้นจึงต้องคำนึงถึงปัจจัยเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยด้วย

3) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอนาคต ถ้าหากว่าในอนาคตเศรษฐกิจมีการขยายตัวมากขึ้น การแข่งขันในธุรกิจอพาร์ทเมนต์มีมากขึ้น เพื่อให้โครงการอยู่รอดสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ได้ โครงการจะต้องมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารให้มีความใหม่

ขึ้น ค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการโฆษณา ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในห้องพัก เพื่อสร้างแรงจูงใจให้กับผู้เช่าพักอาศัยในระยะยาวต่อไป หรือให้มีผู้เช่าพักอาศัยเต็มจำนวนห้องพักของโครงการพักอาศัยในระยะยาวต่อไป หรือให้มีผู้เช่าพักอาศัยเต็มจำนวนห้องพักของโครงการที่มีอยู่

4) รายรับที่ลดลง เมื่อธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนทางการเงินที่ดี ทำให้ผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ เข้ามาแสวงหากำไรมากขึ้น ผู้เช่าจึงมีทางเลือกมากขึ้นในการที่จะเช่าพักอาศัย ทำให้ผู้เช่าพักอาศัยย้ายไปที่ที่ใหม่กว่า จำนวนห้องพักของโครงการไม่เต็ม รายรับของโครงการจึงลดลง หรือ ทางโครงการทำการลดอัตราค่าเช่าห้องพัก เพื่อเป็นการจูงใจ ให้มีผู้มาเช่าพักอาศัยเต็มจำนวน ย่อมทำให้รายรับของโครงการลดลงเช่นกัน

ดังนั้นจากข้อเสนอแนะในข้างต้น จะช่วยลดข้อบกพร่อง และเพิ่มคุณสมบัติยิ่งขึ้น สำหรับผู้ที่สนใจที่จะศึกษา หรือผู้ที่สนใจจะลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าต่อไป

5.3 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการในการศึกษาครั้งต่อไป

1. ในการกำหนดรายละเอียดของ โครงการทั้งในส่วนของคุณทุนและผลตอบแทน ได้จำแนก คุณทุนและผลตอบแทนด้านต่างๆที่มีความเหมาะสมกับขนาดของ โครงการ ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปควรมีการปรับเปลี่ยนการจำแนกคุณทุนและผลตอบแทนบางส่วนเพื่อให้สอดคล้องกับขนาดของโครงการที่จะศึกษาด้วย

2. ในการคำนวณการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในครั้งนี้ ทางโครงการได้ใช้ทั้งข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิในช่วงระยะเวลาของการศึกษาปี 2549 – 2550 เพราะฉะนั้นผู้ที่จะนำผลการคำนวณ ไปใช้ควรปรับค่าตัวเลขในส่วนของคุณทุนและผลตอบแทนต่างๆให้สอดคล้องกับช่วงเวลาที่ต้องการศึกษาด้วย

3. การศึกษาครั้งต่อไปควรทำการวิเคราะห์ศักยภาพโครงการของตนเองประกอบด้วย เพื่อช่วยประกอบในการตัดสินใจ เพราะว่าโครงการที่ทำการศึกษานี้กับโครงการอื่นๆอาจจะมีเงื่อนไขในเรื่องของศักยภาพของโครงการต่างกัน มีรายรับ และค่าใช้จ่ายมีความแตกต่างกันด้วย ไม่ว่าจะเป็นการวิเคราะห์ทางเทคนิคในเรื่องของทำเลที่ตั้ง การออกแบบ รวมไปถึงการวิเคราะห์ทางการตลาด และการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