

บทที่ 5

ผลการศึกษา

ผลการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง โดยใช้เกณฑ์การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) การหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) รวมทั้งทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการ (Sensitivity Analysis) ตลอดจนทำการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) เพื่อหาความเหมาะสมหรือความเป็นไปได้ในการตัดสินใจลงทุนดำเนินโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก โดยกำหนดอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 10 ได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

5.1 ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน

จากการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนตลอดอายุโครงการ พบว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง ทั้ง 3 กรณี มีผลตอบแทนรวมมากกว่าต้นทุนรวม ดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 ต้นทุนรวม ผลตอบแทนรวมตลอดอายุโครงการ โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

กรณี	ผลตอบแทนรวม (บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)
1) บ้านเดี่ยว	60,675,753.59	22,481,471.04
2) อาคารที่พัก	62,562,437.47	25,769,295.83
3) บ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	123,238,191.06	38,440,010.70

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.1 แสดงรายการต้นทุนรวมและผลตอบแทนรวมของการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ทั้ง 3 กรณี ดังนี้ กรณีบ้านเดี่ยว มีผลตอบแทนรวมตลอดอายุโครงการรวมเท่ากับ 60,675,753.59 บาท ต้นทุนรวมตลอดอายุโครงการเท่ากับ 22,481,471.04 บาท กรณีอาคารที่พัก มีผลตอบแทนรวมตลอดอายุโครงการรวมเท่ากับ 62,562,437.47 บาท ต้นทุนรวมตลอดอายุโครงการรวม

เท่ากับ 25,769,295.83 บาท และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก มีผลตอบแทนรวมตลอดอายุโครงการรวมเท่ากับ 123,238,191.06 บาท ต้นทุนรวมตลอดอายุโครงการเท่ากับ 38,440,010.70 บาท

สำหรับผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว โดยใช้เกณฑ์การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

5.1.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net Present Value : NPV)

การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ เป็นการหาผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนรวม (PVB) และมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม (PVC) มีสูตรใช้ในการคำนวณดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t} - \left[\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + C_0 \right]$$

หรือ = มูลค่าปัจจุบันผลตอบแทนรวม (PVB) – มูลค่าปัจจุบันต้นทุนรวม (PVC)

1) กรณีบ้านเดี่ยว

$$\begin{aligned} NPV &= 35,889,653.81 - 16,315,774.58 \\ &= 19,573,879.23 \text{ บาท} \end{aligned}$$

2) กรณีอาคารที่พัก

$$\begin{aligned} NPV &= 37,005,625.64 - 18,493,774.00 \\ &= 18,511,851.64 \text{ บาท} \end{aligned}$$

3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

$$\begin{aligned} NPV &= 72,895,279.44 - 29,006,495.11 \\ &= 43,888,784.33 \text{ บาท} \end{aligned}$$

ตารางที่ 5.2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

กรณี	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)
1) บ้านเดี่ยว	19,573,879.23
2) อาคารที่พัก	18,511,851.64
3) บ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	43,888,784.33

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 5.2 สรุปผลได้ว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณี พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) กรณีบ้านเดี่ยว มีค่าเท่ากับ 19,573,879.23 บาท กรณีอาคารที่พัก มีค่า 18,511,851.64 บาท และ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคาร มีค่าเท่ากับ 43,888,784.33 บาท ตามลำดับ ซึ่งมีความมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวกหรือมากกว่าศูนย์ แสดงว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณีคุ้มค่าที่จะลงทุน โดยโครงการที่นำลงทุนมากที่สุดคือ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก รองลงมาเป็น กรณีบ้านเดี่ยว และกรณีอาคารที่พัก ตามลำดับ

5.1.2 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

อัตราผลตอบแทนภายใน คือ อัตราคิดลดที่จะทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนสุทธิของโครงการนั้นพอดี หรือเป็นการพิจารณาว่าอัตราคิดลดไหนที่จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นศูนย์ มีสูตรที่ใช้ในการคำนวณดังนี้

$$\text{จากสูตร IRR} = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \left[\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} + C_0 \right] = 0$$

ตารางที่ 5.3 อัตราผลตอบแทนภายใน โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

กรณี	อัตราผลตอบแทนภายใน (ร้อยละ)
1) บ้านเดี่ยว	52.91
2) อาคารที่พัก	48.29
3) บ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	55.88

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 5.3 การพิจารณาความคุ้มค่าโครงการ คือ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่คำนวณได้ต้องมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ และผลที่ได้จากการศึกษาอัตราผลตอบแทนภายในโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณี พบว่ากรณีบ้านเดี่ยว มีค่าเท่ากับร้อยละ 52.91 กรณีอาคารที่พัก มีค่าเท่ากับร้อยละ 48.29 และ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก มีค่าเท่ากับร้อยละ 55.88 ซึ่งทุกกรณีมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 แสดงว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณีมีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยโครงการที่นำลงทุนมากที่สุดคือ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก รองลงมาเป็นกรณีบ้านเดี่ยว และกรณีอาคารที่พัก ตามลำดับ

5.1.3 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefits Cost Ratio : B/C Ratio)

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน คือ อัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนรวม (PVB) หารด้วย มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม (PVC) มีสูตรที่ใช้ในการคำนวณดังนี้

$$\text{B/C Ratio} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + C_0}$$

1) กรณีบ้านเดี่ยว

$$\begin{aligned} \text{B/C Ratio} &= \frac{35,889,653.81}{16,315,774.58} \\ &= 2.20 \end{aligned}$$

2) กรณีอาคารที่พัก

$$\begin{aligned} \text{B/C Ratio} &= \frac{37,005,625.64}{18,493,774.00} \\ &= 2.00 \end{aligned}$$

3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

$$\begin{aligned} \text{B/C Ratio} &= \frac{72,895,279.44}{29,006,495.11} \\ &= 2.51 \end{aligned}$$

ตารางที่ 5.4 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว
กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

กรณี	อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน
1) บ้านเดี่ยว	2.20
2) อาคารที่พัก	2.00
3) บ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	2.51

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 5.4 ผลการศึกษาอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณี ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาความคุ้มค่าของโครงการในส่วนของอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนนั้น คือ อัตราส่วนดังกล่าวต้องมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับหนึ่ง ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วพบว่าทั้ง 3 กรณี มีค่าอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนมากกว่าหนึ่ง แสดงว่ามี

ความคุ้มค่าที่จะลงทุน โดยกรณีบ้านเดี่ยว มีค่าเท่ากับ 2.20 กรณีอาคารที่พัก มีค่าเท่ากับ 2.00 และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคาร มีค่าเท่ากับ 2.51 สำหรับโครงการที่นำลงทุนมากที่สุดคือ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก รองลงมาเป็นกรณีบ้านเดี่ยว และกรณีอาคารที่พัก ตามลำดับ

5.1.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ คือ ระยะเวลาหรือจำนวนปีการดำเนินงานที่ทำให้ผลตอบแทนสุทธิจากโครงการมีค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุนพอดี มีวิธีการคำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ระยะเวลาคืนทุน} &= \frac{\text{ค่าใช้จ่ายในการลงทุน}}{\text{ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี}} \\ 1) \text{ กรณีบ้านเดี่ยว} \\ \text{ระยะเวลาคืนทุน} &= \frac{7,388,000.00}{(38,194,282.55 / 10)} \\ &= 1.93 \\ 2) \text{ กรณีอาคารที่พัก} \\ \text{ระยะเวลาคืนทุน} &= \frac{7,959,000.00}{(36,793,141.64 / 10)} \\ &= 2.16 \\ 3) \text{ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก} \\ \text{ระยะเวลาคืนทุน} &= \frac{15,347,000.00}{(84,798,180.37 / 10)} \\ &= 1.81 \end{aligned}$$

ตารางที่ 5.5 ระยะเวลาคืนทุน โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

กรณี	ระยะเวลาคืนทุน (ปี)
1) บ้านเดี่ยว	1.93
2) อาคารที่พัก	2.16
3) บ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	1.81

ที่มา : จากการคำนวณในภาคผนวก

จากตารางที่ 5.5 ผลการศึกษาระยะเวลาคืนทุนของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว มีระยะเวลาคืนทุน 1.93 ปี หรือ 1 ปี 11 เดือน กรณีอาคารที่พัก มีระยะเวลาคืนทุน

2.16 ปี หรือ 2 ปี 2 เดือน และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก มีระยะเวลาคืนทุน 1.81 ปีหรือ 1 ปี 10 เดือน จะเห็นได้ว่าโครงการที่มีระยะเวลาที่ทำให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิคุ้มค่ากับจำนวนเงินที่ลงทุนเร็วที่สุด คือ กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก รองลงมาเป็นกรณีบ้านเดี่ยว และกรณีอาคารที่พัก ตามลำดับ

จากผลการวิเคราะห์ทางการเงินของ โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง ทั้ง 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก ตามเกณฑ์ต่างๆ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) สามารถนำมาสรุปผลจากการคำนวณในแต่ละกรณี ดังตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6 ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

กรณีศึกษา	ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน			
	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)	B/C Ratio	Payback Period (ปี)
1.) บ้านเดี่ยว	19,573,879.23	52.91	2.20	1.93
2.) อาคารที่พัก	18,511,851.64	48.29	2.00	2.16
3.) บ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	43,888,784.33	55.88	2.51	1.81

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 5.6 สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง ทั้ง 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก กำหนดอัตราคิดลดร้อยละ 10 โดยใช้เกณฑ์การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) พบว่าการสร้างบ้านพักทั้ง 3 กรณี มีความเหมาะสมและคุ้มค่าที่จะลงทุน เนื่องจากมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน มีค่าอยู่ระหว่าง 48.29 – 55.88 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าอยู่ระหว่าง 2.00 – 2.51 ซึ่งมีค่ามากกว่าหนึ่ง แสดงว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทุกกรณีมีผลตอบแทนมากกว่าต้นทุน และระยะเวลาคืนทุน มีค่าอยู่ระหว่าง 1.81 – 2.16 ปี ซึ่งอยู่ในช่วงเวลาค่าดำเนินงานของโครงการ แสดงว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณีคุ้มค่าที่จะลงทุน และเมื่อพิจารณาความคุ้มค่า

ของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง ตามเกณฑ์ต่างๆ พบว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก มีความเหมาะสมในการลงทุนมากที่สุด รองลงมาเป็นกรณีบ้านเดี่ยว และกรณีอาคารที่พัก ตามลำดับ

5.2 การวิเคราะห์ความไหวตัวต่อเหตุการณ์เปลี่ยนแปลง (Sensitivities Analysis)

การวิเคราะห์ความไหวตัวของ โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอ่างขาง เพื่อช่วยให้การตัดสินใจลงทุนในโครงการให้ดียิ่งขึ้น หากมูลค่าทางด้านผลตอบแทนและต้นทุนที่ใช้ในการวิเคราะห์เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม จะส่งผลให้ค่าของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีการเปลี่ยนแปลงไปมากน้อยอย่างไร หรือเพื่อเป็นการสร้างทางเลือกของการตัดสินใจลงทุนให้ดียิ่งขึ้น ในกรณีที่มีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนเกิดขึ้น ซึ่งอาจเกิดจากการผันแปรหรือเปลี่ยนแปลงของผลตอบแทนและต้นทุน ดังนั้นเพื่อป้องกันความเสี่ยงและความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นกับ โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอ่างขาง ทั้ง 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก จึงดำเนินการวิเคราะห์ความไหวตัวในเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น รายได้ลดลง และต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นมากที่สุดและรายได้ลดลงมากที่สุด ดังต่อไปนี้

5.2.1 การวิเคราะห์ความไหวตัวกรณีเมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงในกรณีต่างๆ โดยผลตอบแทนและอัตราคิดลดคงที่ ว่ามีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนของ โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ทั้ง 3 กรณี ดังตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.7 ผลการวิเคราะห์การไหวตัว กรณีเมื่อต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในกรณีต่างๆ โดยกำหนดให้รายได้และอัตราคิดลดคงที่

กรณีศึกษา	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)	B/C Ratio
1) กรณีบ้านเดี่ยว			
1.1 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 100	10,646,104.65	35.19	1.42
1.2 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 200	1,718,330.07	14.75	1.05
1.3 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 219	22,052.90	10.06	1.00
1.4 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 220	-67,224.85	9.80	1.00
2.) กรณีอาคารที่พัก			
2.1 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 100	7,977,077.62	28.28	1.27
2.2 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 150	2,709,690.62	16.81	1.08
2.3 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 175	75,997.12	10.20	1.00
2.4 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 176	-29,350.62	9.92	1.00
3.) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก			
3.1 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 200	16,569,794.12	29.53	1.29
3.2 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 300	2,910,299.01	13.91	1.04
3.3 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 321	41,805.04	10.06	1.00
3.4 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 322	-94,789.91	9.87	1.00

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 5.7 ผลการวิเคราะห์ความไหวตัวเมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในกรณีต่างๆ โดยรายได้ค่าที่พักและอัตราคิดลดคงที่ ของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ทั้ง 3 กรณี สรุปได้ดังนี้

1) กรณีบ้านเดี่ยว เมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 200 และ 219 ตามลำดับ ปรากฏว่าเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นจนถึงร้อยละ 219 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 22,052.90 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.06 มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง ดังนั้นโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยวสามารถดำเนินการได้และคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่หากเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 220 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่า

เท่ากับ -67,224.85 บาท ซึ่งมีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.80 ซึ่งมีค่าต่ำกว่าอัตราคิดลดที่กำหนด และถึงแม้ว่าอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

2) กรณีอาคารที่พัก เมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 150 และ 175 ตามลำดับ ปรากฏว่าเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นจนถึงร้อยละ 175 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 75,997.12 บาท มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.20 มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดคือร้อยละ 10 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง ดังนั้นโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีอาคารที่พักสามารถดำเนินการได้และคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 176 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -29,350.62 บาท มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.92 ซึ่งต่ำกว่าอัตราคิดลดที่กำหนด และถึงแม้ว่าอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีอาคารที่พักไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก เมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 200 300 และ 321 ตามลำดับ ปรากฏว่าเมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นจนถึงร้อยละ 321 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 41,805.04 บาท มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.06 มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง ดังนั้นโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก สามารถดำเนินการได้และคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 322 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -94,789.91 บาท ซึ่งมีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.87 ซึ่งต่ำกว่าอัตราคิดลดที่กำหนด และถึงแม้ว่าอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

5.2.2 การวิเคราะห์ความไหวตัวกรณีเมื่อกำหนดให้รายได้จากค่าที่พักเปลี่ยนแปลงในกรณีต่างๆ โดยต้นทุนและอัตราคิดลดคงที่ ว่ามีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ทั้ง 3 กรณี ดังตารางที่ 5.8

ตารางที่ 5.8 ผลการวิเคราะห์การไหวตัว กรณีเมื่อรายได้ค่าที่พักเปลี่ยนแปลงลดลงในกรณีต่างๆ โดยกำหนดให้ต้นทุนและอัตราคิดลดคงที่

กรณีศึกษา	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)	B/C Ratio
1) กรณีบ้านเดี่ยว			
1.1 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 20	12,395,948.47	38.78	1.76
1.2 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 30	8,806,983.09	31.32	1.54
1.3 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 54	193,466.17	10.56	1.01
1.4 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 55	-165,430.37	9.52	0.99
2) กรณีอาคารที่พัก			
2.1 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 20	11,110,726.50	34.50	1.60
2.2 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 30	7,410,163.94	27.12	1.40
2.3 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 50	9,038.81	10.02	1.00
2.4 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 51	-361,017.44	9.01	0.98
3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก			
3.1 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 20	29,309,728.44	42.23	2.01
3.2 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 30	22,020,200.50	35.09	1.76
3.3 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 60	151,616.67	10.21	1.01
3.4 รายได้ค่าที่พักลดลงร้อยละ 61	-577,336.13	9.18	0.98

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 5.8 ผลการวิเคราะห์ความไหวตัวเมื่อกำหนดให้รายได้ค่าที่พักเปลี่ยนแปลงในกรณีต่างๆ โดยต้นทุนและอัตราคิดลดคงที่ ของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ทั้ง 3 กรณีสรุปได้ดังนี้

1) กรณีบ้านเดี่ยว เมื่อกำหนดให้รายได้จากค่าที่พักลดลงร้อยละ 20 30 และ 54 ตามลำดับ และเมื่อรายได้ค่าที่พักลดลงจนถึงร้อยละ 54 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 193,466.17 บาท มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.56 มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 1.01 มีค่ามากกว่าหนึ่ง ดังนั้นโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยว สามารถดำเนินการได้และคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อรายได้ค่าที่พักลดลงเป็นร้อยละ 55 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -165,430.37 บาท

ซึ่งมีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.52 ซึ่งมีค่าต่ำกว่าอัตราคิดลดที่กำหนด และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 0.99 มีค่าน้อยกว่าหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

2) กรณีอาคารที่พัก เมื่อกำหนดให้รายได้จากค่าที่พักลดลงร้อยละ 20 30 และ 50 ตามลำดับ และเมื่อรายได้ค่าที่พักลดลงจนถึงร้อยละ 50 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 9,038.81 บาท มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.02 มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง ดังนั้นโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีอาคารที่พักสามารถดำเนินการได้และคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อรายได้ค่าที่พักลดลงเป็นร้อยละ 51 ปรากฏว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -361,017.44 บาท มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 9.01 ซึ่งมีค่าต่ำกว่าอัตราคิดลดที่กำหนด และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 0.98 มีค่าน้อยกว่าหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีอาคารที่พักไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก เมื่อกำหนดให้รายได้จากค่าที่พักลดลงร้อยละ 20 30 และ 60 ตามลำดับ และเมื่อรายได้ค่าที่พักลดลงจนถึงร้อยละ 60 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 151,616.67 บาท มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.21 มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 1.01 มีค่ามากกว่าหนึ่ง ดังนั้นโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักสามารถดำเนินการได้และคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อรายได้ค่าที่พักลดลงเป็นร้อยละ 61 ปรากฏว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -577,336.13 บาท มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.18 ซึ่งมีค่าต่ำกว่าอัตราคิดลดที่กำหนด และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 0.98 มีค่าน้อยกว่าหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

5.2.3 การวิเคราะห์ความไหวตัว เมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นมากที่สุดและรายได้ลดลงมากที่สุด โดยอัตราคิดลดคงที่ ว่ามีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ทั้ง 3 กรณี ดังตารางที่ 5.9

ตารางที่ 5.9 ผลการวิเคราะห์การไหวตัว เมื่อดำเนินทุนผันแปรเพิ่มขึ้นมากที่สุดและรายได้ลดลงมากที่สุด โดยอัตราคิดลดคงที่

กรณีศึกษา	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)	B/C Ratio
1) กรณีบ้านเดี่ยว			
1.1 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 90 และรายได้ลดลงร้อยละ 31	413,089.43	11.19	1.02
1.2 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 91 และรายได้ลดลงร้อยละ 32	-35,084.86	9.90	1.00
2) กรณีอาคารที่พัก			
2.1 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 80 และรายได้ลดลงร้อยละ 26	462,569.76	11.23	1.02
2.2 ต้นทุนเพิ่มผันแปรขึ้นร้อยละ 81 และรายได้ลดลงร้อยละ 27	-12,834.24	9.97	1.00
3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก			
3.1 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 91 และรายได้ลดลงร้อยละ 42	842,626.42	11.16	1.02
3.2 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 92 และรายได้ลดลงร้อยละ 43	-22,921.32	9.97	1.00

ที่มา : จากการคำนวณ

การวิเคราะห์ความไหวตัว เมื่อกำหนดต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละมากที่สุดและรายได้ลดลงร้อยละมากที่สุด โดยอัตราคิดลดคงที่ของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณี เพื่อศึกษาว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวดังกล่าว มีความทนต่อการเปลี่ยนแปลงมากน้อยเพียงใดสรุปได้ดังนี้

1) กรณีบ้านเดี่ยว เมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มมากขึ้นเป็นร้อยละ 90 และรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 31 พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 413,089.43 บาท มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.19 มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 1.02 มีค่ามากกว่าหนึ่ง ดังนั้นโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวสามารถดำเนินการได้และคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อดำเนินทุนผันแปร

เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 91 และรายได้มีค่าลดลงเป็นร้อยละ 32 พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -35,084.86 บาท มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.90 ซึ่งต่ำกว่า อัตราคิดลดที่กำหนด และถึงแม้ว่าอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวไม่เหมาะสมและไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

2) กรณีอาคารที่พัก เมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มมากขึ้นเป็นร้อยละ 80 และรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 26 พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 462,569.76 บาท มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.23 มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 1.02 มีค่ามากกว่าหนึ่ง ดังนั้นโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีอาคารที่พัก สามารถดำเนินการได้และคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 81 และรายได้มีค่าลดลงเป็นร้อยละ 27 พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ -12,834.24 บาท มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 9.97 ซึ่งต่ำกว่าอัตราคิดลดที่กำหนด และถึงแม้ว่าอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีอาคารที่พักไม่เหมาะสมและไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก เมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มมากขึ้นเป็นร้อยละ 91 และรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 42 พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 842,626.42 บาท มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 11.16 มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 1.02 มีค่ามากกว่าหนึ่ง ดังนั้นโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก สามารถดำเนินการได้และคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 92 และรายได้มีค่าลดลงเป็นร้อยละ 43 พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -22,921.32 บาท มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับร้อยละ 9.97 ซึ่งต่ำกว่าอัตราคิดลดที่กำหนด และถึงแม้ว่าอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักไม่เหมาะสมและไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

5.3 ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test)

การทดสอบค่าความเปลี่ยนแปลงเป็นการทดสอบว่าต้นทุนจะเพิ่มขึ้นร้อยละเท่าไรหรือผลตอบแทนจะลดลงร้อยละเท่าไรที่จะทำให้ค่าของ NPV มีค่าเท่ากับศูนย์พอดี แยกได้ 2 วิธี คือ การทดสอบค่าแปรเปลี่ยนด้านต้นทุน (SVT_c) และ การทดสอบค่าแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน

(SVT_B) มีวิธีการคำนวณดังนี้

1) การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุน (SVT_C)

$$\text{สูตร} \quad (SVT_C) = \frac{NPV}{PVC} \times 100$$

โดยที่ (SVT_C) = ค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุน

NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

PVC = มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม

2) การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน (SVT_B)

$$\text{สูตร} \quad SVT_B = \frac{NPV}{PVB} \times 100$$

โดยที่ SVT_B = ค่าความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน

NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

PVB = มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนรวม

ตารางที่ 5.10 ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว กรณีบ้านเดี่ยว
กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก

กรณี	ค่าความแปรเปลี่ยน (ร้อยละ)	
	ด้านต้นทุน (SVT _C)	ด้านผลตอบแทน (SVT _B)
1) บ้านเดี่ยว	119.97	54.54
2) อาคารที่พัก	100.10	50.02
3) บ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก	151.31	60.21

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตารางที่ 5.10 ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทนของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง ทั้ง 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก มีข้อสรุปดังต่อไปนี้

1) กรณีบ้านเดี่ยว ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทน พบว่าค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุน (SVT_C) เท่ากับร้อยละ 119.97 และค่าความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน (SVT_B) เท่ากับร้อยละ 54.54 แสดงว่าถ้าต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นไม่เกินร้อยละ 119.97 หรือผลตอบแทนลดลงไม่เกินร้อยละ 54.54 โครงการสร้างบ้านพักกรณีบ้านเดี่ยว ยังอยู่ใน

เกณฑ์ที่นำลงทุน แต่ถ้าหากต้นทุนเพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 119.97 หรือมีผลตอบแทนลดลงเกินกว่าร้อยละ 54.54 ทำให้โครงการสร้างบ้านพักกรณีบ้านเดี่ยวไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

2) กรณีอาคารที่พัก ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทน พบว่าค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุน (SVT_C) เท่ากับร้อยละ 100.10 และค่าความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน (SVT_B) เท่ากับร้อยละ 50.02 แสดงว่าถ้าต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นไม่เกินร้อยละ 100.10 หรือผลตอบแทนลดลงไม่เกินร้อยละ 50.02 โครงการสร้างบ้านกรณีอาคารที่พักยังอยู่ในเกณฑ์ที่นำลงทุน แต่ถ้าหากมีต้นทุนเพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 100.10 หรือมีผลตอบแทนลดลงเกินกว่าร้อยละ 50.02 โครงการสร้างบ้านพักกรณีอาคารที่พักไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

3) กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทน พบว่าค่าความแปรเปลี่ยนด้านต้นทุน (SVT_C) เท่ากับร้อยละ 151.31 และค่าความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทน (SVT_B) เท่ากับร้อยละ 60.21 แสดงว่าถ้าต้นทุนเพิ่มสูงขึ้นไม่เกินร้อยละ 151.31 หรือผลตอบแทนลดลงไม่เกินร้อยละ 60.21 โครงการสร้างบ้านกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักยังอยู่ในเกณฑ์ที่นำลงทุน แต่ถ้าหากมีต้นทุนเพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 151.31 หรือมีผลตอบแทนลดลงเกินกว่าร้อยละ 60.21 โครงการสร้างบ้านพักกรณี บ้านเดี่ยวและอาคารที่พักไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน