

A FEASIBILITY STUDY OF INVESTMENT ON RENTAL APARTMENT IN PHRAEK SA ROAD SAMUTPRAKAN PROVINCE

Teera RODKASIGAM¹ and Kanatnan THAWEEWAT^{1*}

1 Department of Applied Economics, Faculty of Economics at Sriracha, Kasetsart University Sriracha Campus, Thailand; kanatnan.th@ku.th (K. T.) (Corresponding Author)

ABSTRACT

The study aimed to: 1) assess market feasibility; 2) examine technical formats and alternatives; and 3) evaluate the financial feasibility of investing in an apartment for rent near the Phreak Sa Road Samutprakarn Province. Primary data were collected from a survey of rental apartments located within a two-kilometre radius of the project site, followed by covert non-participant observation by acting as a customer to obtain information for analysing market opportunities and determining an appropriate and competitive market positioning for the project. Interviews were also conducted with architects specialising in rental apartment building design to ensure compliance with relevant legal requirements, while secondary data were obtained from related articles and research studies. The data were analysed using descriptive and quantitative approaches, with financial tools incorporating the time value of money applied as investment decision-making criteria. The findings revealed that there were 20 rental apartments within the study area, most of which were unfurnished apartments without air conditioning and mixed-type unfurnished apartments offering both non-air-conditioned and air-conditioned rooms. As of the survey date, non-air-conditioned rooms had occupancy rates of 90-100 percent, with monthly rents ranging from 1,400 to 2,800 Baht., while air-conditioned rooms had a 100 percent occupancy rate, with monthly rents ranging from 2,500 to 3,400 Baht. Therefore, the project was positioned as an unfurnished apartment with air-conditioned rooms, with a monthly rent of 3,300 Baht. The proposed project consists of a five-storey building with 77 rooms, requiring a total investment of 39,492,900 Baht on a 352.50-square-wah land plot located in an orange urban planning zone. Based on a 20-year project life, a 90 percent occupancy rate, and a Weighted Average Cost of Capital of 5.75%, the project generated a Net Present Value of -3,383,364 Baht, a Profitability Index of 0.91, an Internal Rate of Return of 4.77%, and a Modified Internal Rate of Return of 5.27 %, the switching values for revenue, operating costs, and investment costs were -6.30 %, -18.20%, and -8.79%, respectively. Therefore, the project did not meet the investment decision criteria.

Keywords: Feasibility Study, Apartment, Phreak Sa Road Samutprakarn Province

CITATION INFORMATION: Rodkasigam, T., & Thaweewat, K. (2026). A Feasibility Study of Investment on Rental Apartment in Phraek Sa Road Samutprakan Province. *Procedia of Multidisciplinary Research*, 4(7), 24.

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณ ถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ

ธีระ รอดกลสิกรรม¹ และ ฌันทันท์ ทวีวัฒน์*

1 ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ประยุกต์ คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ศรีราชา;
kanatnan.th@ku.th (ฌันทันท์) (ผู้ประพันธ์บรรณกิจ)

บทคัดย่อ

การศึกษามีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาด 2) ศึกษารูปแบบและทางเลือกด้านเทคนิคและ 3) ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจข้อมูลอพาร์ทเมนต์ให้เช่าภายในรัศมี 2 กิโลเมตรรอบที่ตั้งโครงการ จากนั้นใช้วิธีการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วมด้วยวิธีการแฝงตัวเป็นลูกค้า เพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการวิเคราะห์โอกาสทางด้านตลาดในการกำหนดตำแหน่งทางการตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์ของโครงการ เพื่อให้มีความเหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ และการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบอาคารห้องเช่า เพื่อให้การออกแบบมีความถูกต้องสอดคล้องกับหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากบทความหรืองานวิจัยต่างๆ เพื่อวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณผ่านเครื่องมือทางการเงินที่มีการปรับมูลค่าเงินตามเวลาเป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ ผลการศึกษาพบว่า ภายในรัศมี 2 กิโลเมตรรอบที่ตั้งโครงการมีอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวน 20 แห่ง ส่วนใหญ่เป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแบบไม่มีเฟอร์นิเจอร์และไม่มีเครื่องปรับอากาศ กับอพาร์ทเมนต์ให้เช่าแบบผสมที่ไม่มีเฟอร์นิเจอร์แต่มีห้องทั้งแบบไม่มีเครื่องปรับอากาศและมีเครื่องปรับอากาศ โดยห้องแบบไม่มีเครื่องปรับอากาศมีอัตราการเช่าร้อยละ 90 ถึง 100 ณ วันที่สำรวจ และมีค่าเช่ารายเดือนอยู่ระหว่าง 1,400 บาท ถึง 2,800 บาท ในขณะที่ห้องแบบมีเครื่องปรับอากาศมีอัตราการเช่าร้อยละ 100 ณ วันที่สำรวจ โดยมีค่าเช่ารายเดือนอยู่ระหว่าง 2,500-3,400 บาท ดังนั้น จึงกำหนดตำแหน่งทางการตลาดในรูปแบบห้องไม่มีเฟอร์นิเจอร์แต่มีเครื่องปรับอากาศ โดยกำหนดค่าเช่า 3,300 บาทต่อเดือน ซึ่งพัฒนาโครงการเป็นอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 77 ห้อง ใช้เงินลงทุน 39,492,900 บาท บนที่ดินขนาด 352.50 ตารางวา พื้นที่ผังเมืองสีส้ม เมื่อกำหนดอายุโครงการ 20 ปี อัตราการเช่าร้อยละ 90 ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก เท่ากับร้อยละ 5.75 ทำให้โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ -3,383,364 บาท ดัชนีความสามารถในการทำกำไร เท่ากับ 0.91 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับร้อยละ 4.77 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีการปรับแล้ว เท่ากับร้อยละ 5.27 ค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน เท่ากับร้อยละ -6.30 ค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนในการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ -18.20 และค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนในการลงทุน เท่ากับร้อยละ -8.79 จึงสรุปได้ว่าโครงการไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้, อพาร์ทเมนต์, ถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ

ข้อมูลการอ้างอิง: ธีระ รอดกลสิกรรม และ ฌันทันท์ ทวีวัฒน์. (2569). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ. *Procedia of Multidisciplinary Research*, 4(7), 24.

บทนำ

ในอดีตประเทศไทยมีโครงสร้างทางเศรษฐกิจพึ่งพาภาคเกษตรกรรมเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ภายใต้การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี รวมถึงนโยบายการพัฒนาประเทศในหลายทศวรรษที่ผ่านมา ประเทศไทยปรับเปลี่ยนบทบาทเป็นประเทศอุตสาหกรรมมากขึ้น เศรษฐกิจเกิดการพัฒนา ในขณะเดียวกันก่อให้เกิดข้อจำกัดด้านการใช้พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อลดปัญหาความแออัดของอุตสาหกรรมพื้นที่กรุงเทพมหานคร จึงมีการจัดตั้งและพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภายในจังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากมีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้ง และโครงสร้างพื้นฐานส่งผลให้จังหวัดสมุทรปราการถูกเรียกว่า “เมืองอุตสาหกรรมแรงงาน” ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการจ้างงานขนาดใหญ่ โดยมีการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภายใต้การกำกับดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จำนวน 5 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมเอเชียสุวรรณภูมิ นิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) และนิคมอุตสาหกรรมแพรงษา อินดัสเทรียลส์ ซึ่งนิคมอุตสาหกรรมบางปูเป็นนิคมอุตสาหกรรมแห่งแรกของจังหวัดและมีขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุด โดยในปี พ.ศ. 2568 มีจำนวนโรงงาน 443 โรงงาน คิดเป็นร้อยละ 61 ของโรงงานภายในนิคมอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ มีเงินลงทุน 350,705 ล้านบาท และมีแรงงานภายในนิคม 77,152 คน (การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, 2568) ปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมบางปูมีข้อจำกัดด้านการใช้พื้นที่ไม่สามารถพัฒนาและขยายพื้นที่โรงงานได้ เนื่องจากถูกล้อมรอบด้วยชุมชนที่พักอาศัยของแรงงาน การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จึงได้จัดตั้งและพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ใกล้เคียง คือ นิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) และนิคมอุตสาหกรรมแพรงษา อินดัสเทรียลส์ เพื่อรองรับการขยายตัวด้านการผลิตภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปู การขยายตัวของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมส่งผลให้ จังหวัดสมุทรปราการมีประชากรแฝงประมาณ 617,100 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 45 ของจำนวนประชากรทั้งหมด (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2568) โดยประชากรแฝงมีบทบาทเป็นกำลังแรงงานหลักสนับสนุนกิจกรรมการผลิตของโรงงาน ส่งผลให้พื้นที่โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะบริเวณถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ ถูกพัฒนาให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยแบบหนาแน่นและพาณิชยกรรม เกิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเช่า และอพาร์ทเมนต์หรืออาคารห้องเช่าสำหรับแรงงานเป็นจำนวนมาก มีอัตราการเช่าร้อยละ 90 ถึง 100 และมีค่าเช่ารายเดือน 1,400 ถึง 4,500 บาท ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวก โดยแรงงานส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับการเลือกที่พักอาศัยในรูปแบบการเช่าระยะยาวมากกว่าการซื้อที่อยู่อาศัยแบบถาวร

จากความสำเร็จในด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้พื้นที่บริเวณถนนแพรงษา มีศักยภาพและเป็นจุดศูนย์กลางการพักอาศัยของแรงงานที่สามารถเดินทางไปยังนิคมอุตสาหกรรมได้สะดวก ผู้ศึกษาจึงเล็งเห็นความสำคัญในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ อย่างไรก็ตามการลงทุนพัฒนาโครงการดังกล่าว จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง ประกอบกับการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยต้องสอดคล้องตามหลักกฎหมายและผังเมืองที่เกี่ยวข้อง จึงมีวัตถุประสงค์การวิจัยเพื่อ 1) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาดสำหรับการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ 2) เพื่อศึกษารูปแบบและทางเลือกด้านเทคนิคของการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ และ 3) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อให้เกิดประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจและผู้สนใจลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าสามารถนำผลการศึกษาค้นคว้าไปใช้เป็นข้อมูลและแนวทางประกอบการตัดสินใจลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่า และเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนแพรงษา จังหวัดสมุทรปราการ

การทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) คือ การศึกษาและการจัดทำเอกสารที่ประกอบไปด้วยข้อมูลต่างๆ เป็นการประเมินข้อดีและข้อเสีย ตลอดจนผลตอบแทนและต้นทุนของโครงการ เพื่อให้สามารถแสดงถึงเหตุผล

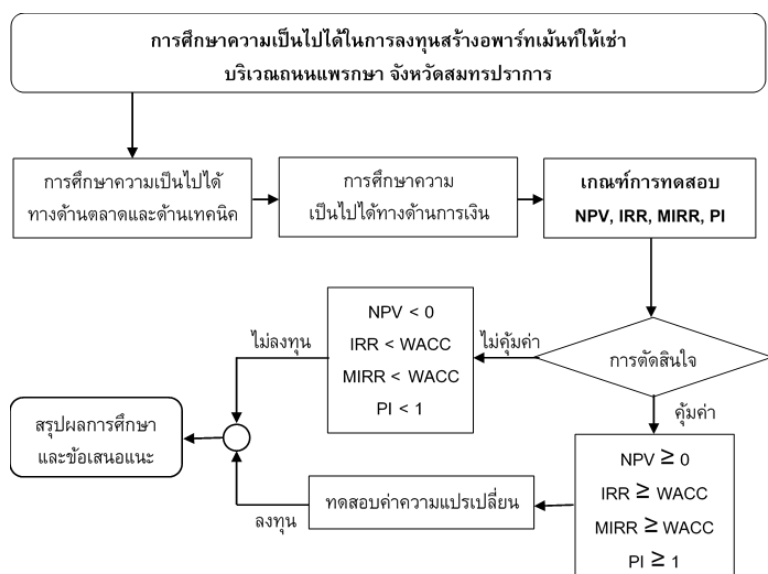
สนับสนุนและความถูกต้องของโครงการ นำมาซึ่งการนำโครงการไปปฏิบัติได้จริง และเมื่อปฏิบัติแล้วจะให้ผลตอบแทนมีค่าสูงกว่าต้นทุน แสดงถึงความคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยให้ผู้ตัดสินใจมีข้อมูลพื้นฐานเพียงพอต่อการตัดสินใจ ตลอดจนการลงทุนหรือดำเนินโครงการที่กำลังพิจารณา เนื่องจากการพิจารณาโครงการจำเป็นต้องใช้เงินทุนและทรัพยากร ซึ่งในทางเศรษฐศาสตร์ถือเป็นปัจจัยที่ขาดแคลนและหาได้ยาก (ประสิทธิ์ ตั้งยั้งศิริ, 2545) โดยในครั้งนี้ทำการศึกษา 3 ด้าน คือ 1) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านตลาด ช่วยให้ทราบแนวโน้มความต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ในอนาคตของกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะพฤติกรรมผู้บริโภคและความต้องการของผู้ใช้บริการ เพื่อกำหนดลักษณะและรูปแบบของ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่เหมาะสม สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ 2) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค ช่วยให้ทราบต้นทุนการพัฒนาโครงการ ข้อกำหนดด้านกฎหมาย และเงื่อนไขทั่วไปในการเช่าพื้นที่ รวมถึงแนวทางการ ออกแบบโครงสร้างตลาด การแบ่งสัดส่วนและการจัดสรรพื้นที่ใช้สอย เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และ 3) การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน ช่วยให้สามารถวางแผนการลงทุนและบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ การพยากรณ์กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และการปรับลดกระแสเงินสดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ผ่านเครื่องมือทางการเงินที่คำนึงถึงมูลค่าของเงินตามเวลา (Time Value of Money) เพื่อให้สามารถวางแผนทางการเงินได้อย่างรอบคอบและลดความเสี่ยงในการลงทุน โดยการใช้เครื่องมือวิเคราะห์ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (Profitability Index: PI) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีการปรับแล้ว (Modified Internal Rate of Return: MIRR) และการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test: SVT)

ตารางที่ 1 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อเรื่อง	ผู้วิจัย	แนวคิดที่ใช้	เครื่องมือที่ใช้
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักพนักงานของโรงพยาบาลกรุงเทพพัทยา	อักษรา ศรีสวัสดิ์ (2560)	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPV PI IRR MIRR การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	ชยพล พุ่มเรือง (2564)	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPV PI IRR MIRR การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์บริเวณอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	นงลักษณ์ ศรีรัตน์ (2567)	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPV PI IRR MIRR การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่าบริเวณถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 30 กรุงเทพมหานคร	มรัชฎู นันทพร (2567)	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPV PI IRR MIRR การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่ ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	รัชโยธิน ทองอินทร์ (2568)	ด้านตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	NPV PI IRR MIRR การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน

จากตารางที่ 1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการครอบคลุม 3 ด้านหลัก ได้แก่ ความเป็นไปได้ทางด้านตลาด ความเป็นไปได้ด้านเทคนิค และความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยการศึกษาในครั้งนี้ได้ทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดกรอบแนวคิดดังต่อไปนี้

กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิด

วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีการศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1) การเก็บรวบรวมข้อมูล และ 2) การวิเคราะห์ข้อมูล

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน คือ

1.1) การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ โดยใช้วิธีการดังนี้ 1) สำรวจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าภายในรัศมี 2 กิโลเมตรจากที่ตั้งโครงการ เพื่อศึกษาลักษณะโครงการและรูปแบบการให้บริการ ค่าเช่ารายเดือน จำนวนห้องพักทั้งหมดและจำนวนห้องพักที่ว่างของโครงการในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการวิเคราะห์โอกาสทางด้านตลาดในการกำหนดตำแหน่งทางการตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์ของโครงการ ให้มีความเหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ 2) การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม ด้วยวิธีการแฝงตัวเป็นลูกค้าของโครงการที่มีการวางตำแหน่งผลิตภัณฑ์ใกล้เคียงกับโครงการที่ศึกษา จำนวน 5 แห่ง โดยจัดเก็บข้อมูลรายละเอียดเชิงลึก เช่น ลักษณะของโครงการ รูปแบบและขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ราคาเช่า และอัตราการเช่า เพื่อนำมาใช้ประกอบการวางแผนการให้บริการและสร้างความแตกต่าง ให้เหมาะสมกับโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่ง 3) การสัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบอาคารห้องเช่า เพื่อให้การออกแบบวางผังอาคารมีความถูกต้องเหมาะสม ภายใต้ข้อกำหนดระเบียบบังคับของทางราชการ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านต้นทุนและค่าใช้จ่าย

1.2) การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ ทำการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่มีอยู่แล้ว ทั้งจากหนังสือ บทความทางวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และรายงานสถิติจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมถึงการสืบค้นข้อมูลผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์และเว็บไซต์ด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรวบรวมข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับราคาประเมินที่ดิน แนวโน้มการเติบโตของพื้นที่ และข้อมูลคู่แข่งในตลาดปัจจุบัน เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางการพัฒนาโครงการ และกำหนดลักษณะรูปแบบอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่เหมาะสม

2) การวิเคราะห์ข้อมูล สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน คือ

2.1) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา เป็นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านตลาดผ่านการสำรวจสภาพตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่าภายในรัศมี 2 กิโลเมตรจากที่ตั้งโครงการ เพื่อวิเคราะห์และเปรียบเทียบข้อมูลอัตราการเช่า และราคาเช่าของโครงการในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อประเมินและกำหนดตำแหน่งทางการตลาดของโครงการให้เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ หลังจากนั้นจะทำการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกผ่านการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม

ด้วยการแบ่งตัวเป็นลูกค้าในโครงการคู่แข่งที่มีตำแหน่งทางการตลาดใกล้เคียงกัน จำนวน 5 แห่ง เพื่อเปรียบเทียบลักษณะของโครงการ รูปแบบและขนาดห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก ราคาเช่า และอัตราการเข้าพัก โดยใช้เป็นเกณฑ์และกรอบแนวทางในการออกแบบโครงการ รวมถึงการกำหนดราคาเช่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาวะตลาด นอกจากนี้การวิเคราะห์เชิงพรรณนายังครอบคลุมการวิเคราะห์รูปแบบและทางเลือกด้านเทคนิค ด้วยการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบอาคารห้องเช่า เพื่อให้การวางผังและการออกแบบโครงการเป็นไปอย่างถูกต้องและสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.2) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน โดยนำข้อมูลกระแสเงินสดของโครงการมาประมวลผลโดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel เพื่อคำนวณตัวชี้วัดทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (Profitability Index: PI) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) และอัตราผลตอบแทนที่ปรับค่าแล้ว (Modified Internal Rate of Return: MIRR) ซึ่งใช้ในการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของโครงการ นอกจากนี้ ยังมีการดำเนินการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการโดยใช้เทคนิคการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test: SVT) เพื่อประเมินระดับความเสี่ยงที่โครงการสามารถรองรับได้หากมีการเปลี่ยนแปลงในตัวแปร ได้แก่ รายได้ ต้นทุนการลงทุน และต้นทุนการดำเนินงาน

ผลการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาด

จากการสำรวจพื้นที่บริเวณถนนแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า ธุรกิจประเภทที่พักอาศัยให้เช่ามีอัตราการเช่าในระดับสูง จากความได้เปรียบที่ตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ) และนิคมอุตสาหกรรมแพรกษา อินดัสเทรียล ซึ่งจากการสำรวจพาร์ทเมนต์โดยรอบ พบว่ามีจำนวน 20 แห่ง แบ่งรูปแบบการให้บริการออกเป็น 3 กลุ่ม คือ 1) อพาร์ทเมนต์ให้เช่าแบบไม่มีเฟอร์นิเจอร์และไม่มีเครื่องปรับอากาศ จำนวน 13 แห่ง มีค่าเช่ารายเดือนตั้งแต่ 1,400 บาท ถึง 2,800 บาท ความแตกต่างของราคาเช่าขึ้นอยู่กับสภาพการบำรุงรักษาและการตกแต่งอาคาร โดยมีอัตราการเช่าร้อยละ 90-100 2) อพาร์ทเมนต์ให้เช่าแบบผสมที่ไม่มีเฟอร์นิเจอร์แต่มีห้องทั้งแบบไม่มีเครื่องปรับอากาศและมีเครื่องปรับอากาศ จำนวน 6 แห่ง โดยห้องแบบไม่มีเครื่องปรับอากาศ มีค่าเช่ารายเดือนตั้งแต่ 2,000 บาท ถึง 2,700 บาท และมีอัตราการเช่าร้อยละ 90 ในขณะที่ห้องแบบมีเครื่องปรับอากาศ มีค่าเช่ารายเดือนตั้งแต่ 2,500 บาท ถึง 3,400 บาท และมีอัตราการเช่าร้อยละ 100 โดยความแตกต่างของราคาเช่าขึ้นอยู่กับอายุโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มขึ้น เช่น ระบบอินเทอร์เน็ต การเข้า-ออกด้วย Key Card กล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบรักษาความปลอดภัย ห้องรับฝากสิ่งของ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และร้านสะดวกซื้อ 3) อพาร์ทเมนต์ให้เช่าแบบมีเฟอร์นิเจอร์และมีเครื่องปรับอากาศ จำนวน 1 แห่ง มีราคาเช่า 4,000 บาท และ 4,500 บาทต่อเดือน โดยค่าเช่าที่แตกต่างกันเป็นผลจากระยะเวลาการพักอยู่อาศัย หากพักอยู่อาศัยระยะยาวมากกว่า 6 เดือนขึ้นไปจะมีราคาเช่าที่ถูกกว่าการเช่าระยะสั้น เพื่อใช้จูงใจให้กลุ่มผู้เช่าพักอาศัยแบบระยะยาว โดยมีอัตราการเช่าร้อยละ 90 จากการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก พบว่า รูปแบบห้องไม่มีเฟอร์นิเจอร์แต่มีเครื่องปรับอากาศสามารถกำหนดราคาเช่าต่อเดือนได้สูง และมีอัตราการเช่าร้อยละ 100 นอกจากนี้สามารถมีรายรับเพิ่มเติมจากส่วนต่างค่าไฟฟ้า เนื่องจากผู้เช่ามีการใช้ไฟฟ้าสูงขึ้นจากการใช้งานเครื่องปรับอากาศ ซึ่งเครื่องปรับอากาศ 1 เครื่อง มีราคาประมาณ 20,000 บาท และมีอายุการใช้งานประมาณ 10 ปี โดยสามารถเพิ่มคุณภาพการอยู่อาศัย และสร้างรายได้ในระยะยาว ทางโครงการจึงเลือกกำหนดลักษณะรูปแบบการให้บริการเป็นห้องไม่มีเฟอร์นิเจอร์แต่มีเครื่องปรับอากาศ โดยเลือกวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกโครงการคู่แข่งที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ใกล้โครงการที่ศึกษามากที่สุด จำนวน 5 แห่ง พบว่า มีราคาเช่าอยู่ในช่วง 2,500-3,400 บาทต่อเดือน มีขนาดห้องระหว่าง 24-30 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าร้อยละ 100 จากข้อมูลดังกล่าวร่วมกับการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบอาคารห้องเช่า สามารถออกแบบโครงการเป็นอาคารสูง 5 ชั้น ห้องพักขนาด 26 ตารางเมตร จำนวน 77 ห้อง กำหนดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบไปด้วย ระบบอินเทอร์เน็ต การเข้า-

ออกด้วย Key Card กล้องวงจรปิด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ห้องรับฝากสิ่งของ และเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ โดยโครงการกำหนดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยร้อยละ 90 ตลอดระยะเวลาดำเนินการ เนื่องจากเป็นโครงการใหม่ต้องใช้ระยะเวลาสร้างการรับรู้ทางด้านการตลาด การหาผู้เช่ารายแรก และการสร้างความเชื่อมั่นต่อคุณภาพของโครงการ ทำให้ในทางปฏิบัติอาจมีห้องว่างจากการย้ายออก การซ่อมบำรุงหรือช่วงรอผู้เช่ารายใหม่

ตารางที่ 2 สรุปรายละเอียดคู่แข่งและข้อมูลของโครงการที่ศึกษา

รายละเอียด	โครงการที่ศึกษา	โครงการคู่แข่ง				
		1	2	3	4	5
ขนาดห้อง (ตารางเมตร)	26	26	24	24	24	30
จำนวนห้องพัก	77	20	71	10	384	60
ราคาห้องพัก (บาท)	3,300	3,400	3,400	3,000	3,100	2,500
ค่าน้ำ (บาทต่อหน่วย)	19	20	16	19	20	18
ค่าไฟฟ้า (บาทต่อหน่วย)	9	8	8	9	10	8
ที่จอดรถยนต์ (คัน)	27	20	10	10	320	10
ที่จอดรถจักรยานยนต์ (คัน)	24	20	20	20	200	30
ระยะห่างจากนิคมอุตสาหกรรม (กิโลเมตร)						
- นิคมอุตสาหกรรมแพรงษา อินดัสเทรียลส์	3.4	2.4	1.3	3.0	1.5	2.7
- นิคมอุตสาหกรรมบางปู	4.4	6.1	5.0	6.8	5.2	6.4
- นิคมอุตสาหกรรมบางปู (เหนือ)	11.2	12.8	11.8	13.5	11.9	13.2
อัตราการเช่า ณ วันที่สำรวจ (ร้อยละ)	-	100	100	100	100	100

การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

โครงการมีขนาดที่ดิน 352.50 ตารางวา ลักษณะแปลงที่ดินรูปทรงสี่เหลี่ยมคางหมู โดยมีความกว้างด้านทิศตะวันออก 33.80 เมตร ทิศเหนือกว้าง 48.55 เมตร ทิศใต้กว้าง 50.45 เมตร และทิศตะวันตกกว้าง 23.27 เมตร โดยที่ดินมีแนวเขตติดถนนทางเข้า-ออกด้านทิศตะวันตก ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีส้ม (ย.6-8) ตามประกาศข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 และพิจารณาร่วมกับข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 หน่วย หรือมีพื้นที่ใช้สอยรวมตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นขั้นตอนที่มีความซับซ้อนและใช้ต้นทุนสูง ผู้ศึกษาและผู้ออกแบบจึงได้พัฒนาโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดการออกแบบเชิงวิศวกรรม ข้อกำหนดด้านกฎหมาย โดยเป็นลักษณะอาคารสูง 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอยทั้งอาคาร 3,230 ตารางเมตร จำนวน 1 อาคาร ขนาดห้อง 26 ตารางเมตร จำนวนห้องพัก 77 ห้อง รูปแบบห้องไม่มีเฟอร์นิเจอร์แต่มีเครื่องปรับอากาศโดยออกแบบและวางผังอาคารในลักษณะแนวยาว ขนาดอาคารกว้าง 17 เมตร และยาว 38 เมตร บริเวณรอบอาคารเป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 27 คัน และรถจักรยานยนต์ จำนวน 24 คัน ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่สำนักงาน ห้องรับฝากสิ่งของ และห้องพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ชั้นที่ 2-5 เป็นห้องพักอาศัยชั้นละ 16 ห้อง โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบไปด้วย ระบบอินเทอร์เน็ต การเข้า-ออกด้วย Key Card กล้องวงจรปิด (CCTV) เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ห้องรับฝากสิ่งของ และเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ จากการวิเคราะห์ด้านเทคนิคของโครงการ สามารถนำข้อมูลจากแบบแปลน รูปแบบการออกแบบอาคาร รวมถึงข้อมูลทางด้านทำเลที่ตั้ง ขนาดห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และที่จอดรถ เป็นเกณฑ์เปรียบเทียบเชิงกลยุทธ์ร่วมกับโครงการคู่แข่งที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ใกล้โครงการที่ศึกษามากที่สุด จำนวน 5 แห่ง เพื่อประเมินศักยภาพในการแข่งขันของ

โครงการและตลาดที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้วิธีการให้คะแนนคุณภาพเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนัก (WQS) ซึ่งโครงการได้รับคะแนนประเมินศักยภาพที่ 3.00 อยู่ระดับปานกลาง แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการแข่งขันของโครงการที่อยู่ในระดับทั่วไปใกล้เคียงกับโครงการของกลุ่มทั้ง 5 แห่งภายในพื้นที่ และได้กำหนดราคาเช่าที่สอดคล้องกับตลาดที่ 3,300 บาทต่อเดือน หรือประมาณ 127 บาทต่อตารางเมตร

ตารางที่ 3 เปรียบเทียบโครงการกับคู่แข่งด้วยการให้คะแนนคุณภาพเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score: WQS)

หลักเกณฑ์	การให้น้ำหนัก	โครงการที่ศึกษา	1	2	3	4	5
1) ทำเลที่ตั้งระยะห่างจากนิคมอุตสาหกรรม (กิโลเมตร)							
คะแนนที่ได้	0.30	2	3	4	2	4	3
2.ขนาดห้อง	ตารางเมตร	26	26	24	26	24	30
คะแนนที่ได้	0.20	3	3	3	3	3	4
3) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ							
คะแนนที่ได้	0.20	4	4	4	2	3	2
4) สภาพและการดูแลรักษาโครงการ							
คะแนนที่ได้	0.20	4	4	4	4	3	2
5) ที่จอดรถ							
คะแนนที่ได้	0.10	2	2	2	2	4	2
WQS	1.00	3.00	3.30	3.60	2.60	3.40	2.85
ราคาเช่าเช่าบาทต่อตารางเมตร (บาท)		127	131	138	125	129	83

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

ภายใต้เงื่อนไขและข้อสมมติที่กำหนดทางการเงิน 7 ข้อ คือ 1) การประมาณการกระแสเงินสดพิจารณาเฉพาะกระแสเงินสดที่แท้จริง โดยไม่มีการพิจารณาปรับตามอัตราเงินเฟ้อและใช้ราคาคงที่ตลอดอายุโครงการ ซึ่งกำหนดให้มีการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เหลือใช้งาน ณ ปีสุดท้ายของการดำเนินโครงการ 2) ช่วงเวลาของกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการลงทุนเริ่มต้นจะเกิดขึ้นในช่วงต้นปี ในขณะที่รายรับจากค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจะเกิดขึ้น ณ สิ้นปี ของแต่ละปีการเงิน โดยโครงการมีระยะเวลาการดำเนินงานรวม 21 ปี แบ่งเป็น ช่วงเวลาการก่อสร้างและตกแต่งอาคารในปีที่ 0 ถึงปีที่ 1 และเริ่มต้นดำเนินการปล่อยให้เช่าเชิงพาณิชย์ ตั้งแต่ปีที่ 2 ถึงปีที่ 21 รวมระยะเวลาการดำเนินงาน 20 ปี 3) โครงสร้างเงินทุนของโครงการแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ คือ เงินลงทุนจากผู้ประกอบการร้อยละ 30 และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 70 4) ต้นทุนเงินทุนจากการกู้ยืมคำนวณจากดอกเบี้ยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ไทย จำนวน 5 ธนาคารหลัก ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงศรีอยุธยา ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.41 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Loan Rate: MLR) (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2569) 5) รายได้จากมูลค่าคงเหลือ ณ ปีที่ 21 ของการดำเนินโครงการ กำหนดให้รับรู้รายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เหลือใช้งานในอัตราร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินยกเว้นที่ดินและค่าปรับระดับที่ดินซึ่งจะคิดเต็มจำนวน 6) ค่าเสื่อมราคา กำหนดให้อาคารมีอายุการใช้งาน 20 ปี ระบบและอุปกรณ์ภายใน ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบอินเทอร์เน็ตและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ มีอายุการใช้งาน 10 ปี และจะมีการลงทุนทดแทนทุก 10 ปี และ 7) ภาษีเงินได้นิติบุคคลกำหนดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ร้อยละ 15

โครงการมีรายรับหลักจากค่าเช่าห้องพักและมีรายรับเสริมจากส่วนต่างค่าน้ำและค่าไฟฟ้า การให้บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ การให้เช่าพื้นที่จอดรถยนต์ และค่าบริการอินเทอร์เน็ตรายเดือน โดยสามารถประมาณการผลตอบแทนรวมของโครงการได้ 4,746,841 บาทต่อปี ขณะที่ต้นทุนรวมของโครงการประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าอุปกรณ์ตกแต่ง ค่าติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยและระบบอินเทอร์เน็ต ค่าเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ค่าปรับภูมิทัศน์ และเงินทุนหมุนเวียน รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 39,492,900 บาท ด้านต้นทุนการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าจ้างพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าการตลาด ค่าสำนักงานบัญชี ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าบำรุงรักษาอาคาร ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมเป็นต้นทุนการดำเนินงานทั้งสิ้น 33,593,676 บาท กำหนดอัตราคิดลดของโครงการใช้ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เท่ากับร้อยละ 5.75 โดยกำหนดโครงสร้างเงินทุนเป็นเงินลงทุนส่วนของเจ้าของร้อยละ 30 และเงินกู้ร้อยละ 70 ผลการประเมินความคุ้มค่าทางการเงินพบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -3,383,3640 บาท ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (PI) เท่ากับ 0.91 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 4.77 และอัตราผลตอบแทนภายในที่มีการปรับแล้ว (MIRR) เท่ากับร้อยละ 5.27 ซึ่งต่ำกว่าอัตราคิดลดที่เหมาะสม นอกจากนี้ การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทนมีค่าเท่ากับร้อยละ -6.30 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนในการดำเนินงานมีค่าเท่ากับร้อยละ -18.20 และการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนในการลงทุนมีค่าเท่ากับร้อยละ -8.79 ส่งผลให้โครงการไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนตามตัวชี้วัดทางการเงิน

สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

จากผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาดและด้านเทคนิคของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณถนนแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า ที่ตั้งโครงการมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยให้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ถนนอุตสาหกรรมจำนวน 3 แห่ง ก่อให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยของแรงงานในพื้นที่อย่างต่อเนื่อง โดยจากการสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึกโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าภายในพื้นที่ พบว่า ห้องพักแบบไม่มีเฟอร์นิเจอร์แต่มีเครื่องปรับอากาศเป็นรูปแบบที่มีศักยภาพทางการตลาด เนื่องจากมีอัตราการเช่าสูง และสามารถกำหนดราคาเช่าได้สูงกว่าห้องแบบไม่มีเครื่องปรับอากาศ นอกจากนี้ห้องแบบมีเครื่องปรับอากาศสามารถมีรายรับเพิ่มเติมจากส่วนต่างค่าไฟฟ้า จากการใช้งานเครื่องปรับอากาศ ซึ่งช่วยเพิ่มคุณภาพการอยู่อาศัย และสร้างรายได้ในระยะยาว โดยโครงการกำหนดขนาดห้อง 26 ตารางเมตร จำนวน 77 ห้อง ค่าเช่าเดือนละ 3,300 บาท หรือประมาณ 127 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการกับคู่แข่งด้วยการให้คะแนนคุณภาพเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนัก (WQS) โดยพบว่า โครงการที่ศึกษามีคะแนน 3.00 อยู่ในระดับปานกลาง แสดงให้เห็นว่าโครงการยังมีข้อจำกัดเมื่อเทียบกับคู่แข่งบางราย โดยเฉพาะด้านทำเลที่ตั้ง แต่มีจุดแข็งด้านสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่า โดยโครงการมีขนาดที่ดิน 352.50 ตารางวา ลักษณะอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สามารถจัดสรรพื้นที่ชั้นที่ 1 เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง สำนักงานโครงการ ห้องรับฝากสิ่งของ ชั้นที่ 2-5 เป็นห้องพักอาศัยชั้นละ 16 ห้อง บริเวณรอบอาคารเป็นพื้นที่จอดรถยนต์ 27 คัน รถจักรยานยนต์ 24 คัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบไปด้วย ระบบอินเทอร์เน็ต การเข้า-ออกด้วย Key Card กล้องวงจรปิด (CCTV) เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ห้องรับฝากสิ่งของ และเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มผู้เช่าและข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางด้านตลาดและด้านเทคนิคในระดับที่สามารถพัฒนาโครงการได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาด้านการเงินภายใต้สมมติฐานอายุโครงการ 21 ปี แบ่งเป็นช่วงก่อสร้างและจัดเตรียมโครงการ 1 ปี และช่วงดำเนินงานให้เช่า 20 ปี โดยใช้โครงสร้างเงินทุนจากส่วนของเจ้าของร้อยละ 30 และเงินกู้ร้อยละ 70 และใช้อัตราคิดลดจากต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ร้อยละ 5.75 พบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -3,383,3640 บาท ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (PI) เท่ากับ 0.91 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 4.77 และอัตราผลตอบแทน

ภายในที่มีการปรับแล้ว (MIRR) เท่ากับร้อยละ 5.27 นอกจากนี้ ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนแสดงให้เห็นว่า โครงการมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้ ต้นทุนลงทุน และต้นทุนดำเนินงาน มีค่าเท่ากับ -6.30 -18.20 และ -8.79 ตามลำดับ โดยโครงการจำเป็นต้องเพิ่มรายได้จากผลตอบแทนรวมร้อยละ 6.30 จาก 4,746,841 บาทต่อปี เป็น 5,045,892 บาทต่อปี หรือลดต้นทุนการลงทุนร้อยละ 8.79 จาก 39,492,900 บาท เป็น 36,021,474 บาทเพื่อให้ NPV เท่ากับศูนย์ โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ ของโครงการมีค่าคงที่ และเมื่อพิจารณาต้นทุนดำเนินงาน พบว่า เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ไม่สามารถปรับลดลงได้ จึงไม่ได้ทำการเปลี่ยนแปลงใดๆ ดังนั้น แม้ว่าโครงการจะมีความเป็นไปได้ทางด้านตลาดและด้านเทคนิคเทคนิค แต่ในด้านการเงินยังไม่ผ่านเกณฑ์การลงทุน จึงควรมีการปรับปรุงแผนการลงทุน และปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสม เพื่อเพิ่มความคุ้มค่าและลดความเสี่ยงของโครงการในระยะยาว

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1) จากการวิเคราะห์ทางการเงิน แสดงให้เห็นว่าโครงการไม่ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประกอบการควรพิจารณาปรับกลยุทธ์ด้านรายได้ โดยคงการจัดเก็บค่าเช่าไว้ที่ 3,300 บาทต่อเดือน แต่เพิ่มการจัดเก็บค่าส่วนกลาง โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลทำความสะอาด ค่าดูแลภูมิทัศน์ ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ รวมถึงจัดสรรพื้นที่บางส่วนบริเวณชั้นที่ 1 ให้เป็นพื้นที่เช่าสำหรับร้านค้าสะดวกซื้อ หรือการขยายจุดบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญและตู้น้ำดื่มอัตโนมัติ เพื่อเป็นการเพิ่มกระแสเงินสด และความคุ้มค่าทางการเงินในระยะยาว รวมถึงผู้ประกอบการควรดำเนินการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ โดยสำรวจผ่านการเก็บแบบสอบถามกลุ่มเป้าหมายแรงงานในพื้นที่บริเวณถนนแพรกษา เพื่อนำข้อมูลมาประกอบการวิเคราะห์ระดับราคาเช่ารายเดือนที่เหมาะสม รูปแบบพฤติกรรม การอยู่อาศัยและความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้พักอาศัย ซึ่งจะช่วยให้การวิเคราะห์ทางการเงินและการกำหนดตำแหน่งทางการตลาดมีความแม่นยำและน่าเชื่อถือมากขึ้น

2) ควบคุมต้นทุนการลงทุนและต้นทุนการก่อสร้างอย่างเข้มงวด ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนแสดงให้เห็นว่า โครงการจำเป็นต้องลดต้นทุนการลงทุนลงประมาณร้อยละ 8.79 เพื่อให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับศูนย์ ขณะที่ ราคาที่ดินและค่าก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ผู้ประกอบการควรบริหารต้นทุน เช่น การออกแบบอาคารให้มีรูปแบบเรียบง่าย ใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ การเลือกวัสดุที่มีความคุ้มค่า แข็งแรง และบำรุงรักษาง่ายในระยะยาว รวมถึงจัดซื้อวัสดุและจ้างผู้รับเหมาโดยพิจารณาความเหมาะสมด้านราคา คุณภาพ และระยะเวลาก่อสร้าง เพื่อให้ต้นทุนรวมของโครงการอยู่ในระดับที่เหมาะสมและไม่กระทบต่อมาตรฐานการใช้งานของอาคาร นอกจากนี้ควรจัดทำแผนรองรับความเสี่ยงจากภาวะความผันผวนของตลาด อัตราดอกเบี้ย และต้นทุนที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคต เพื่อให้การลงทุนมีความมั่นคง และลดความเสี่ยงทางการเงิน

เอกสารอ้างอิง

กรมโรงงานอุตสาหกรรม. 2568) ข้อมูลโรงงานในเขตการนิคมแห่งประเทศไทย (Online).

<https://userdb.diw.go.th/factory/ieat.asp>

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย. 2566) นิคมอุตสาหกรรมบางปู (Online). <https://eco.ieat.go.th/th/eco-champion/1584>

ชยพล พุ่มเรือง. 2564) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

เทศบาลเมืองปู่เจ้าสมิงพราย. 2568) ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 (Online). <https://poochaosamingprai.go.th/news/detail/10198>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2568) การออกจำหน่ายพันธบัตรออมทรัพย์ล่าสุด (Online). <https://www.bot.or.th/th/our-services/bond-and-debt-securities-services/Saving-Bond-Sale.html>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2569) อัตราดอกเบี้ยประจำวันของธนาคารพาณิชย์ (Online).
<https://www.bot.or.th/th/statistics/interest-rate.html>

นงลักษณ์ ศรีรัตน์. 2567) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ บริเวณอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. 2545) การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพมหานคร: ซีเอ็ดดูเคชั่น.

มัญญู นิ่มพริก. 2567) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่า บริเวณถนนเฉลิม พระเกียรติ ร.9 ซอย 30 กรุงเทพมหานคร. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

รัชโยธิน ทองอินทร์. 2568) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่ ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2568) สรุปผลที่สำคัญประชากรแฝงในประเทศไทย พ.ศ. 2558-2567 (Online).
https://www.nso.go.th/nsoweb/nso/survey_detail/yS#gsc.tab=0

สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง. 2568) สถิติจำนวนประชากรแยกอายุ (Online).
<https://stat.bora.dopa.go.th/stat/statnew/statyear/#/>

อักษรา ศรีสวัสดิ์. 2560. การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหอพักพนักงานของโรงพยาบาลกรุงเทพพญา. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

Data Availability Statement: The raw data supporting the conclusions of this article will be made available by the authors, without undue reservation.

Conflicts of Interest: The authors declare that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Publisher's Note: All claims expressed in this article are solely those of the authors and do not necessarily represent those of their affiliated organizations, or those of the publisher, the editors and the reviewers. Any product that may be evaluated in this article, or claim that may be made by its manufacturer, is not guaranteed or endorsed by the publisher.



Copyright: © 2026 by the authors. This is a fully open-access article distributed under the terms of the Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0).