

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การประเมินทางเลือกการลงทุนสำหรับ โครงการที่อยู่อาศัย  
ในเขตเมือง จ.เชียงใหม่ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงพื้นที่

ผู้เขียน นายคมศักดิ์ แคนทอง

ปริญญา วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
(วิศวกรรมและการบริหารการก่อสร้าง)

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

ผศ.ดร.ปุ่น เทียงบุญธรรม	อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
อ.อุดม นัทรศิริกุล	อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
ผศ.ดร.พุทธิพล ดำรงชัย	อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

### บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง “การประเมินทางเลือกเพื่อการลงทุน สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย ในเขตเมือง จ.เชียงใหม่ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงพื้นที่” มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างแบบจำลองทางการเงินเพื่อประเมินทางเลือกการลงทุนและวิเคราะห์ปัจจัยเชิงพื้นที่ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนและรายรับของโครงการ

การศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ความเหมาะสมของที่ตั้ง โครงการที่อยู่อาศัย ประเภท อพาร์ทเมนท์ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ (Spatial Analysis) เขตบริการของสถานที่สำคัญ 6กลุ่ม ได้แก่ แหล่งงาน มหาวิทยาลัย ท้องเที่ยว สถานีขนส่ง ห้างสรรพสินค้า และตลาดสด ได้พื้นที่ที่เหมาะสมจำนวน 113 แห่งซึ่งค่าอัตราการเข้าพักจากการวิเคราะห์ปัจจัยระยะการเดินทาง มีค่าแตกต่างกันแต่ละพื้นที่ ผู้ศึกษาได้กำหนดขนาดโครงการตัวอย่าง โครงการอพาร์ทเมนท์ ขนาด 60 ห้อง ที่ดินขนาด 150 ตารางวา ต้นทุนคงที่ของโครงการมีค่า 15,260,100 บาท รายรับ 5,432,400 บาท ต่อปี ต้นทุนแปรผัน 1,498,244 บาทต่อปี เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ ทางการลงทุนด้วยแบบจำลองทางการเงินในพื้นที่ที่คัดเลือกจำนวน 113 แห่ง

ผลการศึกษาพบว่า มูลค่าปัจจุบัน และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ เปลี่ยนแปลงไปเมื่อ ราคาที่ดิน และ อัตราการเข้าพักมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับที่ตั้งของโครงการ โดยพื้นที่ J20 ได้มูลค่าปัจจุบัน ณ อัตราคิดลด 9% มีค่า 6,640,452 บาท และอัตราผลตอบแทนภายใน

โครงการที่ 16.45% มีความเหมาะสมในการลงทุนมากที่สุดทั้งทางด้านที่ตั้งโครงการและ  
ผลตอบแทนทางการเงินจากพื้นที่ทั้งหมด 113 แห่ง



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

**Independent Study Title** Evaluation of Investment Options for Residential Projects in Chiang Mai by Using Spatial Analysis

**Author** Mr. Khomsak Daentong

**Degree** Master of Engineering  
(Construction Engineering and Management)

**Independent Study Advisory Committee**

Asst.Prof.Dr.Poon Thiengburanathum Advisor

Lect.Udom Chatsirikul Co-advisor

Asst.Prof.Dr.Puttipol dumrongchai Co-advisor

**ABSTRACT**

The purpose of the independent study “Evaluation of investment Options for Residential Projects in Chiang Mai by using Spatial analysis”, is to create a financial model for evaluation and analysis the “location factor” that affect cost and income of residential project.

The appropriate location of the residential apartment is analyzed by using an equipment called “Spatial Analysis” examines 113 places from 6 types of organization. There are employment areas, universities, tourism areas, transported stations, malls and markets. It is found that there are differences in the lodging fee because of the distance of each place to the apartment. By researching, there are 60 rooms in 150 squareyard of the model of the apartment project. The fixed cost is 15,260,100 baht, the income is 5,432,400 THB per year, and the variable cost is 1,498,244 THB per year. To study the feasibility of the investment by using the financial model, 113 places are selected.

It is found that NPV and IRR of the project have been fluctuated following the price of the places, the rate of rental customer has been deviated because of the location of the project. The suitable investment area on the reasons of the location and the income is the area “J20”. There are

discount rate 9% of NPV at the average which is 6,640,452 THB and the IRR of the place is 16.45%.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved