

บทที่ 1

Executive Summary

ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

ชื่อโครงการ	MINIQUE 1923
ที่ตั้งโครงการ	ซอยทองหล่อ 19 สุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่ของโครงการ	221 ตารางวา
ประเภทโครงการ	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรดบี ถึง บี+ เป็นอาคารสูงได้ไม่เกิน 8 ชั้น หรือมีความสูงได้ไม่เกิน 23 เมตร มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 6,188 ตารางเมตร ห้องพักจะแบ่งชนิดของห้องพักเป็น 2 รูปแบบ เป็นแบบสตูดิโอ ขนาดพื้นที่ประมาณ 30-36 ตร.ม. และเป็นแบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ประมาณ 50-58 ตร.ม. และอาจจะเพิ่มเป็นแบบ 2 ห้องนอนได้ โดยอาศัยการเชื่อมต่อระหว่างห้องแบบสตูดิโอ กับห้องแบบ 1 ห้องนอน มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการประกอบด้วยที่จอดรถยนต์ ระบบรักษาความปลอดภัย สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย

การวิเคราะห์ทางกฎหมายและกายภาพ

โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งสามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้ และการพัฒนาโครงการสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายต่างๆได้ทุกประการ และที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เป็นที่นิยมในการพักอาศัยของชาวต่างชาติ อีกทั้งมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการคมนาคม จึงสามารถสรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางกฎหมายและกายภาพ

การวิเคราะห์ทางการตลาด

ในปี 2008 มีอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯ ชั้นในทั้งหมด 11,718 ยูนิต โดยที่ 6,621 ยูนิต อยู่ในย่านสุขุมวิท คิดเป็น 56.5% โดยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2008 ย่านสุขุมวิท เป็นย่านเดียวที่มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนทั้งหมด 5,294 ยูนิต เพิ่มขึ้น 2.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว หรือ 11.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และคิดเป็น 58% ของอัตราการเข้าพักทั้งหมดของกรุงเทพฯ ชั้นใน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าสุขุมวิทเป็นย่านที่ได้รับความนิยมในการเข้าพักอาศัยมากกว่าย่านอื่นๆ และจากการที่ได้รัฐบาลใหม่เข้ามาบริหารประเทศ ซึ่งกำลังดำเนินนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจและจะเน้นให้ชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ประกอบกับภาพรวมของเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศในแถบยุโรป ที่กำลังออกมาตราการกระตุ้นเศรษฐกิจออกมาอย่างหวังผลภายใน 1-2 ปีข้างหน้า คาดว่าจะอยู่ในช่วงระหว่างที่โครงการกำลังดำเนินการก่อสร้างและตกแต่งอยู่พอดี ซึ่งก็คาดว่าเมื่อถึงช่วงที่โครงการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยและเมื่อพิจารณาองค์ประกอบของโครงการข้างต้นกับการทำการตลาดที่เหมาะสม ทั้งด้านรูปลักษณ์ของโครงการ ราคา ช่องทางการตลาด การส่งเสริมการตลาดที่ถูกกลุ่มเป้าหมาย จะทำให้มีความมั่นใจอย่างมากว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางการตลาด

การศึกษาทางการเงิน

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินภายใต้ข้อสมมุติฐานของงบประมาณ โครงการรวมประมาณ 160 ล้านบาท โดยประเมินว่าจะมีรายได้ที่หักค่าใช้จ่ายแล้วตกประมาณปีละ 19 ล้านบาท จากการประเมินจะพบว่าแม้ในกรณี Worst Case โครงการยังมีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี และมีอัตราผลตอบแทนของโครงการประมาณ 9% ซึ่งอยู่ในช่วงที่นักลงทุนรับได้ โครงการจึงมีความเหมาะสมที่จะลงทุน สรุปได้ดังนี้

ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) = 10 ปี

อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) = 11%

และหากใช้ Sensitivity Analysis จะพบว่า ปัจจัยที่ต้องพิจารณาเป็นพิเศษ คือ พื้นที่อาคารในการก่อสร้าง พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าเป็นห้องพักได้ อัตราการเข้าพัก และ ราคาห้องพัก ส่วนปัจจัยอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของโครงการน้อย

นอกจากจะมีผลการประเมินผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านที่ตั้งโครงการ ด้านการตลาด และด้านการเงินที่ล้วนมีความเป็นไปได้สูงแล้ว ทางคณะผู้จัดทำจะเน้นการบริหารจัดการโครงการ การออกแบบ การบริหารงานก่อสร้าง โดยบริษัทที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก มีความเชี่ยวชาญ เพื่อให้สามารถควบคุมโครงการให้บรรลุวัตถุประสงค์ทั้ง 3 ด้าน คือ งบประมาณ เวลา และคุณภาพ และเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ทางคณะผู้จัดทำจะดำเนินการคัดเลือกบริษัทที่มีประสบการณ์ และชำนาญการในการบริหารทรัพย์สินมาเป็นผู้ดำเนินการ เพื่อให้สามารถตอบสนองความคาดหวังของผู้เข้าได้

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นว่า ทางผู้จัดทำจะมีการศึกษาวิเคราะห์ วางแผน และควบคุมขั้นตอนต่างๆ ในการพัฒนาโครงการอย่างมีคุณภาพทุกขั้นตอน จึงเชื่อได้ว่าโครงการจะสามารถสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เกี่ยวข้องทุกส่วน ผู้เข้าจะมีความสุขสะดวกสบาย สถาบันการเงินที่ปล่อยกู้จะได้รับเงินคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย และผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนการลงทุนตามที่คาดหวังไว้

ความเป็นมาของโครงการ

พื้นที่กรุงเทพมหานครบริเวณถนนสุขุมวิท ซอย 55 (ทองหล่อ) เป็นทำเลที่มีการพัฒนาและเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัย เพราะแวดล้อมไปด้วยความสะดวกสบาย มีร้านค้า, ร้านอาหารนานาชาติ, ซูเปอร์มาร์เก็ต, โรงเรียนนานาชาติ และโรงพยาบาลที่ทันสมัย ทั้งยังเป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสุขุมวิท และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และยังมีทางเชื่อมต่อออกถนนเอกมัยเพื่อเชื่อมต่อไปยังถนนพระรามเก้าซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมต่อไปยังสนามบินสุวรรณภูมิได้อย่างสะดวกอีกด้วย และด้านถนนสุขุมวิทมีรถไฟฟ้า BTS ผ่านสามารถเดินทางเข้าเมืองที่สะดวกรวดเร็ว และด้านถนนเพชรบุรีตัดใหม่มีรถไฟ Airport Link ผ่านสามารถเดินทางไปสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิได้สะดวกและรวดเร็ว และสุขุมวิทนับว่าเป็นย่านพักอาศัยที่ชาวต่างชาตินิยม

แม้ว่าสถานะเศรษฐกิจโดยรวมจะมีการชะลอตัวก็ตาม แต่เนื่องจากประเทศไทยไม่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตทางเศรษฐกิจครั้งใหญ่ของสหรัฐอเมริกาโดยตรง แต่ผลพวงจากวิกฤตนี้ก็ลามไปทั่วโลก เป็นปรากฏการณ์ “โดมิโน” ทางเศรษฐกิจ เมื่อตลาด “กำลังซื้อ” ขนาดใหญ่ทั้งอเมริกาและยุโรปที่เป็นฐานสร้างรายได้จากการส่งออกและธุรกิจท่องเที่ยวให้กับประเทศไทยเป็นอันดับต้นๆ มีกำลังซื้อ “หดตัว” ลง ย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ที่เคยเข้ามาไม่ขาดสายให้หยุดชะงักลง ผู้ส่งออกบางรายถูกยกเลิกออเดอร์ บางแห่งสะท้อนจนต้องปิดโรงงาน ในขณะที่ธุรกิจการ

ท่องเที่ยวได้รับผลกระทบทั้งภาวะทางการเมืองไม่สงบในบ้านเราเองก่อนหน้า และวิกฤตการเงินโลกที่ทำให้นักท่องเที่ยวชะลอตัวเข้ามา รวมถึงมีกำลังซื้อที่อ่อนแรงลงอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งจากผลกระทบทางอ้อมนี้ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ต่างชะลอการลงทุนในปีหน้าลง ด้วยเกรงว่าผู้บริโภคจะไม่มีกำลังซื้อ อีกทั้งธนาคารเองก็จะเข้มทั้งสินเชื่อโครงการและสินเชื่อรายย่อย ทำให้ภาพปีหน้าชัดเจนมากกว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัวลงอย่างน้อย 10 เปอร์เซ็นต์จากหลากหลายปัจจัย การพัฒนาโครงการในสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวแบบนี้ ทางคณะผู้จัดทำมีความคิดเห็นว่า โครงการที่จะสามารถประสบผลสำเร็จได้นั้น จำเป็นต้องเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดี สามารถบริหารต้นทุนให้ได้อยู่ในระดับต่ำ และมีรูปแบบโครงการที่โดดเด่น มีความแตกต่าง โดยเสนอรูปแบบที่ชัดเจน

ดังนั้นทางคณะผู้จัดทำ จึงเห็นช่องทางการตลาดที่จะสามารถเข้าไปได้ คือ การสร้างเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีความแตกต่าง โดยเสนอแนวคิดที่ชัดเจน ยกกระดับมาตรฐานห้องพักที่แตกต่างจากในระดับราคาเดียวกัน แยกพื้นที่ห้องพักที่เป็นส่วนตัวกับส่วนรับแขกออกจากกัน นอกจากนี้ยังเน้นความเป็นธรรมชาติและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ตลอดจนการจัดพื้นที่ส่วนกลางที่มีกิจกรรมได้หลากหลาย โดยออกแบบเป็นสวนพักผ่อน สันทนาการ เพื่อให้เกิดความร่มรื่น สงบ และความเป็นส่วนตัว เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของคนปัจจุบันที่อยากกลับไปสู่ธรรมชาติมากขึ้น ผลรวมของแนวคิดต่างๆ อันเป็นจุดขายที่มีเอกลักษณ์ไม่เหมือนใครนั่นเอง

ทางเลือกในการพัฒนาโครงการ

ที่ดินที่จะศึกษา ตั้งอยู่ในซอยทองหล่อ 19 ถนนสุขุมวิท 55 มีขนาด 221 ตารางวา ติดซอยทองหล่อ 19 สามารถเข้าได้จากซอยทองหล่อ 13, ทองหล่อ 19, ทองหล่อ 23 และจากสุขุมวิทซอย 49 แยก 6 สภาพโดยรอบเป็นบ้านและอาคารพักอาศัยทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ มีทั้งอพาร์ทเมนต์ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ด้านข้างและด้านหลังติดบ้านพักอาศัยข้างเคียง ด้านหน้ามีถนนซอยกว้าง 6 เมตร ทางคณะผู้จัดทำเล็งเห็นว่าที่ดินอยู่ในทำเลที่เหมาะสมที่จะสร้างเป็นที่พักอาศัยได้ และเนื่องจากในบริเวณนั้นมีชาวต่างชาตินิยมพักอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก และจากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าส่วนใหญ่ชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยนิยมเช่าอพาร์ทเมนต์ในบริเวณนี้ และยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ โรงพยาบาลสมิติเวช วิลล่าชุปเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์การค้า J-Avenue โรงเรียนนานาชาติ และร้านอาหารนานาชาติจำนวนมาก เป็นต้น และบริเวณนี้ได้มีการคมนาคมที่ดีเพราะเป็นถนนเชื่อมต่อกับถนนสายหลักคือ ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ใกล้ถนนสายสำคัญ ๆ หลายแห่ง เช่น ทางด่วนศรีรัช (รามอินทรา-เอกมัย) ซึ่ง

สามารถเชื่อมต่อกับด่วนบางนา-บางปะกงได้ ถนนวงแหวนตะวันตก-ตะวันออก ถนนทางด่วน ตะวันออกมอเตอร์เวย์ ซึ่งนำไปสู่สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิได้โดยสะดวก และใกล้สถานี รถไฟฟ้า BTS และ Airport Link ทำให้พื้นที่นี้มีศักยภาพที่เหมาะสมต่อการเป็นที่พักอาศัยที่ดีแห่งหนึ่ง ซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ศึกษาเป็นของผู้ลงทุนเอง ดังนั้นคณะผู้จัดทำจึงเสนอทางเลือกในการพัฒนา ที่ดิน เพื่อพิจารณากลับกรองความเป็นไปได้ของโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการคอนโดมิเนียม มีข้อจำกัดและไม่เหมาะสมในการพัฒนาดังนี้

1.1 เนื่องจากผู้ลงทุนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ไม่ต้องการขาดสิทธิขาดให้แก่ผู้อื่น เพราะมองเห็นว่าที่ดินในเมืองนี้ยังมีศักยภาพ และโอกาสที่ดี ในแง่ของราคาที่ดินในอนาคต และประกอบกับผู้ลงทุนมีความต้องการลงทุนในลักษณะเก็บรายได้เป็นรายเดือน

1.2 ขนาดแปลงที่ดิน หากนำมาทำคอนโดมิเนียม จะแบ่งจำนวนยูนิตได้น้อย เนื่องจากไม่สามารถทำอาคารที่สูงมากได้ ทำให้อาจจะไม่คุ้มค่าในแง่ของนักลงทุน

2. โครงการอพาร์ทเมนต์ มีข้อจำกัดและไม่เหมาะสมในการพัฒนาดังนี้

2.1 รูปแบบของโครงการอพาร์ทเมนต์มีกลุ่มเป้าหมายที่หลากหลาย แต่ในบริเวณ ย่านสุขุมวิท (ทองหล่อ) กลุ่มเป้าหมายที่พักอาศัยในย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศ และผู้มีระดับรายได้สูงที่ต้องการความสะดวกสบายและมีบริการอย่างครบครัน ดังนั้นถ้าเป็นโครงการ อพาร์ทเมนต์จะไม่ตรงกับความต้องการที่แท้จริง

2.2 ระดับราคาห้องพักของโครงการที่เป็นอพาร์ทเมนต์จะมีระดับราคาที่ต่ำกว่าธุรกิจ ประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งจะทำให้โครงการนี้จะไม่ได้รับผลตอบแทนที่สูงที่สุด จึงไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุนสูงสุด

3. โครงการอาคารพาณิชย์, ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว มีข้อจำกัดและไม่เหมาะสมในการพัฒนาดังนี้

3.1 ด้วยข้อจำกัดของขนาดที่ดินที่มีขนาดไม่ใหญ่มากนัก อีกทั้งราคาที่ดินที่ค่อนข้างสูง จึงไม่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน และหากลงทุนราคาที่ตั้งขายก็จะมีราคาสูงทำให้ประสบความสำเร็จได้ยากลำบาก

3.2 การสร้างอาคารพาณิชย์ จากสภาพที่ตั้งที่อยู่ภายในซอยไม่ได้ติดถนนใหญ่ การสร้างอาคารพาณิชย์จึงอาจไม่เหมาะสมนัก

4. โครงการโรงแรม มีข้อจำกัดและไม่เหมาะสมในการพัฒนาดังนี้

4.1 ด้วยข้อจำกัดของขนาดที่ดินที่มีขนาดไม่ใหญ่มากนัก ทำให้การลงทุนในธุรกิจประเภทนี้ไม่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน เนื่องจากการลงทุนในธุรกิจโรงแรมจะต้องมีการเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และรายได้ที่มาจากห้องพักต้องมีจำนวนที่มากพอจึงจะมีความคุ้มค่าในการลงทุน

4.2 ถนนที่เข้าโครงการมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก และยังอยู่ในซอยอาจทำให้ไม่มีความโอ้อาเหมาะสมกับลักษณะการทำการตลาดของโครงการโรงแรม

5. โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มีความเหมาะสมในการพัฒนาดังนี้

5.1 ขนาดของพื้นที่ที่ดินและสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของธุรกิจบริเวณทำเลที่ตั้ง จะพบว่าส่วนใหญ่เป็นธุรกิจประเภทอาคารพักอาศัยให้เช่าซึ่งราคาเช่าห้องพักมีราคาค่อนข้างสูง รูปแบบโครงการมีขนาดไม่ใหญ่มากนักและกลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศ

5.2 ธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ไม่จำเป็นต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องพักเป็นของให้เช่าพัก ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของผู้ลงทุน ที่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเอง

ลักษณะของโครงการที่จะพัฒนา

จากข้อมูลทุติยภูมิข้างต้นที่ศึกษา ลักษณะของโครงการที่จะพัฒนาขึ้นนี้เป็นโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เกรด B ถึง B+ ให้บริการชาวต่างประเทศ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก ลักษณะอาคารและสภาพแวดล้อมจะเน้นความเป็นส่วนตัว มีความสงบไม่วุ่นวาย ซึ่งในรายละเอียดต่างๆ ที่จะกล่าวถึงต่อไป

สำนักหอสมุด