

วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

นางสาวสุชาดา ไยเทศ¹ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปัทมฉัตร อนุรักษ์ฐานนท์²

บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นอพาร์ทเมนท์ให้เช่าจำนวน 8 ชั้น ๆ ละ 25 ห้อง โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์บริเวณเขตพื้นที่อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้การวิเคราะห์ทางการเงิน ซึ่งกำหนดระยะเวลาของโครงการ 15 ปี อัตราคิดลดร้อยละ 8 และคำนวณการจ่ายชำระเงินกู้ด้วยวิธีลดต้นลดดอก

ผลการศึกษาพบว่าความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 23.73 อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 21.83 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ กรณีที่ 1 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้ค่าเช่าคงที่ ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 22.71 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 18.55 กรณีที่ 2 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่ ผลการวิเคราะห์โดยโครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 20.29 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 14.30 กรณีที่ 3 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 17.84 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 11.01

สรุปได้ว่าในสถานการณ์ปกติโครงการสร้างอพาร์ทเมนท์เหมาะสมที่จะลงทุน แต่ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงด้านรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทำให้โครงการมีผลตอบแทนที่ลดลง จึงไม่เหมาะสมที่จะลงทุน

คำสำคัญ: วิเคราะห์ทางการเงิน

INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS OF APARTMENT RENTAL BUSINESS IN THANYABURI DISTRICT, PATHUMTHANI PROVINCE

Miss Suchada Yaites and Assistant Professor Patamachart Anurakruenon

ABSTRACT

The independent study was conducted to examine the investment feasibility for the apartment rental business which was the 8-storey apartment building and each floor of the building had 25 rooms. The data were collected from the apartment investors in Thanyaburi District, Pathumthani Province. The data were analyzed through the application of Financial Analysis, the duration of the project was 15 years,

¹ นักศึกษาหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

² อาจารย์ประจำคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

the discount rate was 8%, and the loan payment calculation was done using the method of Amortized Loans.

The results of the study indicated the investment feasibility in this apartment rental project as follows, the payback period was 4 years 1 month and 25 days, the net present value was 23,732,206.11 Baht, the return on investment was 23.73%, the accounting rate of return was 21.83%. The analysis of project sensitivity demonstrated as follows, Case 1: the variable cost increased of 5%, the rental income was fixed. The results of the project analysis showed that the payback period was 4 years 3 months and 2 days, the net present value was 19,177,588.02 Baht, the return on investment was 22.71%, the accounting rate of return was 18.55%. Case 2: the rental income decreased of 5%, while the variable cost was fixed. The results of project analysis showed that the payback period was 4 years 6 months and 29 days, the net present value was 12,696,219.27 Baht, the return on investment was 20.29%, the accounting rate of return was 14.30%. Case 3: the rental income decreased of 5%, while the variable cost increased of 5%. The results of project analysis showed that the payback period was 4 years 8 months and 29 days, the net present value was 8,141,601.19 Baht, the return on investment was 17.84%, the accounting rate of return was 11.01 %.

It could be concluded that under the normal situation, it was appropriate to invest in the apartment rental business, however, when there were changes of 5% decrease of the rental income and the variable cost increased of 5%, it is not appropriate to make investments.

Keyword: financial analysis

บทนำ (Introduction)

การเจริญเติบโตของธุรกิจส่งผลกระทบต่อการทำงานขององค์กรต่าง ๆ และสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ได้พัฒนาและผลิตบุคลากรเพื่อป้อนตลาดแรงงาน กระบวนการดังกล่าวเป็นวงจรของกระบวนการทำงานในปัจจุบัน ทำให้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องและจากตัวเลขการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานต่าง ๆ ทำให้มองเห็นช่องทางในการสร้างรายได้ที่หลากหลายประการ ไม่ว่าจะเป็น ธุรกิจอาหาร ธุรกิจขนส่ง ธุรกิจเสื้อผ้า และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขณะนี้มีการแข่งขันสูงมากและมีธุรกิจที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อีกประเภท คือธุรกิจเกี่ยวกับหอพักหรือพาร์ทเมนท์ให้เช่า ซึ่งถือเป็นช่องทางหนึ่งที่สามารถกำไรให้กับเจ้าของธุรกิจดังกล่าวเป็นอย่างดี ถึงแม้ว่าการทำธุรกิจดังกล่าวจะมีระยะเวลาในการคืนทุนช้ากว่าธุรกิจอื่น ๆ แต่ก็เป็นธุรกิจที่เราเรียกกันว่า “เสือนอนกิน” และที่อยู่อาศัยยังเป็นปัจจัยที่มีความต้องการเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะตามเมืองใหญ่ ๆ ที่ผู้คนต่างหลั่งไหลเข้ามาหางานทำและศึกษาต่อ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางสังคมไทยที่ครอบครัวมีขนาดเล็กลงโดยมีการแยกตัวออกมาอยู่ลำพังหรือเป็นแบบครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ดังนั้นผู้มียาได้น้อยถึงปานกลางซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของพลเมืองในกรุงเทพมหานครหรือบริเวณปริมณฑล จึงเกินกำลังความสามารถที่จะมีบ้านเดี่ยวเป็นของตนเอง เนื่องจากที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุและค่าก่อสร้างในการลงทุนก่อสร้างอาคาร ในการก่อสร้างหอพักจึงมีความเสี่ยงอยู่ในระดับต่ำและให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากว่าฝากเงินไว้กับธนาคารและให้ผลประโยชน์ได้ระยะยาว โดยเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าเพิ่มเพราะมูลค่าก่อสร้างอาคารจะต้องใช้เงินลงทุนที่เพิ่มมากขึ้น ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ปทุมธานีมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการเคลื่อนย้ายแหล่งที่อยู่อาศัยในกรณีการเข้ามาทำงานในเมืองใหญ่และการเข้ามาเพื่อการศึกษา รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพเมืองและสังคม เช่น ปัญหาเรื่องการจราจรที่ทำให้คนต้องหาแหล่งที่อยู่อาศัยสำรองใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษาเพื่อให้การเดินทางไปทำงานหรือเรียนสะดวกขึ้น เป็นต้น

ด้านความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจพาร์ทเมนท์ให้เช่าแข่งขันในธุรกิจประเภทนี้สามารถเข้ามาได้ไม่ยากนักเห็นได้จากจำนวนหอพักที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ประกอบกับความต้องการที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นจำนวนมากจากการขยายโอกาสในการศึกษาและระบบเศรษฐกิจที่โตขึ้น แต่ความเสี่ยงที่จะต้องพึงระวังสำหรับการประกอบธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย อพาร์ทเมนท์ หอพักในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานีคือความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม กล่าวคือมีระบบสาธารณูปโภคและเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวก นอกจากนี้ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักยังต้อง

คำนึงถึงข้อกำหนดกฎหมายต่าง ๆ เกี่ยวกับการควบคุมจัดระเบียบธุรกิจหอพักการก่อสร้างและการต่อเติมอาคารและการชำระภาษีเกี่ยวกับธุรกิจหอพักอย่างเคร่งครัดอีกด้วยเพื่อจะเป็นทางป้องกันไม่ก่อให้เกิดปัญหาต่อธุรกิจในอนาคต ถึงแม้ว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 55 แนวโน้มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจ อาทิ ความผันผวนของราคาน้ำมันความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกหดตัวแต่กิจการหอพักและอพาร์ทเมนท์จังหวัดปทุมธานียังคงสามารถขยายตัวต่อไปได้ถึงแม้ว่าจะเป็นการขยายตัวในอัตราที่ลดลงก็ตามโดยเฉพาะอย่างยิ่งตามบริเวณสถานศึกษาต่าง ๆ เพราะนโยบายการขยายโอกาสทางการศึกษาและการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระดับท้องถิ่นคาดการณ์ว่าในระยะ 2-3 ปีข้างหน้าธุรกิจจะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องเพราะแนวโน้มเศรษฐกิจปทุมธานียังคงขยายตัวจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ส่งผลให้ความต้องการที่พักอาศัยในจังหวัดปทุมธานีสูงขึ้น

ด้วยเหตุนี้ผู้ศึกษา จึงมีความต้องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานีว่ามีความคุ้มค่าหรือไม่

