

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ
อาคารชุด ถนนห้วยแก้ว อำเภอเมือง จังหวัด
เชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน นายภักดี วุฒิสรรพ์

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจ

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์	ดาร์รัตน์	บุญเฉลียว	ประธานกรรมการ
รองศาสตราจารย์	สิริเกียรติ	รัชชชานติ	กรรมการ
อาจารย์	อรรถ	มณีสงษ์	กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอาคารชุด ถนนห้วยแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์คือเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการอาคารชุดโดยทำการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการตลาด การจัดการ การก่อสร้าง และการเงิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านการตลาด ซึ่งกำหนดกลุ่มเป้าหมายของการได้ว่ากลุ่มเป้าหมายจะเป็นกลุ่มอาชีพ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน ซึ่งเป็นกลุ่มคนทำงานและมีรายได้ประจำ พบว่ามีรายได้ในช่วง 5,001-15,000 บาท โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายหลักที่กลุ่มอายุ 21-30 ปี และกลุ่มเป้าหมายรองจะเป็นกลุ่มอายุ 31-40 ปี โดยพบว่ากลุ่มเป้าหมายดังกล่าวมีความต้องการอาคารชุดตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยมีขนาดห้อง 30-35 ตารางเมตร ราคา 350,001-400,000 บาท ซึ่งใกล้เคียงกับลักษณะอาคารชุดของโครงการที่วางแผนไว้ว่าจะตั้งอยู่บนถนนห้วยแก้ว ใกล้มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ขนาด 30 และ 32 ตารางเมตร ราคา 370,000-390,000 บาท จึงมีความเป็นไปได้ทางการตลาดที่จะดำเนินโครงการ

การวิเคราะห์ข้อมูลด้านการจัดการ พบว่าการจัดตั้งโครงการอยู่ในรูปบริษัท จำกัด แบ่งองค์การเป็น 3 หน่วยงาน คือ ฝ่ายบริหารทั่วไป ฝ่ายการตลาด และฝ่ายก่อสร้าง โดยแบ่งการจัดการออกเป็น การจัดการก่อนการดำเนินโครงการ การจัดการช่วงดำเนินโครงการ และการจัดการหลังการดำเนินโครงการ

การวิเคราะห์ข้อมูลด้านการก่อสร้าง พบว่าโครงการจะพิจารณาคัดเลือกบริษัท ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ในการก่อสร้าง คือ บริษัท เชียงใหม่ เอ็น คอนสตรัคชั่น จำกัด โดยกำหนดระยะเวลาการก่อสร้าง 12 เดือน เนื้อที่โครงการ 600 ตารางวา ประกอบด้วย อาคาร 4 อาคารแยกเป็นอาคารด้านหน้าสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารด้านหลังสูง 9 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ทั้ง 4 อาคาร ประกอบด้วยห้องชุด ขนาด 30 ตารางเมตร จำนวน 176 ยูนิต และห้องชุดขนาด 32 ตารางเมตร จำนวน 24 ยูนิต

การวิเคราะห์ข้อมูลด้านการเงิน โครงการอาคารชุดมีเงินทุนจดทะเบียนของผู้ถือหุ้น 18.0 ล้านบาท เงินลงทุนเริ่มแรก 16.67 ล้านบาท มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 5,350,660 บาท ดัชนีกำไรเท่ากับ 1.32 อัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ เท่ากับ 28.8% ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 22 เดือน และอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยเท่ากับ 52.7%

สมมุติฐานที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คาดว่าการลงทุนในโครงการอาคารชุด มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 จากการวิเคราะห์ดังกล่าวข้างต้น พบว่า อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ เท่ากับร้อยละ 28.8 ซึ่งสูงกว่าสมมุติฐานที่ตั้งเอาไว้

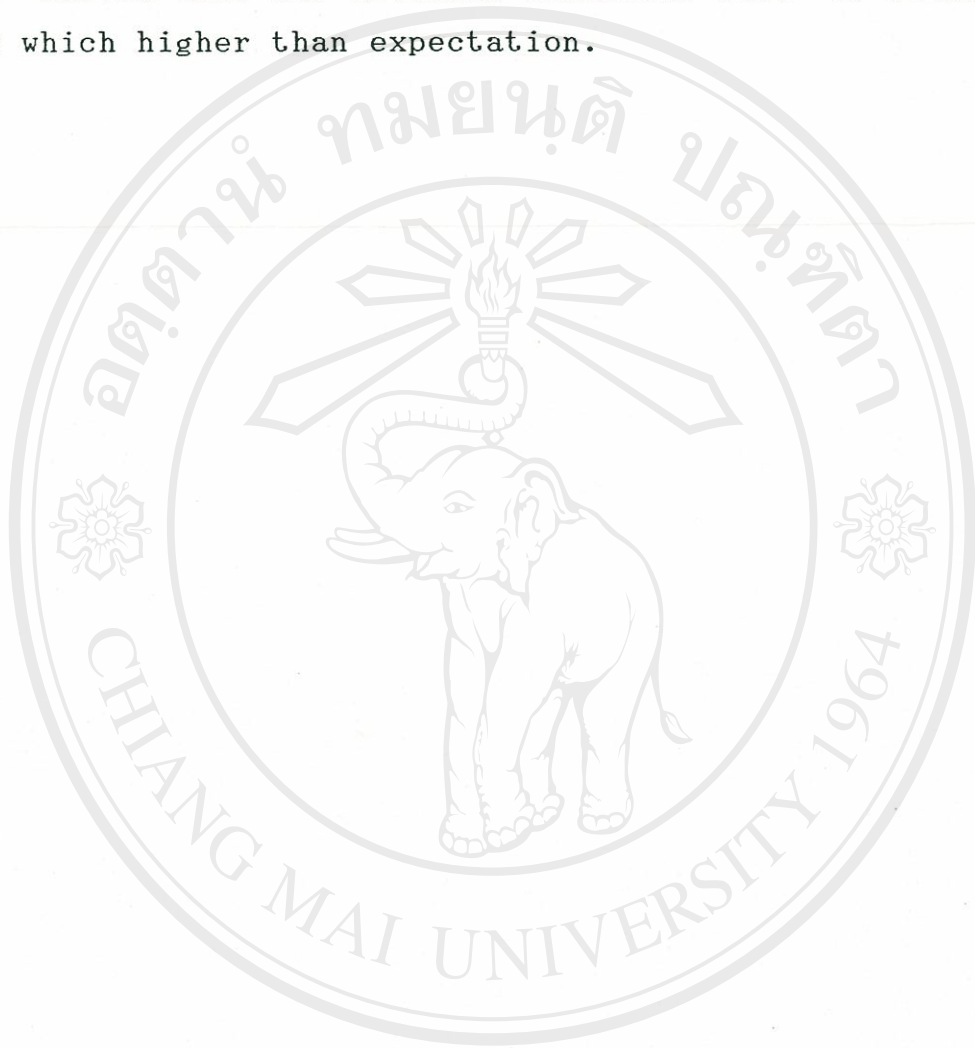
prices range from 300,000-400,000 Bath, located near university and department store. There was feasibility for this project because this project was located on Huay Kaew Road, and the size of the rooms were 30 and 32 square metres with the prices ranging from 370,000-390,000 Baht.

The organization management of this project was setting up in form of "Company limited" with 3 department which consisted of administration department, marketing department and construction department. In addition, the steps in running the project had divided in to 3 parts, before starting project, during construction and after the ending of project.

The construction plan for this project took 12 months to finish, which conducted by a good experience and well-known construction group "The Chiang Mai N Construction Limited". The place for setting up this project was 600 square wa, which 4 buildings, 2 building were in front with 4 floor, 2 building at the back with 9 floor. There were 179 rooms which were 30 square metres per room, and 24 rooms which were 32 square room per room.

The results from financial analysis showed that the project consisted of 18 million Baht of share holder capital 16.72 million Baht of investment Capital, 5,350,660 Baht of net present value, 1.32% of profitability index, 28.8 of internal financial rate of return, 22 months of the pay back period, and 52.7 average rate of return.

The hypotheses for this study was, that the expectation on rated of return was not less than 20%. The result from the study showed that the internal financial rate of return was 28.8% which higher than expectation.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved