

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

นายณัฐชนน รัตนพันธุ์ นางสาวนภัสสร ตันติยะสกุล

ผศ.ดร.อลงกต แก้วโชติช่วงกุล

ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหการ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่

วิธีการดำเนินงาน

ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือต่างๆ ที่ใช้ใน
งานวิจัย

การวิเคราะห์ด้าน
การตลาด

วิเคราะห์สถานการณ์ปัจจุบัน, ศึกษาอุปสงค์ (Demand) STP Marketing, Porter's Five Force, SWOT Analysis, Lean Canvas

ผลสรุปพบว่า ความต้องการของตลาดมีแนวโน้มสูงขึ้น เป้าหมายกลุ่มลูกค้า คือ ประชากรอายุ 55 ปีขึ้นไป เน้นลูกค้าที่เป็นผู้สูงอายุที่สามารถช่วยเหลือตนเองได้ และประชากรที่วางแผนการใช้ชีวิตหลังเกษียณอายุ ส่วนแบ่งตลาดจะวิเคราะห์ส่วนแบ่งตลาดในกรณีเช่าและขายเท่ากับ 22 เปอร์เซ็นต์ และ 6 เปอร์เซ็นต์ ตามลำดับ

การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย

ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมาตราต่างๆ
ในพระราชบัญญัติต่างๆ และประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์

การวิเคราะห์ด้านสิ่งแวดล้อม

ศึกษาลักษณะภูมิประเทศและสภาพอากาศ
ศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมาตรการการแก้ไขปรับปรุง
ศึกษาระบบมาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO 14001)

สรุปผลการดำเนินงาน

บทนำ

ปัจจุบันสังคมไทยกำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางประชากร คือ การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ โดยสัดส่วนจำนวนประชากรในวัยทำงานและวัยเด็กลดลง ทำให้ประชากรวัยสูงอายุมีจำนวนเพิ่มขึ้น ดังนั้น ผู้จัดทำโครงการจึงมุ่งที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เพื่อเป็นแนวทางในการเตรียมความพร้อมต่อการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุในประเทศ

วิเคราะห์การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) จะได้ที่ดินที่ 3 อำเภอเมืองเชียงใหม่

การเลือกรูปแบบที่อยู่อาศัย จากแบบสอบถาม ประชากรส่วนใหญ่เลือกที่จะอยู่บ้านเดี่ยวมากกว่าคอนโดมิเนียม

การตัดสินใจที่จะขายหรือเช่า และแบ่งสัดส่วนจำนวนที่จะขายและเช่า โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

การวิเคราะห์ด้าน
เทคนิคทางวิศวกรรม

กรณีแบ่งขาย 62 % กรณีแบ่งเช่า 38 %
บ้านรูปแบบ 1 มี 38 หลัง บ้านรูปแบบ 1 มี 23 หลัง
บ้านรูปแบบ 2 มี 23 หลัง บ้านรูปแบบ 2 มี 5 หลัง

การวิเคราะห์ต้นทุน ประกอบด้วย
ต้นทุนวัตถุดิบ, ต้นทุนแรงงาน และต้นทุนโรงงาน (โสหุ้ย) โดยจะวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในปีที่ 0 และในปีที่ 1

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

วิเคราะห์รายได้ รวมถึงตั้งราคาขาย และเช่า

งบทางบัญชี

งบกระแสเงินสด

วิเคราะห์โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน

รายการ	สถานการณ์ปกติ		สถานการณ์เลวร้าย
	ไม่กู้	กู้ร้อยละ 80	กู้ร้อยละ 80
ระยะเวลาคืนทุน	4 ปี	4 ปี	6 ปี
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	280,881,413 บาท	237,378,303 บาท	176,802,599 บาท
อัตราผลตอบแทนภายใน	ร้อยละ 19.18	ร้อยละ 17.06	ร้อยละ 10.35
สรุปผล	คุ้มค่าการลงทุน	คุ้มค่าการลงทุน	คุ้มค่าการลงทุน

“จากการวิเคราะห์ทั้ง 6 ด้าน ผลปรากฏว่า โครงการนี้คุ้มค่าแก่การลงทุน”