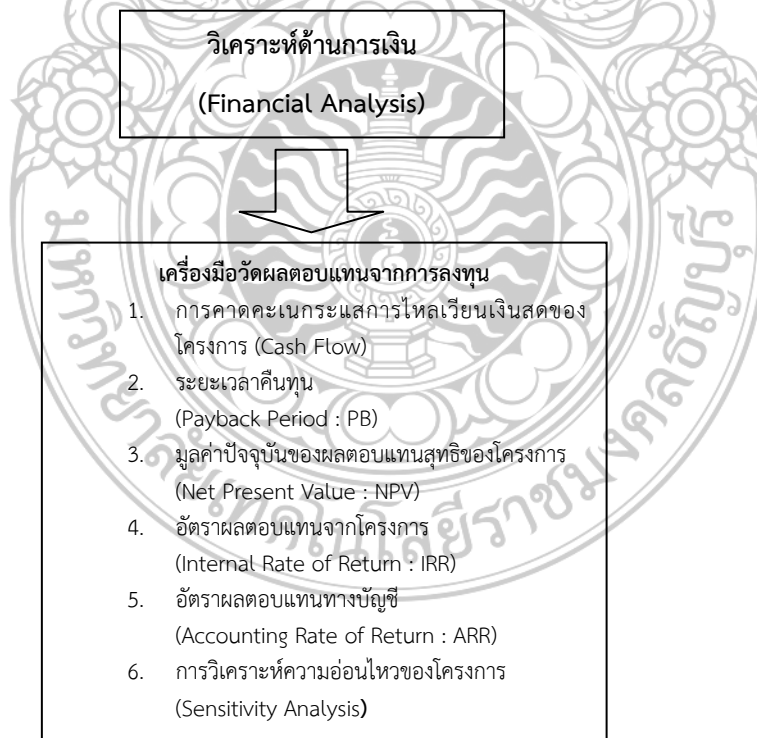
วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
3. เพื่อศึกษาผลกระทบที่มีผลต่อการลงทุนของผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

ประโยชน์ที่จะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงต้นทุนและผลตอบแทนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์
2. ทำให้ทราบความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
3. เพื่อนำข้อมูลในการศึกษาไปประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 แสดงรูปกรอบแนวคิดในการวิจัย

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นการประเมินความคุ้มค่าและไม่คุ้มค่าของโครงการ โดยอาศัยการพิจารณาเปรียบเทียบต้นทุนกับผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในอนาคตจากการมีโครงการ เพื่อใช้ตัดสินใจว่าโครงการที่พิจารณามีความเหมาะสมที่จะลงทุนหรือไม่ โดยนำผลกระทบในอดีตที่เหมาะสมมาใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์

ผลการวิเคราะห์จะแสดงออกมาในรูปของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสูงกว่าหรือต่ำกว่าค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปถ้าผลตอบแทนที่ได้รับสูงกว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นโครงการที่ดี แต่ถ้าผลตอบแทนที่ได้รับต่ำกว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นโครงการที่ไม่ดีในทางเศรษฐกิจ ดังนั้นการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจจึงมีส่วนสำคัญในการตัดสินใจที่ยอมรับหรือปฏิเสธโครงการ (ฐาปนา ฉินไพศาล, 2542 : 7-11)

แนวคิดและทฤษฎีพื้นฐานในการวิเคราะห์การลงทุนในโครงการ

ในการวิเคราะห์โครงการเป็นแนวทางในการตัดสินใจเลือกโครงการที่ประสบความสำเร็จและสอดคล้องกับวิธีการต่าง ๆ โดยมีการพิจารณาระหว่างโครงการกับปัจจัยต่าง ๆ ให้ครอบคลุม ทั้งถึงและรอบคอบ ซึ่งการวิเคราะห์จะต้องมีเครื่องมือที่เหมาะสมเข้ามาช่วยในการคิดและวิเคราะห์โครงการ ซึ่งเป็นแนวทางจัดสรรทรัพยากรในด้านต่าง ๆ ให้บรรลุวัตถุประสงค์ด้วยวิธีการที่สามารถประยุกต์การวิเคราะห์กิจกรรมการลงทุนได้อย่างเป็นระบบ (พสุ เดชะรินทร์, 2555)

เบญจมาศ อภิสิริภิญโญ (2546 : 218) อธิบายว่า การวิเคราะห์การลงทุนเป็นกระบวนการในการพิจารณาตัดสินใจที่จะเลือกลงทุนในโครงการดำเนินงานระยะยาว ซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมากและผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตนั้นไม่แน่นอน เช่น การซื้อเครื่องจักรใหม่ การสร้างโรงงานใหม่ การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ การวิเคราะห์การลงทุนมีความสำคัญต่อธุรกิจเป็นอย่างมาก เพราะอาจทำให้ธุรกิจประสบผลสำเร็จตามเป้าหมายหรือประสบความล้มเหลวจากการตัดสินใจได้ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องอาศัยเทคนิคและเครื่องมือทางการเงินมาช่วยในการตัดสินใจปัญหาการใช้เงินทุนของธุรกิจให้เกิดประโยชน์สูงสุดและมีความเสี่ยงน้อยที่สุด

สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์ (2547 : 445) อธิบายว่า การลงทุนในสินทรัพย์หรือโครงการลงทุนที่ก่อให้เกิดประโยชน์หรือผลตอบแทนแก่กิจการในอนาคตระยะยาว และงบประมาณ (Budgeting) คือ การวิเคราะห์แผนทางการเงินที่บ่งบอกถึงจำนวนกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้นหรือให้ผลตอบแทนแก่กิจการในช่วงเวลาหนึ่ง โดยได้แบ่งขั้นตอนวิเคราะห์โครงการลงทุนออกเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

1. ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิ (ซึ่งอาจจะเป็นกระแสเงินสดรับสุทธิหรือจ่ายสุทธิ) ตลอดอายุของโครงการ เนื่องจากกระแสเงินสดของโครงการมีได้รับเพียงครั้งเดียว แต่จะทยอยได้รับเรื่อย ๆ จึงต้องประมาณการกระแสเงินสดรับหรือจ่ายสุทธิตลอดอายุโครงการ

2. ประมาณความเสี่ยงของเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคต อาจกำหนดในรูปของความน่าจะเป็นหรือความไม่แน่นอนของการที่กิจการได้รับหรือจ่ายกระแสเงินสดในจำนวนต่าง ๆ

3. กำหนดค่าของทุนหรือต้นทุนของเงินลงทุนหรือต้นทุนเสียโอกาสของเงินลงทุน หรือผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ ซึ่งต้องเป็นค่าซึ่งได้รับความเสี่ยงของโครงการไว้ด้วย เพื่อใช้ในการปรับค่าของกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

4. คำนวณจำนวนเงินที่กิจการต้องจ่ายลงทุนครั้งแรก (Initial Investment) เพื่อให้โครงการดังกล่าวสามารถดำเนินงานและให้ผลตอบแทนในรูปของเงินสดสุทธิในแต่ละปี

5. วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนด้วยเทคนิควิธีต่าง ๆ เพื่อพิจารณาว่ากิจการควรตัดสินใจลงทุนในโครงการลงทุนนั้น ๆ หรือไม่

ประสิทธิ์ ดงยิ่งศิริ (2542) อธิบายว่า การวิเคราะห์โครงการ คือ การดำเนินการเพื่อประเมินว่าโครงการจะมีผลกำไรทางธุรกิจหรือไม่ และผลผลิตของโครงการสามารถจำหน่ายในตลาดหรือสามารถกำหนดเป็นมูลค่าราคาตลาดได้ ไม่ว่าโครงการนั้นจะเป็นของเอกชน รัฐวิสาหกิจ หรือรัฐบาล โดยการวิเคราะห์โครงการ จะมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นการประเมินความสามารถทำกำไรของโครงการ คือรายได้ที่คุ้มค่างบกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และมีอัตราผลตอบแทนที่ดี

2. เพื่อเป็นการประเมินแรงจูงใจที่มีต่อเจ้าของโครงการและผู้มีส่วนร่วมกับโครงการ

3. เพื่อจัดให้มีแผนการเงินที่ดี เป็นการวางแผนจัดหาเงินทุนที่มีค่าใช้จ่ายต่ำสุด

สรุปแนวคิดของการวิเคราะห์โครงการนั้นผู้วิเคราะห์ต้องมีความเข้าใจในธุรกิจ เพราะการเข้าใจธุรกิจจะช่วยในการ คัดการณ์ด้านรายรับและรายจ่ายของโครงการได้อย่างแม่นยำ ซึ่งตัวเลขที่ถูกคัดการณ์ในประมาณการเงินสดนั้นจะมีความถูกต้องและใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) และอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR) ให้ค่าที่ถูกต้อง และใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงสุดในการตัดสินใจลงทุน ซึ่งการวิเคราะห์ต้องมีเครื่องมือที่เหมาะสมเข้ามาช่วยในการวิเคราะห์โครงการ

แนวคิดเกี่ยวกับการวัดความคุ้มค่าของโครงการ

การวัดความคุ้มค่าของโครงการจะต้องทำการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนในรูปแบบตัวเงินของโครงการเพื่อ ประเมินโครงการว่าสามารถทำกำไรให้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของโครงการหรือไม่ โดยต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการจะจัดทำในรูปของกระแสเงินสด ซึ่งต้นทุนและผลตอบแทนจะถูกประเมินด้วยราคาตลาด แต่เนื่องจากโครงการแต่ละโครงการมีอายุมากกว่า 1 ปี ซึ่งต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุนเกิดขึ้นต่างเวลาต่างจำนวนกัน จึงทำให้มูลค่าของเงินมีความแตกต่างกันในแต่ละปี จึงเป็นการยากต่อการลงทุนที่จะตัดสินใจเลือกโครงการใดเหมาะสมแก่การลงทุน ดังนั้นจะต้องมีการปรับค่าเวลาสำหรับรายการต้นทุนและผลตอบแทนทุกรายการของโครงการด้วยอัตราคิดลดให้มาอยู่บนฐานเดียวกัน หรือให้เป็นค่าปัจจุบันเสียก่อน จากนั้นนำค่าปัจจุบันที่ได้ไปพิจารณาตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนต่อไป (ทฤษฎี มีนะพันธ์, 2550 : 56)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ คือ การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการจะทำให้ผู้ประเมินโครงการทราบว่าหากมีตัวแปรใดที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้จะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการอย่างไรบ้าง ทั้งนี้เพื่อที่จะได้หาแนวทางการควบคุมป้องกันตัวแปรต่าง ๆ เหล่านั้นเพื่อให้ดำเนินงานของโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ผลที่ได้จากการวิเคราะห์จะแสดงให้เห็นว่าโครงการมีความคล่องตัว และทนต่อความเสี่ยงได้มากน้อยแค่ไหน

ลินดา ว่องวิเชียรกุล (2540) อธิบายว่า การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนั้น จัดว่าเป็นวิธีการวิเคราะห์ผล ในอนาคตที่ดีที่สุดจากเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องโดยคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการภายใต้ความไม่แน่นอน และพิจารณาในเรื่องของความเสียหายและความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้น ซึ่งจะส่งผลทำให้โครงการลงทุนมีความเป็นจริงมากที่สุด

ปัจจัยที่มีความเสี่ยงต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

ความเสี่ยงเป็นสถานการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตและมีความไม่แน่นอน แต่สามารถประมาณค่าความน่าจะเป็นที่จะเกิดขึ้นได้ (Probability or expected value) ส่วนความไม่แน่นอน เป็นสถานการณ์ที่ไม่สามารถคาดคะเนผลที่จะเกิดขึ้นในอนาคต คือ ไม่สามารถกะประมาณความน่าจะเป็นได้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลงซึ่งเหตุการณ์ด้านความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจอาจจะทำให้มีผลกระทบต่อตัดสินใจเลือกลงทุน จึงต้องมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ คือ

1. ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่
2. รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่
3. รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวนี้จะช่วยทำให้ทราบถึงตัวแปรที่อาจจะก่อให้เกิดความผันแปรผลตอบแทนสุทธิของโครงการเพื่อใช้ประกอบการประเมินโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และการประเมินนั้นควรพิจารณาว่าผลตอบแทนหรือประโยชน์ที่ได้รับจากการตัดสินใจนั้นคุ้มค่าพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นหรือไม่

การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการเงินเป็นการวิเคราะห์ถึงการลงทุนและผลตอบแทนของโครงการโดยวิเคราะห์เงินลงทุนที่เสียไปกับประโยชน์และผลตอบแทนที่ได้รับ ขั้นแรกต้องหาข้อสรุปว่าในการลงทุนต้องใช้เงินลงทุนในส่วนใดบ้าง เป็นจำนวนเงินเท่าไร มีแหล่งที่มาของเงินทุนอย่างไร เมื่อดำเนินการแล้วคาดว่าจะมีผลการดำเนินการกำไรหรือขาดทุนอย่างไร ฐานะกิจการในช่วงเวลาต่าง ๆ เป็นอย่างไร อัตราผลตอบแทนทางการเงินเท่ากับเท่าไร กระแสเงินสดของโครงการ ความสามารถในการชำระหนี้คืนสถาบันการเงินจะวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายของโครงการ ใช้ประกอบการตัดสินใจ ถ้าลงทุนในโครงการไปแล้วจะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าหรือไม่

วิธีดำเนินการวิจัย (Research Methodology)

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษานี้จะศึกษาเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวน 8 ชั้น ๆ ละ 25 ห้อง โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์บริเวณเขตพื้นที่อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี และวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน ซึ่งกำหนดระยะเวลาของโครงการ 15 ปี อัตราคิดลดร้อยละ 8

วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษานี้ มีจุดมุ่งหมายเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยจะทำการวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) ดังนี้

- การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow)
- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB)
- มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value : NPV)
- อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)
- อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR)
- การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลทั้งหมดที่รวบรวมเพื่อการศึกษาประกอบด้วย

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสอบถามเจ้าของอพาร์ทเมนต์ โดยสอบถามถึงข้อมูลจำนวนห้อง ขนาดพื้นที่ เงื่อนไขการเช่า อัตราค่าเช่าและการให้บริการต่าง ๆ เป็นต้น ตลอดจนการรวบรวมข้อมูลจากการสังเกต ถึงสภาพแวดล้อมในพื้นที่อพาร์ทเมนต์ เช่น ท่าเลที่ตั้ง ทางเข้า-ทางออก
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นการรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง บทความและบทวิเคราะห์ต่าง ๆ ทั้งภาครัฐบาลและเอกชน ตลอดจนข้อมูลจาก Internet เพื่อใช้ในการอ้างอิงประกอบการวิเคราะห์โครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษานี้

วิธีการวิเคราะห์

การวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษานี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Method) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของอพาร์ทเมนต์
 2. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Method) จะเป็นการวิเคราะห์ประมาณการรายรับและประมาณการรายจ่ายของอพาร์ทเมนต์ โดยประเมินความเป็นไปได้ในการลงทุน ดังนี้
 - 2.1 การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow) จัดทำขึ้นเพื่อเป็นตัวคาดการณ์กระแสเงินสดรับ - เงินสดจ่ายของโครงการ จะทำให้ทราบเงินสดหมุนเวียนในโครงการและทราบถึงจำนวนเงินหมุนเวียนที่ใช้ในโครงการว่ามีเพียงพอมากน้อยเพียงใด
 - 2.2 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB) จะเป็นตัวกำหนดการตัดสินใจแบบไม่คำนึงถึงค่าของเงินตามเวลาโดยเลือกโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้น
 - 2.3 มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value : NPV) จะเป็นตัวกำหนดการตัดสินใจแบบคำนึงถึงค่าของเงินตามเวลา NPV ต้องมีค่ามากกว่า 0 จึงจะคุ้มค่าที่จะลงทุน
 - 2.4 อัตราผลตอบแทนจากโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) เป็นมูลค่าปัจจุบันของเงินสตรีบสุทธิตลอดอายุโครงการที่มีค่าเท่ากับเงินสดจ่ายสุทธิลงทุนเริ่มแรก IRR ต้องมีค่ามากกว่ามีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉพาะหรือมากกว่า ค่าเสียโอกาสของทุน จึงจะคุ้มค่าที่จะลงทุน
 - 2.5 อัตราผลตอบแทนทางบัญชี (Accounting Rate of Return : ARR) คือ การเปรียบเทียบกำไรสุทธิถัวเฉลี่ยกับเงินลงทุนสุทธิโดยมีอัตราผลตอบแทนทางบัญชี (ARR) มากกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ
- การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เป็นการพิจารณาผลกระทบในกรณีที่ปัจจัยต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจเลือกลงทุน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ดังนี้

- ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่
- รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่
- รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

ผลการวิจัยและอภิปรายผล (Results and Discussion)

ผลการวิจัย

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ โดยการวิเคราะห์สถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีความสำคัญต่อการทำธุรกิจ ซึ่งผลการวิเคราะห์ด้านการเงินเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจโดยวิเคราะห์ความเหมาะสมในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ ในเขตอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ภายในระยะเวลา 15 ปี มีงบลงทุนประมาณ 20,917,540.00 บาทต่อปี ซึ่งมีแหล่งที่มาของเงินทุน ดังนี้

ก. ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วน	จำนวน	5,417,540.00 บาท
ข. ส่วนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	จำนวน	15,500,000.00 บาท
	รวม	20,917,540.00 บาท

เงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ ได้แก่ สิ่งปลูกสร้าง การประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการ โดยโครงการจะมีรายได้ระหว่างปีที่ประมาณ 9,917,943.93 บาท และมีกำไรอยู่ที่ประมาณปีละ 4,164,823.14 บาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสถานการณ์ปกติ

ลำดับที่	รายการ	โครงการลงทุน
1	ระยะเวลาคืนทุน	4 ปี 1 เดือน 25 วัน
2	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	23,732,206.11
3	อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน	23.73%
4	อัตราผลตอบแทนทางบัญชี	21.83%

โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ที่มีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท ระยะเวลาคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 23.73 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 21.83 ซึ่งสรุปได้ว่า ผลรับที่ออกมาสอดคล้องกัน ซึ่งมีระยะเวลาคืนทุน ค่า NPV, IRR, ARR เป็นไปในทิศทางเดียวกันคุ้มค่าที่จะลงทุนในโครงการ

อภิปรายผล

จากการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน (Financial Analysis) พบว่า โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ในระยะเวลาการดำเนินงานปกติภายในระยะเวลา 15 ปี โดยมีเงินลงทุน 20,917,540.00 บาท โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 23.73 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 21.83 ซึ่งเป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนและอัตราผลตอบแทนทางบัญชีที่สอดคล้องกัน

วิเคราะห์ด้านความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้ค่าเช่าคงที่ ผลการวิเคราะห์พบว่า โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 22.71 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 18.55 ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุนและสอดคล้องกับ ธนารัตน์ พิริเยศยางกูร (2541) เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ผลแสดงให้เห็นว่าการลดลงของอัตราค่าเช่าและการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าใช้จ่ายนั้นส่งผลให้ NPV และ IRR ของโครงการลดลงและการลดลงของอัตราค่าเช่ายังมีผลกระทบต่อกำไรมากกว่าการลดลงของต้นทุนและค่าใช้จ่าย จึงมีผลให้การลงทุนในโครงการนั้นไม่น่าลงทุน

วิเคราะห์ด้านความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่ ผลการวิเคราะห์พบว่า โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 20.29 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 14.30 ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่

นำลงทุน และสอดคล้องกับ ธนารัตน์ พิริยศยางกูร (2541) เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ผลแสดงให้เห็นว่าการลดลงของอัตราค่าเช่าและการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าใช้จ่ามนั้นส่งผลให้ NPV และ IRR ของโครงการลดลงและการลดลงของอัตราค่าเช่ายังมีผลกระทบต่อกำไรมากกว่าการลดลงของต้นทุนและค่าใช้จ่ามนั้น จึงมีผลให้การลงทุนในโครงการนั้นไม่น่าลงทุน

วิเคราะห์ด้านความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่เราได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ผลการวิเคราะห์พบว่า โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 17.84 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 11.01 ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุนและสอดคล้องกับ ธนารัตน์ พิริยศยางกูร (2541) เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ผลแสดงให้เห็นว่าการลดลงของอัตราค่าเช่าและการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าใช้จ่ามนั้นส่งผลให้ NPV และ IRR ของโครงการลดลงและการลดลงของอัตราค่าเช่ายังมีผลกระทบต่อกำไรมากกว่าการลดลงของต้นทุนและค่าใช้จ่ามนั้น จึงมีผลให้การลงทุนในโครงการนั้นไม่น่าลงทุน

ซึ่งผลจากการทดสอบด้านความอ่อนไหวทั้ง 3 กรณี ความเป็นไปได้ของโครงการในกรณีที่รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่เหมาะสมในการลงทุน และจากสถานะเศรษฐกิจในปี 2555 - 2556 ที่คาดว่าจะมีการเพิ่มจำนวนของธุรกิจอพาร์ทเมนท์ซึ่งเป็นการรองรับความต้องการของผู้เช่าและผู้เช่ายังต้องการอพาร์ทเมนท์ใหม่ที่มีความสะดวกสบายมากขึ้นและในทางกลับกันค่าใช้จ่ามนำมาดำเนินงานก็มีแนวโน้มจะสูงขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งผลตอบแทนในระยะยาวจะไม่สามารถทำกำไรได้ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้

ข้อเสนอแนะ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์เป็นการวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis) จากการวิเคราะห์ข้อมูลในการลงทุนทำให้ได้ข้อเสนอแนะบางประการเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้สนใจหรือผู้ที่มีความเกี่ยวข้องนำไปเป็นแนวทางในการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ ซึ่งในสถานการณ์ปัจจุบันมีการขยายตัวเศรษฐกิจของภาครัฐและเอกชนจึงทำให้มีความต้องการแรงงานเพิ่มมากขึ้นซึ่งต้องมีการปรับตัวเตรียมความพร้อมที่จะตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานที่เพิ่มจำนวนอย่างรวดเร็วเพื่อให้พอเพียงกับความต้องการในปัจจุบันจากการศึกษาพบว่าการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ มีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน อัตราผลตอบแทนทางบัญชี ไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ผู้ที่สนใจในโครงการลักษณะดังกล่าวสามารถลงทุนได้ในสถานการณ์ปกติ แต่ควรเปรียบเทียบผลตอบแทนของโครงการอื่นเพื่อประกอบการตัดสินใจแต่ถ้าต้องการผลตอบแทนในระยะยาวโครงการนี้เหมาะสมและน่าลงทุนและเป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่น่าลงทุนและเมื่อค่าใช้จ่ามนำมาดำเนินงานเพิ่มขึ้นจึงส่งผลให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน อัตราผลตอบแทนทางบัญชีลดลง ระยะเวลาคืนทุนนานขึ้น โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ มีความเป็นไปได้น้อย ดังนั้นผู้ที่สนใจลงทุนในธุรกิจนี้สามารถลงทุนได้ แต่ต้องมีการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีควบคุมไม่ให้ต้นทุนสูงเกินไป ส่วนค่าใช้จ่ามนำมาดำเนินงานในแต่ละพื้นที่ต้องมีมูลค่าที่แตกต่างกันออกไปเนื่องจากราคาที่ดินและทำเลที่ตั้ง โครงการลักษณะดังกล่าวนี้ควรพิจารณา ถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อาจจะมีการก่อสร้างที่แตกต่างกันเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าในการก่อสร้างเพื่อความชัดเจนในการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนและอัตราดอกเบี้ยที่นำมาคำนวณนั้นต้องขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจในแต่ละช่วงว่าอยู่ในระดับไหน เพราะอัตราดอกเบี้ยส่งผลให้อัตราคิดลดที่นำมาคำนวณอยู่ในระดับที่แตกต่างกันออกไปตามแต่ละช่วงเวลาที่ทำการศึกษาแล้วแต่สถานการณ์เศรษฐกิจและสังคม ณ ขณะนั้น

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต

การวิจัยครั้งต่อไป ควรศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้ครอบคลุมด้านอื่น ๆ เช่น ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค เพื่อช่วยในการตัดสินใจในการลงทุนโครงการมากขึ้น

บทสรุป (Conclusion)

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ พบว่าในปี 2555 - 2556 จะมีการขยายตัวของภาคธุรกิจต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นภาคอุตสาหกรรม สถาบันการศึกษา หรือแหล่งท่องเที่ยว ที่เพิ่มมากขึ้นและจำนวนแรงงานที่เพิ่มจำนวนมากขึ้นไม่ว่าจะเป็นแรงงานที่เข้ามาหางานและจำนวนนิสิตนักศึกษาที่จบการศึกษาออกมาซึ่งเพิ่มจำนวนมากขึ้น ที่อยู่อาศัยจึงเป็นปัจจัยสำคัญ

เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องด้วยมีเหตุการณ์น้ำท่วมจึงทำให้ผู้คนสนใจเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเองและการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจากการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ โดยวิเคราะห์สถานการณ์ต่าง ๆ ที่มีความสำคัญต่อการทำธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งจากการศึกษาพบว่าความเป็นไปได้ในการลงทุนประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์โครงการนี้มีระยะคืนทุน 4 ปี 1 เดือน 25 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 23,732,206.11 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 23.73 อัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 21.83 และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ กรณีที่ 1 ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 รายได้ค่าเช่าคงที่ ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 3 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 19,177,588.02 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 22.71 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 18.55 กรณีที่ 2 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรคงที่ ผลการวิเคราะห์โดยโครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 6 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,696,219.27 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 20.29 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 14.30 กรณีที่ 3 รายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 4 ปี 8 เดือน 29 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,141,601.19 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 17.84 และอัตราผลตอบแทนทางบัญชีเท่ากับร้อยละ 2.70

สรุปได้ว่าในสถานการณ์ปกติโครงการสร้างอพาร์ทเมนต์เหมาะสมที่จะลงทุน แต่ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงด้านรายได้ ค่าเช่าลดลงร้อยละ 5 ในขณะที่ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทำให้โครงการมีผลตอบแทนที่ไม่น่าที่จะลงทุน

เอกสารอ้างอิง (Reference)

- ฐาปนา ฉิ่งไพศาล. 2542. การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้ (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: บริษัท ซีระฟิล์มและไซเท็กซ์ จำกัด.
- ธนารัตน์ พิรพยศยางกุล. 2541. การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าสำหรับนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์วิทยาเขตศรีราชา. กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- เบญจมาศ อภิสิทธิ์ภิญโญ. 2546. การบัญชีบริหาร แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์การลงทุน. กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. 2542. การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดดูเคชั่น.
- พสุ เดชะรินทร์. (2555 พฤศจิกายน). มุมมองใหม่. กรุงเทพธุรกิจ, สืบค้นจาก <http://library.acc.chula.ac.th/PageController.php?page=FindInformation/ArticleACC2555>
- ลินดา ว่องวิเชียรกุล. 2540. แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ. กรุงเทพฯ.
- สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์. 2547. การบัญชีบริหาร ฉบับปรับปรุงล่าสุด แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์โครงการลงทุน. พิมพ์ครั้งที่ 3. แมคกรอฮิล (ประเทศไทย).
- หฤทัย มีนะพันธ์. 2550. ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.