

สารบัญ

| | หน้า |
|---|------|
| กิตติกรรมประกาศ | ค |
| บทคัดย่อภาษาไทย | ง |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ | ฉ |
| สารบัญตาราง | ญ |
| สารบัญภาพ | ต |
| สารบัญตารางภาคผนวก | ถ |
| บทที่ 1 บทนำ | |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา | 3 |
| 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ | 4 |
| 1.4 นิยามศัพท์ | 4 |
| บทที่ 2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | |
| 2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง | 5 |
| 2.1.1 การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงิน | 5 |
| 2.1.2 การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ | 8 |
| 2.2 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 9 |
| บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย | |
| 3.1 รายละเอียดของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า | 14 |
| 3.1.1 ขอบเขตการศึกษา | 14 |
| 3.1.2 สถานที่ตั้งของโครงการ | 14 |
| 3.1.3 ลักษณะทั่วไปของโครงการ | 16 |
| 3.1.4 ระยะเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ | 18 |

| | | |
|----------------------------------|--|----|
| 3.1.5 | งบประมาณในการดำเนินโครงการ | 18 |
| 3.2 | การกำหนดและการประเมินต้นทุนของโครงการ | 18 |
| 3.2.1 | ต้นทุนคงที่ | 33 |
| 3.2.2 | ต้นทุนผันแปร | 36 |
| 3.2.3 | ค่าเสื่อมราคา | 39 |
| 3.2.4 | ต้นทุนค่าเสียโอกาส | 39 |
| 3.3 | การกำหนดและการประเมินมูลค่าทางด้านผลตอบแทนของโครงการ | 42 |
| 3.3.1 | รายรับจากค่าเช่าห้อง | 42 |
| 3.3.2 | รายรับจากค่าไฟฟ้า | 42 |
| 3.3.3 | รายรับจากค่าประปา | 42 |
| 3.3.4 | รายรับจากค่าโทรศัพท์ | 42 |
| บทที่ 4 ผลการวิจัย | | |
| 4.1 | ผลการวิจัย | 45 |
| 4.1.1 | ระยะเวลาคืนทุน | 45 |
| 4.1.2 | การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ | 45 |
| 4.1.3 | การคำนวณหาผลตอบแทนภายใน | 46 |
| 4.1.4 | การคำนวณหาอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ | 47 |
| 4.2 | การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ | 51 |
| 4.2.1 | การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการทางด้านต้นทุน | 51 |
| 4.2.2 | การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการทางด้านรายรับ | 61 |
| 4.2.3 | การวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการทางด้านต้นทุนและรายรับ | 63 |
| 4.3 | การวิเคราะห์ศักยภาพต่างๆของโครงการ | 71 |
| 4.3.1 | การวิเคราะห์ด้านเทคนิค | 71 |
| 4.3.2 | การวิเคราะห์การจัดตั้งโครงการและการจัดการ | 73 |
| 4.3.3 | การวิเคราะห์ด้านการตลาด | 77 |
| บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ | | |
| 5.1 | สรุป | 80 |
| 5.2 | ข้อเสนอแนะ | 81 |

| | | |
|-----|--|----|
| 5.3 | ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการในการศึกษาครั้งต่อไป | 83 |
| | เอกสารอ้างอิง | 84 |
| | ภาคผนวก | |
| | ภาคผนวก ก รายชื่อของโครงการอพาร์ทเมนต์ที่ให้สัมภาษณ์ | 87 |
| | ภาคผนวก ข แบบสอบถาม | 88 |
| | ภาคผนวก ค ตารางการผ่อนชำระเงินกู้ให้กับธนาคารพาณิชย์ | 92 |
| | ประวัติผู้เขียน | 97 |



สารบัญตาราง

| ตาราง | หน้า |
|---|------|
| 1.1 แสดงจำนวนนักศึกษาภาคปกติที่เข้ามาใหม่ในแต่ละปี | 3 |
| 3.1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเพศ | 18 |
| 3.2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอายุ | 19 |
| 3.3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามระดับการศึกษา | 19 |
| 3.4 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามสถานภาพ | 19 |
| 3.5 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามจำนวนของ โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่ท่านเป็นเจ้าของอยู่ | 20 |
| 3.6 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่มี (ตอบได้มากกว่า1ข้อ) | 20 |
| 3.7 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามลักษณะของ ห้องพักมีห้องน้ำในตัว | 21 |
| 3.8 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามลักษณะการว่าจ้าง พนักงานของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า | 21 |
| 3.9 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามจำนวนพนักงาน ที่ว่าจ้างในโครงการอพาร์ทเมนต์ | 21 |
| 3.10. แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามตำแหน่งในการว่าจ้าง พนักงาน (ตอบได้มากกว่า1ข้อ) | 22 |
| 3.11 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของ พนักงานธุรการ (เฉลี่ยต่อเดือน) | 22 |
| 3.12 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของ พนักงานบัญชี (เฉลี่ยต่อเดือน) | 23 |
| 3.13 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของ พนักงานทำความสะอาด (เฉลี่ยต่อเดือน) | 23 |
| 3.14 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของ พนักงานซ่อมบำรุง (เฉลี่ยต่อเดือน) | 24 |

| | | |
|------|--|----|
| 3.15 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามเงินเดือนของพนักงานรักษาความปลอดภัย (เฉลี่ยต่อเดือน) | 24 |
| 3.16 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามรายจ่ายค่าไฟฟ้าในส่วนของสำนักงาน (เฉลี่ยต่อเดือน) | 25 |
| 3.17 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามรายจ่ายค่าโทรศัพท์ในส่วนของสำนักงาน (เฉลี่ยต่อเดือน) | 25 |
| 3.18 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามรายจ่ายค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและซ่อมแซมในส่วนของสำนักงาน (เฉลี่ยต่อเดือน) | 26 |
| 3.19 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าของผู้พักอาศัย (เฉลี่ยต่อเดือน) | 26 |
| 3.20 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าของห้องเช่าเพื่อทำการค้า (เฉลี่ยต่อเดือน) | 26 |
| 3.21 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามปริมาณการใช้โทรศัพท์ของผู้พักอาศัย (เฉลี่ยต่อเดือน) | 27 |
| 3.22 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามปริมาณการใช้โทรศัพท์ของห้องเช่าเพื่อทำการค้า (เฉลี่ยต่อเดือน) | 27 |
| 3.23 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอัตราการใช้น้ำประปาของผู้พักอาศัย (เฉลี่ยต่อเดือน) | 27 |
| 3.24 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอัตราการใช้น้ำประปาของห้องเช่าเพื่อทำการค้า (เฉลี่ยต่อเดือน) | 28 |
| 3.25 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอัตราค่าเช่าห้องพักอาศัย (เฉลี่ยต่อเดือน) | 28 |
| 3.26 | แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ประกอบการ จำแนกตามอัตราค่าเช่าเพื่อทำการค้า (เฉลี่ยต่อเดือน) | 28 |
| 3.27 | แสดงรายละเอียดค่าก่อสร้างอาคารและสถานที่ | 30 |
| 3.28 | แสดงรายละเอียดค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพักและห้องเช่าทำการค้า | 31 |
| 3.29 | แสดงรายละเอียดรายจ่ายส่วนสำนักงาน | 33 |
| 3.30 | แสดงรายละเอียดรายจ่ายส่วนห้องเช่า | 34 |
| 3.31 | แสดงการประเมินต้นทุนของโครงการ | 37 |

| | | |
|------|---|----|
| 3.32 | แสดงรายรับของโครงการ | 40 |
| 4.1 | สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด 9% | 43 |
| 4.2 | แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเพื่อหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Peried) | 44 |
| 4.3 | แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ , อัตราผลตอบแทนภายใน,อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน | 45 |
| 4.4 | แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% | 46 |
| 4.5 | สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้น 5% | 47 |
| 4.6 | สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้น 10% | 48 |
| 4.7 | สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อต้นทุนผันแปรที่เพิ่มขึ้น 15% | 49 |
| 4.8 | แสดงต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ , อัตราผลตอบแทนภายใน,อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 5% | 51 |
| 4.9 | แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 5% | 52 |
| 4.10 | แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อหาผลตอบแทนสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายใน,อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 10% | 53 |
| 4.11 | แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 10% | 54 |
| 4.12 | แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อหาผลตอบแทนสุทธิ , อัตราผลตอบแทนภายใน,อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 15% | 55 |
| 4.13 | แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด (Discount Rate) 9% เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 15% | 56 |
| 4.14 | สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อรายรับลดลง 5% | 57 |
| 4.15 | สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อรายรับลดลง 10% | 58 |
| 4.16 | สรุปผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการเมื่อรายรับลดลง 15% | 59 |

- 4.17 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อหาผลตอบแทนสุทธิ ,
อัตราผลตอบแทนภายใน,อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เมื่อรายรับลดลง 5% 61
- 4.18 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด
(Discount Rate) 9% เมื่อรายรับลดลง 5% 62
- 4.19 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเพื่อหาผลตอบแทนสุทธิ ,
อัตราผลตอบแทนภายใน,อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เมื่อรายรับลดลง 10% 63
- 4.20 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด
(Discount Rate) 9% เมื่อรายรับลดลง 10% 64
- 4.21 แสดงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเพื่อหาผลตอบแทนสุทธิ ,
อัตราผลตอบแทนภายใน,อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน
เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 15%และรายรับเพิ่มขึ้น5% 65
- 4.22 แสดงการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด
(Discount Rate) 9% เมื่อต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้น 15%และรายรับเพิ่มขึ้น 5% 66

สารบัญภาพ

| รูป | หน้า |
|------------------------------|------|
| 1.1 แสดงแผนที่ตั้งของโครงการ | 15 |
| 1.2 แสดงแบบแปลนพื้นของอาคาร | 17 |



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สารบัญตารางภาคผนวก

| ตาราง | หน้า |
|---|------|
| 1.1 ตารางการผ่อนชำระเงินกู้ให้กับธนาคารพาณิชย์ | 88 |
| 1.2 รายละเอียดการผ่อนชำระเงินกู้ให้กับธนาคารพาณิชย์ | 89 |



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved