

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

นับตั้งแต่ประเทศไทยต้องประสบภาวะเศรษฐกิจถดถอยตั้งแต่ปี 2540 เป็นต้นมา ทำให้บรรดาธุรกิจต่างๆต้องประสบกับความยากลำบากในการดำเนินธุรกิจ อันเนื่องมาจากภาวะหนี้สิน ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นก็ได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม รัฐบาลในช่วงที่ผ่านมาได้มีความพยายามที่จะออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องเพื่อขับเคลื่อนให้ภาคธุรกิจต่างๆเข้ามาดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ ได้แก่ มาตรการทางด้านภาษีที่สนับสนุนให้นำดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อไปซื้อเช่าซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งรัฐบาลถือว่ามาตรการดังกล่าวจะมีส่วนช่วยให้ธุรกิจมีการเติบโตมากขึ้น อย่างไรก็ตามในปี 2546 เป็นปีที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความร้อนแรงอย่างมาก เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วยภาวะดอกเบี้ยที่ต่ำและสถาบันการเงินหันมาปล่อยสินเชื่ออย่างเต็มที่ ต่อมาในปีในปี 2547 และปี 2548 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้มีการชะลอตัวลงบ้างเนื่องจากอุปสรรคจากปัจจัยทางลบในเรื่องต่าง ๆ เช่น ราคาน้ำมัน เป็นต้น ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนขนส่งของราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นเหมือนกัน แต่ทางภาครัฐได้ใช้นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ และแผนการเร่งรัดการลงทุน ฉะนั้นในปี 2548 จึงมีแผนการลงทุนของภาครัฐบาลเกิดขึ้น ซึ่งนโยบายตัวอย่างดังกล่าวเป็นแผนที่จะเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการเติบโตเศรษฐกิจอนาคตและเพื่อเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันของประเทศ

ปัจจัยทั้งหมดนี้ นอกจากจะสะท้อนความต้องการลงทุนของภาครัฐและเอกชนซึ่งจะเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจระยะข้างหน้าการลงทุนโครงการเหล่านี้ยังจะเป็นแรงส่งต่อให้เกิดความต้องการลงทุนอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่อง ที่เชื่อมโยงกัน ทั้งระดับต้นน้ำและปลายน้ำ (backward and forward linkages) ที่ต้องขยายกำลังผลิตตามความต้องการใช้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจไทยระยะ 3-5 ปีข้างหน้า จะก้าวสู่วัฏจักรเศรษฐกิจที่มีการลงทุนเป็นแรงขับเคลื่อนหลักเศรษฐกิจ ซึ่งธุรกิจก่อสร้างเป็นภาคเศรษฐกิจที่มีทิศทางขึ้นลงพร้อมวัฏจักรการลงทุน และเป็นฟันเฟืองสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ

ตารางที่ 1.1 รายได้ประชาชาติจำแนกตามประเภทของรายได้ ณ ราคาปีฐาน 2531

หน่วย : พันล้านบาท

ประเภทรายได้	2543	2544	2545	2546	2547
ค่าตอบแทนแรงงานของลูกจ้าง	1,455	1,541	1,602	1,670	1,763
รายได้จากการเกษตรและการประกอบกิจการ					
ที่ไม่ใช่นิติบุคคลอื่น ๆ	1,337	1,396	1,418	1,465	1,646
รายได้ของเกษตรกร	29.6	29.1	31.5	35.4	42.7
รายได้ส่วนบุคคลอื่น ๆ	10.4	11.0	11.1	11.1	12.1
รายได้จากทรัพย์สินของครัวเรือนและสถาบัน					
ไม่แสดงหากำไร	306.6	258.0	243.4	248.8	147.2
ค่าเช่า	37.3	38.8	39.0	39.4	40.2
ดอกเบี้ย	202.8	145.0	123.7	109.5	99.5
เงินปันผล	30.2	39.5	35.6	42.7	55.1
ผลประโยชน์ที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันชีวิต					
กองทุนบำเหน็จ บำนาญและสำรองเลี้ยงชีพ	35.8	34.4	45.4	57.0	76.0
เงินออมของนิติบุคคล	133.7	311.6	362.6	443.4	444.6
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	114.1	154.3	159.1	183.7	233.4
เงินโอนจากนิติบุคคล	4.2	5.6	6.8	6.7	8.7
รายได้จากทรัพย์สินและการประกอบกิจการของรัฐบาล	61.8	48.7	57.5	60.7	67.5
หัก : ดอกเบี้ยหนี้สาธารณะ	48.4	55.3	60.3	72.9	86.5
ดอกเบี้ยหนี้บริโศค	35.2	34.6	32.9	34.7	39.7
รายได้ประชาชาติ (ล้านบาท)	3,334.0	3,635.7	3,776.6	3,978.2	4,314.1

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

จากตารางที่ 1.1 จะเห็นว่าค่าเช่า เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ประชาชาติและ เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงตั้งแต่ปี 2543 - ปี 2547 จะเห็นว่ามี มูลค่าเพิ่มขึ้นปีละ 3.12% 4.05% 4.67% 5.51% และ 7.67% ตามลำดับ แสดงให้เห็นได้ว่าค่าเช่านั้นมีการขยายตัวในทิศทางที่ดีขึ้นเรื่อยๆ

ภาคธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่าซึ่งเป็นธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่า ซึ่งเป็นผลตอบแทนของปัจจัยการผลิตประเภทที่ดิน ยังเป็นที่มาของรายได้ของประเทศที่สำคัญโดยเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ประชาชาติเมื่อวัดจากด้านรายได้ ข้อมูลรายได้ประชาชาติที่ได้จากการคำนวณจะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ถึงภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจในอนาคตเพื่อจะทำให้ผู้ลงทุนสามารถคาดการณ์เกี่ยวกับภาวะทางการเงินของประเทศ รวมทั้งการคาดคะเนถึงอัตราดอกเบี้ย ภาวะเงินเฟ้อ ตลอดจนอุตสาหกรรมที่นำลงทุน นอกจากนี้ยังนำข้อมูลที่ได้ไปพยากรณ์ทิศทางการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ตลอดจนเลือกลงทุนในธุรกิจที่คาดว่าจะได้ประโยชน์จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

สำหรับโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าผลตอบแทนเกิดจากเมื่อมีการเช่าอาคารพาณิชย์ทำให้ผู้ให้เช่าเกิดรายได้จากการให้เช่าและผู้เช่าได้ดำเนินกิจการขยายธุรกิจเกิดการจ้างงานทำให้แรงงานมีรายได้เพิ่มขึ้น ย่อมต้องการบริโภคเพิ่มขึ้นทำให้รายได้ของผู้ผลิตเพิ่มระดับตามไปด้วย (Consumption expenditure) ก่อเกิดประโยชน์การหมุนเวียนกิจกรรมต่างๆในทางเศรษฐกิจ

ประเทศไทยหลังจากได้รับวิกฤตทางเศรษฐกิจและความผันผวนของค่าเงินบาททำให้ค่าเงินบาทอ่อนตัวเมื่อเปรียบเทียบกับก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ แต่สำหรับการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูนนั้น มีโรงงานของบริษัทต่างๆ ที่เข้าไปจัดสรรพื้นที่ของการนิคมฯ ในการดำเนินการกิจการ ส่วนใหญ่เป็นบริษัทต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทย ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากวิกฤตเศรษฐกิจ ผู้ประกอบการยังคงสามารถระดมทุนให้รอดพ้นไปได้ สาเหตุหลักมาจากค่าเงินบาทที่อ่อนตัวส่งผลต่อการขยายตัวการส่งออกและประกอบกับมียอดสั่งซื้อสินค้าที่ผลิตตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ในระยะ 3-5 ปี จึงทำให้โครงการในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ยังคงมีการลงทุนขยายโครงการเดิมเป็นส่วนใหญ่ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจของจังหวัดลำพูนยังขับเคลื่อนไปได้

ตารางที่ 1.2 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคเหนือ ด้านการผลิตรายปี ณ ราคาปีฐาน 2531

หน่วย : พันล้านบาท

ประเภทการผลิต	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547
1. ภาคการเกษตร	49.4	50.5	51.9	55.5	57.8	55.1	61.7	60.4
1.1 เกษตรกรรม การล่าสัตว์และป่าไม้	48.2	49.3	50.7	54.2	56.5	53.8	60.3	58.9
1.2 การประมง	1.2	1.3	1.4	1.3	1.3	1.4	1.3	1.5
2. นอกภาคการเกษตร	241.5	223.5	211.5	211.6	207.6	229.6	243.5	256.7
2.1 เหมืองแร่และข่อยหิน	15.1	13.8	13.6	13.5	13.9	15.4	15.1	16.2
2.2 อุตสาหกรรม	49.1	46.1	46.3	45.4	39.1	57.6	61.6	64.4
2.3 ไฟฟ้า ก๊าซ และประปา	6.3	6.4	6.4	7	7.3	10.8	7.8	8.2
2.4 การก่อสร้าง	17.1	10.3	10.4	9.3	9.66	10.7	11.6	11.3
2.5 การค้าส่งและการค้าปลีก การซ่อมแซมยานยนต์ของใช้ส่วนบุคคลและของใช้ในครัวเรือน	65.1	56.5	47.7	47.5	46.5	47.5	49.8	50.4
2.6 โรงแรมและภัตตาคาร	4.6	4.5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.3	5.9
2.7 การขนส่ง การเก็บรักษาสินค้าและการคมนาคม	19.4	16.5	16.4	17.8	19.1	19.7	21.4	22.7
2.8 สถาบันการเงิน	13.8	15.8	9	7.8	7.6	8.4	8.7	10.6
2.9 อสังหาริมทรัพย์และการเช่า	16.7	16.6	17.4	17.6	17.7	18.3	18.9	19.5
3.0 การบริหารราชการแผ่นดิน การป้องกันประเทศและการประกันสังคมภาคบังคับ	10.9	11.8	12.4	13.4	13.6	14.9	15.5	16.8
15. การศึกษา	14.2	15.6	15.7	16.2	16.3	17.6	17.6	16.7

ตารางที่ 1.2 ผลผลิตทั้งหมดรวมภาคเหนือ ด้านการผลิตรายปี ณ ราคาปีฐาน 2531 (ต่อ)

หน่วย : พันล้านบาท

ประเภทการผลิต	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547
16. งานด้านสุขภาพและงานสังคมสงเคราะห์	6.2	6.6	7.1	7.4	8.1	8.2	7.6	8.2
17. กิจกรรมด้านการบริการชุมชน สังคมและการบริการส่วนบุคคล	2.5	2.2	2.6	2.8	2.8	2.7	3.1	3.2
18. ลูกจ้างในครัวเรือนส่วนบุคคล	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4
ผลผลิตทั้งหมดรวมภาค	291.1	274.1	263.5	267.2	265.4	284.7	305.1	317.1

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2547)

จากตารางที่ 1.2 พิจารณามูลค่าผลผลิตทั้งหมดรวมภาคเหนือ ด้านการผลิตรายปี ณ ราคาปีฐาน 2531 จะเห็นได้ว่า ปี 2540 มีมูลค่า 291.1 พันล้านบาทและในปี 2547 มีมูลค่า 317.1 พันล้านบาทเพิ่มขึ้น 8.99 % แสดงว่าจากปี 2540 เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจในทางทิศที่ดี และถ้าหากพิจารณามูลค่ารายได้จาก ภาคอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่า เปรียบเทียบกับผลผลิตทั้งหมดรวมภาคด้านการผลิตรายปี ณ ราคาปีฐาน 2531 จะเห็นได้ว่ามูลค่าผลผลิตทั้งหมดรวมภาคของปี 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 และ 2547 มีมูลค่า 5.75% 6.08% 6.61% 6.59 6.16% 6.45% 6.22 % และ 6.87% ตามลำดับจากข้อมูลที่น่าเสนอจะเห็นได้ว่ามูลค่ารายได้จากภาคอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่าของผลผลิตทั้งหมดรวมภาค มีมูลค่าเพิ่มอย่างต่อเนื่อง

หากพิจารณาเฉพาะจังหวัดลำพูนจะเห็นได้ว่าผลผลิตทั้งหมดรวมภาคและผลผลิตทั้งหมดรวมจังหวัด ตามราคาประจำปีมีมูลค่าที่น่าสนใจดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1.3 ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคและผลผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด ตามราคาประจำปี

จำแนกตามภาคและจังหวัด พ.ศ. 2540 - 2547 ณ ราคาปีฐาน 2531

หน่วย : ล้านบาท

จังหวัดในภาคเหนือ	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547
พิจิตร โลก	36,660.79	36,380.41	37,691.69	38,169.86	36,785.88	34,665.77	37,913.68	40,923.17
เพชรบูรณ์	28,449.44	27,180.85	28,523.76	27,692.34	27,793.63	30,993.96	35,156.72	34,575.80
แพร่	15,070.56	14,870.48	14,633.02	14,984.50	15,165.45	15,405.91	16,249.88	16,967.18
แม่ฮ่องสอน	5,783.12	6,188.06	6,001.11	6,216.02	6,187.51	6,148.33	6,536.47	6,945.65
ลำปาง	36,034.72	37,763.54	36,202.66	34,468.07	34,101.25	35,874.99	37,581.19	37,708.01
ลำพูน	24,131.97	36,289.12	43,959.90	36,920.85	45,154.94	40,986.13	44,329.67	45,007.64
สุโขทัย	18,736.51	18,729.68	19,304.71	18,490.72	18,938.77	19,890.53	19,513.30	21,422.85
อุตรดิตถ์	17,598.87	17,714.06	17,674.14	18,426.24	16,449.06	16,129.00	17,770.63	19,508.44
อุทัยธานี	11,234.27	11,132.73	11,720.02	11,312.49	11,914.70	11,397.70	12,032.01	12,924.35
รวม	193,700.25	206,248.93	215,711.01	206,681.09	212,491.19	211,492.32	227,083.55	235,983.09

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2547)

จากตารางที่ 1.3 พิจารณามูลค่าผลผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดลำพูนในปีต่างๆ ณ ราคาปีฐาน 2531 จะเห็นว่ามูลค่าผลผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดลำพูนของปี 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 และ 2547 มีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องกล่าวคือมีมูลค่าเพิ่มขึ้นแต่ละปีเท่ากับ 47.12% 50.38% 82.17% 52.85% 87.12% 69.84% 84.02% และ 86.51% ตามลำดับ หากดูรายละเอียดของส่วนประกอบด้านต่างๆในผลผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดลำพูนจะพบว่า

ตารางที่ 1.4 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดลำพูน ด้านการผลิตรายปี ณ ราคาปีฐาน 2531

หน่วย : ร้อยล้านบาท

ประเภทการผลิต	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547
1. ภาคการเกษตร	16.2	16.8	17.8	17.6	15.8	16.3	16.9	18.5
2. เกษตรกรรม	15.8	16.5	17.6	17.3	15.2	16.1	16.7	18.3
การดำสัตว์และป่าไม้								
3. การประมง	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.3
4. นอกภาคการเกษตร	227.9	298.9	249.2	30.6	264.5	279.0	271.3	293.2
5. เหมืองแร่และข่อยหิน	11.9	10.5	10.4	8.4	7.3	6.3	5.5	4.3
6. อุตสาหกรรม	205.4	230.0	186.4	241.6	198.3	210.4	204.3	223.9
7. ไฟฟ้า ก๊าซ และประปา	4.3	4.4	4.9	6.0	6.3	6.6	6.9	7.5
8. การก่อสร้าง	4.3	3.3	2.9	3.8	2.9	3.9	4.8	5.9
9. การค้าส่งและการค้าปลีก การซ่อมแซมยานยนต์ของ ใช้ส่วนบุคคลและของใช้ ในครัวเรือน	24.5	22.0	16.8	18.8	19.8	20.9	17.3	17.8
10. โรงแรมและภัตตาคาร	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2	0.3
11. การขนส่ง การเก็บรักษา	5.5	4.5	4.7	5.3	5.8	6.1	7.4	7.4
สินค้าและการคมนาคม								
12. สถาบันการเงิน	4.7	5.6	3.6	3.1	3.4	3.4	3.3	3.4
13. อสังหาริมทรัพย์และ การเช่า	6.4	6.4	6.6	6.7	6.7	7.0	7.3	7.6
14. การบริหารราชการ แผ่นดิน การป้องกัน ประเทศ และการประกัน สังคมภาคบังคับ	2.7	2.9	3.1	3.4	3.5	3.7	3.8	4.5
15. การศึกษา	4.6	5.3	5.4	5.0	5.6	5.9	5.8	5.5
16. งานด้านสุขภาพและ งานสังคมสงเคราะห์	1.7	1.9	2.1	2.1	2.4	2.3	2.2	2.2
17. กิจกรรมด้านการบริการ ชุมชน สังคมและการ บริการส่วนบุคคล	1.1	1.1	1.4	1.6	1.7	1.7	1.9	2.1

ตารางที่ 1.4 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดลำพูน ด้านการผลิตรายปี ณ ราคาปีฐาน 2531 (ต่อ)

ประเภทการผลิต	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547
18. ลูกจ้างในครัวเรือนส่วน	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
บุคคล								
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภาค	294.2	315.7	266.9	324.3	280.0	295.3	288.3	311.8

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2547)

จากมูลค่าผลผลิตภาคก่อสร้างิมทรัพย์และค่าเช่าเมื่อเปรียบเทียบกับผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคด้านการผลิตรายปี ณ ราคาปีฐาน 2531 ในปี 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 และ 2547 มีมูลค่า 2.20% 2.03% 2.48% 2.08% 2.41% 2.37% 2.54 และ 2.44% ตามลำดับ ซึ่งแม้มีสัดส่วนที่ไม่สูงแต่ก็ยังคงมีความน่าสนใจมีทิศทางการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องที่ระดับสูง เพราะนอกจากมีค่าเพิ่มขึ้นแล้วยังมีค่าสูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับ การขยายตัวของภาคธุรกิจอื่นๆ เช่น การทำเหมืองแร่ และย่อยหิน หรือ โรงแรม และภัตตาคาร ในจังหวัดเป็นต้น

จากการขยายตัวของเศรษฐกิจจังหวัดลำพูนดังกล่าวจึงส่งผลให้นักลงทุนท้องถิ่นสนใจที่จะลงทุนในธุรกิจต่างๆมากขึ้นทั้งธุรกิจด้านการค้าขายและด้านการบริการต่างๆการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าก็ถือเป็นอีกธุรกิจหนึ่งที่นักลงทุนให้ความสนใจอย่างมาก ซึ่งถือเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนเพื่อรองรับกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจจึงทำให้ผู้ศึกษาสนใจในการที่จะศึกษาถึงต้นทุนและผลตอบแทนตลอดจนความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น โดยจะทำการวิเคราะห์ถึงสภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไปของจังหวัดลำพูนและวิเคราะห์ถึงต้นทุนและผลตอบแทนก่อนที่จะทำการลงทุนและช่วยให้ผู้ลงทุนสามารถตัดสินใจ ตลอดจนวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ อันจะนำไปสู่ผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ลงทุนและส่งผลให้รายได้ประชาชาติเพิ่มสูงขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

การศึกษวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีวัตถุประสงค์ดังนี้คือ

- 1) เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน
- 2) เพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (sensitivity analysis)

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เพื่อทราบอัตราผลตอบแทนการลงทุนอันเป็นประโยชน์การตัดสินใจลงทุนของโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
- 2) เพื่อนำข้อมูลไปใช้เป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบธุรกิจ และผู้ที่สนใจจะประกอบธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่า ใช้เป็นข้อมูลและแนวทางในการกำหนดและปรับปรุงกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสม กับภาวะการแข่งขันให้มีประสิทธิภาพต่อไป

1.4 นิยามศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หมายถึงการศึกษาเพื่อต้องการทราบผลความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในการทำโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ โดยทำการพิจารณาจากการสภาพเศรษฐกิจทั่วไปของจังหวัดที่เอื้อต่อการลงทุน และศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนและการวิเคราะห์ทางการเงินเพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ประกอบการในการลงทุนในโครงการ

ค่าเช่า หมายถึงผลตอบแทนของปัจจัยการผลิตประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องต่อปี

อาคารพาณิชย์ให้เช่า หมายถึงสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ตั้งแต่ 1 ชั้นขึ้นไป สร้างขึ้นโดยผู้ประกอบการมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ โดยผู้ประกอบการจะได้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน

1.5 ขอบเขตการศึกษา

ในการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ทางการเงินของธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่า 5 คูหาที่จังหวัดลำพูนจะทำการศึกษา ณ สถานที่ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ให้เช่า ย่านชุมชนบริเวณที่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ไม่เกินระยะ 1 กิโลเมตรสถานที่ในการก่อสร้างมีพื้นที่ 200 ตารางวา โดยทำการเช่าพื้นที่ว่างเปล่าเป็นรายปี โครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น ครึ่ง จำนวน 5 คูหา และอายุของโครงการที่ทำการศึกษา 20 ปี