

## บทที่ 6

### สรุปและข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาเรื่อง โครงสร้างต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง ให้เช่า บริเวณย่านนิคมอุตสาหกรรม ภาคเหนือ จังหวัดลำพูนซึ่งผลกระทบต่อโครงสร้างของต้นทุนที่เกิดขึ้น และผลตอบแทนของโครงการที่ได้จากการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ ที่นำไปใช้เป็นแนวทางในการควบคุมต้นทุนตลอดจนเป็นแนวทางในการลดต้นทุนในการก่อสร้าง และที่สำคัญ การวิเคราะห์ผลตอบแทนของโครงการจะสามารถนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายการดำเนินงานของหน่วยธุรกิจก่อสร้างประเภท อสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับแนวโน้มในปัจจุบันและอนาคต

ในบทนี้จะสรุป โครงสร้างต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ให้เช่า โดยจะเป็นการสรุปความเป็นไปได้ของโครงการและสถานะของโครงการภายใต้ความผันแปรอันเนื่องมาจากความผันผวนทางด้านต้นทุนหรือผลตอบแทนของโครงการตลอดจนการแนะนำข้อเสนอแนะเชิงนโยบายของโครงการดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 6.1 สรุปผลการศึกษา

ผลการวิเคราะห์ ถึงความเป็นไปได้ของโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง ผ่านบริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ในด้านการวิเคราะห์การดำเนินงานในระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่ 2550-2580 โดยกำหนดอัตราส่วนลดที่ร้อยละ 8.50 สำหรับการวิเคราะห์ถึงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการพบว่าเป็นโครงการที่สามารถให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งผลการดำเนินงานเชิงภาพรวม โดยนำการประมาณการต้นทุนและผลตอบแทน ที่ได้รับมาทำการวิเคราะห์สามารถสรุปผลได้ดังนี้

1. วิเคราะห์ต้นทุน ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการลงทุนต้นทุนคงที่ปีที่ 0 ได้แก่ ค่าที่ดินขนาด 80 ตารางวา ค่าธรรมเนียมยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค่าใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมอาคาร ค่าใบประกอบวิชาชีพสถาปนิก และค่าแบบแปลนอาคาร รวมเป็นเงินต้นทุนคงที่ปีที่ 0 มูลค่า 321,700.- บาท โดยค่าใช้จ่ายในการลงทุนดำเนินงานต้นทุนคงที่ปีที่ 1 ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ครึ่ง 5 คูหา มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 1,000 ตารางเมตร ค่าเช่าอาคารสำนักงานก่อสร้างชั่วคราว ค่าระบบประปาสุขาภิบาล ค่าระบบโทรศัพท์ ค่าทำทางเชื่อมลานจอดรถ ค่าโฆษณา

ประชาสัมพันธุ์ และค่าเครื่องใช้อุปกรณ์สำนักงาน รวมเป็นเงินต้นทุนคงที่ปีที่ 1 มูลค่า 3,338,200.- บาท สำหรับค่าใช้จ่ายการลงทุนของต้นทุนผันแปรในปีที่ 1 ได้แก่ค่าเงินเดือนผู้จัดการโครงการค่าเงินเดือนวิศวกรควบคุมงาน และค่าเงินเดือนพนักงานประจำบัญชี ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นทุกปี รวมเป็นเงินต้นทุนผันแปรในปีที่ 1 มูลค่า 324,000.- บาท

2. วิเคราะห์อัตราผลตอบแทน ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครั้ง จำนวน 5 คูหาซึ่งจะเพิ่มทุกๆ 5 ปี ตลอดอายุโครงการ

3. สรุปผลวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนโครงการฯ พบว่าปัจจุบันของผลการตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 962,400 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับ 11.50 % และอัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.20 แสดงว่า โครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่คุ้มค่าต่อการลงทุน สำหรับโครงการนี้จึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดในการลงทุน ซึ่งมีระยะเวลาการคืนทุนในการลงทุนโครงการเท่ากับ 6ปี 5 เดือน

2. โครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครั้ง 5 คูหานั้นในบริเวณย่านนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน จะมีความเป็นไปได้ในการดำเนินกิจการทั้งนี้ จะต้องพิจารณาการวิเคราะห์ค่าความไหวตัว ซึ่งจะต้องมีการควบคุมค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนของการลงทุน ซึ่งแยกวิเคราะห์ได้ ณ .ระดับอัตราการคิดลด 8.5 % ได้ 4 กรณี ดังนี้

**กรณีที่ 1** เมื่อต้นทุนรวมของโครงการคงที่ และยอดรายรับของโครงการเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10 พบว่า มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 1,530,028 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับ 13.13% และอัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) มีค่าเท่ากับ 1.35

**กรณีที่ 2** เมื่อต้นทุนรวมของโครงการคงที่ และยอดรายรับของโครงการลดลงร้อยละ 10 พบว่า มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 394,776 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับ 9.87% และอัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) มีค่าเท่ากับ 1.08

**กรณีที่ 3** เมื่อยอดรายรับของโครงการคงที่ และต้นทุนรวมของโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 พบว่า มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 498,951 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับ 10.09% และอัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) มีค่าเท่ากับ 1.10

**กรณีที่ 4** เมื่อยอดรายรับของโครงการคงที่ และต้นทุนของโครงการลดลงร้อยละ 10 พบว่า มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 1,433,788 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับ 13.01% และอัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) มีค่าเท่ากับ 1.33

#### จากการวิเคราะห์ ค่าไหวตัวทั้ง 4 กรณี พบว่า

กรณีที่ 1 เมื่อต้นทุนรวมของโครงการคงที่และยอดรายรับของโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 กรณีที่ 2 เมื่อต้นทุนรวมของโครงการคงที่และยอดรายรับของโครงการลดลง กรณีที่ 3 เมื่อยอดรายรับของโครงการคงที่ และต้นทุนรวมของโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และกรณีที่ 4 เมื่อยอดรายรับของโครงการคงที่ และต้นทุนรวมของโครงการลดลงร้อยละ 10

ทั้งกรณีที่ 1,2,3 และ 4 พบว่า ค่ามูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) มีค่ามากกว่า 1 จากผลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า ถ้าโครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ครั้ง 5 คูหา ประเภทให้เช่าเกิดความผันผวน หรือเกิดความไหวตัวขึ้นในเชิงลบ แล้ว โครงการก็ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยยังมีผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน

#### 6.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

จากผลการศึกษาโครงสร้างของต้นทุนในการก่อสร้าง อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครั้ง ให้เช่นนั้น ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงการ ลดต้นทุนควบคู่ไปกับการควบคุมคุณภาพของการก่อสร้างให้ถูกต้องตาม หลักทางวิศวกรรมพิจารณาในด้าน

- 1. การวางแผนวัสดุ** เนื่องจากวัสดุ ก่อสร้างมีส่วนสำคัญมากในเรื่องของต้นทุนการก่อสร้าง ผู้ประกอบการ การพิจารณาให้หลายประการเช่น ราคาของวัสดุ แนวโน้มของราคา ช่วงเวลาที่จะซื้อ ปริมาณซื้อ หรือแม้กระทั่ง การคมนาคมในการขนส่ง ซึ่งขบวนการซื้อวัสดุก่อสร้างที่ถูกต้องนั้น หมายถึง ความสามารถในการจัดหาได้ทันตามกำหนดเวลาที่ต้องการใช้ ไม่ต้องเสียเวลารอคอยแต่อย่างใด ถูกดีตราตามจำนวน และข้อกำหนดต่างๆ จะช่วยทำให้งานก่อสร้างดำเนินไปอย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ

2. การวางแผนด้านแรงงาน จากการที่ระดับและจำนวนคนงานมีความแตกต่างกันแต่ละลักษณะของงานก่อสร้าง ผู้ประกอบการควรพยายามได้แรงงานในท้องถิ่นให้มากที่สุด เพื่อต้นทุนในการก่อสร้างด้านแรงงานจะถูกลง แต่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน จะต้องตระหนักถึงค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved