

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการศึกษา

การศึกษาคือความเป็นไปได้โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร ได้ทำการศึกษาด้านต่างๆ คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยมีระเบียบวิธีการศึกษาในแต่ละด้าน ดังนี้

วิธีการศึกษา

ขอบเขตการศึกษา

ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วยการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยจะศึกษาถึงความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ซึ่งในการค้นคว้าอิสระครั้งนี้จะมุ่งเน้นการศึกษาด้านการเงินเป็นสำคัญ จะทำการประเมิน โครงการและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อทราบผลการดำเนินงานที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตและสามารถนำผลการวิเคราะห์นี้ไปใช้ประโยชน์ในการตัดสินใจในการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ต่อไป โดยวิธีการศึกษาได้นำข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิมิวิเคราะห์

ขอบเขตประชากร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ มี 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์และบ้านที่กั้นแบ่งให้เช่าเดิมในเขตบางแค ซึ่งมีจำนวนมาก โดยคัดเลือกเฉพาะอพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ในซอยโรงเรียนคลองหนองใหญ่ และบริเวณใกล้เคียงรัศมีโดยรอบไม่เกิน 1 กิโลเมตร เพื่อให้ได้ผลที่ใกล้เคียงที่สุดทางด้านการตลาด เทคนิค และด้านการเงิน

ส่วนที่ 2 ผู้ใช้บริการอพาร์ทเมนต์ห้องเช่าหรือผู้ที่มีแนวโน้มที่จะใช้บริการอพาร์ทเมนต์ห้องเช่า ในเขตบางแค

ขนาดของตัวอย่าง และวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งเป็น 2 กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่

1) กลุ่มผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ โดยการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง 5 ราย โดยผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เป็นเครื่องมือในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยคัดเลือกเฉพาะอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีที่ตั้งในบริเวณรัศมี 1 กิโลเมตรรอบที่ตั้ง

โครงการที่มีผู้เช่าพักประมาณ 80 – 95 % ของจำนวนห้องทั้งหมด และเป็นโครงการที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ซึ่งเป็นอพาร์ทเมนต์ที่ประกอบการมาก่อนแล้ว และก็มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักดี เพื่อให้ได้ข้อมูลด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ได้แก่

1. โอพาร์แมนชั่น ตั้งอยู่ที่ซอยโรงเรียนคลองหนองใหญ่ (100 ห้อง)
2. นิตยาแมนชั่น ตั้งอยู่ที่กลางซอยโรงเรียนคลองหนองใหญ่ (98 ห้อง)
3. บรรพตแมนชั่น ตั้งอยู่ที่ปากทางเข้าซอยวัดนิมมานรดี บางแค (236 ห้อง)
4. NT Apartment ตั้งอยู่ที่ริมถนนวงแหวน (กาญจนาภิเษก) (145 ห้อง)
5. พรประเสริฐ อพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่ที่ซอยโรงเรียนคลองหนองใหญ่ (165 ห้อง)

2) ผู้ใช้บริการอพาร์ทเมนต์ ห้องเช่า หรือผู้ที่มีแนวโน้มที่จะใช้บริการอพาร์ทเมนต์ ห้องเช่า ในเขตบางแค กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีการเปิดตารางของ Seymour Sudman (1976, p.87) ซึ่งจะใช้ขนาดตัวอย่างจำนวน 200 ราย การศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience Sampling)

ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ โดยใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึก (Depth Interview) และเก็บข้อมูลจากผู้ใช้บริการอพาร์ทเมนต์ ห้องเช่า หรือผู้ที่มีแนวโน้มที่จะใช้บริการอพาร์ทเมนต์ ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire Sampling)

2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยการค้นคว้าข้อมูลจาก หนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ งานวิจัย เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต

3) การรวบรวมข้อมูล

1. ใช้แบบสัมภาษณ์ เพื่อเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ในส่วนของการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค การจัดการ และการเงิน

2. ใช้แบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลจากผู้ให้บริการ หรือผู้มีแนวโน้มที่จะใช้บริการในส่วนของคุณข้อมูลในการพยากรณ์ยอดขาย การวางแผนการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นอย่างไรของผู้ตอบแบบสอบถามต่ออพาร์ทเมนต์ให้เช่า ใน เขตบางแค กรุงเทพมหานคร และปัจจัยในการตัดสินใจที่จะเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ ซึ่งประกอบไปด้วยทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ ราคา ค่าเช่า ช่องทางการจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด บุคลากร การก่อสร้าง การนำเสนอลักษณะทางกายภาพ กระบวนการจัดการบริหาร

ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่เกี่ยวกับผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร ในทุกๆด้านเช่น ด้านเทคนิค ด้านการจัดการบริหาร ด้านการเงินและคำถามทั่วไป

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถาม จะนำมาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบด้วยความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) และค่าเฉลี่ย (Mean) เกณฑ์การให้คะแนน การวัดระดับความสำคัญต่อปัจจัยด้านต่างๆ จะใช้มาตรวัดของลิเคิร์ต (Likert Scale) (สอนวิจัย วิธีการสร้างมาตรวัด, 2545) คำถาม ส่วนที่ 2 เรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยลักษณะคำถามจะมีคำตอบให้เลือก 5 ระดับ คือ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด โดยแต่ละระดับมีเกณฑ์การให้คะแนนดังนี้

ระดับความสำคัญ	ระดับคะแนน
มากที่สุด	5
มาก	4
ปานกลาง	3
น้อย	2
น้อยมากที่สุด	1

การกำหนดช่วงค่าเฉลี่ย เพื่อการผลแบ่งเป็น 5 ระดับ จากช่วงค่าเฉลี่ยต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ย	ระดับความสำคัญ
ค่าเฉลี่ย 4.5 – 5.0	มีระดับความสำคัญมากที่สุด
ค่าเฉลี่ย 3.5 – 4.49	มีระดับความสำคัญมาก
ค่าเฉลี่ย 2.5 – 3.49	มีระดับความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ย 1.5 – 2.49	มีระดับความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ย 1.00 – 1.49	มีระดับความสำคัญน้อยสุด

สมมติฐานในการศึกษา

โครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร ได้ตั้งข้อสมมติฐานออกเป็น 6 ข้อ ดังนี้

1. โครงการกำหนดโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) โดยมีแหล่งที่มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด

เงินทุนจากส่วนเจ้าของ	23,002,800.00 บาท
รวมทั้งหมด	23,002,800.00 บาท

โดยโครงการ สามารถคำนวณต้นทุนเงินทุนจากส่วนเจ้าของได้จาก

$$\begin{aligned}
 \text{ต้นทุนเงินทุนจากส่วนเจ้าของ} &= \text{อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย} + \\
 &\quad \text{ส่วนชดเชยความเสี่ยงของค่าเฉลี่ยในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์} \\
 &= 4.42\% + 5.10\% \\
 &= 9.52\%
 \end{aligned}$$

โดยอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรแห่งประเทศไทย (Bond Yield = 4.42% (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2552: ออนไลน์) + ส่วนชดเชยความเสี่ยงของค่าเฉลี่ยในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Risk Premium) = 5.10% (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2552: ออนไลน์)

ดังนั้น

$$\begin{aligned}
 \text{ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก} &= \text{ต้นทุนเงินทุนจากส่วนเจ้าของ} \\
 &= 9.52\%
 \end{aligned}$$

2. การคิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงในอัตรา 5 % ต่อปีสำหรับอาคาร
3. โครงการชำระภาษีโรงเรือนแบบเหมาจ่ายทุกห้องทั้งโครงการทุกปี
4. ภาษีเงินได้ในปีถัดไป โดยเสียภาษีปลายปีแบบบุคคลธรรมดา ซึ่งมีอัตรากำไรระหว่าง 5-37% (ขึ้นอยู่กับรายได้พึงประเมิน)
5. สถานที่โครงการตั้งอยู่บริเวณริมถนนซอยโรงเรียนคลองหนองใหญ่หน้าหมู่บ้านมั่งมี ซิตี แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
6. ผลการวิเคราะห์จะใช้เป็นข้อมูลที่สำคัญในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า ได้แก่ งบดุลล่วงหน้า งบกำไรขาดทุนล่วงหน้า งบกระแสเงินสดล่วงหน้า ซึ่งผู้ศึกษาจะนำมาประเมินผลและตัดสินใจความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ โดยใช้เกณฑ์การประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินดังนี้

- (1) โครงการมีงวดเวลาคืนทุนมีค่าไม่เกินค่างวดเวลาคืนทุนเฉลี่ยของธุรกิจ
- (2) โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับศูนย์
- (3) โครงการมีอัตราผลตอบแทนภายในมีค่ามากกว่าต้นทุนถัวเฉลี่ยน้ำหนักของเงินทุนคือ 9.52%

หากผลการวิเคราะห์ผ่านตามหลักเกณฑ์ทั้ง 3 ข้อให้ประเมินโครงการว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการนี้

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพักอพาร์ทเมนท์ ให้เช่าในจังหวัดนครราชสีมา ผลการศึกษา 1) ด้านการตลาด พบว่ามีพื้นที่ค่อนข้างจำกัดและมีราคาสูงแต่ทำเลดีพบว่าใกล้สถานศึกษาหลายแห่ง สถานประกอบการธุรกิจอีกมากมาย อีกอย่างหนึ่งก็คือรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้คนในบริเวณนั้นอยู่กันอย่างหนาแน่น จึงทำให้เศรษฐกิจมีการเจริญขึ้นอย่างต่อเนื่อง การวิเคราะห์ด้านการตลาด ประกอบด้วย ปัจจัย ด้านราคา ทำเลที่ตั้ง การส่งเสริมตลาด บุคคล กระบวนการบริการ และการนำเสนอทางกายภาพ ผู้ใช้บริการ ผู้ให้บริการหอพักให้ความสำคัญมาก ราคาเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ 2300บาทต่อเดือน 2) ด้านเทคนิค พบว่ามีที่ดินกว้าง 14X28 เมตร ยาว เมตร อาคารที่เหมาะสมมีขนาดกว้าง 8 X ยาว หรือลึก 24เมตร X สูง14เมตร มี 4ชั้น จำนวน 34 ห้อง ขนาดกว้าง 16.5 ตารางเมตร 3) ด้านการจัดการ พบว่าดำเนินการในรูปเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์กรประกอบด้วย ผู้จัดการหอพัก

แม่บ้านและพนักงานรักษาความปลอดภัย 4) ด้านการเงิน พบว่า ต้องใช้เงินลงทุนเริ่มต้น จำนวน 9,534,904 บาท โดยมีส่วนของเจ้าของ มีระยะ 20 ปี ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 14 ปี 75 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.91% เท่ากับ 5,085,450 บาท ซึ่งมีค่าต่ำกว่าเงินลงทุนครั้งแรก อัตราผลตอบแทนภายใน โครงการ (IRR) ร้อยละ 5.4811% ซึ่งมีค่าต่ำกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการ คือ 9.91% และต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 8.00% ดังนั้น โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในจังหวัดนครราชสีมา จึงเป็นไปได้ในการลงทุน

สมาน ทิพรัตนราภรณ์ (2547) ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในเขต ตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ผลการศึกษา 1) ด้านการตลาด พบว่าเศรษฐกิจในเขตตลาดพร้าวมีการขยายตัวอย่างมาก การวิเคราะห์ด้านการตลาด ประกอบด้วย ปัจจัยด้านราคา ทำเลที่ตั้ง การส่งเสริมการตลาด บุคคล กระบวนการบริการ และการนำเสนอทางกายภาพผู้ใช้บริการหอพักให้ความสำคัญมาก ราคาเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ 2800 บาทต่อเดือน 2) ด้านเทคนิค พบว่ามีที่ดินกว้าง 17 เมตร ยาว 30 เมตร อาคารที่เหมาะสมมีขนาด 13.0 x 22.8 เมตร สูง 5 ชั้น มี จำนวน 53 ห้อง ขนาด 22.04 ตร.ม. 3) ด้านการจัดการ พบว่าจะดำเนินงานในรูปแบบเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์ประกอบด้วย ผู้จัดการหอพัก แม่บ้านและพนักงานรักษาความปลอดภัย 4) ด้านการเงิน พบว่าต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 13,837,500 บาท โดยส่วนของเจ้าของมีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 140 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 8.75% เท่ากับ 13,868,414 บาทซึ่งสูงกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 8.78% ดังนั้นโครงการการลงทุนหอพักในเขตตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา

สถานที่ศึกษา ได้แก่ ศูนย์การศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จังหวัดสมุทรสาครและสถานที่เก็บรวบรวมข้อมูลได้แก่ สถานประกอบการอพาร์ทเมนท์ บ้านแบ่งให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลาในการศึกษา

การศึกษาคั้งนี้ใช้เวลาทั้งสิ้น 5 เดือน ตั้งแต่เดือน พ.ค.-ก.ย. 2552