

ความเป็นไปได้ในการลงทุนทำห้องอยู่อาศัย (อพาร์ทเมนท์) ในตำบลเมือง  
อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย

The Investment Feasibility of a Project for Apartment in Meaung Sub-District  
Sawankhalok District Sukhothai Province

ณัฐจาร ฤทธิศักดิ์

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1.ศึกษาสถานการณ์การอยู่อาศัยของประชาชนในตำบลเมือง อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย 2.ศึกษาถึงลักษณะกลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะเป็นผู้อยู่อาศัยที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) 3. ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ในตำบลเมือง อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย มีการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ โดยเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 ราย สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ การหาค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ยเลขคณิต และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ทดสอบสมมติฐานใช้สถิติไคสแควร์

ผลการศึกษาพบว่า 1.จำนวนประชากรตามทะเบียนบ้านมี 15,833 คน แต่จำนวนประชากรที่อาศัยอยู่จริงมีจำนวน 56,783 คน ซึ่งให้เห็ว่ามีประชากรจากที่ต่าง ๆ เข้ามาอาศัยอยู่ในตำบลเมือง 2.เมื่อศึกษากลุ่มเป้าหมายที่คาดการณ์ว่าจะเป็นผู้ที่ต้องการเช่า พบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมีอายุ 20-30 ปี มีสถานภาพโสด รายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 10,000 บาท อาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน เดินทางโดยรถจักรยานยนต์ และเมื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคลกับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัยพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างมีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ยกเว้น ปัจจัยด้านรายได้และปัจจัยด้านวิธี/พาหนะในการเดินทางไม่มีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) 3. เมื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) พบว่า ที่ตั้งโครงการเป็นที่ดินเปล่า มีพื้นที่ 448 ตารางเมตร อยู่ในพื้นที่สีส้ม สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย โดยสร้างอาคารสูง 4 ชั้น มีจำนวนห้อง 20 ห้อง และผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด คือ ด้านลักษณะทางกายภาพ น้อยที่สุดคือ ด้านการส่งเสริมการตลาด โครงการมีโครงสร้างองค์กรแบบง่าย ประกอบด้วย เจ้าของกิจการ แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัย ใช้เงินลงทุน 6,281,100 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิ -3,763,094 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 10 และมีผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 0.33 จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

คำสำคัญ : ความเป็นไปได้ในการลงทุน,ห้องอยู่อาศัย

## ABSTRACT

The objective of this independent study are 1.to observe the situation of people who living in Meaung Sub-District Sawankhalok Sukhothai 2. to observe the target of apartment project. 3. study feasibility of a project for apartment in Meaung Sub-District Sawankhalok Sukhothai. Data were collected from 400 samples. By questionnaires. The statistical methods are Frequency Measurement,Percentage ,Arithmetic Average and Standard Deviation. Chi – Square is used in hypothesis experiment for relation.

The results showed 1. the number of people in house regristration is 15,833 but the number of real people in Meaung Sub-District is 56,783 that showed people from another area immigration to Meaung Sub-District. 2. Most of respondents need to rent an apartment are female ,age between 20-30 yeaes ,single status with an average income per month less than 10,000 Baht,travel by motorcycle. From the point of the customer 's reciprocal relation analysis between their personal factors to wards the need for rent an apartment, the personal factors and the need for rent an apartment come together but incomes factors and travel factors does not involve towards the need for rent an apartment. 3. The investment feasibility of a project for apartment presented the land in the project was empty land with 480 square. The land is located in the orange area .It use this land for living. Feature of the building was a 4 floors single building .This apartment has 20 rooms. The Physical Evidence is importance factors to a high level and the lower importance factors is promotion. This project has a simple organization are owner, housekeeper and out sourced security guards. The investment of apartment project required the value of capital investment at 6,281,100 baht. The value of Net present value (NPV) was – 3,763,094 baht at the 10% discount rate and the value of internal rate of return (IRR) was 0.33 Therefore it could be concluded to invest for an apartment project in Meaung Sub-District Sawankhalok District Sukhothai Province was not acceted.

**Keywords :** Investment Feasibility , Apartment

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์ ส่งผลให้ทุกคนต้องหาที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการนั้น เนื่องด้วยหน้าที่การงาน การศึกษา ซึ่งอาจทำให้เกิดการโยกย้ายที่อยู่อาศัยชั่วคราว ทำให้เกิดธุรกิจเกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัยขึ้นมา

อำเภอสุวรรณภูมิ เป็นหนึ่งในเก้าอำเภอของจังหวัดสุโขทัย เป็นอำเภอที่มีเศรษฐกิจขนาดใหญ่ โดยตำบลที่ถือว่าเป็นเขตเศรษฐกิจและเป็นศูนย์กลางได้แก่ ตำบลเมือง ในพื้นที่ของตำบลเมืองมีภูมิประเทศที่เหมาะสม มีการคมนาคมที่สะดวก นอกจากนี้ยังมีสถานที่สำคัญหลายแห่ง ทั้งภาครัฐและเอกชน ไม่ว่าจะเป็น สถานีราชการ โรงงานอุตสาหกรรม บริษัท ห้างร้านต่าง ๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก จากการที่ผู้ศึกษาได้ประกอบกิจการบ้านเช่า พบว่าจำนวนบ้านเช่าในเขตตำบลเมืองมีจำนวนเพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าจำนวนบ้านเช่าจะเพิ่มจำนวนขึ้น แต่มีการเข้าพักที่เต็มตลอด และส่วนใหญ่ของผู้ที่เช่านั้นก็มักมีภูมิลำเนามาจากที่อื่น ๆ ทำให้คาดการณ์ได้ว่า ผู้คนทั้งต่างตำบล ต่างอำเภอ หรือต่างจังหวัด เข้ามาอยู่อาศัยในตำบลเมืองเพิ่มมากขึ้น

ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะลงทุนสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)ในเขตตำบลเมือง อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดสุโขทัย แต่การลงทุนสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)เป็นการลงทุนที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง เพื่อความมั่นใจก่อนตัดสินใจลงทุน จึงต้องศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อนการลงมือก่อสร้างจริง

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาสถานการณ์การอยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยของประชาชนในตำบลเมือง อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดสุโขทัย
2. ศึกษาถึงลักษณะกลุ่มเป้าหมายที่คาดว่าจะเป็นผู้อยู่อาศัยที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)
3. ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)ในตำบลเมือง อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดสุโขทัย

## สมมติฐานของการวิจัย

1. ปัจจัยภายนอกมีผลต่อความเป็นไปได้ในการลงทุนทำห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ในตำบลเมือง อำเภอสุวรรณคโลก จังหวัดสุโขทัย
2. ปัจจัยภายในมีผลต่อความเป็นไปได้ในการลงทุนทำห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ในตำบลเมือง อำเภอสุวรรณคโลก จังหวัดสุโขทัย

## ขอบเขตของการวิจัย

ผู้ศึกษาได้แบ่งขอบเขตการวิจัยออกเป็น 3 ด้านดังนี้

1. ขอบเขตด้านพื้นที่ ศึกษาพื้นที่เฉพาะตำบลเมือง อำเภอสุวรรณคโลก จังหวัดสุโขทัย
2. ขอบเขตด้านประชากร ศึกษาเฉพาะกลุ่มผู้ที่สนใจเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)ได้แก่ ข้าราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจในตำบลเมือง,ครูและบุคลากรทางการศึกษาของสถานศึกษาในตำบลเมือง, พนักงานที่ทำงานในบริษัทที่ตั้งอยู่ในเขตตำบลเมือง และ นักศึกษาวิทยาลัยเกษตรและเทคโนโลยีสุโขทัย
- 3.ขอบเขตด้านเวลา ทำการศึกษาค้นคว้าข้อมูลและเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามและวิเคราะห์ผลสรุปผลระหว่างวันที่ 19 ตุลาคม พ.ศ.2562 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2563

## แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาครั้งนี้ได้มีการนำทฤษฎีและแนวคิดต่าง ๆ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ผลโดยอาศัยทฤษฎีของ สุจรรย์พันธ์ สุวรรณพันธ์ (2548) ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ โดยจะมีการวิเคราะห์ทั้งหมด 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ,ด้านเทคนิค, ด้านการจัดการ และ ด้านการเงิน แต่เมื่อได้ศึกษาข้อมูลจาก เอกพลงค์ภัทรกุล(2559) ได้อธิบายว่านอกจากที่จะมีการวิเคราะห์ทั้ง 4 ด้านแล้ว ควรจะมีการวิเคราะห์ด้านกฎหมาย และด้านกายภาพอีกด้วย

ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ จะมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยจะมีการวิเคราะห์ทั้งหมด 6 ด้านได้แก่ ด้านกายภาพ ด้านกฎหมาย ด้านเทคนิค ด้านการตลาด ด้านการบริหาร และ ด้านการเงิน

สำหรับในการวิเคราะห์ด้านการเงิน จากการศึกษาของศุภกฤต อริยวุฒยากร (2556) ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินมาพิจารณา ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ หากค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวกแสดงว่าควรลงทุน และหากเป็นลบแสดงว่าไม่ควรลงทุน และอัตราผลตอบแทนภายใน โดยถ้าผลตอบแทนของโครงการสูงกว่า อัตราผลตอบแทนที่ต้องการหรือต้นทุนของเงินทุน แล้วก็ควรลงทุน แต่ถ้าน้อยกว่า ก็ควรปฏิเสธการลงทุน

## วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทำห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ในตำบลเมือง อำเภอสุวรรณคโลก จังหวัดสุโขทัย เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ใช้วิธีการเชิงสำรวจ ใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูล ให้กลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ตอบแบบสอบถาม โดยผู้ศึกษาได้กำหนดระเบียบวิธีการศึกษาไว้ดังนี้

### 1. การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้คือบุคคลที่มีความเป็นไปได้ในการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)ในตำบลเมือง อำเภอสุวรรณคโลก จังหวัดสุโขทัย จำนวน 56,763 คน จากนั้นใช้วิธีการทำไร่ ยามาเน่เพื่อกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง โดยได้ทั้งหมด 400 ราย

### 2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาคั้งนี้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล เป็นแบบสอบถามปลายปิด โดยผู้ศึกษาได้แบ่งแบบสอบถามออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)

ส่วนที่ 3 ความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)

### 3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ เก็บข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) และข้อมูลความต้องการเกี่ยวกับการเลือกเช่าห้องอยู่อาศัย (อพาร์ทเมนท์) โดยใช้แบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง

3.2 การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ ผู้ศึกษาได้ทำการค้นคว้าข้อมูลจากเอกสาร งานวิจัย วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องและค้นคว้าผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต เช่น ข้อมูลการวิเคราะห์ด้านการเงิน ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค ด้านกายภาพ และด้านกฎหมาย เป็นต้น

### 4. การวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ เก็บข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) และข้อมูลความต้องการเกี่ยวกับการเลือกเช่าห้องอยู่อาศัย (อพาร์ทเมนท์) โดยใช้แบบสอบถามจากกลุ่มเป้าหมายที่สุ่มมาจากประชากร

4.2 การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ ผู้ศึกษาได้ทำการค้นคว้าข้อมูลจากเอกสาร งานวิจัย วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องและค้นคว้าผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต เช่น ข้อมูลการวิเคราะห์ด้านการเงิน ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค ด้านกายภาพ และด้านกฎหมาย เป็นต้น

## 5.วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 ราย จะนำข้อมูลมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมวิเคราะห์ผลสำเร็จรูปทางสถิติ (SPSS) โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์ดังนี้

5.1 ใช้แจกแจงความถี่(Frequency) และหาค่าร้อยละ(Percentage) สำหรับวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม และความต้องการในการเช่าห้องอยู่อาศัย (อพาร์ทเมนท์) แล้วนำเสนอในรูปแบบตารางประกอบการแปลความเชิงบรรยาย

5.2 ค่าเฉลี่ย (Mean) สำหรับวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) แล้วนำเสนอในรูปแบบตารางประกอบการแปลความเชิงบรรยาย

5.3 ไคสแควร์(Chi-square) สำหรับวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามกับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)

## ผลการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้ผู้ศึกษาได้แบ่งผลการวิจัยได้ 4 ส่วน ดังนี้

1. สถานการณ์การอยู่อาศัยของประชาชนในตำบลเมือง พบว่า ประชากรที่มีรายชื้อในทะเบียนบ้านมีจำนวน 15,833 คน จำนวนบ้าน 6,689 หลัง แต่จำนวนประชากรที่อาศัยอยู่จริงกลับมีจำนวน 56,763 คน แสดงให้เห็นว่าประชากรที่อาศัยอยู่จริงมีมากกว่าประชากรในทะเบียนบ้าน อาจด้วยการที่ตำบลเมืองมีสถานที่สำคัญหลายแห่ง ทำให้ผู้คนจากต่างอำเภอ ต่างจังหวัด เข้ามาอยู่อาศัยในตำบลเมืองมากขึ้น จากข้อมูลที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถาม

2. กลุ่มเป้าหมายที่คาดการณ์ว่าจะเป็นผู้เช่า ได้แก่ ประชากรเพศหญิง มีอายุระหว่าง 20-30 ปี มีสถานภาพโสด มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 10,000 บาท ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน เดินทางโดยรถจักรยานยนต์

3. ความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ในตำบลเมือง อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดสุโขทัย ด้านกายภาพ พบว่าที่ดิน มีพื้นที่ 1 งาน 20 ตารางวา ถนนทางเข้าโครงการเป็นทางสาธารณะประโยชน์มีความกว้าง 6 เมตร ซึ่งจะเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 8 เมตร โดยปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างเปล่า มีการถมดินและทำรั้วไว้ทุกด้านแล้ว พื้นที่โดยรอบโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชน มีผู้คนอาศัยอยู่มาก ด้านกฎหมาย ที่ดินที่ตั้งของโครงการสามารถสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ได้ โดยสามารถออกแบบอพาร์ทเมนท์ให้เป็นอาคารหลังเดี่ยว มีความสูง 4 ชั้น มีพื้นที่รวม 448 ตารางเมตร โดย

มีห้องพักขนาดกว้าง 5 เมตร ยาว 5 เมตร ชั้นละ 5 ห้อง มีระเบียงและห้องน้ำในตัว ทางเดินภายในอาคาร กว้าง 1.50 เมตร มีช่องจอดรถยนต์หน้าอาคาร 8 ช่อง ช่องจอดรถจักรยานยนต์ 50 ช่อง

ด้านการตลาด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความต้องการเช่าอพาร์ทเมนท์ โดยให้ความสำคัญกับปัจจัยในระดับ มากทุกด้าน เมื่อพิจารณาถึงค่าเฉลี่ยพบว่า ปัจจัยด้านกายภาพมากมีค่าเฉลี่ยมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ด้าน บุคคล ด้านกระบวนการให้บริการ และน้อยที่สุดคือปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านเทคนิค โครงการ จะใช้เงินลงทุนในสินทรัพย์ของโครงการเริ่มแรกเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6,281,100 บาท ใช้เวลาในการก่อสร้าง ประมาณ 1 ปี ด้านการจัดการ โครงการจะมีรูปแบบขององค์กรแบบง่าย มีเจ้าของกิจการเป็นผู้ดูแลอพาร์ทเมนท์ , แม่บ้าน ส่วนพนักงานรักษาความปลอดภัยใช้วิธีการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยจากภายนอก

ด้านการเงิน พบว่าผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดอายุ โครงการ ซึ่งผู้ศึกษาได้ใช้โปรแกรม ไมโครซอฟท์ เอกซ์เซลล์ ในการคำนวณค่า NPV โดยกำหนดอัตรา ผลตอบแทนไว้ที่ 10% จากการคำนวณพบว่าค่า NPV เท่ากับ -3,763,094 และการหาค่าอัตราผลตอบแทน ภายในที่ทำให้กระแสเงินสดสุทธิเป็นศูนย์ ซึ่งผู้ศึกษาได้ใช้โปรแกรม ไมโครซอฟท์ เอกซ์เซลล์ ในการ คำนวณ พบว่า ได้ค่า IRR เท่ากับ 0.33 %

#### 4. ผลการทดสอบสมมติฐาน

จากสมมติฐานข้อ 1 ปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามแต่ละปัจจัยมีความสัมพันธ์ กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) พบว่า พบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างมี ความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ยกเว้น ปัจจัยด้านรายได้ และ ปัจจัยด้านวิธี/พาหนะในการเดินทางไม่มีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)

จากสมมติฐานข้อที่ 2 โครงการก่อสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ในตำบลเมือง อำเภอ สวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย มีความเป็นไปได้ในการลงทุน พบว่า เมื่อคำนวณค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิแล้วมีค่า ติดลบ ซึ่งมีค่าน้อยกว่าศูนย์ แสดงให้เห็นว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

### อภิปรายผล

1. จากผลการวิจัยพบว่ากลุ่มเป้าหมายที่คาดการณ์ว่าจะเป็นผู้เช่าห้องอยู่อาศัย (อพาร์ทเมนท์) ใน ตำบลเมือง อำเภอสวรรคโลก จังหวัดสุโขทัย ได้แพศหญิงที่มี อายุอยู่ในช่วง 20-30 ปี มีสถานภาพโสด มี รายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 10,000 บาท อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน เดินทางโดยรถจักรยานยนต์ เนื่องจาก จำนวนสถานประกอบการเอกชนในตำบลเมืองมีจำนวนมาก ทำให้มีประชาชนจากพื้นที่อื่นเข้ามาทำงาน ส่งผลให้มีความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับราคาเช่าอพาร์ทเมนท์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบในราคาที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนกัน ดังนั้น

การสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) จึงตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายได้ ซึ่งสอดคล้องกับ วราพันธ์ โพธิ์ศรี (2551) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ ในตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า กลุ่มเป้าหมายที่เลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ ส่วนใหญ่เป็นผู้หญิง มีอายุ 20-30 ปี มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน มีรายได้ 5,000 – 10,000 บาท มีสถานภาพโสด

2. จากผลการวิจัยพบว่าโครงการนี้มีค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ -3,763,094 บาท ซึ่งมีค่าน้อยกว่าศูนย์ แสดงให้เห็นว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากการลงทุนก่อสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) เป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนเริ่มแรกที่สูง ไม่ว่าจะเป็น ใช้เวลาในการก่อสร้างที่ใช้เวลาที่ค่อนข้างนาน ทำให้ระหว่างที่ทำการก่อสร้าง โครงการจะไม่มีรายได้จากค่าเช่า อีกทั้งโครงการดังกล่าวมีจุดคุ้มทุนที่นาน ซึ่งสอดคล้องกับ ศุภกฤต อริยวุฒยากร (2556) ได้กล่าวว่า หากค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวกแสดงว่าควรลงทุน และหากเป็นลบแสดงว่าไม่ควรลงทุน และเมื่อคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายในพบว่า มีค่าเท่ากับ 0.33 ซึ่งมีค่าน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่กำหนดไว้ที่ 10 เปอร์เซ็นต์ สอดคล้องกับงานวิจัยของ นินทนาท รัตน์ชเลศ (2553) ที่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องพักให้เช่ารายเดือน ในอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน พบว่ามีค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -8,064,916 บาท ที่อัตราคิดลด 10 เปอร์เซ็นต์ และมีผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 6.93 เปอร์เซ็นต์ จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่ไม่สอดคล้องกับ ปิยะนุช ตีรอด(2553) ที่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ พบว่ามีค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 4,471,162.43 บาทที่อัตราคิดลด 8 เปอร์เซ็นต์ ค่าอัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับ 16.33 โครงการนี้จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

3. จากผลการศึกษปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ผู้ศึกษาสามารถอภิปรายผลการศึกษาดังนี้

3.1 ด้านผลิตภัณฑ์ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับขนาดของห้องพักและพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด สอดคล้องกับ นินทนาท รัตน์ชเลศ(2553) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องพักให้เช่ารายเดือน ในอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ในด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกห้องพักให้เช่ารายเดือน โดยพบว่าปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับขนาดของห้องพักและพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด

3.2 ด้านราคา พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับราคาค่าเช่าห้องพักมากที่สุด สอดคล้องกับจากรุพร ฤทธิ์สยอง(2556) ที่ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่พักของหอพักนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยเชียงใหม่พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับราคาค่าเช่ามากที่สุด และยังสอดคล้องกับ ปิยะนุช ตีรอด(2553) ที่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้



ความสำคัญกับค่าเช่าห้องพักมากที่สุด และยังสอดคล้องกับ สมชาย ทรัพย์สินโอพาร(2552) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับค่าเช่าห้องพัก

3.3 ด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญในระดับมาก ซึ่งสอดคล้องกับ นินทนาท รัตน์ชเลศ(2553) ที่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องพักให้เช่ารายเดือน ในอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในระดับมาก

3.4 ด้านการส่งเสริมการตลาด เป็นปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญน้อยที่สุดและเมื่อพิจารณาปัจจัยย่อยพบว่าปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุด คือการมีบริการอินเทอร์เน็ตราคาพิเศษซึ่งสอดคล้องกับ ชัชชัย วรกิติ (2550) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าการมีอินเทอร์เน็ตฟรีสำหรับช่วง 3 เดือนแรกเป็นสิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก และยังสอดคล้องกับ ธนยพร เลิศวรรณพงษ์ (2554) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้บริการบ้านเพลินิจิตรอาร์ทแมน พบว่าความเร็วของอินเทอร์เน็ตมีความสำคัญต่อความพึงพอใจของลูกค้าที่ใช้บริการอยู่อย่างมาก

3.5 ด้านบุคคล ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมาก โดยพบว่าปัจจัยย่อยที่ให้ ความสำคัญมากที่สุด คือ การมีพนักงานอำนวยความสะดวกที่มีจำนวนเพียงพอและหน้าที่รับผิดชอบ ไม่สอดคล้องกับปิยะนุช ตีรอด(2553) ที่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับความเอาใจใส่ของพนักงานมากที่สุด

3.6 ด้านกระบวนการบริหาร พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับปัจจัยย่อยกับการติดต่อสื่อสารกับผู้พักอาศัยมากที่สุด ซึ่งไม่สอดคล้องกับ นินทนาท รัตน์ชเลศ(2553) ที่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องพักให้เช่ารายเดือน ในอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญความรวดเร็วในการบริการเมื่อมีปัญหาต่าง ๆ มากที่สุด

3.7 ด้านลักษณะทางกายภาพ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุดและเมื่อพิจารณาถึงปัจจัยย่อย พบว่าการมีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ที่กว้างขวางและเพียงพอเป็นสิ่งที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับการคมนาคมภายในตำบลเมือง ที่ไม่มีระบบขนส่งสาธารณะ ทำให้ผู้คนต้องเดินทางด้วยรถส่วนตัว ทั้งรถจักรยานยนต์ และรถยนต์ จึงต้องการที่พักอาศัยที่มีที่จอดรถที่กว้างขวางและเพียงพอ ซึ่งสอดคล้องกับ ชัชชัย วรกิติ (2550) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อที่จอดรถกว้างขวาง

#### 4. จากผลการทดสอบสมมติฐานที่พบว่า

4.1 ปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างมีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย (อพาร์ทเมนท์) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ยกเว้น ปัจจัยด้านรายได้ และ ปัจจัยด้านวิธี/พาหนะในการเดินทางไม่มีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) เมื่อพิจารณาปัจจัยส่วนบุคคลเป็นรายข้อ แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

4.1.1 เพศมีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ จากข้อมูลจะพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เป็นเพศหญิงส่วนใหญ่ จะมีความต้องการเช่ามากกว่าเพศชาย เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี เป็นห้องที่เข้าออกได้ทางเดียว มีกลอนประตูที่แข็งแรง ซึ่งเพศหญิงมักจะให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยมากกว่าเพศชาย

4.1.2 อายุมีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ พบว่ากลุ่มอายุที่มีความต้องการเช่ามากที่สุดได้แก่ช่วง 20-30 ปี เป็นวัยทำงานอาจจะยังไม่ได้อาศัยอย่างถาวร อาจมีการย้ายหน้าที่การงานไปที่อื่น ๆ จึงทำให้กลุ่มอายุ 20-30 ปี เลือกที่จะเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าการซื้อที่อยู่อาศัยอย่างถาวร

4.1.3 สถานภาพมีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพโสดมีความต้องการเช่ามากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพสมรส เนื่องจากการอาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนท์เหมาะสำหรับอาศัยอยู่คนเดียว หากมีการอาศัยอยู่เป็นครอบครัว ขนาดของห้องพักจะไม่เหมาะสมกับการอาศัยอยู่เป็นครอบครัว อีกทั้งหากมีการเริ่มต้นสร้างครอบครัวคนส่วนใหญ่ก็มักจะมองหาบ้านมากกว่าอพาร์ทเมนท์

4.1.4 รายได้ไม่มีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ เนื่องจากการวิจัยในครั้งนี้มีกลุ่มนักเรียนนักศึกษาเป็นกลุ่มเป้าหมายอยู่ด้วย ซึ่งส่วนใหญ่อาจจะยังไม่มีรายได้ เงินที่ใช้ได้มาจากผู้ปกครอง

4.1.5 อาชีพมีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ พบว่ากลุ่มอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนมีความต้องการเช่ามากที่สุด เนื่องจาก บริษัทเอกชนส่วนใหญ่ในพื้นที่ตำบลเมือง ไม่มีสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย แตกต่างจากข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่มีสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย อีกทั้งทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนท์ยังใกล้กับบริษัทเอกชน

4.1.6 วิธี/พาหนะเดินทางไม่มีความสัมพันธ์กับความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ เนื่องจากด้วยตำบลเมืองถึงแม้จะเป็นเขตเศรษฐกิจ แต่การคมนาคมยัง

สามารถดำเนินไปได้อย่างสะดวกสบาย จำนวนรถยนต์ รถจักรยานยนต์ ยังไม่มาก ทำให้วิธี/พาหนะในการเดินทาง ไม่มีผลต่อความต้องการเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)

4.2 จากผลการวิจัยพบว่าโครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ -3,763,094 บาท มีค่าน้อยกว่าศูนย์ แสดงให้เห็นว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ การที่มูลค่าปัจจุบันสุทธิน้อยกว่าศูนย์แสดงว่าผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับน้อยกว่าเงินที่ต้องลงทุน เนื่องจากการลงทุนก่อสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) เป็นโครงการที่ใช้เงินลงทุนเริ่มแรกที่สูง ไม่ว่าจะเป็น ใช้เวลาในการก่อสร้างที่ใช้เวลาที่ค่อนข้างนาน ทำให้ระหว่างที่ทำการก่อสร้าง โครงการจะไม่มีรายได้ และกว่าที่โครงการจะได้เงินทุนคืนก็ใช้เวลาที่ค่อนข้างนาน

### ข้อเสนอแนะ

1. การลงทุนสร้างห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์) เป็นการลงทุนที่ใช้เงินทุนสูง โดยเฉพาะในช่วงก่อนดำเนินกิจการ ดังนั้นผู้ลงทุนต้องมีความพร้อมเรื่องเงินพอสมควร หากต้องการมีการกู้ยืมเงิน ควรเลือกรู้จักสถาบันทางการเงินที่มีดอกเบี้ยต่ำหรืออาจมีการระดมเงินจากญาติพี่น้อง เพื่อลดค่าใช้จ่ายในขณะที่ยังไม่มีรายได้จากค่าเช่าห้องอยู่อาศัย(อพาร์ทเมนท์)
2. ในการศึกษาครั้งนี้มีการกำหนดให้มีการกำหนดอัตราการเข้าพักเต็มทุกห้องตลอดระยะเวลา ซึ่งในความเป็นจริงมีความเป็นไปได้ที่น้อยมาก ดังนั้นควรมีการวิเคราะห์ความไว เพื่อให้สามารถประเมินความเป็นไปได้ในการลงทุนได้ใกล้เคียงความเป็นจริงมากขึ้น

### เอกสารอ้างอิง

- จารุพร ฤทธิ์สยอง.(2556).ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเช่าที่พักของหอพักนักศึกษาหญิง มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.เชียงใหม่:บัณฑิต วิทยาลัยมหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ชัชชัย วรกิติ.(2550).ความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่.เชียงใหม่:บัณฑิต วิทยาลัยมหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ.(2560).การวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน.ค้นเมื่อ 19 พฤศจิกายน 2562, จาก <https://baania.com/th/article/>
- ธัญวงศ์ กิรติวานิชย์.(2562).การลงทุน.ค้นเมื่อ 25 พฤศจิกายน 2562 ,จาก <https://baania.com/th/article/>
- ธัญพร เลิศวรรณพงษ์.(2554).ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้บริการบ้านเพลินจิวอร์อพาร์ทเมนท์.

เชียงใหม่:บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

นินทนาท รัตน์ชเลศ.(2553).ความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องพักรับเช่ารายเดือน ในอำเภอเมือง

จังหวัดลำพูน.เชียงใหม่:บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ปิยะนุช ตีรอด.(2553).ความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในตำบลช้างเผือก อำเภอ

เมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่.เชียงใหม่:บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

พานิภัค พระชัย.(2560).การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเปิดร้านกาแฟ “บ้านกาแฟสดหลังมอ

24 ชั่วโมง” ฝั่งยูพลาซ่า มหาวิทยาลัยขอนแก่น.ขอนแก่น:มหาวิทยาลัยขอนแก่น

วราพันธ์ โพธิ์หิรัญ.(2551).ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนท์ ในตำบลสุเทพ อำเภอเมือง

จังหวัดเชียงใหม่.เชียงใหม่:บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. ความหมายของอพาร์ทเมนท์. ค้นเมื่อ 16 พฤศจิกายน 2562 จาก

<https://guru.sanook.com/14519/>

สมชาย ทรัพย์สินโอพาร.(2552).ความเป็นไปได้ในการโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่า ในเขตบางแค

กรุงเทพมหานคร.เชียงใหม่:บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

สุชาดา ไยเทศ.(2555).วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี

จังหวัดปทุมธานี.ปทุมธานี : มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

อนุชา กุลวิสุทธิ์.ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมีอาชีพ(2555).การวิเคราะห์ด้านกายภาพ ค้นเมื่อ 19

พฤศจิกายน 2562,จาก <https://www.home.co.th/hometips/detail/71849->

เอกพล วงศ์ภัทรกุล.(2559).การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์บนพื้นที่ห้วยขวาง.

กรุงเทพมหานคร:มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

แอดมิน,Apartment world .(2562).รวมความรู้เกี่ยวกับการเลือกอพาร์ทเมนท์ และดูแลอพาร์ทเมนท์. ค้นเมื่อ

18 พฤศจิกายน 2562,จาก <https://www.apartments-world.com>