

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการ Co-Working Space ในกรุงเทพมหานคร: พื้นที่รัชดาภิเษกบริเวณแนวรถไฟฟ้า MRT

THE STUDY OF FINANCIAL FEASIBILITY FOR INVESTMENT OF CO-WORKING SPACE IN BANGKOK: RATCHADAPISEK AREA ALONG MRT LINE*

ฉัตรธิดา อิ่มแสง, ชิตตะวัน ชนะกุล

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

Chattida Aimsavang, Chittawan Chanagul

Kasetsart University, Thailand

E-mail: chattida2020@outlook.com

บทคัดย่อ

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการ Co-Working Space ในกรุงเทพมหานครเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุน ซึ่งเป็นการศึกษาเชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ โดยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางวิชาการ บทความ งานวิจัย รวมทั้งเว็บไซต์ และจากการสร้างแบบสอบถาม เพื่อสัมภาษณ์ผู้ประกอบการร้าน เมเวน เมช โคเวิร์คกิ้ง สเปซ และ คาเฟ่ และใช้เครื่องมือทางการเงินในการวิเคราะห์ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ซึ่งทำการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทนและด้านต้นทุน การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินที่ทำการศึกษานี้ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่รัชดาภิเษก บริเวณแนวรถไฟฟ้า MRT

ผลการศึกษาพบว่า มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 6,005,400.30 บาท อัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 27 ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดเท่ากับ 3 ปี 6 เดือน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวทั้ง 2 กรณีโครงการยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน การทดสอบค่าแปรเปลี่ยนพบว่า ด้านผลตอบแทนสามารถลดลงได้ร้อยละ 15.54 และด้านต้นทุนสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 18.40

คำสำคัญ: พื้นที่ทำงานร่วมกัน; ความเป็นไปได้ทางการเงิน; การลงทุน; รัชดาภิเษก

Abstract

The purpose of this research was to study financial feasibility of Co-Working Space investment in Bangkok. This quantitative research applied descriptive research as a method. The data is obtained from academic documents, articles, research documents including website and questionnaire development for Maven Mesh Co-Working Space & Cafe'

* ได้รับบทความ: 13 พ.ย. 2563; แก้ไขบทความ: 30 พ.ย. 2563; ตอรับตีพิมพ์: 19 ธ.ค. 2563

interview. Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Discount Payback Period (DPB) and Sensitivity Analysis that testing of Switching Value Test of Benefit (SVB) and Switching Value Test of Cost (SVC) are the financial tools used in the analysis. In this research, Ratchadapisek areas along MRT line is selected for financial feasibility study.

The study result revealed that it is feasible to invest in this selected area. Net Present Value (NPV) is 6,005,400.30 Bath with 27% Internal Rate of Return (IRR) and 3 years and 6 months Discount Payback Period (DPB). Sensitivity analysis also showed that both cases are worthwhile in investing. Based on Switching Value Test of Benefit (SVB) and Switching Value Test of Cost (SVC), The result of SVB shows that the benefit could be reduced up to 15.54% and cost could be increased up to 18.40% as SVC test.

Keywords: Co-Working Space; Financial Feasibility; Investment; Ratchadapisek

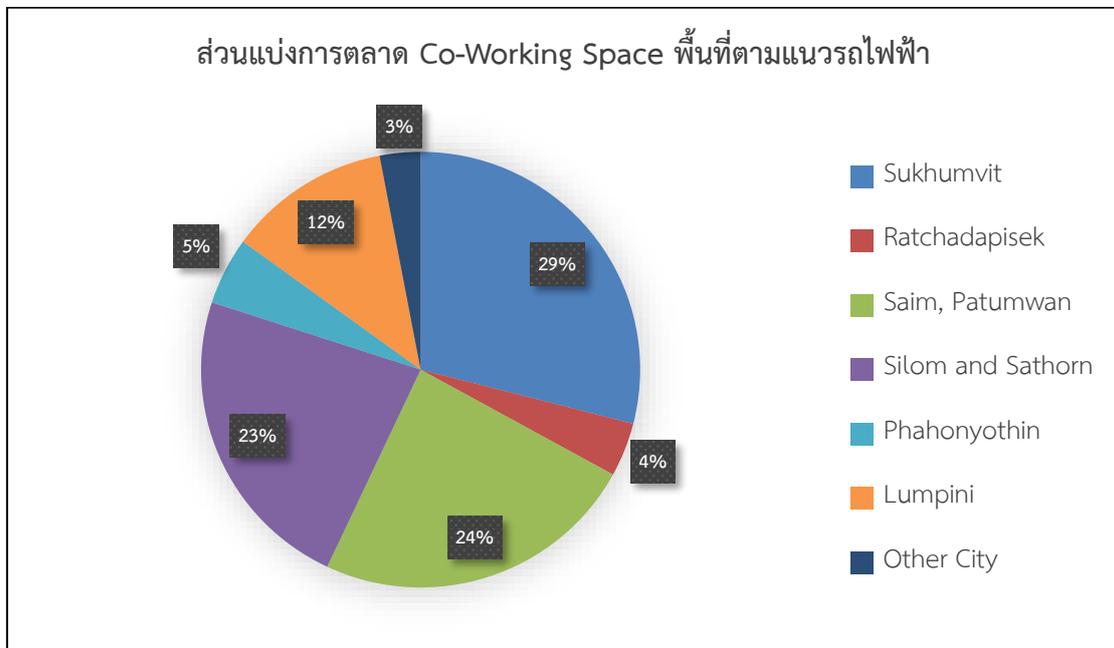
บทนำ

ในปัจจุบันความก้าวหน้าของเทคโนโลยีที่พัฒนาขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้พฤติกรรมของบุคคลเปลี่ยนไป ไม่ว่าจะเป็นด้าน การดำเนินชีวิต การรับประทานอาหาร หรือแม้กระทั่งการทำงาน โดยเฉพาะสำหรับวัยทำงานใน เจเนอเรชันใหม่ๆ ที่ชอบความอิสระ ไม่อยู่ในกรอบการทำงานแบบเดิมๆ โดยเฉพาะกับสายงานวิชาชีพ เช่น นักออกแบบ สถาปนิก วิศวกร ที่เริ่มก้าวเข้าสู่เส้นทาง “อาชีพอิสระ” หรือ “ฟรีแลนซ์” จึงส่งผลให้ทีมงานที่สามารถทำที่บ้านได้หรือเรียกว่า “Work from home” แต่ในการทำงานที่บ้านนั้นอาจจะไม่ตอบสนองความต้องการในเรื่องของพื้นที่ทำงานหรือบรรยากาศในการทำงานมากนัก จึงทำให้เกิดธุรกิจที่เรียกว่า “Co-Working Space” เพื่อตอบสนองพฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไปของคนในสังคม

ในปี 2561 มีการเปิด Co-Working Space ทั่วโลกเพิ่มขึ้นจำนวน 2,188 แห่ง โดยเกือบ 1,000 แห่ง ตั้งอยู่ในสหรัฐอเมริกา โดยการเติบโตของอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เกิดจากช่องว่างที่มีการกระจายตัวอยู่ตามพื้นที่ ขนาดเล็กหรือตามชุมชน ซึ่งจากการคาดการณ์ Co-Working Space ทั่วโลกคาดว่าจะมีการเพิ่มขึ้นมากกว่า 20,000 แห่งและเพิ่มขึ้นถึง 25,968 แห่งในปี 2565 (Emergent Research, 2017) ซึ่งประเทศไทย Co-Working Space เกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2555 เนื่องจากประเทศไทยประสบกับปัญหาน้ำท่วมในปี พ.ศ. 2554 ทำให้ผู้คนไม่สามารถเดินทางไปทำงานที่ทำงานได้ตามปกติ จึงต้องทำงานที่บ้านหรือสถานที่อำนวยความสะดวกได้มากกว่าที่บ้าน จึงถือเป็นที่จุดเริ่มต้นของธุรกิจนี้ (มาร์เก็ตเธียร์, 2563)

Co-Working Space ในประเทศไทยเมื่อประมาณปี พ.ศ. 2555 มีประมาณ 4-5 แห่ง แต่ในปี พ.ศ. 2561 มีจำนวนการเติบโตเพิ่มขึ้นเป็น 90-100 แห่ง โดยส่วนมากจะอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครถึง 70% และมี

การกระจายไปตามจังหวัดต่างๆ อีก 30% โดยในประเทศไทยมีกลุ่มของสตาร์ทอัพเพิ่มขึ้น ซึ่งกลุ่มเหล่านี้ยังมีเงินทุนไม่เพียงพอที่จะเช่าพื้นที่สำนักงานทำให้กลุ่มสตาร์ทอัพมีโอกาสเลือกใช้บริการ Co-Working Space ที่มีความยืดหยุ่นในเรื่องของสัญญาเช่ามากกว่าแบบสำนักงาน จากการสำรวจของ บริษัท คอลลีเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าประมาณ 90% ของพื้นที่ให้บริการ Co-Working Space ส่วนมากตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า โดยแสดงรายละเอียดดังภาพที่ 1 โดยพื้นที่สุขุมวิทมีส่วนแบ่งการตลาดที่ใหญ่ที่สุด 29% โดยพื้นที่อื่นมีส่วนแบ่งการตลาดรองลงมา ได้แก่ พื้นที่สยามหรือปทุมวัน 24% พื้นที่สีลมและสาทร 23% พื้นที่ลุมพินี 12% พื้นที่พหลโยธิน 5% พื้นที่รัชดาภิเษก 4% และพื้นที่อื่นรวม 3% ตามลำดับ ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 ส่วนแบ่งการตลาด Co-Working Space พื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า

ที่มา: Colliers International. (2019). Co-Working Space in Bangkok – A Rising Trend in Bangkok, Thailand. Thailand.

ภาพที่ 1 จากการสำรวจของ บริษัท คอลลีเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าประมาณ 90% ของพื้นที่ให้บริการ Co-Working Space ส่วนมากตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า โดยพื้นที่สุขุมวิทมีส่วนแบ่งการตลาดที่ใหญ่ที่สุด 29% ในพื้นที่อื่นมีส่วนแบ่งการตลาดรองลงมา ได้แก่ พื้นที่สยามหรือปทุมวัน 24% พื้นที่สีลมและสาทร 23% พื้นที่ลุมพินี 12% พื้นที่พหลโยธิน 5% พื้นที่รัชดาภิเษก 4% และพื้นที่อื่นรวม 3% ตามลำดับ โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่า Co-Working Space ตามพื้นที่ต่างๆ จะมีการเพิ่มค่าเช่าขึ้น เนื่องจาก

อัตราการซื้อที่สูงและ Co-Working Space ใหม่ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดรวมถึงความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา

จากการค้นคว้างานวิจัยในส่วนของการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ Co – Working Space นั้นพบว่ามีการวิจัยของ ธนเดช ทักษะเทวีศิริ (2558) ที่ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ Co – Working Space ในจังหวัดขอนแก่น ซึ่งในกรุงเทพมหานครนั้นยังไม่มีผู้ที่ได้ทำการศึกษาไว้ ซึ่งหากมีผู้สนใจที่ต้องการหาข้อมูลในการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจนี้ในพื้นที่กรุงเทพมหานครอาจทำให้ค้นหาข้อมูลได้ไม่เพียงพอ จึงทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ Co – Working Space ในกรุงเทพมหานคร ซึ่งทางผู้วิจัยได้เลือกพื้นที่รัชดาภิเษกบริเวณแนวรถไฟฟ้า MRT เนื่องจากข้อมูลที่ได้กล่าวไปข้างต้นพื้นที่รัชดาภิเษกมีส่วนแบ่งการตลาดไม่มากนักซึ่งเป็นโอกาสในการทำธุรกิจ อีกทั้งพื้นที่รัชดาภิเษกยังอยู่ใกล้ระบบขนส่งอย่างรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของการทำธุรกิจและในการศึกษาจะมุ่งศึกษาไปที่ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ในการศึกษาครั้งนี้จะเป็นแนวทางช่วยให้ผู้ประกอบการทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนว่ามีมากน้อยเพียงใดที่จะแสวงหาผลตอบแทนสูงสุดจากการลงทุนโครงการ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการ Co-Working Space ในกรุงเทพมหานคร พื้นที่รัชดาภิเษกบริเวณแนวรถไฟฟ้า MRT เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน

วิธีดำเนินการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับแหล่งเงินทุน ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการร้าน เมเว่น เมช โคเวิร์คกิ้ง สเปซ และ คาเฟ่
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ จากเอกสารทางวิชาการ บทความ งานวิจัย รวมทั้งเว็บไซต์ เป็นต้น

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การวิจัยนี้ได้ทำสร้างแบบสอบถามเพื่อใช้ในการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจ Co-Working Space เกี่ยวกับโครงสร้างทางการเงิน แหล่งเงินทุน ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการทางการเงิน

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Method) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับ Co-Working Space ในประเทศไทย ได้แก่ อัตราการเติบโต สภาพการแข่งขันทางธุรกิจ เป็นต้น

2. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Method) เป็นการวิเคราะห์และประมาณต้นทุนหรือรายจ่ายของธุรกิจ Co-Working Space ที่จะใช้ในการดำเนินกิจการ และประมาณการรายได้หรือผลตอบแทนทางการเงินที่คาดว่าจะได้รับเพื่อคาดคะเนกระแสไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow) และวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินโดยพิจารณาจากตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน ดังนี้

2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (The net present value : NPV) มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นวิธีคำนวณหาผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตตามอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการหรือต้นทุนเงินทุนกับต้นทุนเงินลงทุนเริ่มแรก คำนวณได้จากสูตรดังนี้ (อนุรักษ์ ทองสุโขวงศ์, 2554)

$$NPV = \sum_{t=1}^n \left(\frac{C_t}{(1+r)^t} \right) - I$$

โดยที่	NPV	=	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
	I	=	เงินลงทุนเริ่มแรก
	C _t	=	กระแสเงินสดรับสุทธิในแต่ละงวด
	t	=	ปีที่ 1 ถึงปีที่ n
	n	=	จำนวนงวดดอกเบี้ย/จำนวนปี
	r	=	อัตราดอกเบี้ย/ผลตอบแทน

2.2 อัตราผลตอบแทนภายใน (The internal rate of return : IRR) หมายถึง อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ทำให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (The net present value : NPV) มีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุน (ซูชีพ พิพัฒนศิริ, 2544) คำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$IRR = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+i)^t} = 0$$

โดยที่	B _t	=	ผลตอบแทนในปีที่ t
	C _t	=	ต้นทุนในปีที่ t
	i	=	อัตราผลตอบแทนของโครงการ
	t	=	ระยะเวลาของปี มีค่าตั้งแต่ 0,1,2,... , n
	n	=	อายุของโครงการ n ปี

2.3 ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (Discount Payback Period : DPB) หมายถึง ระยะเวลาการดำเนินงานของโครงการที่ทำให้ผลตอบแทนสุทธิจากโครงการ มีค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุน ซึ่งก็คือ

จำนวนปีในการดำเนินงานที่ทำให้ได้รับผลตอบแทนเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก โดยมีกระแสเงินสดแบบคิดลด กลับคืนมาเท่ากับเงินจ่ายที่ลงทุนไป (วรรณนิภา หล่อเพ็ญศรี, 2547) ซึ่งสามารถคำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$DPB = \text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของเงินทุนส่วนที่เหลือ}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในปีที่คืนทุน}}$$

2.4 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความไม่แน่นอน (Uncertainty) โดยจะกำหนดปัจจัยทางด้านต้นทุนและผลตอบแทนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจำเป็นต้องกำหนดหรือสมมติอัตราการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรเป็นค่าร้อยละโดยการสุ่มตัวเลข โดยใช้วิธีทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) เพื่อหาค่าร้อยละที่จะนำมาใช้ แบ่งเป็น 2 กรณี ได้แก่

กรณีที่ 1 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (Switching Value Test of Benefit : SV_B) คือ ผลตอบแทนของโครงการสามารถลดลงได้ร้อยละเท่าใด ที่จะทำให้ NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ โดยคำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$SV_B = \frac{NPV}{PVB} \times 100$$

โดยที่ SV_B = ค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน
 NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ
 PVB = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน

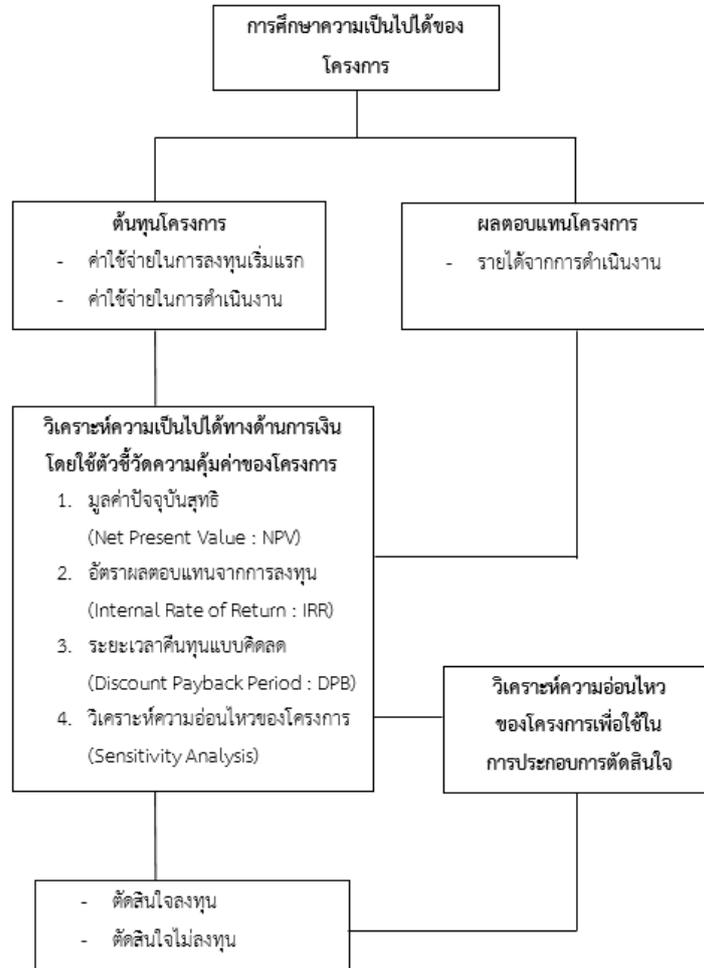
กรณีที่ 2 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (Switching Value Test of Cost : SV_C) คือ ต้นทุนที่โครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละเท่าใด ที่จะทำให้ NPV มีค่าเท่ากับศูนย์ โดยคำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$SV_C = \frac{NPV}{PVC} \times 100$$

โดยที่ SV_C = ค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน
 NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ
 PVC = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของต้นทุน

ในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้เครื่องมือทางการเงินจะนำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลต่างๆ มาใช้ในการตั้งสมมติฐานและการคำนวณซึ่งเป็นข้อมูลเกี่ยวกับโครงสร้างทางการเงิน แหล่งเงินทุน ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การตั้งราคา รายได้ในการดำเนินงาน โดยลงรายละเอียดรายการต่างๆ เพื่อนำมาประมาณการงบทางการเงิน เช่น งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด เป็นต้น

กรอบแนวความคิด



ผลการวิจัย

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการ Co-Working Space

ในกรุงเทพมหานครมีพื้นที่สำนักงานอยู่เป็นจำนวนมาก โดยราคาเช่าจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น รถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน รวมถึงคุณภาพของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้ ซึ่งพื้นที่ให้บริการ Co-Working Space ในกรุงเทพมหานครส่วนมากตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินครั้งนี้จึงได้กำหนดให้โครงการ Co-Working Space มีรูปแบบดำเนินกิจการเป็นการเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 2 คูหา มีพื้นที่ประมาณ 40 ตารางวาหรือ 160 ตารางเมตร อยู่ในพื้นที่รัชดาภิเษกใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีลาดพร้าว โดยดำเนินการให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วมกันหรือ Co-Working Space ซึ่งมีค่าบริการแตกต่างกันตามประเภทของการเช่าพื้นที่ทำงาน ในโครงการมีพื้นที่ให้บริการแบ่งเป็น พื้นที่ทำงานส่วนกลาง รองรับผู้ให้บริการได้ 40 คน พื้นที่ทำงานแบบเดี่ยว รองรับผู้ให้บริการได้ 30 คนพื้นที่ทำงานแบบออฟฟิศส่วนตัวมี

จำนวน 5 ห้องแต่ละห้องรองรับผู้ใช้บริการได้ 5 คน ห้องประชุม 2 ห้อง แบ่งออกเป็นห้องประชุมสำหรับไม่เกิน 5 คนและห้องประชุมสำหรับไม่เกิน 10 คน และห้องจัดสัมมนาสำหรับผู้ใช้บริการ 20-30 คนจำนวน 1 ห้อง นอกจากนี้ยังมีการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในโครงการ ซึ่งในโครงการจะมีพนักงานจำนวน 4 คนประจำที่โครงการ โดยการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ Co-Working Space ในกรุงเทพมหานคร พื้นที่รัชดาภิเษกบริเวณแนวรถไฟฟ้า MRT ในครั้งนี้ มีสมมติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์ดังนี้

1. การศึกษาการลงทุนโครงการ Co-Working Space เป็นธุรกิจขนาดเล็ก มีการจดทะเบียนบริษัทตามกฎหมาย โดยกำหนดอายุโครงการเท่ากับ 10 ปี และในปีที่ 6 จะทำการปรับปรุงพื้นที่ภายในในส่วน of พื้นที่ทำงานส่วนกลางซึ่งกำหนดสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ 35%

2. โครงการที่จัดตั้งมีการจดทะเบียนเป็นบริษัท จึงต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งกรมสรรพากรมีการกำหนดอัตรารายได้และการคำนวณดังนี้

2.1 มีกำไรสุทธิไม่เกิน 300,000 บาท ได้รับการยกเว้น

2.2 มีกำไรสุทธิเกิน 300,000 บาท แต่ไม่เกิน 3,000,000 บาท อัตรารายได้ร้อยละ 15

2.3 มีกำไรสุทธิเกิน 3,000,000 ขึ้นไป อัตรารายได้ร้อยละ 20

3. แหล่งเงินทุนเป็นเงินทุนกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย จำนวน 5,000,000 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผู้ค้ารายย่อยชั้นดี (MRR) ร้อยละ 6.87 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ ธนาคารกรุงไทย ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562)

4. อัตราคิดลดของโครงการเท่ากับร้อยละ 6.87 เนื่องจากเงินลงทุนเป็นเงินกู้ทั้งหมด

5. ค่าเช่าอาคารพาณิชย์มีค่าเช่าเดือนละ 120,000 บาท มีอายุสัญญา 1 ปี ดังนั้นในปีที่ 2-10 ค่าเช่าพื้นที่จะเพิ่มขึ้นจากเดิม โดยกำหนดให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

6. การคิดค่าเสื่อมราคาใช้การคำนวณโดยวิธีเส้นตรง (Straight Line)

7. กำหนดให้ผู้ใช้บริการในปีที่ 1 ร้อยละ 50 ผู้บริการในปีที่ 2 ร้อยละ 60 และผู้ใช้บริการในปีที่ 3 ตลอดจนอายุของโครงการร้อยละ 75

8. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการ Co-Working Space

กรณีที่ 1 กรณีรายได้จากการบริการลดลงร้อยละ 10 และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่

กรณีที่ 2 กรณีรายได้จากการบริการคงที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 10

9. กำหนดระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 4 ปี

จากการประมาณการต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและผลตอบแทนของโครงการ สามารถนำมาแสดงรายละเอียดข้อมูลทางการเงินได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ Co-Working Space

ปีที่	อัตราคิดลด	ต้นทุน	ผลตอบแทน	มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน (PVC)	มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน (PVB)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)
0	1.00	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	0.00	(5,000,000.00)
1	1.07	2,535,268.75	3,158,437.50	2,372,292.27	2,955,401.42	583,109.15
2	1.14	3,387,762.60	5,053,500.00	2,966,206.28	4,424,667.61	1,458,461.33
3	1.22	3,777,607.80	6,316,875.00	3,094,920.08	5,175,291.96	2,080,371.88
4	1.30	3,860,101.22	6,316,875.00	2,959,207.75	4,842,604.99	1,883,397.24
5	1.39	3,942,882.74	6,316,875.00	2,828,360.83	4,531,304.38	1,702,943.55
6	1.49	5,508,217.40	3,158,437.50	3,697,227.85	2,120,007.66	(1,577,220.19)
7	1.59	4,121,313.58	6,316,875.00	2,588,481.07	3,967,451.42	1,378,970.34
8	1.70	4,216,934.30	6,316,875.00	2,478,279.93	3,712,408.92	1,234,128.99
9	1.82	4,316,510.74	6,316,875.00	2,373,725.75	3,473,761.51	1,100,035.76
10	1.94	4,420,215.90	6,676,875.00	2,274,497.11	3,435,699.34	1,161,202.24
รวม		45,086,815.02	55,948,500.00	32,633,198.92	38,638,599.22	6,005,400.03

จากตารางที่ 1 สามารถนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินโดยใช้ตัวชี้วัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้ดังนี้

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) ของโครงการเท่ากับ 6,005,400.03 บาท
2. อัตราผลตอบแทนภายใน (The internal rate of return : IRR) จากการคำนวณดังตารางที่ 1 พบว่าโครงการมีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 27 ต่อปี
3. ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (Discounted Payback Period: DPB) จากการคำนวณดังตารางที่ 1 พบว่าระยะเวลาการดำเนินงานของโครงการที่ทำให้โครงการคืนทุนเท่ากับ 3.47 ปี หรือ 3 ปี 6 เดือน
4. วิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เมื่อตัวแปรในการดำเนินงานของโครงการมีค่าเปลี่ยนแปลงไป โดยในการศึกษาครั้งนี้กำหนดไว้ 2 กรณี ผลการศึกษาพบว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ Co-Working Space

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (PB)
1. กรณี รายได้จากการบริการลดลงร้อยละ 10 และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่	3,282,377.23 บาท	ร้อยละ 19	4 ปี 2 เดือน
2. กรณี รายได้จากการบริการคงที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 10	4,542,694.98 บาท	ร้อยละ 23	3 ปี 10 เดือน

จากตารางที่ 2 สามารถแบ่งผลการวิเคราะห์เป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณี รายได้จากการบริการลดลงร้อยละ 10 และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่ ส่งผลให้โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 3,282,377.23 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 19 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดเท่ากับ 4.16 ปี หรือ 4 ปี 2 เดือน

กรณี รายได้จากการบริการคงที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ส่งผลให้โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 4,542,694.98 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 23 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดเท่ากับ 3.78 ปี หรือ 3 ปี 10 เดือน

ในส่วนของการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) เพื่อวิเคราะห์หาค่าที่เปลี่ยนแปลงที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 0 โดยทดสอบ 2 ด้านดังนี้

1. การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านผลตอบแทน (Switching Value Test of Benefit : SV_B) เท่ากับ ร้อยละ 15.54

2. การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุน (Switching Value Test of Cost : SV_C) เท่ากับ ร้อยละ 18.40

อภิปรายผล

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในการลงทุนโครงการ Co-Working Space โดยใช้ตัวชี้วัดความคุ้มค่าทางด้านการเงิน พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) ของโครงการเท่ากับ 6,005,400.03 บาท ซึ่งมีความมากกว่า 0 แสดงว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน อัตราผลตอบแทนภายใน (The internal rate of return : IRR) เป็นการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ทำให้ค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับศูนย์ ซึ่งโครงการมีอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 27 ต่อปี

ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่ 6.87 ต่อปี แสดงว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (Discounted Payback Period: DPB) ของโครงการที่ทำให้โครงการคืนทุนเท่ากับ 3 ปี 6 เดือน ซึ่งมีค่าน้อยกว่า 4 ปีตามที่กำหนดไว้ แสดงว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน วิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ทั้ง 2 กรณี พบว่ากรณี รายได้จากการบริการลดลงร้อยละ 10 และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่ ซึ่งรายได้ที่ลดลงอาจเกิดจากการมีคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงเพิ่มขึ้นจึงทำให้ผู้มาใช้บริการน้อยลง จึงส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าลดลงจากกรณีปกติ และส่งผลให้ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดขยายจากเดิมเป็น 4 ปี 2 เดือน ซึ่งระยะเวลาคืนทุนนั้นมากกว่า 4 ปีที่โครงการกำหนดไว้ แต่หากพิจารณาจาก NPV และ IRR แสดงให้เห็นว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน ในส่วนของกรณี รายได้จากการบริการคงที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นอาจเกิดภาวะเงินเฟ้อจึงทำให้ราคาของต้นทุนเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ลดลงจากกรณีปกติและระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดเท่ากับ 3.78 ปี หรือ 3 ปี 10 เดือน แสดงว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน นอกจากนี้ยังพิจารณาค่าความแปรเปลี่ยนของโครงการทั้ง 2 ด้าน ได้แก่ ด้านผลตอบแทนและด้านต้นทุน พบว่าด้านผลตอบแทนของโครงการสามารถลดลงได้ร้อยละ 15.54 และด้านต้นทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 18.40 ซึ่งจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 0 ซึ่งแสดงถึงความคุ้มทุนของโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับ ธนเดช ทักษะเทวีศิริ (2558) ที่ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ Co – Working Space ในจังหวัดขอนแก่น ซึ่งทางด้านการเงินพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากกว่า 0 ผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และมีระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าที่กำหนด เมื่อทำการวิเคราะห์ความไว พบว่า เมื่อรายได้ลดลง 19.65 % จะทำให้ NPV เท่ากับ 0 และเมื่อค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 34.14% จะทำให้ NPV เท่ากับ 0 ดังนั้นการศึกษาค่าความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ Co-working Space ในเขตเทศบาลนครขอนแก่น อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่นจึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ความเป็นไปได้ในการลงทุนแต่ละปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)	ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (PB)	ความเป็นไปได้ในการลงทุน
1. กรณี รายได้จากการบริการและค่าใช้จ่ายคงที่	6,005,400.03 บาท	ร้อยละ 27	3 ปี 6 เดือน	มีความเป็นไปได้
2. กรณี รายได้จากการบริการลดลงร้อยละ 10 และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่	3,282,377.23 บาท	ร้อยละ 19	4 ปี 2 เดือน	มีความเป็นไปได้ เนื่องจาก NPV เป็นบวก แต่ระยะเวลาคืนทุนมากกว่าสมมติฐาน 2 เดือน
3. กรณี รายได้จากการบริการคงที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 10	4,542,694.98 บาท	ร้อยละ 23	3 ปี 10 เดือน	มีความเป็นไปได้

สรุป

การบริการให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วมกันหรือ Co-Working Space เป็นรูปแบบการทำงานของผู้คนสมัยใหม่ที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัยและพฤติกรรมของคนที่แตกต่างกัน ซึ่งในประเทศไทยได้เริ่มมีธุรกิจ Co-Working Space เมื่อปี 2554 จากเหตุการณ์น้ำท่วม โดยบริษัท ฮับบา จำกัด เป็นผู้เริ่มต้นธุรกิจการบริการให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วมกันขึ้นมา โดยธุรกิจมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในกรุงเทพมหานครส่วนมากผู้ประกอบการจะลงทุนบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District – CBD) ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการหลายรายกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่นอกเหนือจากย่านศูนย์กลางธุรกิจแต่ยังคงความสะดวกสบายในเรื่องของการเดินทางโดยเลือกพื้นที่ที่มีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้า MRT เช่น รัชดาภิเษก พหลโยธิน วิภาวดีรังสิต แจ้งวัฒนะ เป็นต้น ซึ่งจะทำให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเปลี่ยน ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการ Co-Working Space ในกรุงเทพมหานคร พื้นที่รัชดาภิเษกบริเวณแนวรถไฟฟ้า MRT เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการ Co-Working Space มีการลงทุนในการทำธุรกิจเป็นเงินจำนวน 5,000,000 บาท โดยเป็นเงินกู้จากธนาคารกรุงไทยจำนวน 5,000,000 บาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ 6.870 ต่อปี โครงการทำการเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 2 คูหา ซึ่งใช้เวลาในการตกแต่ง

พื้นที่เป็นระยะเวลา 3 เดือน จึงเริ่มดำเนินการ โดยอายุของโครงการเท่ากับ 10 ปี ซึ่งโครงการมีบริการให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วมกันและมีการขายอาหารและเครื่องดื่ม จากการศึกษาพบว่ารายได้หลักมาจากค่าบริการให้เช่าพื้นที่ทำงานและค่าใช้จ่ายหลักมาจากค่าเช่าอาคารพาณิชย์และค่าจ้างพนักงาน เมื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุนตามตัวชี้วัดซึ่งได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV), อัตราผลตอบแทนภายใน (The internal rate of return : IRR), ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด (Discounted Payback Period: DPB) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) พบว่าโครงการ Co-Working Spaces ในกรุงเทพมหานคร พื้นที่รัชดาภิเษกบริเวณแนวรถไฟฟ้า MRT มีความคุ้มค่าในการลงทุน

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่ได้จากจากการวิจัย

1. โครงการ Co-Working Space ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการเช่าอาคารพาณิชย์โดยมีสัญญา 1 ปี ซึ่งเป็นสัญญาระยะสั้นและต้องทำการต่อสัญญาทุกปี โดยค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ซึ่งทำให้ในทุกๆ ปี ค่าเช่าจะเพิ่มขึ้น จึงเห็นควรให้โครงการมีการเจรจากับทางเจ้าของอาคารพาณิชย์ในการทำสัญญาระยะเวลามากกว่า 1 ปีเพื่อให้ราคาเช่าคงที่ในระยะตามสัญญาตามที่ตกลง ซึ่งจะช่วยให้ต้นทุนของโครงการลดลง
2. ในการลงทุนโครงการที่จะทำให้เกิดความคุ้มค่าหรือ NPV เท่ากับ 0 ของโครงการนั้น จากการศึกษาทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) พบว่าด้านผลตอบแทนของโครงการสามารถลดลงได้ร้อยละ 15.54 และทางด้านต้นทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 18.40 ซึ่งถือว่าโครงการยังสามารถรับความเสี่ยงได้น้อย จึงเห็นควรให้โครงการเพิ่มบริการในรูปแบบต่างๆ เพื่อให้ผู้ใช้บริการมีทางเลือกเพิ่มมากขึ้น เช่น มีบริการเป็นรายชั่วโมง รายสัปดาห์ หรือรายปี เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ทางด้านผลตอบแทน และลดต้นทุนในการดำเนินงาน เช่น ลดค่าอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองโดยการเปรียบเทียบหลายๆ ยี่ห้อหรือซื้อในจำนวนมากเพื่อให้ราคาต้นทุนถูกลงเนื่องจากเป็นสิ่งที่สามารถเก็บไว้ได้นาน

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. การศึกษาภาพรวมของธุรกิจ Co-Working Space ในประเทศไทยในครั้งนี้มาจากการสืบค้นข้อมูลจากฐานข้อมูลต่างๆ ซึ่งยังขาดในหลายๆ ประเด็น เช่น ส่วนแบ่งการตลาด คู่แข่งทางตรงและทางอ้อม เป็นต้น ดังนั้นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการศึกษาควรมีการสอบถามจากผู้ประกอบการหรือผู้ที่ทำวิจัยทางด้านธุรกิจสำนักงานให้เข้าเพิ่มเติม
2. การศึกษาครั้งนี้เป็นการรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการธุรกิจขนาดเล็ก ซึ่งอาจจะมีข้อมูลทางการเงินไม่ครบถ้วน ขาดการจดบันทึกอย่างละเอียดที่เป็นข้อมูลสำคัญในการวิเคราะห์และควรศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดในพื้นที่รัชดาภิเษกเพิ่มเติม

3. โครงการ Co-Working Space ในการศึกษาครั้งนี้มีการคิดค่าเสื่อมราคาซึ่งใช้การคำนวณโดยวิธีเส้นตรง (Straight Line) และไม่มีการคิดมูลค่าซากเพื่อบวกกลับ จึงเห็นควรให้การศึกษาครั้งต่อไปมีการคำนวณมูลค่าซากเพื่อให้ข้อมูลในการวิเคราะห์ที่มีความสมบูรณ์มากขึ้น

เอกสารอ้างอิง

- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). *เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ*. (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์เท็กซ์ แอนด์เจอร์นัลพับลิเคชั่น
- ธนเดช ทักษเทวีศิริ. (2558). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ Co – Working Space ในจังหวัดขอนแก่น*. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- มาร์เก็ตเธียร์. (2563). *Co-working Space “พลิก” ชีวิตคนทำงาน “เปลี่ยน” โมเดลธุรกิจ*. สืบค้นเมื่อ 25 มีนาคม 2563. จาก <https://marketeroonline.co/archives/145655>.
- วรรณนิภา หล่อเพ็ญศรี. (2547). *การจัดการสินทรัพย์ธุรกิจ*. กรุงเทพฯ: ศูนย์ส่งเสริมงานวิจัยและผลิตตำรา มหาวิทยาลัยเกริก.
- อนุรักษ์ ทองสุโขวงศ์. (2554). *บทความการตัดสินใจเพื่อการลงทุน*. สืบค้นเมื่อ 18 กรกฎาคม 2562. จาก https://home.kku.ac.th/anuton/3526301/Doc_04.pdf.
- Emergent Research. (2017). *Number of U.S. and Global Coworking Spaces and Members 2017-2020*. Retrieved July 30, 2019. From <https://gcuc.co/wp-content/uploads/2017/12/GCUC-Global-Coworking-Stats-2017-2022.pdf>.
- Colliers International. (2019). *Co-Working Space in Bangkok–A Rising Trend in Bangkok, Thailand*. Thailand.