

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

จังหวัดพะเยาตั้งอยู่ในภาคเหนือของประเทศไทย มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น จำนวน 486,348 คน แยกเป็นเพศชาย 239,731 คน และเพศหญิง 246,617 คน (สำนักงานจังหวัดพะเยา, 2549 : ออนไลน์) ผลิตรวมรวมของจังหวัดพะเยาตามราคาตลาดในปี 2548 รวมทั้งสิ้น 18,884 ล้านบาท โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อหัวต่อปี 37,315 บาท ผลิตภัณฑ์ที่มีมูลค่าสูงสุด ได้แก่ ผลิตภัณฑ์สาขา การเกษตร การล่าสัตว์ และการป่าไม้ มีมูลค่า 3,139 ล้านบาท รองลงมาได้แก่ ผลิตภัณฑ์สาขา การขายส่งและขายปลีก การซ่อมแซมยานยนต์ จักรยานยนต์ ของใช้ส่วนบุคคล และของใช้ในครัวเรือน มีมูลค่าถึง 3,656 ล้านบาท และสาขาการบริหารราชการและป้องกันประเทศรวมทั้งการประกันมีมูลค่า 1,997 ล้านบาท (สำนักงานคลังจังหวัดพะเยา, 2548 : ออนไลน์) มีอัตราคนต่อพื้นที่เท่ากับ 77.09 (กองข้อมูลที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ, ออนไลน์) โดยเฉพาะพื้นที่อำเภอเมือง มีความหนาแน่นของประชากรต่อตารางกิโลเมตร เท่ากับ 144.43 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ: 2548, ออนไลน์) เป็นประชากรในเขตเทศบาลเมือง 19,324 คน และเมื่อศึกษาถึงจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดพะเยาที่มีอายุ 15-39 ปีมีจำนวนทั้งสิ้น 6,755 คน (สำนักงานสถิติจังหวัดพะเยา: 2547, ออนไลน์) เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนของผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินในภาคเหนือร้อยละ 85.6 (การเคหะแห่งชาติ, ออนไลน์) พบว่ามีจำนวนประชากรอยู่ถึง 973 คนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ทางด้านโครงสร้างและระบบพื้นฐานของจังหวัดพะเยาแบ่งออกเป็น 2 ด้านหลักด้วยกัน ได้แก่ ด้านการคมนาคมขนส่งและการสื่อสาร ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สรุปข้อมูลพื้นฐานของจังหวัดพะเยา, ออนไลน์) โดยด้านการคมนาคมขนส่งหรือการเดินทางสู่จังหวัดพะเยานั้นสามารถเดินทางได้ทางรถยนต์ ซึ่งจะสามารถติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงได้สะดวกที่สุด ส่วนการเดินทางโดยรถไฟและการเดินทางทางอากาศ สามารถใช้สถานีรถไฟหรือท่าอากาศยานในจังหวัดใกล้เคียง ในด้านการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการซึ่งได้แก่การไฟฟ้าพบว่าปี 2547 ในเขตอำเภอเมืองมีไฟฟ้าใช้ครอบคลุมทั้งหมด 170 หมู่บ้านจาก 15 ตำบล และการประปามีการประปาส่วนภูมิภาคทั้งสิ้น 2 แห่งได้แก่การประปาพะเยา และการประปาจุน ซึ่งการประปาพะเยาให้บริการน้ำสะอาดแก่ชุมชนเมืองพะเยาและดอกคำใต้ประมาณ 96,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และมีพื้นที่

จำหน่ายน้ำ 13.5 ตารางกิโลเมตร ส่วนด้านการมีโทรศัพท์พื้นฐานใช้ในท้องที่อำเภอเมือง ประจำปี 2547 นั้น มีการใช้เลขหมายโทรศัพท์ของบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งสิ้น 20,075 เลขหมาย และมีการใช้เลขหมายของบริษัท ทีทีแอนด์ที จำกัด (มหาชน) ทั้งสิ้น 6,702 เลขหมาย (สรุปข้อมูลพื้นฐานของจังหวัดพะเยา, ออนไลน์)

จากข้อมูลด้านการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดพะเยา พบว่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 มีหอพักในเขตอำเภอเมืองทั้งสิ้น 137 หอพัก และด้วยระยะเวลาเพียง 7 เดือน มีหอพักจดทะเบียนเพิ่มขึ้นถึง 8 หอพัก (สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดพะเยา: 2549, ออนไลน์) แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจการทำหอพักเอกชน โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของหอพักมีอยู่ถึง 1.14 แห่งต่อเดือน ซึ่งอาจตามมาถึงการแข่งขันในธุรกิจด้านการบริการที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต จำนวนหอพักที่จดทะเบียนในเฉพาะเขตตำบลท่าวังทอง ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2550 มีอยู่ทั้งสิ้น 13 แห่งด้วยกัน กระจายตัวอยู่ใน 4 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 2 จำนวน 1 แห่ง หมู่ 3 จำนวน 1 แห่ง หมู่ 5 จำนวน 7 แห่ง หมู่ 8 จำนวน 2 แห่ง และหมู่ 13 จำนวน 2 แห่ง โดยหอพักดังกล่าวมีอัตราค่าเช่าตั้งแต่ 800 บาท ไปจนถึง 1,500 บาทต่อเดือน และมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 10 ห้องไปจนถึง 32 ห้อง (สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดพะเยา: 2550, จดหมายอิเล็กทรอนิกส์)

ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเพื่อการอยู่อาศัย โดยจะสร้างเป็นหอพักเอกชนให้เช่า ซึ่งผู้ศึกษามีที่ดินอยู่ในเขตตำบลท่าวังทอง อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา โดยทำเลที่ตั้งการคมนาคมไป-มาสะดวก อยู่ใกล้แหล่งชุมชน บริเวณใกล้เคียงเป็นที่ตั้งของห้างเทสโก้โลตัส สาขาพะเยา อยู่ใกล้โรงพยาบาลพะเยาราม ศูนย์ราชการจังหวัดพะเยา และแหล่งพาณิชยกรรมต่างๆ เช่น ร้านสะดวกซื้อเซเว่นอีเลฟเว่น (7-eleven) ซูเปอร์มินิมาร์ท ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ร้านอาหาร ร้านขายของชำและมินิมาร์ท และในบริเวณนั้นมีหอพักเกิดขึ้นหลายแห่ง และยังมีบ้านเรือนที่ถูกคิดแปลงเป็นหอพักให้เช่าอีกหลายหลังคาเรือนซึ่งแสดงว่ามีการเจริญเติบโตของหอพัก และบ้านพักให้เช่าอย่างต่อเนื่อง โครงการของผู้ศึกษาจะทำการสร้างในทำเลดังกล่าวเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจต่างๆ ในตำบลท่าวังทอง อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

ดังนั้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจลงทุนครั้งนี้ จึงเห็นควรอย่างยิ่งที่จะศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนหอพักเอกชน ก่อนที่จะตัดสินใจในการลงทุนโครงการนี้ เนื่องจากธุรกิจการสร้างหอพักเป็นการลงทุนที่ต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยจะต้องทำการศึกษาถึงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการก่อนว่าจะคุ้มค่าในการลงทุนหรือไม่ แม้ว่าในปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ 12 เดือน และ 24 เดือนจะอยู่ที่ 3.75 -4.50 บาท (ธนาคารแห่งประเทศไทย, ออนไลน์: 2550) ผู้ศึกษาจึงคาดว่า การลงทุนในหอพัก

จะให้ผลตอบแทนที่มากกว่าเงินฝากธนาคารและดัชนีข้อมูลอ้างอิงเบื้องต้นที่ได้กล่าวไว้ว่าธุรกิจภาคการบริการของจังหวัดพะเยายังคงสามารถเติบโตได้อีกมากในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา
2. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

สมมติฐานในการศึกษา

การศึกษความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา จะศึกษาโดยมีสมมติฐานให้ผลตอบแทนการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.00 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยโดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศร้อยละ 7.25 บวกกับส่วนชดเชยความเสี่ยงซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.75

นิยามศัพท์

การศึกษความเป็นไปได้ของการลงทุน หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามโครงการลงทุนในหอพักเอกชน จังหวัดพะเยา โดยพิจารณาจากการศึกษาวิเคราะห์โครงการใน 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนหอพักเอกชน

หอพักเอกชน หมายถึง หอพักที่จัดตั้งขึ้นโดยผู้ประกอบการเพื่อรับผู้ที่อยู่ระหว่างการศึกษา และคนวัยทำงาน เข้าอยู่หอพัก และได้รับเงินค่าเช่าเป็นรายเดือนเป็นค่าตอบแทน