

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารห้องพักให้เช่า
อาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน

ชื่อผู้เขียน นายประวิช คงคะเสวีรักษ์

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ รองศาสตราจารย์ ดร.เดช กาญจนางกูร ประธานกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์กัญญา กุณทีกาญจน์ กรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์รัชชัย ชูสุวรรณ กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์สองประการ ประการแรกเพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนโครงการห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน ประการที่สองเพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เมื่อสถานะทางเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อมต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป

ผลการศึกษาการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินเมื่อใช้อัตราส่วนการคิดลด (discount rate) 10 % พบว่า มูลค่าปัจจุบันผลตอบแทนสุทธิของโครงการ มีค่าเท่ากับ 1,040,263.28 บาท ในขณะที่เดียวกันได้คำนวณอัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 16.50 และ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1.15 ซึ่งมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

สำหรับกรณีผลการศึกษาการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ พิจารณาภายใต้สถานการณ์การเปลี่ยนแปลง 2 สถานการณ์ โดยสถานการณ์แรกสมมติให้ รายรับของโครงการคงที่ ต้นทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้สูงสุดถึงร้อยละ 35 หลักเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุนยังคงรับได้คือ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ มีค่าเท่ากับ 109,101.13 บาท และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 10.68 ในขณะที่อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.07 ส่วนสถานการณ์ที่สองสมมติให้ต้นทุนของโครงการคงที่ ผลตอบแทนสามารถลดลงได้มากที่สุดถึงร้อยละ 12.40 หลักเกณฑ์การลงทุนยังคงรับได้ กล่าวคือ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ มีค่าเท่ากับ 66,963.85 บาท ในขณะที่อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มีค่าเท่ากับร้อยละ 10.42 และ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ

Independent Study Title	A Feasibility Study of Rental Apartment Project for Northern Region Industrial Estate Employees, Lamphun Province	
Author	Mr. Prawich Toongkasereerak	
M.Econ.	Economics	
Examining Committee	Associate Prof. Dr. Decha Karnjanangkura	Chairperson
	Assistant Prof. Kanya Kunthikan	Member
	Assistant Prof. Thongchai Shsuwan	Member

ABSTRACT

There are two main objectives of this study. First, to conduct a cost – benefit analysis of a rental apartment project for Northern Region Industrial Estate employees, Lamphun Province. Second, to analyze the sensitivity of the project resulting from variations in cost and benefit parameters.

Using financial cost – benefit analysis method at discount rate of 10% the results of this study show that, the project is financial feasible for investment. The net present value (NPV) is baht 1,040,263.28 while the internal rate of return is 16.50% and the benefit - cost ratio (B/C ratio) is 1.15.

As for the sensitivity analysis two hypothetical situations are considered. The first situation assumes the revenue is constant. Under this assumption it is found that the project is still financially feasible if its operating costs are varied up to 35% higher with net present value (NPV) of baht 109,101.13 while the internal rate of return is 10.68% and the benefit - cost ratio (B/C ratio) is 1.07.

The second situation assumes the cost of project is constant. The revenue can fall down to a minimum 12.40%. Under the second hypothetical situation, it is still financially feasible with net present value (NPV) of baht 66,963.85 while the internal rate of return is 10.42% and the benefit - cost ratio (B/C ratio) is 1.01 .