

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงผลตอบแทนทางการเงินของโครงการสร้างหอพัก ในบริเวณหลังมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ในเขตเทศบาลตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยศึกษาและเก็บข้อมูลด้านต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนในการดำเนินงาน และรายได้ต่าง ๆ จากการสอบถามผู้ประกอบการหอพักรายหนึ่ง โดยกำหนดระยะเวลาของโครงการไว้ที่ 15 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 – 2565 โดยกำหนดให้อัตราส่วนลดเท่ากับร้อยละ 8 และร้อยละ 10 ทำการวิเคราะห์หาค่าต่าง ๆ ได้ผลดังนี้

#### 5.1 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงิน

ผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า การลงทุนในโครงการหอพักในเขตเทศบาลตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ นั้น ได้ทำการศึกษาในกรณีที่เงินที่นำมาลงทุนนั้นเป็นเงินสดที่มีอยู่แล้ว โดยนำไปใช้ในการซื้อที่ดิน และลงทุนก่อสร้าง ใช้หลักการคิดลดมูลค่าตามหลักเศรษฐศาสตร์ ในอัตราส่วนคิดลดร้อยละ 8 ซึ่งสามารถวิเคราะห์ผลตอบแทนออกมาได้ดังนี้

5.1.1 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (NPV) มีค่าเท่ากับ 4,709,472.35 บาท หมายความว่าโครงการนี้ให้ผลตอบแทนสุทธิหลังจากที่หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าลงทุนเริ่มแรก และได้ปรับค่าของเวลาของโครงการ 15 ปีแล้ว ให้ผลตอบแทนสุทธิเท่ากับ 4,709,472.35 บาท

5.1.2 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับ 10.17% หมายความว่าโครงการนี้ให้อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการเท่ากับ 10.17% ซึ่งเมื่อคิดกับอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลดแล้วมีค่ามากกว่า หรือให้ผลคุ้มค่ามากกว่านั่นเอง

5.1.3 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) มีค่าเท่ากับ 1.1182 หมายความว่าอัตราส่วนระหว่างผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน กับผลรวมมูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับ 1.1182 เท่า

5.1.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 13 ปี 7 เดือน ซึ่งระยะเวลาคืนทุนยังอยู่ในอายุของโครงการอยู่

กรณีคิดลดมูลค่าตามหลักเศรษฐศาสตร์ ในอัตราส่วนคิดลดร้อยละ 10 ซึ่งสามารถวิเคราะห์ผลตอบแทนออกมาได้ดังนี้

5.1.5 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (NPV) มีค่าเท่ากับ 342,630.98 บาท หมายความว่าโครงการนี้ให้ผลตอบแทนสุทธิหลังจากที่หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าลงทุนเริ่มแรก และได้ปรับค่าของเวลาของโครงการ 15 ปีแล้ว ให้ผลตอบแทนสุทธิเท่ากับ 342,630.98 บาท

5.1.6 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับ 10.17% หมายความว่าโครงการนี้ให้อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการเท่ากับ 10.17% ซึ่งเมื่อคิดกับอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราคิดลดแล้วมีค่ามากกว่า หรือให้ผลคุ้มค่ามากกว่านั่นเอง

5.1.7 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) มีค่าเท่ากับ 1.0088 หมายความว่าอัตราส่วนระหว่างผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน กับผลรวมมูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดอายุโครงการมีค่าเท่ากับ 1.0088 เท่า

5.1.8 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) โครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 13 ปี 7 เดือน ซึ่งระยะเวลาคืนทุนยังอยู่ในอายุของโครงการอยู่

## 5.2 สรุปผลการวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลง

การวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลง ภายใต้สถานการณ์สมมติ 4 กรณีคือ

**กรณีที่ 1** ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อกำหนดให้รายได้คงที่ ต้นทุนเพิ่มขึ้น 5% ณ อัตราส่วนลดร้อยละ 8 ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 3,126,972.35 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 9.39% ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.0755 เท่า โครงการฯ มีความคุ้มค่าในการลงทุน

ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อกำหนดให้รายได้คงที่ ต้นทุนเปลี่ยนแปลงในอัตราเพิ่มขึ้น 10 % ณ อัตราส่วนลดร้อยละ 8 ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 1,544,472.35 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 8.66%ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.0359 เท่าโครงการฯ มีความคุ้มค่าในการลงทุน

ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อกำหนดให้รายได้คงที่ ต้นทุนเพิ่มขึ้น 5% ณ อัตราส่วนลดร้อยละ 10 ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ -1,239,869.02 บาท

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 9.39% ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 0.9759 เท่า ทำให้โครงการฯ ไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุน

ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อกำหนดให้รายได้คงที่ ต้นทุนเปลี่ยนแปลงในอัตราเพิ่มขึ้น 10 % ณ อัตราส่วนลดร้อยละ 10 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ -2,822,369 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 7.92% ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 0.9389 เท่า ทำให้โครงการฯ ไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุน

**กรณีที่ 2** ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อกำหนดให้ต้นทุนคงที่ และรายได้มีเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลง 5% ณ อัตราส่วนลดร้อยละ 8 ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 2,482,426.92 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 9.16 % ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.0720 เท่า โครงการฯ ยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน

ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อกำหนดให้ต้นทุนคงที่ และรายได้มีเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลง 10 % ณ อัตราส่วนลดร้อยละ 8 ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 255,381.49 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 8.12 % ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.0064 เท่า โครงการฯ ยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน

ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อกำหนดให้ต้นทุนคงที่ และรายได้มีเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลง 5% ณ อัตราส่วนลดร้อยละ 10 ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ -1,617,932.94 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 8.44 % ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 0.9264 เท่า โครงการฯ จึงไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุน

ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเมื่อกำหนดให้ต้นทุนคงที่ และรายได้มีเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลง 10 % ณ อัตราส่วนลดร้อยละ 10 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ -3,578,497 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 7.36% ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 0.8715 เท่า ทำให้โครงการฯ ไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุน

**กรณีที่ 3** วิเคราะห์ว่าต้นทุนสามารถปรับตัวสูงขึ้นได้กี่เปอร์เซ็นต์ที่จะทำให้โครงการยังนำลงทุนอยู่ จากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ว่า ต้นทุนสามารถเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นได้ 14 % ที่อัตราคิดลด 8% ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 278,472 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 8.12 % ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.0063 เท่า

ส่วนกรณีที่ใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 10 นั้นต้นทุนสามารถเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นได้ 1 % ได้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 26,131 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 10.01 % ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.0007 เท่า

**กรณีที่ 4** วิเคราะห์ว่ารายได้สามารถลดลงได้กี่เปอร์เซ็นต์ โครงการจึงจะยังนำลงทุน จากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ว่า รายได้สามารถเปลี่ยนแปลงลดลงได้ 10% ที่อัตราคิดลด 8% ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 2255,381.49 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ 8.12% ซึ่งให้ผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราผลตอบแทนเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.0064 เท่า

ส่วนกรณีที่ใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 10 นั้น รายได้ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลดลงได้ เนื่องจากเมื่อรายได้มีการลดลง จะทำให้โครงการฯ ไม่มีความคุ้มค่า

### 5.3 ข้อเสนอแนะ

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการหอพักในเขตเทศบาลตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ นี้เป็นการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโดยรวม ซึ่งได้แบ่งต้นทุนออกเป็นต้นทุนคงที่ และต้นทุนผันแปร โดยได้ผลตอบแทนเป็นที่น่าพอใจ ซึ่งเมื่อเทียบกับการถือเงินไว้ในมือเฉย ๆ หรือนำเงินไปฝากธนาคารเพื่อรอรับดอกเบี้ย แต่โครงการฯ นี้มีความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงที่สูง ผู้ที่ลงทุนจึงควรศึกษาถึงข้อมูล รวมถึงคาดการณ์ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกที่จะทำให้รายได้ หรือต้นทุนมีการเปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรจะทำการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการหอพัก ควรจะหาว่าหากการลงทุน นี้ใช้เงินลงทุนจากการกู้ยืมจากธนาคารแล้ว โครงการยังมีความเป็นไปได้ในการลงทุนอยู่หรือไม่ รวมถึงมีความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างไร เมื่อ

เงินที่ใช้ในการลงทุนมาจากการกู้ยืมจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน รวมถึงกรณีที่เราควักสด  
ก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลงทำให้ต้นทุนเพิ่มสูงขึ้น

จากผลการสรุปการวิเคราะห์ต่าง ๆ ของโครงการหอพักในเขตเทศบาลตำบลสุเทพ  
อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ในครั้งนี้อาจใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นสำหรับผู้ที่สนใจที่จะ  
ลงทุน สร้างหอพัก เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนให้ง่ายขึ้น



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved