

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ  
อาคารพาณิชย์ ให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรม  
ภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

ผู้เขียน

นายวรศักดิ์ สามารถ

ปริญญา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

ผศ.วัชร ฤกษ์กานนท์

ประธานกรรมการ

รศ.ดร.ประเสริฐ ไชยทิพย์

กรรมการ

รศ.สุวัฒน์ ยิบมันตะศิริ

กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าและวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

ผลการวิเคราะห์ต้นทุนของโครงการประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มต้นได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าธรรมเนียมขอใบอนุญาตก่อสร้าง ค่าไปประกอบวิชาชีพสถาปนิก ค่าไปประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม และค่าแบบแปลน โดยต้นทุนดำเนินงานซึ่งเกิดขึ้นในปีที่ 1 ประกอบด้วยค่าก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 5 คูหา ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้า ค่าระบบประปา ค่าระบบโทรศัพท์ และอื่นๆ ส่วนในกระแสต้นทุนประกอบด้วยค่าซ่อมแซมบำรุงและค่าเงินเดือนพนักงาน ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นทุกปี สำหรับการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนได้แก่ รายได้จากการให้เช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 5 คูหาซึ่งจะเพิ่มทุกๆ 5 ปีตลอดโครงการเมื่อใช้อัตราคิดลด 8.5% พบว่าได้ค่า NPV เท่ากับ 962,400 บาท ค่า IRR เท่ากับ 11.50% และค่า B/C RATIO เท่ากับ 1.20 โครงการนี้จึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดในการลงทุน โดยมีระยะเวลาการคืนทุนในการลงทุนโครงการเท่ากับ 6 ปี 5 เดือน ผลการวิเคราะห์ความไหวตัวที่จะทำให้โครงการเป็นไปได้มี 4 กรณี

คือ กรณีแรก เมื่อต้นทุนรวมของโครงการคงที่และยอดรายรับของโครงการเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10 พบว่าค่า NPV เท่ากับ 1,530,028 บาท ค่า IRR เท่ากับ 13.10% และค่า B/C RATIO เท่ากับ 1.35

กรณีที่สอง เมื่อต้นทุนรวมของโครงการคงที่และยอดรายรับของโครงการลดลงเป็นร้อยละ 10 พบว่า ค่า NPV เท่ากับ 394,776 บาท ค่า IRR เท่ากับ 9.87% และค่า B/C RATIO เท่ากับ 1.15

กรณีที่สาม เมื่อยอดรายรับของโครงการคงที่ และต้นทุนรวมของโครงการเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10 พบว่า ค่า NPV เท่ากับ 498,951 บาท ค่า IRR เท่ากับ 10.09% และค่า B/C RATIO เท่ากับ 1.10

และ กรณีที่สี่ เมื่อยอดรายรับของโครงการคงที่ และ ต้นทุนรวมของโครงการลดลงเป็น ร้อยละ 10 พบว่า ค่า NPV เท่ากับ 1,433,788 บาท ค่า IRR เท่ากับ 13.01% และค่า B/C RATIO เท่ากับ 1.33

จากการวิเคราะห์ความไหวตัวทั้ง 4 กรณี ทำให้โครงการมีความเป็นไปได้เชิงเศรษฐศาสตร์ และมีความเหมาะสมต่อการลงทุนสำหรับการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ให้เช่า และจะพบว่ากรณีที่โครงการสามารถดำเนินกิจการได้อย่างมีประสิทธิภาพนั้นต้องมีการควบคุมค่าใช้จ่ายและผลตอบแทน

**Independent Study Title** Financial Feasibility Study of Rental Commercial Building Project in Northern Region Industrial Estate, Lamphun Province

**Author** Mr. Vorasuk Samart

**Degree** Master of Economics

**Independent Study Advisory Committee**

Asst.Prof. Watcharee Prugsiganont Chairperson

Assoc.Prof.Dr. Prasert Chaitip Member

Assoc.Prof. Suwarat Gypmantasiri Member

**ABSTRACT**

Benefic-cost and sensitivity analyses were undertaken to assess the feasibility of a shophouses development project in the neighborhood of Northern Industrial Estate in Lamphun Province.

The initial investment covered the land cost, construction permit fee, architectural profession certificate fee, engineering profession certificate fee, and construction plan fee. The costs in the first year of the project involved construction cost of a row of five units shophouses with three and a half floors, expenditure for electricity, piped water, and telephone systems installment, and other expenses. The cash outflow involved maintenance and salary costs which would be rising through time. The benefit of the project would come from the proceeds from renting out all five shophouse units for five years at an increasing annual rental rate. The discount factor was set at 8.5%.

The study found the project had Net Present Value of 962,400 baht with IRR at 11.50% and B/C ratio of 1.20 and thus feasible as a five-year project with the pay-back period of 6 years

and 5 months. The sensitivity analysis was undertaken in four scenarios. The first scenario assumed a constant total cost and a 10% increase in project proceeds; thus NPV became 1,530,028 baht, IRR at 13.10% and B/C ratio of 1.35. The second scenario kept constant total cost but allowed total proceed to decrease by 10%; thus, NPV became 394,776 baht IRR at 9.87% and B/C ratio of 1.15 the third scenario assumed constant project proceeds and 10% increase in total cost; hence, NPV became 498,951 baht, IRR at 10.09% and B/C ratio of 1.10. On the fourth scenario when the total proceed remained constant and the total cost was decreased by 10%, the NPV became 1,433,788 baht IRR at 13.01% and B/C ratio of 1.33.

The findings suggest the project is economically feasible under all four assumed scenarios and north investing for renting out. The results of this study also imply that an efficient operation of an investment project is possible with the effective control over cost outlay and monetary return.