

ชื่อเรื่อง	การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำธุรกิจ ห้องแถวให้เช่าในเขตตำบลนาป่า จังหวัดชลบุรี
นักศึกษา	นางสาวจินดารัตน์ พยุงวงษ์
รหัสนักศึกษา	52641217
ปริญญา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	บริหารธุรกิจ
พ.ศ.	2554
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	รองศาสตราจารย์ ดร.กุลกัญญา ณ ป้อมเพ็ชร
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระร่วม	รองศาสตราจารย์อมรศรี ตันพิพัฒน์

บทคัดย่อ

นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี มีโรงงานตั้งอยู่จำนวนมากและมีอัตราการขยายตัวของโรงงานอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นเมื่อมีโรงงานเพิ่มขึ้นจึงมีแรงงานที่ต้องการที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นด้วย ทำให้เป็นที่สนใจของผู้ประกอบการที่ต้องการลงทุนทำธุรกิจห้องแถวให้เช่าในบริเวณนี้ แต่การแข่งขันของธุรกิจห้องแถวในบริเวณใกล้เคียงกับนิคมอมตะนครนั้นมีการแข่งขันค่อนข้างสูง จึงต้องมีการวิเคราะห์ว่าการลงทุนมีความคุ้มค่าเพียงใด ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจห้องแถวให้เช่าในเขตตำบลนาป่า จังหวัดชลบุรี มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงพฤติกรรมเช่าห้องแถว และปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ที่มีผลต่อการเลือกเช่าห้องแถวในตำบลนาป่า จังหวัดชลบุรี การประเมินความเป็นไปได้ทางการเงินสำหรับการลงทุนในธุรกิจห้องแถวให้เช่า รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้ศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ที่พักอาศัยห้องแถวในบริเวณตำบลนาป่า จังหวัดชลบุรี จากห้องแถวให้เช่าจำนวน 10 แห่ง แห่งละ 20 คน รวมจำนวน 200 คน และใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ

ผลจากการศึกษา พบว่าจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 23 – 27 ปี สถานภาพโสด จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย หรือ ปวช. มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน รายได้ประมาณ 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน ในด้านพฤติกรรมการตัดสินใจในการเลือกห้องแถวให้เช่าพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ตัดสินใจในการเลือกห้องแถวให้เช่าด้วยตัวเอง และส่วนใหญ่พบว่าห้องแถวที่กลุ่มตัวอย่างเช่าอยู่ในปัจจุบัน มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้ คือ พัดลม และมีค่าเช่าเดือนละ 1,501 - 2,000 บาท ราคาค่าไฟฟ้า หน่วยละ 6 บาท และราคาค่าน้ำหน่วยละ 25 บาท ส่วนใหญ่ไม่เปลี่ยนห้องแถวในช่วงเวลา 2 ปี แต่สำหรับกลุ่มตัวอย่างที่เปลี่ยนห้องแถวใหม่ มีเหตุผลอยู่ 2 ประการ คือ โกลจากสถานที่ทำงาน ทำให้ไม่สะดวกในการเดินทาง และความปลอดภัยของที่พักที่อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี

ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดบริการมีอิทธิพลในการเลือกห้องแถวให้เช่า พบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญสูงสุด คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง รองลงมาคือ ปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ และ ปัจจัยด้านบุคคล ตามลำดับ สำหรับด้านผลิตภัณฑ์ กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับความสำคัญมากต่อ ห้องพักมีห้องน้ำอยู่ภายในห้องที่สุด รองลงมา คือ หน้าต่างมีเหล็กดัดมุ้งลวด มีที่จอดรถยนต์และมอเตอร์ไซค์ ตามลำดับ ด้านราคา ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมากต่อ ราคาเช่าห้อง มากที่สุด รองลงมา คือ ราคาค่าน้ำ ค่าไฟ จำนวนค่าเช่าห้องล่วงหน้า และราคาค่าโทรศัพท์ตามลำดับ ด้านทำเลที่ตั้ง กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญมากที่สุดในห้องแถวให้เช่าที่มีความสะดวกในการเดินทาง และความปลอดภัยในการเดินทางมากที่สุด ด้านการส่งเสริมการตลาด กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญมากที่สุดในห้องแถวที่มีการลดค่าเช่า รองลงมาให้ความสำคัญในระดับปานกลาง คือ บริการเคเบิลทีวีราคาพิเศษ มีการโฆษณา ใบปลิว ป้ายประชาสัมพันธ์ ที่พักอาศัยมีกิจกรรมพิเศษ และให้ผู้เช่า/ผ่อน ผู้เย็นในราคาพิเศษ ตามลำดับ

สำหรับการลงทุนใน โครงการใช้งบประมาณลงทุน 4,419,000 บาท กำหนดอายุโครงการไว้ 20 ปี โดยพิจารณาตัวชี้วัดทางการเงิน 3 ประเภท คือ ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period) มีระยะเวลาการคืนทุนภายใน 13 ปี 3 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -1,497,888 บาท และอัตราผลตอบแทนลดค่า (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 5.00 จากตัวชี้วัดทางการเงิน จะเห็นได้ว่าโครงการนี้ ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน และการทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ ได้แก่ กรณีเมื่อมีรายได้ของโครงการลดลงร้อยละ 10.00 ได้แสดงให้เห็นว่า โครงการนี้ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน

การศึกษาครั้งนี้มีข้อเสนอแนะ คือ ควรเปลี่ยนการลงทุนจากห้องแถวเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในการมุ่งเข้าสู่ตลาดกลุ่มลูกค้ากลุ่มเป้าหมายใหม่ เพื่อความสามารถในการทำกำไรเพิ่มมากขึ้น ควรลดต้นทุนในการสร้างห้องแถวโดยการใช้วัสดุที่ราคาถูกลง เพื่อความคุ้มค่าในการลงทุนทำห้องแถวให้เช่า และเพิ่มเงินทุนในส่วนของผู้เช่า ลดการกู้เงินระยะยาวจากธนาคาร เพื่อลดภาระการจ่ายดอกเบี้ยธนาคาร