ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์

ผู้เขียน นายธนเทพ คติยรังสรรค์

ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รศ.ดร.ประเสริฐ	ไชยทิพย์	ประธานกรรมการ
รศ.กาญจนา	โชคถาวร	กรรมการ
ผศ.ดร.ศุภวัจน์	รุ่งสุริยะวิบูลย์	กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์สามประการ ประการแรกเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ประการที่สองเพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงต้นทุนหรือผลตอบแทน ประการที่สามเพื่อวิเคราะห์ศักยภาพของโครงการ ซึ่งได้ผลการศึกษาดังนี้

ผลจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน เมื่อใช้อัตราส่วนคิดลด (Discount Rate) ร้อยละ 9 พบว่า มูลค่าปัจจุบันของผลได้สุทธิ มีค่าเท่ากับ 677,720 บาท อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 16.07 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1.48 ซึ่งมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ผลจากการวิเคราะห์ความไหวตัวทั้ง 6 สมมติฐานพบว่า ในกรณีที่หนึ่งเมื่อต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 กรณีที่สองเมื่อต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 กรณีที่สามเมื่อต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 กรณีที่สี่เมื่อรายรับรวมเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 5 กรณีที่ห้าเมื่อต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 และรายรับรวมเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อทำการวิเคราะห์ทางการเงินทั้งห้ากรณีแล้วพบว่ามีความเป็นไปได้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ในการลงทุน ส่วนกรณีที่หกเมื่อรายรับรวมเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 10 เมื่อทำการวิเคราะห์ทางการเงินแล้วพบว่าโครงการไม่น่าลงทุน

ผลจาการวิเคราะห์ศักยภาพของโครงการ ทั้ง 3 ด้านทั้งการวิเคราะห์ด้านเทคนิค การวิเคราะห์การจัดตั้งโครงการและการจัดการ และการวิเคราะห์ด้านการตลาดพบว่า โครงการมีศักยภาพสูงที่จะแข่งขันกับธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายอื่น ๆ ดังนั้นโครงการจึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

Independent Study Title An Analysis of Financial Feasibility for Rental Apartment Project in Mueang District, Nakhon Sawan Province

Author Mr. Thanatep Katiyarungsun

Degree Master of Economics

Independent Study Advisory Committee

Assoc.Prof.Dr. Prasert Chaitip Chairperson
Assoc.Prof. Kanjana Choktavorn Member
Asst.Prof.Dr Supawat Rungsuriyawiboon Member

ABSTRACT

There are three main objectives of this study. First is to analyze financial feasibility of an apartment for rent project in Mueang District, Nakornsawan Province. Second is to analyze the sensitivity of the project resulting from variation in cost and benefit parameters. Third is to analyze the potential of the project.

The analysis of financial feasibility at discount rate of 9% found that the net present value (NPV) of the project is 677,720 bath while the internal rate of return (IRR) is 16.07% and the benefit-cost ratio (B/C ratio) is 1.48. This project is suitable to invest.

As for the sensitivity analysis in six scenarios show that, the five scenarios assuming 5% increase in variable cost, 10% increase in variable cost, 15% increase in variable cost, 5% decrease in revenue, 15% increase in variable cost and 5% increase in revenue are suitable for investment. But for the other scenario assuming that 10 % decrease in revenue, this study shows that the project is not suitable to invest.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

The analysis on the potential of this project in all three aspects are technical, organization & management and the marketing suggested that this project has high competitiveness potential in comparrison with other rental apartment project. So this project is suitable to invest.

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved