

บทความวิจัย (ก.ค. – ธ.ค. 2563)

แนวทางการพัฒนาอาคารสวัสดิการพักอาศัยกรณีศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล,

สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาสิ่งทอและสิ่งทอ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ อีเมล sukulpot@ap.tu.ac.th,

โทรศัพท์ 08-6777-2928

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษาและบุคลากรมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ ด้านการตลาดและด้านการเงิน ในการพัฒนาโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายในหรือใกล้เคียงกับพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิตที่พักอาศัยในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จำนวน 400 ราย ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนาตลอดจนศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ ด้านการตลาดและด้านการเงิน

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ความปลอดภัยในการพักอาศัย รองลงมาคือ ความเหมาะสมของราคาต่อสภาพความเป็นอยู่ ที่ตั้งอยู่ใกล้พื้นที่อำนวยความสะดวกต่างๆ ความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางไปศึกษาหรือทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกครบครันความเหมาะสมของโปรแกรมชั้นรูปแบบสวยงามและน่าอยู่อาศัยและ การมีค่าน้ำจืดอาศัยอยู่ ตามลำดับ ทั้งนี้ ผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ พบว่า ที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยมีขนาด 1,036.46 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนบัณฑิตอาสาและถนนเป็นสุขออกแบบเป็นอาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารบริการสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 126ห้องพัก โครงการมีโอกาสทางการตลาดสูงมากเนื่องจากเป็นอาคารปลูกสร้างใหม่ พัฒนาขึ้นโดยคำนึงถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่พักอาศัยของนักศึกษาและบุคลากร และมีความเป็นไปได้ด้านการเงิน โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (หลังภาษี) มีค่าเท่ากับ 16,843,146.74 บาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 12

คำสำคัญ: อาคารสวัสดิการพักอาศัย, การศึกษาความเป็นไปได้, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

Received: November 22,2020, Revised November 27,2020, Accepted December 4,2020

Guidelines for the development of residential welfare buildings : a case study of Thammasat university, rangsit campus

*Assistant Professor. Sukulpat Khumpaisal, Ph.D., Innovative Real Estate Development,
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University, e-mail:sukulpat@ap.tu.ac.th, Mobile:08-6777-2928*

Abstract

This research aimed to study factors affecting the accommodation selection of students and personnel at Thammasat University, Rangsit Campus and to study the physical, marketing and financial feasibility study in the development of a residential welfare building project within or close to the Thammasat University, Rangsit Campus. Data were collected from 400 samples of students and personnel of Thammasat University, Rangsit Campus by using a stratified sampling method, a questionnaire is a tool for data collection, and analyzed data with descriptive statistics as well as studying the physical, marketing and financial feasibility study.

The results showed that the safety of their accommodation is the most importance factor, followed by the appropriateness of the price to the living conditions, located near various convenience areas, convenient for traveling to study or work, complete facilities, appropriateness of promotion, the appearance is beautiful and pleasant to live, and having people know to live, respectively. The feasibility study found that the suitable land for the development of the residential welfare building is 1,036.46 square wah, located on Bundit Asa Road and Pen Suk Road, designed as 2 buildings for a 4-storey residential building and 1 service building, with a total of 126 rooms. The project has very high opportunity in marketing since it is a new building developed with due regard to the behavior of the use of residential areas of students and personnel. Furthermore, it has financial possibilities with the net present value after tax equal to 16,843,146.74 baht, representing the internal rate of return of 12%.

Keywords: *Welfare Residential Buildings, Feasibility Study, Thammasat University: Rangsit Campus*

คำขอบคุณ:งานวิจัยนี้ได้รับการสนับสนุนจากสาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

บทนำ

ปัจจุบันมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตมีอาคารพักอาศัยสำหรับนักศึกษาและบุคลากรหลายอาคาร เพื่อให้นักศึกษาและบุคลากรได้พักอาศัยในเขตพื้นที่มหาวิทยาลัยโดยเสียค่าใช้จ่ายน้อยลง แต่ได้รับสวัสดิการจากทางมหาวิทยาลัยอย่างเต็มที่แต่อย่างไรก็ตามจำนวนห้องพักยังคงไม่เพียงพอสำหรับรองรับนักศึกษาใหม่ในแต่ละปี (บรรจงอุงุ่น, 2551) รวมทั้งมีนักศึกษาและบุคลากรในบางคณะที่จำเป็นต้องพักอาศัยภายในบริเวณใกล้เคียงกับโรงพยาบาลเพื่อความสะดวกในการปฏิบัติหน้าที่ เช่น คณะแพทยศาสตร์ คณะพยาบาลศาสตร์ คณะสหเวชศาสตร์ เป็นต้น อีกทั้งหากนักศึกษาหรือบุคลากรพักอาศัยในโครงการภายนอกพื้นที่มหาวิทยาลัยหรือโครงการที่พักเอกชนอาจเผชิญกับปัญหารูปแบบอื่น ๆ เช่น อัตราค่าเช่าพักที่สูงเกินกำลังซื้อ สวัสดิภาพและความปลอดภัยของผู้พักอาศัยความห่างไกลจากคณะที่ทำการศึกษ เป็นต้น (คณะทำงาน UP 434, 2555) นอกจากนี้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตยังมีพื้นที่รกร้างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งสามารถนำพื้นที่ดังกล่าวมาพัฒนาเป็นโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยเพื่อประโยชน์แก่บุคลากรมหาวิทยาลัยและเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างสูงสุด และดีที่สุด (Highest and Best Use: HBU) (Whipple, 2006) รวมทั้งเป็นการหารายได้อีกทางหนึ่งให้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ด้วย การวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษาและบุคลากร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพด้านการตลาดและด้านการเงิน ในการพัฒนาโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายในหรือใกล้เคียงกับพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ผู้วิจัยได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าวว่าเป็นปัญหาสำคัญที่ทำให้นักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยศึกษาเล่าเรียนหรือปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่เต็มประสิทธิภาพหรือประสิทธิผลสูงสุดจึงได้นำเสนอการวิจัยเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรกายภาพและการพัฒนาโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต โดยได้นำเสนอแนวทางการบริหารจัดการที่พักอาศัยให้ได้ประสิทธิภาพ (Efficiency) และประสิทธิผล (Effectiveness) สูงสุด เพื่อให้ผู้พักอาศัยและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตได้มีขวัญกำลังใจในการปฏิบัติหน้าที่ภายในพื้นที่มหาวิทยาลัย นอกจากนี้การวิจัยฉบับนี้ยังได้นำเสนอการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Analysis) ของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายในพื้นที่ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อีกด้วย

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษาและบุคลากร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ ด้านการตลาดและด้านการเงิน ในการพัฒนาโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายในหรือใกล้เคียงกับพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

วิธีวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พักอาศัยของนักศึกษาและบุคลากร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จากกลุ่มตัวอย่างนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตที่พักอาศัยในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จำนวน 400 ราย ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น (Stratified Sampling) (Fellows & Liu, 2008) โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติ

เชิงพรรณนาตลอดจนศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ ด้านการตลาดและด้านการเงินในการพัฒนาโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายในหรือใกล้เคียงกับพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

1. ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 56.3) มีอายุระหว่าง 21-30 ปี (ร้อยละ 43.7) สถานภาพโสด (ร้อยละ 91.3) มีสถานะเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ร้อยละ 82.1) พักอาศัยอยู่เป็นประจำในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (ร้อยละ 92.7) มีผู้ร่วมพักอาศัยจำนวน 1 คน (ร้อยละ 35.9) และมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยต่ำกว่า 1 ปี (ร้อยละ 47.2) โดยส่วนใหญ่มีรายรับต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท (ร้อยละ 60.3) และมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยประมาณ 3,001-6,000 บาท (ร้อยละ 41.5) และเดินทางจากที่พักไปยังสถานที่เรียนหรือทำงานด้วยวิธีเดินเท้า (ร้อยละ 25.9)

2. ความต้องการในการพักอาศัยในโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการพักอาศัยในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (ร้อยละ 80.6) โดยบริเวณที่ต้องการพักอาศัย คือพื้นที่บริเวณทิศใต้ของมหาวิทยาลัย (ติดถนนเชียงราก) ทั้งนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการที่พักที่แยกผู้เช่าชาย-หญิง (ร้อยละ 50.8) ในรูปแบบห้องพักแบบสตูดิโอ (ร้อยละ 40.7) มีพื้นที่สำหรับจอดรถจักรยาน (ร้อยละ 37.5) และมีผู้พักอาศัยร่วม 1 คน (ร้อยละ 40.5) นอกจากนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่พักต่ำกว่า 3,000 ต่อเดือน (ร้อยละ 46.6) โดยต้องการให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นผู้บริหารจัดการเองและจัดทำเป็นสวัสดิการให้บุคลากรและนักศึกษา (ร้อยละ 56.1)

3. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พัก

ตารางที่ 1 ระดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พัก

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	ส ่ ว น เ ป็ ย ง เ บ น มาตรฐาน	ระดับความสำคัญ
ความปลอดภัยในการพักอาศัย	4.16	0.84	มาก
ความเหมาะสมของราคาต่อสภาพความเป็นอยู่	4.04	0.95	มาก
ที่ตั้งอยู่ใกล้พื้นที่อำนวยความสะดวกต่างๆ	4.02	0.82	มาก
ความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางไปศึกษาหรือทำงาน	4.01	0.89	มาก
สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน	3.84	0.91	มาก
ความเหมาะสมของโปรโมชัน	3.71	1.06	มาก
รูปลักษณ์สวยงามและน่าอยู่อาศัย	3.66	0.86	มาก
การมีคนรู้จักอาศัยอยู่	3.46	1.10	มาก

จากตารางที่ 1 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอยู่ในระดับมาก โดยปัจจัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ความปลอดภัยในการพักอาศัย รองลงมาคือ ความเหมาะสมของราคาต่อ

สภาพความเป็นอยู่ ที่ตั้งอยู่ใกล้พื้นที่อำนวยความสะดวกต่างๆ ความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางไปศึกษาหรือทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ความเหมาะสมของโปรโมชั่น และรูปลักษณ์สวยงามและน่าอยู่อาศัย ตามลำดับ ทั้งนี้ การมีคนรู้จักอาศัยอยู่เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักน้อยที่สุด

4. ความต้องการส่วนประกอบอาคารและห้องพัก

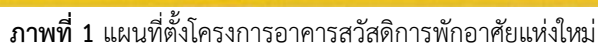
ส่วนประกอบอาคารและห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการมากที่สุด ได้แก่ อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง รองลงมาคือ ร้านอาหาร/เครื่องดื่ม พื้นที่ซักล้าง ระบบระบายอากาศ พัดลมบันไดหนีไฟแบบอัตโนมัติทุกชั้น ร้านค้ามินิมาร์ท เครื่องจำหน่ายน้ำดื่ม/เครื่องดื่ม เครื่องปรับอากาศ พื้นที่สวนพักผ่อน ห้องสมุดหรือห้องอ่านหนังสือเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญระเบียบห้อง การบริการซ่อมแซมในห้องพัก ที่จอดรถที่มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเฝ้าห้องออกกำลังกายการบริการทำความสะอาด ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมชมเยื้องส่วนกลางห้องทำงานส่วนกลาง การบริการไปรษณีย์และติดตามไปรษณีย์ภัณฑ์โทรศัพท์สาธารณะ และการบริการซักรีด ตามลำดับ ทั้งนี้ การบริการรับส่งจากที่พักไปยังสถานที่เรียนหรือทำงาน เป็นส่วนประกอบอาคารและห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการน้อยที่สุด

5. การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายในหรือใกล้เคียงกับพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

5.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกายภาพ

ที่ดินที่ตั้งโครงการมีขนาด 1,036.46 ตารางวา (2.6 ไร่) ตั้งอยู่ภายในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือ บริเวณถนนบัณฑิตอาสาและถนนเป็นสุข (บริเวณสำนักฝึกอบรมบัณฑิตอาสาสมัคร) สภาพในปัจจุบันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารต่าง ๆ เช่นอาคารเรียน อาคารปฏิบัติการ เป็นต้นพื้นที่ดินบางส่วนมีระดับต่ำกว่าถนนหน้าที่ดินและมีบ่อน้ำขนาดใหญ่อยู่กลางที่ดิน การเดินทางเข้าสู่โครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยสามารถใช้รถยนต์ รถบริการของมหาวิทยาลัย รถจักรยานยนต์รับจ้างหรือจักรยาน นอกจากนี้ยังสามารถรองรับบุคลากรภายนอกที่เข้ามาใช้พื้นที่มหาวิทยาลัยชั่วคราวได้ อีกทั้งบริเวณดังกล่าวยังมีพื้นที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย เช่น โรงเรียนอนุบาลแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนอาหารทิวสนโดม เป็นต้น

การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยแห่งใหม่ เพื่อรองรับความต้องการของผู้ต้องการเข้าพักอาศัยและทำกิจกรรมที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ถูกออกแบบเป็นอาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารบริการสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ก่อสร้างส่วนอาคารที่พักรวมทั้งสิ้น 4,768 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักทั้งรายเดือนและรายวันรวมทั้งสิ้น 126ห้องพัก โดยแบ่งเป็นห้องพักรายเดือน จำนวน 72 ห้อง และห้องพักรายวัน จำนวน 54 ห้อง นอกจากนี้ยังมีห้องทำการค้าและซักรีดจำนวน 10 ห้อง อยู่บริเวณที่จอดรถและจักรยานในบริเวณชั้นล่างของอาคารทั้ง 2 อาคารตัวโครงสร้างอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กและ/หรือใช้คอนกรีตหล่อสำเร็จ (Precast Elements) หรือวัสดุก่อสร้างน้ำหนักเบาอื่นๆ เป็นส่วนประกอบในตัวโครงสร้างที่รับน้ำหนักไม่มาก





ภาพที่ 3 ทศนียภาพภายในห้องพักในโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยแห่งใหม่

5.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

5.2.1 การวิเคราะห์ SWOT Analysis

5.2.1.1 ข้อได้เปรียบ (Strengths)

- 1) ตัวโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ไม่พลุกพล่านนัก จีวรสามารถพัฒนาให้เป็นที่พักอาศัยที่เน้นความ
- 2) เป็นส่วนตัวและมีความสงบผู้บริหารตั้งราคาที่เหมาะสมตามกำลังซื้อของลูกค้าในบริเวณ TradeArea สามารถจับกลุ่มลูกค้าได้หลากหลายประเภท เนื่องจากตั้งราคาที่เหมาะสม ไม่ถูกหรือแพงจนเกินไป ลูกค้ามีกำลังที่จะจ่ายเพื่อแลกกับความสะดวกสบายและบริการที่ได้จากโครงการ
- 3) สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคครบครัน ประกอบกับเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้องชุดอยู่ในสภาพใหม่
- 4) มีจำนวนห้องชุดที่มากเพียงพอจะรองรับ Demandของผู้สนใจเข้าพักได้
- 5) ผู้ประกอบการได้แบ่งห้องพักจำนวน 26 ห้อง เป็นห้องพักรายวัน เพื่อรองรับความต้องการของผู้สนใจเข้าพักที่ต้องการพักในระยะเวลาสั้นได้

5.2.1.2 จุดอ่อน (Weaknesses)

- 1) ที่ดินที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณโรงเรียนอนุบาลและประถม อาจเกิดดงรับกวนความเป็นส่วนตัว ในเวลาช่วงเช้าก่อนเข้าเรียนและเย็นหลังเลิกเรียนได้
- 2) ปัจจุบันนี้ที่ดินมีอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงต้นไม้ใหญ่จำนวนมากอยู่ในพื้นที่ หากจะพัฒนาโครงการจะต้องมีการรื้อถอน รื้อย้าย อาคารสิ่งปลูกสร้างและต้นไม้ ผู้ประกอบการเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก
- 3) จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าที่ดินแปลงนี้มีบ่อน้ำขนาดใหญ่และเนินดินขนาดใหญ่อยู่ในที่ดิน หากจะมีการพัฒนาโครงการ ต้องมีการถมและเกลี่ยพื้นที่ให้มีระดับใกล้เคียงกันจึงสามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ ผู้ประกอบการเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก

5.2.1.3 โอกาส (Opportunities)

- 1) โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และใกล้กับหน่วยงานต่าง ๆ ที่ใช้พื้นที่ศูนย์รังสิต จึงสร้างโอกาสให้ผู้สนใจเข้าพักอาศัยในโครงการได้มาก
- 2) ประมาณปี พ.ศ. 2563 คาดว่าสถานีรถไฟฟ้าเชิงรากลของรถไฟฟ้ากรุงเทพสายสีแดงจะก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ เป็นการอำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่กรุงเทพมหานครของผู้พักอาศัยในโครงการ

5.2.1.4 ข้อจำกัด (Threats)

- 1) โครงการนี้ตั้งอยู่ในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ดังนั้นผู้บริหารอาคารและผู้พักอาศัยจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของสำนักบริหารทรัพย์สินฯ จึงอาจเกิดความไม่สะดวกสบายในการใช้โครงการอย่างเต็มที่
- 2) ในบริเวณรอบศูนย์รังสิตทั้งในบริเวณพื้นที่มหาวิทยาลัยและพื้นที่ด้านนอกพอพาร์ทเมนต์ เป็นจำนวนมากกว่า 50 โครงการ (คณะผู้สำรวจวิชา UP434,2555)ซึ่งสามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่คาดว่าจะเป็นผู้พักอาศัยได้

5.2.2 การวิเคราะห์คู่แข่ง

บริเวณ จุดที่ตั้งของโครงการมีการลงทุนก่อสร้างอาคารให้เช่าพักอาศัยเป็นจำนวนมากทั้งในและนอกพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ทั้งด้านถนนพหลโยธิน โดยเฉพาะถนนเชิงรากล ดังจะเห็นได้จากมีอาคารอพาร์ทเมนต์และหอพักจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายทั้งด้านราคา คุณภาพและจำนวนห้องพัก กระจายตัวในบริเวณนี้ โดยพบว่าโครงการที่พักอาศัยจำนวนมาก แต่ทำเลที่ตั้งและคุณภาพของโครงการต่างๆ เหล่านั้นไม่ได้มีความได้เปรียบโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยแห่งใหม่ที่ทำการศึกษาเนื่องจากความใหม่ของโครงการและการก่อสร้างที่มีจุดมุ่งหมายชัดเจนเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของนักศึกษาและบุคลากรมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

5.2.3 สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

การวิจัยครั้งนี้ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด โดยทำการสำรวจ วิเคราะห์ และศึกษาเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาตั้งสมมติฐานและเงื่อนไขของโครงการอย่างเหมาะสม รวมถึงสะท้อนความเป็นจริงของสภาพตลาด ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ว่า ผู้ประกอบการสามารถลงทุนได้แต่ต้องมีเป้าหมายชัดเจนและทราบว่าคุณค่าหรือผู้เช่าพักมีกำลังซื้อหรือมีพฤติกรรมการใช้จ่ายอย่างไร ทั้งนี้คู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงไม่มีรูปแบบโครงการที่มีลักษณะเฉพาะตามเจตจำนงของผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการสามารถตั้งราคาที่สูงกว่าคู่แข่งได้ เนื่องจากเป็นอาคารสร้างใหม่และมีกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน โดยกลยุทธ์ส่วนประสมการตลาดของโครงการได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 กลยุทธ์ส่วนประสมการตลาดของโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายในหรือใกล้เคียงกับพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

7 P's	กลยุทธ์
Product	- จุดที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณที่ทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และสำนักงานบริหารทรัพย์สินฯ ได้กำหนดให้จัดทำโครงการที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัย คือบริเวณ ถนนบัณฑิตอาสาและถนนเป็นสุข (หรือบริเวณวิทยาลัยพัฒนศาสตร์ ป๋วย อึ๊งภากรณ์ เดิม) - สาธารณูปโภคครบครัน รวมถึงใกล้จุดสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดงที่กำลังก่อสร้างอยู่ - การเดินทางสามารถทำได้โดยจักรยานยนต์รับจ้างจักรยาน รถโดยสารภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และรถยนต์ส่วนบุคคล
Price	- ห้องพักรายเดือน กำหนดราคาเริ่มต้นที่ 4,000 บาท และห้องพักรายวันกำหนดราคา 600 บาท ต่อคืน - เมื่อได้ทำการเปรียบเทียบกับคู่แข่งอพาร์ทเมนท์หรือหอพักในบริเวณโดยรอบแล้ว พบว่าราคา ค่าเช่ามีความเหมาะสมและมีราคาที่ถูกลงกว่าหอพักนักศึกษารอบนอกพื้นที่มหาวิทยาลัย - ราคาเช่ามีความเหมาะสม (Reasonable) เนื่องจากเมื่อเปรียบเทียบราคาค่าเช่ากับคุณภาพของ ห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการ รวมถึงความปลอดภัยของผู้พักอาศัย
Place	- โครงการจับกลุ่มลูกค้าหลักที่เป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พนักงานหรือบุคลากร เจ้าหน้าที่ของมหาวิทยาลัย รวมถึงหน่วยงานอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต โดยมีรายได้ปานกลางหรือไม่ต่ำกว่า 20,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ แบ่งสัดส่วนระหว่าง นักศึกษากับบุคลากรเท่ากัน - สามารถนำเสนอไปยังหน่วยงานหรือคณะต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ในรูปแบบสวัสดิการที่พักอาศัยได้
Promotion	- การโฆษณาโครงการเพื่อผลทางการตลาดกระทำโดยการติดป้ายโฆษณาตามจุดต่างๆ เช่น เสาไฟฟ้า ป้ายรถเมล์ภายในมหาวิทยาลัย หน่วยงานและคณะต่าง ๆ ภายในพื้นที่มหาวิทยาลัย ในรัศมี 2-2.5 กิโลเมตร นับจากจุดที่ตั้งของโครงการหรือสามารถทำการประชาสัมพันธ์กับ หน่วยงานราชการภายในสำนักปลัดกระทรวงกลาโหม
	- ประกาศโฆษณาประชาสัมพันธ์ในสื่อของมหาวิทยาลัย เช่น TUTV หรือ Facebook ต่าง ๆ เป็นต้น
People	- ผู้ประกอบการจะจัดให้มีหน่วยงานทำหน้าที่บริหารจัดการพื้นที่โครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานบริหารทรัพย์สินฯ - พนักงานดูแลพื้นที่โครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยจะได้รับการว่าจ้างจากผู้ประกอบการ - สำนักงานบริหารทรัพย์สินฯ สามารถแต่งตั้งหรือคัดเลือกบุคลากรท่านใดที่พักอาศัยในโครงการนี้ ให้ทำหน้าที่ดูแลกำกับ

ตารางที่ 2 กลยุทธ์ส่วนประสมการตลาดของโครงการอาคารสวัสดิการพักอาศัยภายในหรือใกล้เคียงกับพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (ต่อ)

7 P's	กลยุทธ์
Physical Evidence	- เน้นการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่สีเขียว และอาคารศูนย์บริการ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกตามความต้องการของผู้พักอาศัย เช่น สระว่ายน้ำห้องออกกำลังกาย พื้นที่สวน เป็นต้น - ทำการเพิ่มพื้นที่ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านซักรีด ให้อยู่ภายใต้อาคารทั้งสองหลัง เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย - อาคารมีความสูงเพียง 4 ชั้น โดยตามกฎหมายแล้วไม่ต้องมีลิฟต์ขนส่งจึงเป็นการประหยัดพลังงาน สอดคล้องกับนโยบายมหาวิทยาลัยสีเขียวของทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - หลังคามีสถาณะเอียงลาดลงไปด้านหนึ่ง สามารถติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (SolarCell) เพื่อผลิตพลังงานไฟฟ้า สอดคล้องกับนโยบายของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

5.3 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

5.3.1 สมมติฐานประกอบการลงทุน(Investment Assumptions)

5.3.1.1 ผู้ประกอบการเช่าที่ดินจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ กำหนดระยะเวลาการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยสิทธิการเช่าเป็นเวลา 30 ปี คำนวณจากเนื้อที่ดินรวมขนาด 1,036 ตารางวา (2.59 ไร่) ราคาประเมินที่ดิน 10,000 บาทต่อตารางวา ชำระค่ามัดจำที่ดินปีแรกร้อยละ 30 ของราคาประเมินจากนั้นชำระค่าเช่าที่ดินที่เหลือปีละ 3,109,080.00 บาท

5.3.1.2 ระยะเวลาโครงการ 20 ปี โดยในปีสุดท้ายหากไม่มีการต่อสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะตกเป็นของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

5.3.1.3 ระยะเวลาการก่อสร้างไม่เกิน 1 ปี

5.3.1.4 ราคาเช่าห้องพักและห้องทำการค้ามีความหลากหลายเพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางการลงทุนผู้ประกอบการได้แบ่งประเภทของห้องพักตามรูปแบบการเช่า โดยธุรกิจหลักของโครงการ คือ ห้องพักอาศัยรายเดือน รวม 72 ห้อง แต่ละห้องจะมีขนาดเท่ากันคือ 30 ตารางเมตร กำหนดราคาเช่า 4,000 บาทต่อเดือนเท่ากันทุกห้อง ตามความสามารถในการจ่าย (Affordability) ของประชาคมธรรมศาสตร์ในระดับราคา 3,000-4,500 บาทต่อเดือน นอกจากนี้ ยังพบว่าผู้เช่าใช้พื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ด้วยลักษณะกิจกรรมที่แตกต่างกัน เช่น มาชมหรือมาร่วมการแข่งขันกีฬาต่าง ๆ ที่สนามกีฬาภายใน ศูนย์รังสิต มาสอบที่ศูนย์ประชุมมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มาประชุมสัมมนาวิชาการต่าง ๆ เป็นต้น จำนวนมากในแต่ละครั้ง จึงกำหนดให้โครงการสามารถรับผู้เช่าพักในลักษณะเป็นรายวันเพื่อเป็นการใช้ประโยชน์ห้องพักบางห้องที่สำรองไว้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเป็นการตอบสนองความต้องการของผู้ใช้ด้วย โดยได้กำหนดให้ห้องพักบริเวณชั้น 1-2 ของทั้งสองอาคารเป็นห้องพักประเภทรายวัน โดยกำหนดให้จัดสรรพื้นที่จำนวนประมาณ 120 ตารางเมตรของทั้ง 2 อาคาร เพื่อทำที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และจักรยาน และกำหนดให้ห้องภายในตัวอาคาร จำนวน 10 ห้อง เป็นห้องสำหรับการค้าและวัตถุประสงค์อื่น ๆ ของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณชั้นล่างสุด เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าพักอาศัยในโครงการและกลุ่มลูกค้าอื่น ๆ ด้วย ซึ่งตั้งราคาเช่าเริ่มต้นที่ 7,500 บาทต่อเดือน

5.3.1.5 รายรับอื่น ๆ (Other Revenues) ได้จาก 2 แหล่งใหญ่ ๆ ได้แก่ ค่าบริการสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และบริการอินเทอร์เน็ตซึ่งคิดเป็นร้อยละ 30 สำหรับห้องพักรายเดือนและห้องทำการค้า

2) ค่าบริการอื่นๆ เช่น ค่าปรับ ค่าที่จอดรถ ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่ากุญแจคีย์การ์ด ค่าบริการอุปกรณ์สิ้นเปลืองในห้อง ซึ่งกำหนดเป็นอัตราส่วนแปรผันตามอัตราเช่าและค่าเช่า โดยคิดเป็นร้อยละ 20 สำหรับห้องพักรายเดือน และร้อยละ 20 สำหรับห้องพักรายวันและห้องทำการค้า

5.3.1.6 กำหนดอัตราเช่าพักตามอัตราตลาดอาคารชุดพักอาศัยให้เช่าในบริเวณทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน โดยกำหนดอัตราเช่าพักและอัตราว่างในปีที่ 23 ที่ร้อยละ 90 เนื่องจากได้พยากรณ์แล้วว่าในบริเวณเดียวกันจะมีการก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนต์หรืออาคารชุดพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่จะดึงดูดผู้พักอาศัยจากโครงการไป

5.3.1.7 เงินลงทุนโครงการทั้งหมด (InvestmentCost) ประมาณ 82,100,000 บาท (แปดสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

5.3.1.8 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (Expense) นอกเหนือเงินลงทุนโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายเงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่าโฆษณา ค่าพลังงานสาธารณูปโภค

5.3.1.9 ต้นทุนบริการสาธารณูปโภค (Utility) เช่น ค่าประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์เป็นต้น ที่ทางโครงการได้เก็บค่าสาธารณูปโภคจากผู้เช่าพักและต้องนำส่งให้กับหน่วยงานภาครัฐ

5.3.1.10 ต้นทุนค่าบริการ (ServicesCharge) เช่น ค่าบริการทำความสะอาดในห้อง ค่าอุปกรณ์เครื่องใช้ พัสดุสิ้นเปลือง (Sundries) เครื่องดื่ม อาหารสำหรับมินิบาร์ ห้องรายวัน เป็นต้น ประมาณอัตราต้นทุนบริการที่ร้อยละ 40 ของรายรับจากค่าเช่าห้องพัก

5.3.1.11 ค่าก่อสร้างอาคาร 10,000 บาทต่อตารางเมตร (เฉพาะส่วนโครงสร้างและสถาปัตยกรรมพื้นฐาน ไม่รวมงานระบบและงานตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์) โดยใช้มาตรฐานค่าก่อสร้างของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2559 และสอบถามจากบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยความสูงไม่เกิน 23 เมตร)

5.3.1.12 ระบบงานอาคารและงานสถาปัตยกรรม ได้จากหนังสือรวมข้อมูลก่อสร้างและดัชนีราคาวัสดุและจากการสอบถามจากบริษัทผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์นั้นๆ เช่น มิเตอร์ไฟฟ้าหม้อแปลงและ Main Distribution Board สอบถามจากบริษัทวิศวฯ พาวเวอร์วิศวกรรม จำกัด

5.3.1.13 ค่าก่อสร้างอาคารทั้งหมดเมื่อคิดรวมงานตกแต่งเฟอร์นิเจอร์และงานระบบแล้ว รวมทั้งสิ้น 66,321,260.00 บาท (หกสิบล้านสามแสนสองหมื่นหนึ่งพันสองร้อยหกสิบบาทถ้วน) หรือประมาณ 12,637 บาทต่อตารางเมตร

5.3.1.14 ค่า Contingency หรือค่าประกันผลงานความเสี่ยง คิดเป็นร้อยละ 5 ของค่าก่อสร้าง ทางเจ้าของโครงการจ่ายให้กับผู้รับเหมาหลักในช่วงก่อสร้าง หลังจากนั้นจะได้รับคืนในปีที่ 10

5.3.1.15 ค่าดำเนินการต่างๆ เช่น ค่าขออนุญาตก่อสร้าง ค่าออกแบบงานสถาปัตย์/วิศวกรรม ได้จากการสอบถามจากบริษัท CMPRO(Thailand) จำกัด ที่มีประสบการณ์การควบคุมโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่หลายปี

5.3.1.16 ค่าจ้างพนักงานตำแหน่งต่าง ๆ ทางผู้ประกอบการดำเนินการจัดจ้างพนักงานทุกตำแหน่งด้วยตัวเอง (In-House Recruitment) และมีการขึ้นเงินเดือนให้ร้อยละ 3 ต่อปี โดยในช่วง 3 ปีแรก โครงการยังไม่ดำเนินการเต็มประสิทธิภาพ จึงมีอัตราพนักงานเพียงร้อยละ 70 ของจำนวนอัตราพนักงานที่ประมาณการไว้

5.3.1.17 ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน คิดเป็นร้อยละ 7 ของรายรับจากค่าเช่า ประมาณจากการนำสถิติอาคาร 24 อาคารภายใต้บริหารของบริษัท Savills(Thailand) จำกัด มาเฉลี่ยและเทียบกับมูลค่าเฉลี่ยของอาคาร

5.3.1.18 ค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยประมาณการจากค่าโฆษณาในสื่อสิ่งพิมพ์ ใบปลิวต่างๆ ได้กำหนดให้ปีแรกใช้งบประมาณค่าโฆษณา 120,000 บาท หลังจากนั้น กำหนดให้ทำการโฆษณาทุก 5 ปี เป็นจำนวนเงินครั้งละไม่เกิน 20,000 บาท

5.3.1.19 ค่าประกันภัยอาคาร คิดเป็นร้อยละ 0.7 ของค่าก่อสร้าง โดยใช้อัตราเบี้ยประกันประเภท IndustrialAllRisk(IAR) สอบถามจากบริษัททวิจประกันภัย จำกัด

5.3.1.20 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด รวมค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ต่างๆ เงินตรองจ่ายจากการประมาณการนำสถิติอาคาร 24 อาคารภายใต้บริหารของบริษัท Savills(Thailand) มาเฉลี่ย และเทียบกับมูลค่าเฉลี่ยของอาคาร คิดเป็นร้อยละ 2.5

5.3.1.21 ดอกเบี้ย (Interest) เนื่องจากโครงการมีมูลค่าสูง ทางผู้ประกอบการจึงได้ขอยืมกู้เงินลงทุนโครงการจากสถาบันการเงินได้แก่ สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในการศึกษาความเป็นไปได้ครั้งนี้ ได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.00 เท่ากันทุกปี

5.3.1.22 ภาษี ทางผู้ประกอบการจะต้องเสียภาษีใน 2 ลักษณะคือ ภาษีโรงเรือนในอัตรา ร้อยละ 12.5 จากรายรับที่ได้จากการให้เช่าที่พัก ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ที่ร้อยละ 7 ตามรายรับค่าบริการ นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีนิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 ของรายรับสุทธิด้วย

5.3.1.23 ค่า Cost of Capital หรืออัตราส่วนคิดลดใช้วิธีการหา Weighted Average Cost of Capital (WACC) ได้เท่ากับร้อยละ 8.93 มากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ไทย 5 ธนาคารใหญ่ แต่ยังมีอัตราน้อยกว่าอัตราส่วนคิดลดของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (2557) ที่ได้กำหนดอัตราส่วนคิดลดที่ร้อยละ 10

5.3.2 การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน

5.3.2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

1) ก่อนหักภาษี	36,576,068.88 บาท
2) หลังหักภาษี	16,843,146.74 บาท

5.3.2.2 อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR)

1) ก่อนหักภาษี	14.00%
2) หลังหักภาษี	12.00%

5.3.2.3 ประมาณการระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

1) ก่อนหักภาษี	ปีที่ 7-8
2) หลังหักภาษี	ปีที่ 8-9

สรุปผลการวิจัย

โครงการมีโอกาสทางการตลาดสูงมากเนื่องจากเป็นอาคารปลูกสร้างใหม่ พัฒนาขึ้นโดยคำนึงถึงพฤติกรรมการใช้พื้นที่พักอาศัยของนักศึกษาและบุคลากร ซึ่งได้ทำการสำรวจความต้องการรูปแบบที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น ผู้ออกแบบโครงการได้ออกแบบโครงการตามความต้องการของผู้บริโภคและรูปแบบการให้บริการของสำนักงานบริหารทรัพย์สินฯ นอกจากนี้ โครงการยังมีความเป็นไปได้ด้านการเงิน จะเห็นได้จากผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงิน จากการประมาณการกระแสเงินสด พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (หลังหักภาษี) มีค่าเท่ากับ 16,843,146.74 บาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 12

ทั้งนี้ผู้ประกอบการสามารถลดค่าก่อสร้างบางส่วนหรือใช้วิธีการซื้ออุปกรณ์ต่อราคาวัสดุก่อสร้างหรือเฟอร์นิเจอร์ที่ต้องใช้ในจำนวนมากเพื่อก่อให้เกิดความประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ควบคู่ไปกับการควบคุมให้การก่อสร้างดำเนินการไปด้วยงบประมาณที่ตั้งไว้หรือตัดทอนสิ่งที่ไม่จำเป็นออกไป โดยอาจพิจารณาเพิ่มอัตราค่าเช่าห้องพักได้ แต่ควรทำเมื่อสภาวะเศรษฐกิจดีขึ้น และคู่แข่งรายอื่นเพิ่มหรือปรับค่าเช่า และควรต้องคำนึงถึงคู่แข่งที่จะเกิดขึ้นใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้ประกอบการควรใช้เงินทุนที่มีอยู่ ไม่ควรกู้หรือแสวงหาเงินกู้จากแหล่งใดเพิ่มเติม เพราะจะเป็นการเพิ่มภาระหนี้สินแก่ผู้ประกอบการ นอกจากนี้ ควรเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมโดยคำนึงถึงลักษณะที่ดิน ลูกค้า คู่แข่งขัน การคมนาคม กฎหมายและข้อบังคับ รวมถึงโอกาสในการเติบโตของพื้นที่โดยรอบ

รายการอ้างอิง

คณะทำงานวิชา UP 434. (2555). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาหอพักนักศึกษาสำหรับนักศึกษาและบุคลากรมหาวิทยาลัย*

ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต : รายงานวิชาการ วิชา UP 434. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

บรรจง อุ้งสูงเนิน. (2551). *การกำหนดแนวทางควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและทบทวนผังแม่บทด้านกายภาพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*

ศูนย์รังสิต. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

Fellows, R. & Liu, A. (2008). *Research Methods for Construction* (3 rd ed.). London: Wiley-Blackwell

Whipple, R.T.M. (2006). *Property Valuation and Analysis*. Sydney: Thomson Reuters Australia.