

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลวงของประเทศ มีเนื้อที่ 1,568.73 ตารางกิโลเมตร และมีประชากรทั้งสิ้น 5,584,730 คน (พื้นที่ จำนวนประชากร จำนวนบ้าน ในเขตกรุงเทพมหานคร, 2545: ออนไลน์) เป็นจังหวัดที่มีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุด นอกจากนี้ยังมีประชากรจากจังหวัดอื่นๆอพยพถิ่นฐานเข้ามาหางานเป็นจำนวนมาก ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นเรื่อยๆ โดยสัดส่วนของการเช่าบ้านเพื่อการพักอาศัยในจังหวัดสูงถึง 36.2% เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนการเป็นเจ้าของที่ดิน 57.4% และอื่นๆ 6.4% โดยมีขนาดของครัวเรือนเฉลี่ย 3.7 คน ซึ่งเป็นขนาดเล็กลงเรื่อยๆ (การเคหะแห่งชาติ กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการฯ, 2546 : ออนไลน์) การที่ขนาดของครอบครัวที่มีขนาดเล็กลงหมายถึง การแยกครอบครัวของคนรุ่นใหม่ที่แยกออกจากครอบครัวใหญ่ และจากการแยกครอบครัวออกมาในระยะแรกๆอาจยังไม่พร้อมต่อการซื้อบ้าน ทาวน์เฮาส์ หรือคอนโด ซึ่งอาจต้องอาศัยบ้านพัก บ้านเช่าหรือห้องเช่าไปก่อน จึงแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่พักอาศัยที่มีมากขึ้น

ตลาดพร้าวเป็นเขตหนึ่งใน 50 เขตของกรุงเทพมหานครที่มีประชากร 113,584 คน มีพื้นที่ 21.557 ตารางกิโลเมตรมีความหนาแน่น 5,269 คนต่อตารางกิโลเมตร (พื้นที่ จำนวนประชากร จำนวนบ้าน ในเขตกรุงเทพมหานคร, 2545: ออนไลน์) ซึ่งเป็นเขตที่มีประชากรหนาแน่น มีอัตราการเจริญเติบโตมาก มีร้านค้า และห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้นมากมาย เช่นห้างแมคโคร ห้าง-โลตัส ห้างเดอะมอลล์ฯแสดงให้เห็นถึงความเจริญของพื้นที่ นอกจากนี้ผู้ศึกษา ยังเห็นความจำเป็นในการหาที่พักอาศัยของผู้ที่เข้ามาหางานทำจากต่างจังหวัด เข้าเป็นพนักงานประจำห้างต่างๆหรือเป็นพนักงานบริษัทเอกชนทั่วไป รวมทั้งผู้ที่มีที่พักอาศัยอยู่นอกเขตพื้นที่ (นอกเขตตลาดพร้าว)แต่มีสถานที่ทำงานในเขตตลาดพร้าวแต่การเดินทางในจังหวัดกรุงเทพมหานคร การจราจรติดขัดอย่างมากจึงไม่สะดวกในการเดินทางไปมาระหว่างที่พักอาศัยและสถานที่ทำงาน การเดินทางแต่ละครั้งใช้เวลาในการเดินทางนานมากอาจใช้เวลาเดินทางไปกลับครั้งละ 1-2 ชั่วโมง คนทั้งสองกลุ่มนี้จึงเป็นกลุ่มเป้าหมายของ โครงการที่มีศักยภาพเป็นลูกค้าของ โครงการในอนาคต

ในปัจจุบันดอกเบี้ยธนาคารต่อเงินฝากของประชาชนอยู่ในอัตราที่ต่ำมาก ฉะนั้นการลงทุนในโครงการหอพัก จึงเป็นหนทางในการเพิ่มค่าของเงินที่มีอยู่ทางหนึ่งที่ทำให้ผลตอบแทน

มากกว่าการฝากเงินกับธนาคาร ในขณะที่ความต้องการที่พักอาศัยไม่ได้ลดลงมีแต่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของธุรกิจในตลาดพร้าว จึงเป็นช่วงที่น่าสนใจในการลงทุน

เนื่องจากการก่อสร้างหอพักเป็นการลงทุนที่ค่อนข้างสูง การศึกษาความเป็นไปได้จึงเป็นสิ่งหนึ่งที่ต้องทำก่อนการลงทุน โดยต้องทำการศึกษาถึงผลตอบแทนและต้นทุนของโครงการว่าคุ้มค่าในการลงทุนหรือไม่สำหรับผลตอบแทนของโครงการเป็นผลตอบแทนในอนาคตในการศึกษาจึงต้องมีการปรับค่าของเงินให้อยู่ในค่าปัจจุบัน เพื่อเปรียบเทียบกับค่าลงทุนที่ต้องจ่ายไปในปัจจุบัน นอกจากเหตุผลด้านดอกเบี้ยเงินฝากที่ค่อนข้างต่ำแล้วผู้ศึกษามีที่ดินว่างเปล่าในถนนลาดพร้าวซอย 136 มีขนาดหน้ากว้าง 17 เมตรติดถนนซอยและลึก 30 เมตร ห่างจากถนนลาดพร้าวสายหลักเพียงประมาณ 120 เมตร จึงเป็นโอกาสในการลงทุนสร้างหอพักสำหรับคนที่ต้องการที่พักอาศัยชั่วคราวจากสองกลุ่มเป้าหมายข้างต้นที่ไม่มีรถยนต์เป็นของตนเอง เพราะสถานที่ก่อสร้างหอพักสามารถเดินเข้าออกได้แต่มีขนาดของพื้นที่ไม่เพียงพอในการออกแบบให้มีที่จอดรถให้เพียงพอสำหรับผู้พักอาศัย

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุนหอพักในตลาดพร้าวเพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนสำหรับผู้ศึกษาและผู้สนใจที่จะลงทุนในอนาคต

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุนหอพักในตลาดพร้าว
กรุงเทพ-มหานคร

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักในตลาดพร้าว
กรุงเทพ-มหานคร
2. สามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการตัดสินใจลงทุน สร้างหอพัก ในเขต
ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร