

## บทที่ 5

### สรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 สรุป

จากการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน ส่งผลให้แรงงานต่างถิ่นอพยพเข้ามาขายแรงงานในพื้นที่ บริเวณ ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ซึ่งจำนวนที่พักอาศัยยังไม่เพียงพอกับความต้องการของแรงงาน ดังนั้นจึงเป็นที่มาของการศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูนในครั้งนี้ จากผลการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ เมื่อใช้อัตราส่วนคิดลด ร้อยละ 10 พบว่า มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ มีค่าเท่ากับ 1,040,263.28 บาท ในขณะที่อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 16.50 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.15

จากการศึกษาพบว่าเกณฑ์ในการพิจารณาผลการวิเคราะห์ทางการเงินอยู่ในเกณฑ์ที่ผู้ประกอบการสามารถยอมรับได้ โดยเมื่อพิจารณามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิมีค่าเป็นบวก คือมีค่ามากกว่าศูนย์ ในขณะที่อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่ามากกว่า หนึ่ง และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการก็มีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ และการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เมื่อมีปัจจัยเข้ามากระทบกับต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ส่งผลให้เปลี่ยนแปลง จากการศึกษาพบว่า ต้นทุนของโครงการสามารถเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุด ร้อยละ 35 โดยที่โครงการสามารถยอมรับการเปลี่ยนแปลงนั้นได้ หรือกล่าวอีกในหนึ่งว่า โครงการสามารถแบกรับภาระได้ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ มีค่าเท่ากับ 109,101.13 บาท ในขณะที่อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 10.68 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.07 และส่วนกรณีรายรับสามารถเปลี่ยนแปลงลดลงได้มากที่สุดร้อยละ 12.40 ซึ่งโครงการยอมรับได้และไม่มีผลกระทบทางการเงินต่อโครงการกล่าวคือ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ มีค่าเท่ากับ 66,963.85 บาท ในขณะที่อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 10.42 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.01

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาที่ได้มานั้น ถึงแม้ว่าการศึกษาจะได้ผลสรุปที่อยู่ในเกณฑ์ ที่ผู้ประกอบการสามารถตัดสินใจในการลงทุนได้ ก็ตาม แต่การศึกษาก็ยังอยู่ในขอบเขตการศึกษา หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์ให้เห็นภาพที่ชัดเจน และสิ่งที่อยากให้เป็นข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้ได้แก่

1. การกำหนดอัตราค่าเช่าห้องพักจากการศึกษากำหนดไว้ที่ 1,200 บาทต่อห้องต่อเดือน จากการสอบถามข้อมูลของอาคารห้องพักให้เช่ากับผู้ประกอบการรายอื่นๆอัตราค่าเช่าจะเริ่มตั้งแต่ 1,100 บาทต่อห้องต่อเดือน จนกระทั่งถึงอัตราค่าเช่าห้องพัก 1,500 บาทต่อห้องต่อเดือน ซึ่งโครงการที่ทำการศึกษามีความได้เปรียบ ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ทั้งในส่วนที่ตั้ง ทำเลเหมาะสม สภาพแวดล้อมภายในโครงการที่พักอาศัยมีบรรยากาศที่น่าพักอาศัย ก็จะมีส่วนช่วยในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นได้ ส่งผลให้โครงการได้ผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น จากการศึกษาที่เป็นไปได้

2. ระยะเวลาในการลงทุนจากการศึกษา มีระยะเวลา 10 ปี เป็นระยะเวลาที่ยาวพอสมควร สืบเนื่องจากปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆหรือเหตุการณ์ต่างๆเกิดขึ้นรวดเร็ว อาจจะมีผลกระทบต่อโครงการได้ทั้งในด้านบวกและผลทางด้านลบ ดังนั้นผู้ประกอบการเองก็ควรมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ด้วย

3. ในอนาคตถ้าเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการจ้างแรงงานที่เพิ่มขึ้นแน่นอนการขยายตัวของโครงการอาคารให้เช่าพักอาศัยย่อมมีจำนวนเพิ่มขึ้น ดังนั้นโครงการอาจจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดเข้ามาเพื่อให้ สร้างจุดดึงดูดใจให้กับผู้เช่าอาศัยในระยะยาวต่อไป หรือ มีผู้เช่าพักเต็มจำนวนห้องพักที่โครงการมีอยู่ ดังนั้นการตั้งอัตราค่าเช่าห้องพักที่สูง ณ ปัจจุบันอาจจะไม่เป็นผลดีในอนาคตก็ได้ ทำให้เปิดโอกาสกับผู้ประกอบการรายอื่นเข้ามาแสวงหากำไรเพิ่มมากขึ้น การแข่งขันด้านอัตราค่าเช่าห้องพักก็จะเกิดขึ้นตามมาเช่นกัน

4. ในการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ ในด้านต้นทุนค่าดำเนินการ สามารถเพิ่มขึ้นได้มากกว่าร้อยละ 35 ซึ่งถ้ามองอีกด้านหนึ่ง อาจจะเป็นการตีมูลค่าต้นทุนบางตัวที่ต่ำกว่าความเป็นจริง ก็เป็นไปได้

ดังนั้นจากข้อเสนอแนะ ก็จะมีส่วนช่วยสำหรับผู้สนใจที่จะศึกษา หรือทำการลงทุน ของโครงการอาคารให้เช่าที่พักอาศัย เพื่อเป็นการลดข้อบกพร่องที่อาจจะเกิดขึ้นในการทำการศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้องต่อไป