ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ
อพาร์เม้นท์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่

ผู้เขียน นางสาวปิยะนุช ดีรอด

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ รองศาสตราจารย์ ชวภณ สิงหจรัญ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเม้นท์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ การศึกษาครั้งนี้ได้เก็บรวบรวมข้อมูล ด้วยวิธีสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเม้นท์ โดยการคัดเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง 3 ราย และเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้สนใจเช่าอพาร์ทเม้นท์ โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการ เก็บรวบรวมข้อมูล จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ราย และข้อมูลที่รวบรวมนำมาประมวลผลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ประกอบด้วย การแจกแจงความถี่ ค่าร้อยละ และค่าเฉลี่ย

การวิเคราะห์ด้านการตลาด คาดว่ากลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ กลุ่มนักเรียนโปลิเทคนิคลานนา พนักงานโรงพยาบาลลานนา พนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขากาดคำเที่ยง โดยประมาณรายได้จากค่าเช่าอพาร์ทเม้นท์ ปีละ 1,428,000.00 บาท มีค่าใช้จ่ายทางการตลาดในปีแรก จำนวน 50,000.00 บาท

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค โครงการตั้งอยู่บนที่ดินเปล่า เนื้อที่ 114.90 ตารางวา ขนาดของที่ดิน กว้าง 16 เมตร ยาว 28.50 เมตร รวม 114.5 ตารางวา พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร กว้าง 10 เมตร ยาว 22.50 เมตร สูง 13.50 เมตร มี 4 ชั้น รวมพื้นที่ใช้สอย โดยประมาณ 720 ตารางเมตร มีจำนวนห้องรวม 40 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ เตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะวางทีวี และพัดลม เป็นต้น และติดตั้งประตูคีย์การ์ด และติดตั้งกล้องวงจรปิด 8 จุด ภายใน – ภายนอกอาคาร โดยใช้งานในระบบ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

เรียวไทม์ รายงานผลทางระบบอินเตอร์เนท ติดตั้งระบบอินเตอร์เนทไร้สาย (WiFi) แบ่งพื้นที่ส่วนกลางเป็นห้องออกกำลังกาย พร้อมเครื่องออกกำลังกาย ส่วนการลงทุนเป็นค่าที่ดิน เป็นเงิน 1,263,900.00 บาท ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานรอตัดบัญชี จำนวน 200,000.00 บาท ค่าก่อสร้างอาคารพร้อมระบบสาธารณูประโภค เป็นเงิน 5,145,600.00 บาท และค่าเฟอร์นิเจอร์ เป็นเงิน 714,100.00 บาท

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ การบริหารงานของโครงการจะดำเนินกิจการแบบบุคคลธรรมดา โดยจดทะเบียนเป็นคณะบุคคล คำนวณภาษีเงินได้จากรายได้ค่าเช่า อัตราร้อยละ 0.50 การจ้างบุคลากร ได้แก่ ผู้จัดการอาคาร พนักงานการเงิน/ธุรการ เป็นพนักงานรายเดือน พนักงานทำความสะอาด เป็นลูกจ้างรายวัน ทำงานอาทิตย์ละ 4 วัน (วันจันทร์ ,วันพุธ วันศุกร์ วันเสาร์) และพนักงานรักษาความปลอดภัย เวลาทำงาน ตั้งแต่ 21.00- 06.00 น. ลูกจ้างรายวัน โดยจ้างจากบริษัทภายนอก

การวิเคราะห์ด้านการเงิน โดยกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ได้ระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 11 เดือน 8 วัน โดยให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิต่อส่วนของเจ้าของ ณ อัตราคิดลดร้อยละ 8 เป็นบวกเท่ากับ 4,471,162.43 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน ต่อส่วนของเจ้าของ อัตราร้อยละ16.33 โครงการนี้จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title Feasibility Study on Investment in a Rental Apartment Project in Tambon Chang Pueak, Mueang Chiang Mai District

Author Miss Piyanuch Deerod

Degree Master of Business Administration

Independent Study Advisor Associate Professor Chawapon Singhajarun

ABSTRACT

The objective of this independent study was to conduct feasibility study on investment in a rental apartment project in Tambon Chang Pueak, Mueang Chiang Mai District. The data was collected from in-dept interview from 3 rental apartment entrepreneurs via specific sampling, and questionnaire distributed to 200 people who had interest in renting an apartment. The data was analyzed with descriptive statistics, namely frequency, percentage and mean.

From marketing analysis, it was found that the target customers would be Lanna Poly-Technic students, Lanna Hospital staffs, and Tesco-Lotus, Kamtiang Branch employees. Estimated income from the rental apartments were 1,428,000.00 baht per year and the marketing expenses were 50,000.00 baht.

From technical analysis, it cloud be concluded that the project was situated on an empty land of 114.90 Square wah. The land was 16 meters wide and 28.50 meters long. The area for the construction of the building was 10 meters wide, 22.50 meters long, and 13.50 meters high. The building had 4 stories. There were 40 rooms, each room equipped with a bed, a wardrobe, a TV stand, a fan, etc. The room door was operated with a key card. There were close-circuit real-time cameras at 8 locations, both inside and outside the building. There was Wi-Fi internet. The public

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

area was a fully-equipped gym. For capital, 1,263,900.00 baht was invested on operating expenses before deferred 200,000.00 baht on pre-construction expenses and fees, 5,145,600.00 baht on construction of the building with utilities and 714,100.00 baht on furniture.

From management analysis, it could be concluded that the management was individual operation with the project registered as a group of individuals, income tax rate was 0.05 percent of the revenues. The recruitments were a building manager, an accountant/office staff, a janitor who was hired on a daily basis, with 4 working days/week (Monday, Wednesday, Friday and Saturday), security whose working hours was 21:00-06:00 hours hired on a daily basis from a security agency.

The financial analysis showed that the payback period was 7 years, 11 months, 8 days. The discount to net present value on equity at 8 percent was 4,471,162.43 baht when the internal rate of return was 16.33%. This project showed the feasibility for investment.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved