ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

ผู้เขียน นายสมาน ทิพรัตนราภรณ์

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

อาจารย์ดร.รวี ลงกานี ประธานกรรมการ

อาจารย์สุจรรย์พินธ์ สุวรรณพันธ์ กรรมการ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง "การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร" มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีการเก็บแบบสอบถามจากผู้ที่มีศักยภาพที่จะเป็นผู้ใช้บริการในอนาคตจำนวน 396 รายและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพักจำนวน 3 ราย รวมทั้งข้อมูลทุติยภูมิจากหนังสือ วารสาร บทความ รายงานการวิจัย สถิติต่างๆ ตลอดจนข้อมูลในอินเตอร์เนท และรวบรวมข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยใช้ร้อยละ ความถี่ เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน ด้านการตลาด การจัดการ และการเงิน ภายใต้ข้อสมมติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 8.75 % โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่าเศรษฐกิจในเขตลาดพร้าวกำลังมีการขยายตัวอย่างมาก จากการสอบถามผู้ประกอบการพบว่าอัตราการเข้าพักสูงถึง 90-100%ด้านปัจจัยต่อการตัดสินใจเลือกหอพักของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้าน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด (เฉพาะการลดค่าเช่า) ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ ปัจจัยด้านการนำเสนอทางกายภาพ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญระดับมาก สำหรับราคาค่าเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ 2,800 บาทต่อเดือน ทำให้โครงการประมาณการรายรับในปีแรก 1,384,000 บาท

ผลการศึกษาด้านเทคนิคพบว่า โครงการมีพื้นที่ดินด้านหน้าติดถนนซอยลาดพร้าว 136 กว้าง 17 เมตร ยาว 30 เมตร อาคารหอพักที่เหมาะสมจะมีขนาด 13 x 22.8 เมตร สูง 5 ชั้น ไม่มีลิฟท์ มีที่จอดรถด้านหน้าประมาณ 5-7 คัน มีห้องจำนวน 53 ห้อง ขนาด 22.04 ต.ร.ม

ผลการศึกษาด้านการจัดการพบว่า โครงการจะดำเนินงานในรูปของเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์กรประกอบไปด้วย ผู้จัดการหอพัก แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัย ผู้จัดการหอพักมีหน้าที่บังคับบัญชา แม่บ้านและพนักงานรักษาความปลอดภัยที่พักอาศัยในหอพัก ซึ่งทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยและงานซ่อมแซมบำรุงรักษาทั่วไป

ผลของการวิเคราะห์ด้านการเงิน ประกอบการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิคและด้านการจัดการ โครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานครต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 13,837,500 บาทโดยส่วนของเจ้าของทั้งหมด มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลของการวิเคราะห์โครงการ มีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 140 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 8.75% เท่ากับ 13,868,414 บาท ซึ่งสูงกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 8.78 ดังนั้นโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title The Feasibility Study on the Investment of Rental Apartment Project in Ladprao District, Bangkok.

Author Mr. Samarn Tipparatnaraporn

Degree Master of Bussiness Administration

Independent Study Advisory Committee

Lecturer Dr.Ravi Lonkani Chairperson

Lecturer Suchanphin Suwanaphan Member

ABSTRACT

The Independent study titled "The Feasibility Study on the Investment of Rental Apartment Project in Ladprao district, Bangkok Metropolitan" was conducted to study the feasibility study on the investment Apartment in Bangkok Metropolitan.

The feasibility was studied in 4 aspects which were marketing feasibility, technical feasibility, managerial feasibility and financial feasibility. The primary source of data were collected by handing out questionnaires to 396 potential customers who lived in the rental apartment in Ladprao district. In addition, the primary source of data were gathered from interviewing 3 rental apartment entrepreneurs. Mean while, the secondary data were also collected from books, journals, articles, research reports, relevant statistics and internet. The primary data were analyzed by using the percentage and frequency in order to sort out the possible scope of the investment in marketing, management and financial under an assumption of a rate of return greater than 8.75% . From this study, conclusion were as the follows :

According to the marketing analysis, the result showed that the economy was continuous growing in Ladprao district. The primary data from rental apartment entrepreneurs showed that the occupied rate was up to 90-100%. The respondents gave a "high important" level to the factor

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

of product, price, place, promotion (only discount room rate) ,personal ,process and physical evidences in deciding to rent the apartment. The study found that the suitable room rate was 2,800 baht per month. Sales forecast for the first year was 1,384,00 baht.

The results of the technical analysis revealed that the project was located in Ladprao Soi 136 with the size of 17x30 meters. An appropriate size of apartment building should be 13x22.8 meters, with five floors, no elevator and 5-7 cars parking. The number of rooms were 53 rooms with the size of 22.04 square meters.

The management study revealed that the project was belonging to an entrepreneur. Its organizational structure was consisted of apartment manager, house keeper and security. Manager was responsible for conducting house keeper, security who had stayed in the project apartment to secure the apartment and general maintenance.

The results of the financial analysis together with the assessment of marketing, technical and management aspects, pointed out that the project of rental apartment in Ladprao District would cover 13,857,000 Bahts for initial investment with pure (100%) equity. This project period would take 20 years. From the project analysis, the payback period was 10 year 140 days. The net present value of discount rate 8.75% was 13,868,414 Bahts. The Internal rate of return was 8.78%. Therefore, the project of rental apartment in Ladprao district was feasible to invest.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved