

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร
ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ



เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มีนาคม 2554

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร
ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ



เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ

มีนาคม 2554

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร
ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ



เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มีนาคม 2554

วไลพร ธนารักษ์สกุล. (2554). การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ. สารนิพนธ์ ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์การจัดการ).กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์: รองศาสตราจารย์ ดร.อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรและเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ การวิเคราะห์และประเมินโครงการกระทำโดยใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost : BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 4.875 ระยะเวลาโครงการ 3 ปี ตลอดจนทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ

การศึกษาค่าความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษครั้งนี้ มีค่าใช้จ่ายในการลงทุน เท่ากับ 169.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.42 และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เท่ากับ 26.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.58 รวมต้นทุนของโครงการทั้งสิ้น 195.97 ล้านบาท ด้านรายรับจากการขายบ้านของโครงการ เท่ากับ 208.752 ล้านบาท

ผลการศึกษารูปได้ว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ ให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 30.92 ล้านบาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 1.21 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับ ร้อยละ 76 และมีระยะเวลาในการคืนทุน เท่ากับ 1 ปี 7 เดือน การทดสอบความอ่อนไหว พบว่าผลตอบแทนที่ต่ำกว่าเป้าหมายไม่ควรเกินที่ร้อยละ 50 โครงการจะยังคุ้มค่าและน่าสนใจลงทุนอยู่ ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนจะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 และ 6.7 ยังพบว่าโครงการมีผลตอบที่ดีและน่าลงทุนอยู่ก็ตามแต่ค่าใช้จ่ายในการลงทุนไม่ควรเกินที่ร้อยละ 25 เพราะจะทำให้โครงการเสี่ยงกับการขาดทุนและไม่น่าสนใจในการลงทุน

AN ECONOMIC FEASIBILITY ON HOUSING INVESTMENT PROJECTS
SRISAKET MUNICIPALITY AREA



Presented in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Master of Economics Degree in Managerial Economics
at Srinakharinwirot University

March 2011

Walaiphorn Thanaraksakul. (2011).. Master's Project, M.Econ. (Managerial Economics).

Bangkok: Graduate School, *An Economic feasibility on the housing investment project*

Srisaket Municipality area. Srinakharinwirot University. Project Advisor:

Assoc. Prof.Dr. Aortip Ratniyom.

The objective of this research was to estimate cost and rate of return in investment project, and of study *An Economic feasibility on the housing investment project Srisaket Municipality area*. The study based on project analysis and evaluation in aspects of Payback Period, Net Present Value (NPV), Benefit-Cost Ratio (BCR), and Internal Rate of Return (IRR) with discount rate of 4.875 percent per year and 3 years project time period for sensitivity analysis.

The study project Feasibility of an investment in housing, fix cost and variable cost of 169.36 millions baht and 26.60 millions baht were calculated More over total of costs this project were 195.97 millions baht and total of benefits this project were 208.75 millions baht.

The results showed the net present value of 30.56 millions baht, the benefit - cost ratio of 1.21, the internal rate of return of 76 percent and payback period of 1.7 years. The sensitivity test found that an underestimated rate of return should not be exceeded 50 percent in order to invest in the project, Even though, an investment cost would increase by 4.6-6.7 percent, the total cost should not exceed 25 percent in order to invest in the project.

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร และคณะกรรมการสอบ
ได้พิจารณาสารนิพนธ์เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขต
เทศบาลเมืองศรีสะเกษ ของ วไลพร ธนารักษ์สกุล ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของ
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร.อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม)

ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร.พิศมัย จารุจิตติพันธ์)

คณะกรรมการสอบ

..... ประธาน
(รองศาสตราจารย์ ดร.อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์
(อาจารย์ ดร. รัชพันธุ์ เขยจิตร)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์
(อาจารย์ ประภาพร เฟื่องฟูสกุล)

อนุมัติให้รับสารนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

..... คณบดีสำนักวิชาเศรษฐศาสตร์และ
นโยบายสาธารณะ

(รองศาสตราจารย์ ดร.เรณู สุขารมณี)

วันที่ เดือน พ.ศ. 2554

ประกาศคุณูปการ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้สำเร็จได้ด้วยความสะดวก เมตตา กรุณา จากคณาจารย์ทุกท่าน ข้าพเจ้า ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.อัททิพย์ ราษฎร์นิยม อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ เป็นอย่างสูง ที่กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษา ให้ข้อเสนอแนะ และตรวจสอบข้อบกพร่องต่าง ๆ ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร.รัชพันธ์ุ์ เชยจิตร อาจารย์ประภาพร เฟื่องฟูสกุล กรรมการสอบสารนิพนธ์ และ รศ.ดร. ชมพูนุช โกสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์ ที่กรุณาช่วยตรวจทศด้อยภาษาอังกฤษ ให้คำแนะนำในการศึกษาค้นคว้าและแนวทางแก้ไขปรับปรุงงานวิจัย

ขอขอบพระคุณอย่างสูงสำหรับเจ้าของโครงการบ้านในฝัน จังหวัดศรีสะเกษ ซึ่งให้ข้อมูลที่ เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

ขอขอบพระคุณ อากัง อาม่า พ่อ แม่ พี่ชาย น้องสาวและน้องชาย ที่ได้ช่วยทุกสิ่งทุกอย่าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกดดันและกำลังใจที่ทำให้ข้าพเจ้าประสบความสำเร็จในการศึกษาลุล่วงไปได้ ด้วยดี รวมทั้งขอขอบคุณ พี่ น้อง เพื่อนๆ ในคณะเศรษฐศาสตร์การจัดการทุกท่าน และทุกๆ ท่าน ที่ได้เอ่ยนาม ที่ช่วยเหลือ ดูแล และมีความปรารถนาดีแก่ข้าพเจ้าเสมอมา

สำหรับคุณประโยชน์ของสารนิพนธ์ฉบับนี้ ข้าพเจ้าขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณแก่ บิดา มารดา อากัง อาม่า ครูบาอาจารย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทุกท่าน ที่ได้เอ่ยนามและมีได้เอ่ยนาม ณ ที่นี้ หากสารนิพนธ์ฉบับนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ข้าพเจ้าขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

วไลพร ธนารักษ์สกุล

สารบัญ

| บทที่ | หน้า |
|---|------|
| 1 บทนำ | 1 |
| ภูมิหลัง..... | 1 |
| ความมุ่งหมายของการวิจัย..... | 4 |
| ความสำคัญของการวิจัย..... | 4 |
| ขอบเขตของการวิจัย..... | 4 |
| นิยามศัพท์เฉพาะ..... | 5 |
| กรอบแนวคิดในการวิจัย..... | 7 |
| ข้อตกลงในการวิจัย..... | 9 |
| 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 11 |
| แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง..... | 11 |
| แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ..... | 11 |
| แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ..... | 12 |
| การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์..... | 14 |
| การวิเคราะห์ด้านการเงิน..... | 16 |
| การวิเคราะห์โครงการ ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ..... | 17 |
| การวิเคราะห์ความอ่อนไหว..... | 22 |
| งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... | 23 |
| 3 วิธีดำเนินการวิจัย | 29 |
| การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล..... | 29 |
| การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย..... | 29 |
| การเก็บรวบรวมข้อมูล..... | 30 |
| การวิเคราะห์ข้อมูล..... | 31 |
| 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล | 36 |
| ข้อมูลทั่วไปของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร..... | 36 |
| ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์..... | 37 |

สารบัญ(ต่อ)

| บทที่ | หน้า |
|--|-----------|
| 4 (ต่อ) | |
| ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร..... | 37 |
| ต้นทุนของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร..... | 39 |
| การแปลงค่าจากราคาตลาดเป็นราคาเงา..... | 48 |
| ประเมินผลความเป็นไปได้ของโครงการลงทุน..... | 49 |
| 5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ..... | 64 |
| ความมุ่งหมายของการวิจัย..... | 64 |
| วิธีดำเนินการวิจัย..... | 64 |
| การวิเคราะห์ข้อมูล..... | 65 |
| สรุปผลการวิจัย..... | 65 |
| อภิปรายผล..... | 67 |
| ข้อเสนอแนะ..... | 68 |
| บรรณานุกรม..... | 70 |
| ภาคผนวก..... | 73 |
| ภาคผนวก ก..... | 74 |
| ภาคผนวก ข..... | 80 |
| ภาคผนวก ค..... | 82 |
| ภาคผนวก ง..... | 85 |
| ภาคผนวก จ..... | 89 |
| ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์..... | 92 |

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

ที่อยู่อาศัยนับเป็นหนึ่งในปัจจัยที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ มนุษย์ทุกคนต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การมีที่อยู่อาศัยเป็นตัวชี้วัดคุณภาพชีวิตและถือเป็นการสร้างความมั่นคงของมนุษย์ เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรได้ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและยังมีปัจจัยอื่นที่ทำให้มนุษย์ต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นอีกด้วย เช่น ความต้องการความสะดวกสบายมากขึ้นแสดงถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ด้วยเหตุนี้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เล็งเห็นถึงความต้องการเติมเต็มชีวิตของมนุษย์ จึงทำให้เกิดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อสนองตอบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ที่มีอย่างไม่จำกัด

จังหวัดศรีสะเกษ เป็นจังหวัดหนึ่งใน 76 จังหวัดของประเทศไทย ตั้งอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีเนื้อที่ประมาณ 8,840 ตารางกิโลเมตร และมีประชากรประมาณ 1.44 ล้านคน มากเป็นอันดับที่ 9 ของประเทศ และมีอัตราการเพิ่มจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี (ตาราง 1 จำนวน -ประชากร)

ตาราง 1 จำนวนประชากร จำนวนที่อยู่อาศัยและรายได้ต่อหัวในจังหวัดศรีสะเกษ

| ปี พ.ศ. | ปี 2549 | ปี 2550 | ปี 2551 | ปี 2552 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| จำนวนประชากร | 1,446,484 คน | 1,443,011 คน | 1,441,412 คน | 1,446,345 คน |
| รายได้ต่อหัว | n/a | n/a | 24,403 บาท | 29,174 บาท |
| จำนวนที่อยู่อาศัย | 322,854 หลัง | 328,031 หลัง | 333,083 หลัง | 338,328 หลัง |
| ผู้ขออนุญาตก่อสร้าง | 258 คน | 276 คน | 237 คน | 240 คน |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ : ออนไลน์,สำนักงานพาณิชย์จังหวัดศรีสะเกษ : ออนไลน์, สำนักงานเทศบาลเมืองศรีสะเกษ.

n/a = not available.

ตาราง 2 ข้อมูลรายได้ภาษีที่จัดเก็บแยกตามประเภทภาษี จ.ศรีสะเกษปี 2550 – 2551

| ประเภทภาษี | ปีงบประมาณ 2550 | ปีงบประมาณ 2551 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| | รายได้ภาษี(บาท) | |
| ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา | 15,048,604.47 | 17,522,404.58 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล | 4,288,449.71 | 5,118,449.71 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม | 9,450,122.32 | 9,850,122.12 |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ | 2,306,097.71 | 2,458,097.45 |
| ภาษีเงินได้ปิโตรเลียม | 0 | 0 |
| ภาษีการค้า | 0 | 0 |
| อากรแสตมป์ | 2,965,301.66 | 2,854,301.45 |
| ภาษีอื่นๆ | 106,466.87 | 108,556.36 |
| รวม | 34,165,042.74 | 37,911,931.67 |

ที่มา : สรรพากรเขตพื้นที่ (สนง.) จ.ศรีสะเกษ : ออนไลน์.

จังหวัดศรีสะเกษเป็นจังหวัดที่มีประชากรเป็นจำนวนมากและกำลังพัฒนาในด้านต่างๆ(ตาราง 1,2) จากรายได้เฉลี่ยต่อหัว จำนวนที่อยู่อาศัย,จำนวนผู้ขออนุญาตก่อสร้างและการจัดเก็บภาษีแสดงให้เห็นเป็นนัยสำคัญว่าประชากรในจังหวัดมีรายได้ที่สูงขึ้นทำให้จัดเก็บภาษีได้เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งเป็นภาษีเฉพาะธุรกิจบ้านจัดสรร นอกจากนี้จากการที่มีห้างสรรพสินค้าชั้นนำได้สนใจเข้ามาลงทุนในช่วงปี พ.ศ.2551 ที่ผ่านมา เช่น ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ห้างค้าปลีกค้าส่งแมคโคร ยังไม่ได้นับรวมร้านค้าปลีก 7-11 อีกรวม 12 สาขาที่มีการขยายสาขาขึ้นเรื่อยๆในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ภายในเขตเทศบาลยังเป็นที่ตั้งของหน่วยงานการบริหาร สถานศึกษา ทั้งระดับประถม มัธยม และสถาบันอุดมศึกษาทั้งของภาครัฐและเอกชน สถานพยาบาลและสาธารณสุข ตลอดจนเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของจังหวัดศรีสะเกษ เนื่องจากเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษเป็นศูนย์กลางทั้งความเจริญและศูนย์รวมหน่วยงานด้านต่างๆ ทำให้ประชากรในเขตอำเภอต่างๆในจังหวัดศรีสะเกษต้องการมีที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษกันมากขึ้น ดังที่เห็นได้จากยอดขายของผู้ประกอบธุรกิจโครงการบ้านจัดสรรที่มีโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง(ตาราง 3)

ตาราง 3 มีจำนวนโครงการบ้านจัดสรร บริเวณเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ในปี 2551-2554

| ชื่อโครงการ | ลักษณะโครงการ | พื้นที่โครงการ(ไร่) | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | จำนวนที่สร้าง | ขาย (หลัง) |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------|------------|
| 1.สิริมงคล3 | บ้านเดี่ยว | 22 | 135 | 75 | 75 |
| 2.สิริมงคล4 | บ้านเดี่ยว | 33 | 230 | 110 | 72 |
| 3.บ้านลำดวน | บ้านเดี่ยว | 43 – 2 - 69 | 300.692 | 204 | 0 |
| 4.มาดี | บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์ | 2-45 | 58.880 | 30 | 0 |
| 5.สิริมงคล (ศก.-อุปถ) | อาคารพาณิชย์ | 4-5-88 | 64.250 | 27 | 22 |
| 6.สิริมงคล(ต้นมะเกลือ) | อาคารพาณิชย์ | 1-1 | 20.090 | 11 | 7 |
| 7.ทองมาก | อาคารพาณิชย์ | 2-1 | 30.600 | 23 | 23 |
| 8.เค ทาวน์โฮม | ทาวน์โฮม | 1 | 20.350 | 11 | 11 |
| 9.วริยาธานี | บ้านเดี่ยว | 15 | 95.5 | 51 | 51 |
| 10.พรสิริ | บ้านเดี่ยว | 4 | 19.8 | 9 | 2 |
| 11.เค ทาวน์โฮม(เทพา) ทาวน์โฮม | | 1-3 | 24 | 12 | 3 |

ที่มา: จากการสำรวจและสัมภาษณ์ฝ่ายขายของโครงการ. (2551 - 2554).

แม้ว่าโครงการบ้านจัดสรรดังกล่าว จะตั้งอยู่บริเวณเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษเหมือนกันแต่ทำเลที่แตกต่างทำให้ความน่าสนใจของโครงการแตกต่างกันไปด้วย นอกจากปัจจัยหลักด้านทำเลแล้วยังมีอีกหลายปัจจัยอื่นที่มีผลต่อความน่าดึงดูดใจลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการลงทุนด้านสาธารณูปโภคของรัฐบาล เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนน ภัยธรรมชาติ รสนิยม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีแนวโน้มว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต ระดับรายได้ของคนในพื้นที่ ดังนั้นสภาวะการลงทุนในโครงการบ้าน

จัดสรรจึงมีความไม่แน่นอน ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจ บ้านจัดสรร โครงการบ้านในฝัน(นามสมมุติ) บริเวณเขตเทศบาล ศรีสะเกษ โดยงานวิจัยนี้จะทำการศึกษา โครงการบ้านจัดสรรที่มีขนาด 97 ยูนิต ที่มีทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งออกกำลังกาย ซึ่งเป็นโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว รูปแบบบ้านสวยทันสมัย เน้นธรรมชาติ มีสวนพักผ่อน รู้สึกใกล้ชิดธรรมชาติ อากาศบริสุทธิ์ ท่ามกลางครอบครัวสังคมที่มีระดับ โดยจัดแบ่งที่ดินภายในโครงการทั้งสิ้น 97 แปลง มีขนาดที่ดินรวม 24.96 ไร่ (9,696ตารางวา) และมีมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 208,752,000 ล้านบาท

ความมุ่งหมายของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการลงทุนในธุรกิจ ประเภทบ้านจัดสรร โครงการบ้านในฝัน ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ
2. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนในธุรกิจ ประเภทบ้านจัดสรรโครงการบ้านในฝัน ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ

ความสำคัญของการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร โครงการบ้านในฝัน ในเขตเทศบาลเมือง จ.ศรีสะเกษ เป็นการเสนอแนวคิดในการประมาณต้นทุนและผลตอบแทนในทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งผลการศึกษาจะเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนของผู้ประกอบการ ขณะเดียวกันการนำเสนอข้อมูลของความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นกับโครงการในอนาคต จะช่วยให้ผู้ประกอบการได้เตรียมพร้อมรับปัญหาและปัจจัยเสี่ยงต่างๆที่อาจจะเกิดขึ้นได้ และนอกจากนี้ยังเป็นข้อมูลให้สถาบันการเงินได้นำไปใช้ประกอบการพิจารณาและกำหนดวงเงินสินเชื่อโครงการได้

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร โครงการบ้านในฝัน ในเขตเทศบาลเมือง จ.ศรีสะเกษ มีขอบเขตการศึกษา ดังนี้ ขนาดโครงการบ้านจัดสรรที่ทำการศึกษานี้ เป็นโครงการที่มีที่ดินรวมทั้งสิ้น 24 ไร่ 96 ตารางวา (9,696 ตารางวา) ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 97 แปลง มีมูลค่าโครงการ 208,752,000 ล้านบาท ซึ่งโครงการนี้ตั้งอยู่บนถนนทองมาก ต.โพธิ์ อ.เมือง จ.ศรีสะเกษ รายละเอียดแบบบ้านของโครงการ มีดังนี้

ตาราง 4 รายละเอียดแบบบ้านของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร โครงการบ้านในฝัน
ในเขตเทศบาลเมือง จ.ศรีสะเกษ (บนถนนทองมาก อ.เมือง จ.ศรีสะเกษ)

| แบบบ้าน | ขนาดที่ดิน (ตารางวา/หลัง) | จำนวนหน่วย (แปลง) | จำนวนที่ดิน (ตารางวา) | ราคาบ้าน (ล้านบาท) |
|----------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| แบบ A | 72 | 15 | 1,080 | 1.6 |
| แบบ B | 80 | 81 | 6,480 | 2.25 |
| แบบ B | 101 | 1 | 101 | 2.50 |
| สำนักงานขายและ สโมสร | - | | 450 | |
| พื้นที่ถนนภายใน โครงการ | | | 1,585 | |
| รวม | - | 97 | 9,696 | 208.75 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์ฝ่ายขายของโครงการ (2553).

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. ธุรกิจบ้านจัดสรร หมายถึง การลงทุนด้านการจัดสรรบนที่ดิน โดยการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ เพื่อทำบ้านจัดสรรขายให้แก่ผู้บริโภค พร้อมกับจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร ซึ่งมีทั้งลักษณะการขายสดและขายผ่อนที่มีระยะเวลาการผ่อนชำระแตกต่างกันไปตามขนาดธุรกิจ

2. การศึกษาความเป็นไปได้ หมายถึง การศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับรายรับและค่าใช้จ่ายในการลงทุนทำธุรกิจโครงการบ้านจัดสรร เพื่อพิจารณาว่าสมควรจะลงทุนในกิจกรรมดังกล่าวหรือไม่

3. การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ เป็นการวิเคราะห์โดยใช้ราคาเงา (Shadow Price) แทนราคาตลาด (Market Price) ทั้งนี้เพราะราคาตลาดของสินค้าหรือบริการไม่ได้สะท้อนถึงคุณค่าของสิ่งของนั้นๆ ที่มีต่อชุมชนอย่างแท้จริง ซึ่งราคาเงาจะมีผลทำให้ราคาของปัจจัยการผลิตนั้นเท่ากับมูลค่าที่แท้จริงหรือมูลค่าผลผลิตเพิ่ม และเท่ากับค่าเสียโอกาสของการใช้ปัจจัยชนิดนั้น

4. ความเป็นไปได้ทางการเงิน หมายถึง การวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและรายรับของโครงการ เพื่อพิจารณาความคุ้มค่าในการลงทุน โดยใช้ราคาตลาดเป็นมูลค่าในการประมาณการค่าใช้จ่ายและรายรับของโครงการ และใช้เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนมาช่วยประกอบการตัดสินใจ

5. เกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน หมายถึง เกณฑ์ที่ช่วยในการตัดสินใจว่าโครงการที่พิจารณาอยู่ มีความเหมาะสมคุ้มค่าแก่การลงทุนหรือไม่ โดยเกณฑ์ที่ใช้ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน(Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราผลตอบแทนของโครงการ(Internal Rate of Return : IRR) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน (Benefit Cost Ratio : B/C ratio) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

(Sensitivity Analysis)

6. ต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการนำเงินของผู้ลงทุนไปลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร แทนการนำเงินไปฝากธนาคารเพื่อรับดอกเบี้ยเงินฝาก เป็นระยะเวลา 3 ปี

7. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว หมายถึง การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการโดยการกำหนดให้มีการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายและรายรับ

8. ราคาตลาด คือ ราคาขายสินค้าและบริการที่ผู้ซื้อจำเป็นต้องจ่ายในการซื้อสินค้าและบริการนั้นๆ ราคาตลาดเป็นราคาต้นทุนการผลิตบวกกับภาษีทางอ้อมซึ่งผู้ขายจะผลัดภาระให้ผู้ซื้อโดยบวกเข้าไปกับราคาต้นทุนการผลิต ทำให้ราคาตลาดสูงกว่าราคาต้นทุนการผลิต

9. ราคาเงา เป็นแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ หมายถึง ราคาที่ควรจะเป็นในระบบเศรษฐกิจที่มีดุลยภาพภายใต้เงื่อนไขของการแข่งขันสมบูรณ์ ราคาเงาจึงเป็นราคาที่กำหนดขึ้นเพื่อจะมีผลทำให้ราคาของปัจจัยการผลิตเท่ากับมูลค่าที่แท้จริงหรือมูลค่าผลผลิตเพิ่ม และเท่ากับค่าเสียโอกาสของการใช้ปัจจัยชนิดนั้น

10. รายรับการขาย หมายถึง รายรับทั้งหมดที่ได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของโครงการ อันได้แก่ เงินมัดจำ(จอง), ทำสัญญา (สัญญาจะซื้อจะขาย), เงินดาวน์ และเงินโอนส่วนที่เหลือทั้งหมด

11. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ซึ่งประกอบด้วย

- (1) ค่าที่ดิน
- (2) ค่าพัฒนาที่ดิน คือ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินของโครงการให้พร้อมที่จะทำการก่อสร้าง เช่น ถมดิน ตรวจสอบสภาพดิน บดอัดปรับพื้นผิว
- (3) ค่าก่อสร้าง
 - 3.1 ค่าก่อสร้างซุ้มทางเข้าและรั้วรอบโครงการ
 - 3.2 ค่าก่อสร้างสำนักงานขายและสวนพักผ่อน
 - 3.3 ค่าก่อสร้างบ้าน
 - 3.4 ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ
- (4) ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร

12. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

- (1) ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้าประปาของสำนักงาน
- (2) ค่าใช้จ่ายในด้านการขายและส่งเสริมการขาย
 - 2.1 บ้ายคัดเอาที่โฆษณาตามต่างๆ
 - 2.2 โปรโมชั่นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ ฯลฯ
 - 2.3 โบชัวร์ แผ่นพับ สื่อสิ่งพิมพ์

13. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีที่คิดจากกำไรสุทธิของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ร้อยละ 30

14. ค่าธรรมเนียมการโอน

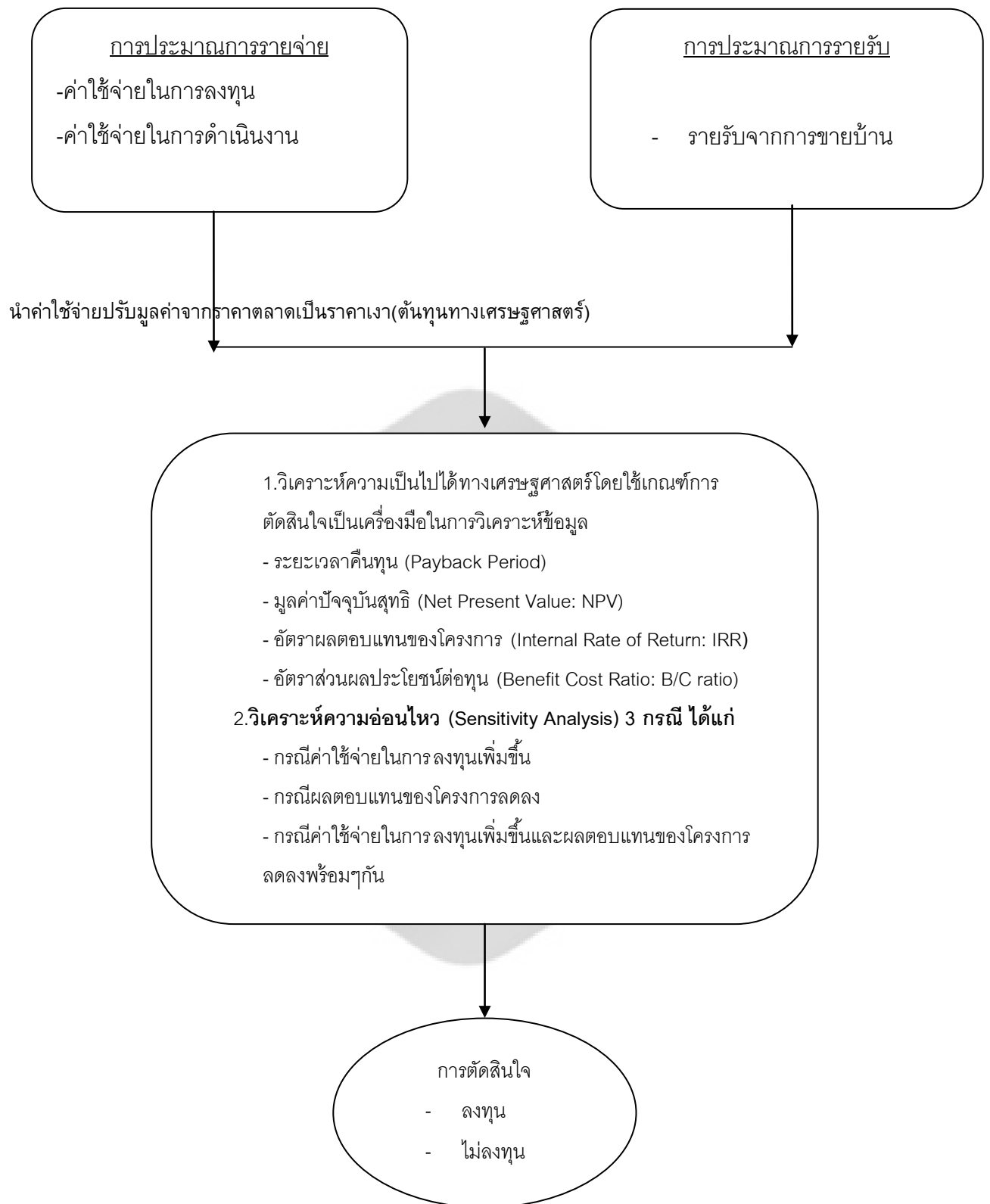
ค่าธรรมเนียมการโอนคิดจากยอด ราคาที่ทำการโอนซื้อขายที่ร้อยละ 2

15. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

รายรับก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆที่ผู้ประกอบการได้รับ คิดที่อัตราร้อยละ 3.3

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน ของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลศรีสะเกษ ในครั้งนี้ กระทำโดยอาศัยทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์โดยการประมาณต้นทุนและผลตอบแทนวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์โดยการนำต้นทุนปรับมูลค่าจากราคาตลาดเป็นราคาเงา(เป็นต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์)และใช้เกณฑ์ที่ปรับค่าทางเศรษฐศาสตร์แล้วในการตัดสินใจลงทุน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period), มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value :NPV) , อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR), อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อทุน(Benefit Cost Ratio : B/C ratio) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) แบ่งเป็น 3 กรณี ดังนี้ 1. กรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้น 2. กรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง 3. กรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นและผลตอบแทนของโครงการลดลงพร้อมๆกัน โดยพิจารณาใช้ต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของโครงการโดยเลือกจาก ค่าเฉลี่ยที่สูงที่สุด คือ ร้อยละ 4.6 มาจากการคาดการณ์ราคาสินค้าและบริการที่เป็นต้นทุนใน 12 เดือนข้างหน้าของผู้ประกอบการเดือนกันยายน 2553, ในงานวิจัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ตาราง34)และจากข้อมูลดัชนีราคาผู้บริโภคภาคชุดทั่วไปและพื้นฐาน ปี 2545 – 2553 ที่ธนาคารแห่งประเทศไทย โดยเลือกจากค่าเฉลี่ยที่สูงที่สุด คือ ร้อยละ 6.7 (ตาราง35)



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดการประมาณต้นทุนและผลตอบแทนที่ใช้ในการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์เพื่อการตัดสินใจ

ข้อตกลงในการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจประเภทบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ได้กำหนดข้อตกลง ดังนี้

1. ค่าที่ดิน ที่ตั้งโครงการมีขนาด 24.96 ไร่ อยู่บริเวณถนนทองมากเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ เป็นจำนวนเงิน 21,331,200 บาท (ผู้ลงทุนมีที่ดินในการทำโครงการพร้อมอยู่แล้ว จึงไม่คิดค่าเสื่อม)
2. ค่าพัฒนาที่ดิน ได้จากการประเมินราคาของผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยคิดแบบเหมาจ่าย เป็นจำนวนเงิน 2,900,000 บาท
3. เป็นโครงการที่จะก่อสร้างเมื่อมีการจองและทำสัญญาซื้อขายแล้วเท่านั้น
4. ระยะเวลาของโครงการที่ใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนี้คือ 3 ปี โดยพิจารณา
 - เริ่มต้นจากปีที่ 1 ซึ่งเป็นการเริ่มต้นก่อสร้างโครงการ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 25 หลัง และสามารถรับรู้รายรับจำนวนนี้
 - ปีที่ 2 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 45 หลัง และสามารถรับรู้รายรับจำนวนนี้
 - ปีที่ 3 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 27 หลัง และสามารถรับรู้รายรับจำนวนนี้ ซึ่งคาดว่าโครงการก่อสร้างจะเสร็จสิ้นทั้งหมดในปีที่ 3
5. อัตราคิดลด หาได้จากค่าเฉลี่ยระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ที่ร้อยละ 3 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชี ที่ร้อยละ 6.75 คือ ร้อยละ 4.875
6. เงื่อนไขด้านค่าใช้จ่าย
 - 6.1 ค่าธรรมเนียมเงินกู้ กรณีเกิน 30 ล้านบาท คิด 20,000 บาท (ธนาคารอาคารสงเคราะห์)
 - 6.2 ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน ร้อยละ 2 ของราคาที่ทำการโอนซื้อขาย
 - 6.3 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.3 ของรายรับการขาย
 - 6.4 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 30 ของผลกำไร
 - 6.5 ค่าที่ปรึกษาทางสถาปนิกและวิศวกร ร้อยละ 1 ของมูลค่าการก่อสร้าง
 - 6.6 ค่าสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาด ร้อยละ 0.5 ของมูลค่างานก่อสร้าง
 - 6.7 ค่าใช้จ่ายการตลาดและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ร้อยละ 1 ของรายรับจากการขาย
 - 6.8 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานร้อยละ 5 ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
 - 6.9 ค่าเสื่อมราคา อาคารสำนักงาน อายุการใช้งาน 20 ปี (โดยใช้วิธีเส้นตรง)
 - 6.10 ดอกเบี้ยจ่าย จากเงินกู้ที่จำเป็นในแต่ละปี
7. เงื่อนไขปริมาณการจองกำหนดว่า เปิดจองครั้งแรก
 - ปีที่ 1 สามารถเปิดขายจองได้ ร้อยละ 75
 - มียอดขายจองเพิ่มในปีที่ 2 อีกร้อยละ 25
8. เงื่อนไขการรับชำระเงิน
 - 8.1 เงินมัดจำ (จอง) 20,000 บาท
 - 8.2 ทำสัญญา (สัญญาจะซื้อจะขาย) 80,000 บาท

8.3 เงินดาวน์ 150,000 บาท

8.4 เงินโอน ส่วนที่เหลือทั้งหมด

9.เงื่อนไขด้านเงินลงทุน

9.1 เงินลงทุนในโครงการมาจากเงินลงทุนของผู้ลงทุนเอง ร้อยละ 30 และส่วนเงินกู้โครงการอีก ร้อยละ 70 เฉพาะปีที่เงินขาดกระแสเงินสด

9.2 วงเงินสินเชื่อโครงการ 55 ล้านบาท (MLR) = ร้อยละ 6.75 ต่อปี

9.3 การชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยในส่วนของวงเงินสินเชื่อโครงการ จะชำระเป็นรายเดือน เดือนละเท่าๆกัน โดย

- ปีที่ 1 ใช้สินเชื่อจำนวน 37,154,678 บาท แบ่งชำระเป็น 12 งวดๆละ 3,155,235.81 บาท โดยจะชำระคืนได้เต็มจำนวนภายในสิ้นปีที่ 1(ตาราง 31)

- ปีที่ 2 ใช้สินเชื่อจำนวน 49,791,778 บาท แบ่งชำระเป็น 12 งวดๆละ 4,228,398.94 บาท โดยจะชำระคืนได้เต็มจำนวนภายในสิ้นปีที่ 2 (ตาราง 32)

- ปีที่ 3 ใช้สินเชื่อจำนวน 11,744,570 บาท แบ่งชำระเป็น 12 งวดๆละ 997,368.03 บาท โดยจะชำระคืนได้เต็มจำนวนภายในสิ้นปีที่ 3 (ตาราง 33)



บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาค้นคว้าวิจัยได้ทำการศึกษาดูเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร บริเวณเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ โดยแบ่งการศึกษาดูออกเป็น 5 ตอน คือ

แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ
2. แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
3. การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์
4. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

การวิเคราะห์โครงการ คือ การดำเนินการเพื่อประเมินว่าโครงการจะมีผลกำไรทางธุรกิจหรือไม่ และผลผลิตของโครงการสามารถจำหน่ายในตลาดหรือสามารถกำหนดเป็นมูลค่าราคาตลาดได้ไม่ว่าโครงการนั้นจะเป็นของเอกชน รัฐวิสาหกิจ หรือรัฐบาล โดยการวิเคราะห์โครงการ จะมีวัตถุประสงค์ (ประสิทธิ์ ตั้งยั้งศิริ.2542) ดังนี้

1. เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นการประเมินความสามารถในการทำกำไรของโครงการนั้นคือ ก่อให้เกิดรายได้ที่คุ้มค่างบกับค่าใช้จ่ายต่างๆและมีอัตราผลตอบแทนที่ดี

2. เพื่อจัดให้มีแผนการเงินที่ดี เป็นการวางแผนจัดหาเงินที่มีค่าใช้จ่ายต่ำสุด

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการใช้ข้อมูลในการวิเคราะห์ประกอบด้วย ต้นทุนผลตอบแทน และกระแสเงินสดของโครงการ มีรายละเอียด ดังนี้

1. ต้นทุนทางการเงิน ใช้ราคาตลาดตามที่ย่ำจริงซึ่งอาจเป็นราคาที่รวม ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

2. ผลตอบแทนทางการเงินวัดจากมูลค่าตลาดของผลผลิตโครงการหรือราคาตลาด

3. กระแสเงินสดของโครงการ เป็นกระแสต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินตลอดชั่วอายุโครงการ สามารถจัดกลุ่มได้ 4 ประเภท ดังนี้

1.1 กระแสเงินสดในช่วงเริ่มแรก มีเฉพาะค่าลงทุนในทรัพย์สินคงที่เท่านั้น

1.2 กระแสเงินสดในช่วงการดำเนินงาน มีกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย ดังนี้

1.2.1 กระแสเงินสดรับ ได้แก่ เงินสดรับจากการขายสินค้าและบริการที่โครงการผลิตได้ มูลค่าราคาตลาดของผลผลิตที่ใช้บริโภคในครัวเรือน และรายรับอื่น เช่น รายรับจากเงินฝากธนาคาร จากการขายทรัพย์สินคงที่ และจากการประกัน เป็นต้น

1.2.2 กระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ รายจ่ายในการดำเนินงานของโครงการซึ่งเป็นรายจ่ายที่เกิดจากการจ้างแรงงาน วัสดุุดิบ พลังงาน สาธารณูปโภค การตลาด การขนส่ง การประกัน และค่าภาษี ซึ่งคิดตลอดอายุโครงการ

1.3 กระแสเงินสดเมื่อสิ้นสุดโครงการเป็นกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นในปีสุดท้าย ประกอบด้วยมูลค่าซาก (Salvage Value) ของทรัพย์สินคงที่และเงินทุนหมุนเวียน

1.4 กระแสเงินสดสุทธิ คือ ความแตกต่างระหว่างกระแสรายรับทั้งหมด (รายรับ) และกระแสรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง (รายจ่าย) ในแต่ละปีของโครงการ

การวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่งเพื่อการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้น ๆ (Project worthiness) ความคุ้มค่าของโครงการวัดได้จากการเปรียบเทียบกันระหว่างผลประโยชน์ (Benefit) และ/หรือผลตอบแทน (Return) กับต้นทุน (Cost) ของโครงการ ทั้งในรูปของการวิเคราะห์โครงการเพื่อพิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ทั้งทางด้านการเงินและทางด้านเศรษฐศาสตร์แต่ประเด็นที่น่าสนใจอยู่ที่ว่าจะนับหรือ วัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเหล่านั้นได้อย่างไร (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ 2544 99-101)

ต้นทุน (Cost) หมายถึง รายจ่ายที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้นและทำให้ธุรกิจได้รับประโยชน์ หรือผลตอบแทนในรูปของสินทรัพย์ หรือการบริการต้นทุนที่เกิดขึ้นของธุรกิจ

พฤติกรรมของต้นทุน (Cost Behavior) หมายถึง การที่ต้นทุนจะมีปฏิกิริยาหรือตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในระดับกิจกรรมการดำเนินงานของธุรกิจอย่างไร เช่น ระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง อาจจะทำให้ต้นทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันหรืออาจไม่มีการเปลี่ยนแปลง เป็นต้น

ต้นทุน จำแนกออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้-

1. ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีต้นทุนรวมคงที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามระดับกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปภายในช่วง ที่มีความหมาย (Relevant Range) โดยระดับกิจกรรม (Level of Activity) นั้น สามารถพิจารณาได้หลายลักษณะ เช่น หน่วยสินค้าที่ขาย หน่วยสินค้าที่ผลิต ระยะทางการวิ่งของรถ หรือจำนวนชั่วโมงแรงงาน เป็นต้น ต้นทุนคงที่รวมจะไม่ได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปจากเดิมนั้นคือ ต้นทุนรวมยังมีค่าคงที่ เช่น ค่าเช่า ค่าเสื่อมราคา (คิดตามวิธีเส้นตรง) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีทรัพย์สินเงินเดือนฝ่ายบริหาร และค่าโฆษณา เป็นต้น

2. ต้นทุนผันแปร (Variable Cost) หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีต้นทุนรวมเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของระดับกิจกรรม เช่น วัตถุดิบทางตรง จะเห็นได้ว่าต้นทุนของวัตถุดิบทางตรงที่ใช้ในการผลิตในงวดระยะเวลาหนึ่ง ๆ จะมีการเปลี่ยนแปลงไปเมื่อคิดต้นทุนผันแปรรวม กล่าวคือ ถ้าผลิตสินค้าจำนวนมากขึ้นเท่าไร ต้นทุนผันแปรรวมจะผันแปรเป็นสัดส่วนโดยตรง คือ เพิ่มขึ้นตามจำนวนหน่วยสินค้าที่ผลิต ถ้าผลิตสินค้าลดลงต้นทุนผันแปรรวมจะลดลงไปด้วย แต่ในทางตรงกันข้ามถ้าพิจารณาที่ต้นทุนผันแปรต่อหน่วยหรือต่อระดับกิจกรรมแล้ว จะพบว่าต้นทุนผันแปรต่อหน่วยนั้นจะมีค่าคงที่เท่ากันทุก ๆ หน่วยที่เกิดขึ้นภายในช่วงที่มีความหมาย นอกจากวัตถุดิบทางตรงแล้ว ค่าแรงงานทางตรงและค่านายหน้าพนักงานขายก็มีลักษณะเป็นต้นทุนผันแปรเช่นเดียวกัน

3. ต้นทุนผสม (Mixed Cost) หมายถึง ต้นทุนต่าง ๆ ที่มีทั้งต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรรวมอยู่ด้วยกัน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำ เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนคงที่นั้นเป็นต้นทุนขั้นต่ำที่เกิดขึ้น แม้จะไม่มีระดับกิจกรรมเกิดขึ้นก็ตาม และส่วนของต้นทุนผันแปรจะผันแปรไปตามระดับกิจกรรมที่เปลี่ยนไป

นอกจากนี้ ยังสามารถแบ่งต้นทุนการผลิตออกเป็นต้นทุนทางบัญชีและต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งทั้ง 2 ประเภท นี้มีความแตกต่างกัน ดังนี้

1. ต้นทุนทางบัญชี หมายถึง ต้นทุนที่จ่ายออกไปจริง ๆ และสามารถบันทึกลงบัญชีไว้ นั่นคือ ต้นทุนที่เห็นได้ชัด นั่นเอง

2. ต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ หมายถึง ต้นทุนทุกอย่างที่ใช้ในการผลิตไม่ว่าจะจ่ายออกไปจริงหรือไม่ก็ตาม นั่นคือ ผลรวมของต้นทุนในทางบัญชีกับต้นทุนค่าเสียโอกาส

ด้วยเหตุนี้ ต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ จึงสูงกว่าต้นทุนทางบัญชี เพราะมีการรวมต้นทุนโดยปริยาย หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสด้วย

ต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) คือมูลค่าของผลตอบแทนจากกิจกรรมที่สูญเสียโอกาสไปในการเลือกกิจกรรมอย่างหนึ่ง (1) ต้นทุนค่าเสียโอกาสเป็นต้นทุนที่ถูกอ้างถึงในวิชาเศรษฐศาสตร์ เพราะบ่งบอกถึงการเลือกตัวเลือกที่เป็นที่ต้องการทั้งหมดแต่ไม่สามารถเลือกพร้อมกันได้ และเป็นแนวคิดที่สำคัญในการที่จะใช้ทรัพยากรที่มีจำกัดให้มีประสิทธิภาพสูงสุด (2) ต้นทุนค่าเสียโอกาสไม่ได้หมายถึงมูลค่ารวม แต่หมายถึง เฉพาะมูลค่าที่ให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดในการบรรดาตัวเลือกอื่นที่เสียโอกาสไปเท่านั้น

การคำนึงถึงต้นทุนค่าเสียโอกาสเป็นความแตกต่างที่สำคัญที่สุดของต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์และต้นทุนทางบัญชี ต้นทุนค่าเสียโอกาสนับว่าเป็นต้นทุนที่แท้จริงในการทำกิจกรรมใด ๆ ก็ตาม เพราะทำให้เห็นถึงโอกาสซึ่งเป็นต้นทุนที่ถูกซ่อนอยู่ (และไม่สามารถมองเห็นหากคำนวณทางบัญชี)

เกณฑ์การตัดสินใจลงทุน

ในการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าต้นทุนและผลประโยชน์ (Cost-Benefit Analysis) ในแต่ปีตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการนำต้นทุนและผลประโยชน์มาเปรียบเทียบกันเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน หรือเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาว่าโครงการนั้นสมควรลงทุนหรือไม่ มีเกณฑ์ในการตัดสินใจหลายรูปแบบ โดยเกณฑ์ในการตัดสินใจแต่ละแบบก็มีข้อดีข้อเสียแตกต่างกัน ซึ่งเกณฑ์ดังกล่าวจะใช้ในการพิจารณา ความเป็นไปได้ของโครงการทั้งการวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) และการวิเคราะห์ในเชิงเศรษฐศาสตร์ (Economic Analysis) มีรายละเอียด ดังนี้

การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Analysis) (ชูชีพ พิพัฒนศิริ. 2544: หน้า 52-55)

การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์และการวิเคราะห์ด้านการเงินมีข้อแตกต่างสำคัญที่ควรคำนึงถึงระหว่างสองทฤษฎีร่วมกันของการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์และการวิเคราะห์ด้านการเงิน กล่าวคือการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์มีทฤษฎีเพื่อสังคมเป็นส่วนรวม ส่วนการวิเคราะห์ด้านการเงินเป็นการประเมินการเปลี่ยนแปลงในฐานะทางการเงิน (Financial Position) ของผู้ที่มีส่วนร่วมในโครงการแต่ละราย คำนึงถึงการกระจายรายได้และความเป็นเจ้าของทุนมากกว่า การวิเคราะห์จัดทำบนพื้นฐานของกระแสไหลเข้าและไหลออกทางการเงิน โดยเฉพาะในรูปผลตอบแทนต่อทุนส่วนตัวของวิสาหกิจ ผลงานที่ผ่านมา ต้นทุนของสิ่งอำนวยความสะดวกใหม่ๆที่สัมพันธ์กับความสามารถในการหารายได้ใหม่ ประมาณการของรายได้ในอนาคต กระแสเงินสดบวก และอื่นๆ

ความแตกต่างที่สำคัญ 3 ประการระหว่างการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์และการวิเคราะห์ด้านการเงิน มีดังนี้

ประการที่ 1 ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ จะใช้ราคาที่แน่นอนเพื่อสะท้อนถึง มูลค่าที่แท้จริงทางสังคมหรือทางเศรษฐกิจที่ดีกว่า ราคาที่ถูกปรับค่านี้อีกเรียกกันว่า “ราคาเงา” หรือ “ราคาในทางบัญชี” (Shadow or Accounting Prices) ส่วนในการวิเคราะห์ทางการเงินใช้ราคาตลาด (Market Prices) ซึ่งรวมเอาภาษีและเงินอุดหนุนเข้าไว้ด้วย

ประการที่ 2 ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ ภาษี (Taxes) และเงินอุดหนุน (Subsidies) จัดว่าเป็นรายการเงินโอน (Transfer Payments) ภาษีเป็นส่วนหนึ่งของผลประโยชน์รวมของโครงการ ซึ่งโอนไปให้กับสังคมโดยรวมเพื่อใช้จ่ายต่อไป ในทางกลับกัน เงินอุดหนุนคิดเป็นต้นทุนต่อสังคม เนื่องจากเงินอุดหนุนเป็นค่าใช้จ่ายของสังคมที่ใช้ไปในการดำเนินงานโครงการส่วนในการวิเคราะห์ทางการเงิน การปรับค่างกล่าวไม่มีความจำเป็นเพราะภาษีถือว่าเป็นต้นทุนและเงินอุดหนุนก็คือผลตอบแทนของโครงการนั่นเอง

ประการที่ 3 ในการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ ดอกเบี้ยของทุนจะไม่ถูกแยกและหักออก จากผลตอบแทนเบื้องต้น เพราะรายการดอกเบี้ยเป็นส่วนหนึ่งของผลตอบแทนต่อเงินทุนที่มีไว้ให้ สังคมโดยส่วนรวม ส่วนการวิเคราะห์ทางการเงิน ดอกเบี้ยจ่ายให้กับแหล่งเงินทุนภายนอกจัดได้ว่าเป็นต้นทุนค่าใช้จ่าย จะต้องนำมาหักออกก่อนที่จะหาเป็นกระแสผลประโยชน์ ดอกเบี้ยที่จ่ายให้กับผู้ ที่ร่วมโครงการไม่น่ามาคิดว่าเป็นต้นทุน แต่เป็นส่วนหนึ่งของผลตอบแทนทางการเงินซึ่งผู้ร่วม โครงการได้รับ

นอกจากนี้ การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์ยังให้ความสนใจประเด็นอื่นๆ ที่แตกต่างจาก การวิเคราะห์ด้านการเงินอีก ดังนี้

ผลทางอ้อม (Indirect Effect) ซึ่งจะไม่สอดคล้องสัมพันธ์กันกับการวิเคราะห์ทางด้าน การเงิน ผลทางอ้อมนี้คือ ต้นทุนและผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นเพราะโครงการ แต่มิได้เพิ่มพูนให้กับ โครงการ แต่ให้กับสาขาเศรษฐกิจอื่นในระบบเศรษฐกิจ ต้นทุนทางอ้อม (Indirect Cost) เช่น ผลของ มลภาวะเป็นพิษทางน้ำ และ/หรือที่ดินที่มีต่อการประมง น้ำดื่ม การท่องเที่ยว และสภาพความ เป็นอยู่ของประชาชน ส่วนผลประโยชน์ทางอ้อม (Indirect Benefits) เช่น การสร้างเขื่อนมุ่งที่จะ ปรับปรุงด้านปริมาณน้ำ และการผลิตกระแสไฟฟ้า อาจกลับกลายเป็นว่าเขื่อนนี้เป็นประโยชน์ต่อ การท่องเที่ยวและการประมงได้

เงินเฟ้อ (Inflation) การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐศาสตร์จะไม่คำนึงถึงเงินเฟ้อ โดยสมมติว่า ราคาสัมพัทธ์ (Relative Price) ไม่เปลี่ยนแปลง หรือราคาทุกอย่างจะเพิ่มขึ้นโดยประมาณในร้อยละ เท่ากันจึงทำให้เงินเฟ้อไม่มีผลต่อโครงการ ส่วนการวิเคราะห์ทางการเงินจะต้องนำผลของเงินเฟ้อ เข้ามาพิจารณาด้วย เพื่อให้การพยากรณ์ความต้องการเงินสดมีความถูกต้องเป็นจริงมากที่สุด

อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐศาสตร์ ต้นทุนของเงินลงทุน ในโครงการใหม่ก็คืออัตราผลตอบแทนที่ควรจะได้รับ ถ้าหากใช้เงินทุน (ทรัพยากร) ในการลงทุนอีก ทางเลือกหนึ่งซึ่งให้ผลตอบแทนสูงที่สุด หรือค่าเสียโอกาสของทุนนั่นเอง ส่วนอัตราการคิดลดที่ใช้ใน การวิเคราะห์ทางการเงินเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ หรืออัตราที่ผู้สนับสนุนทางการเงินคาดว่าจะ ได้รับจากการลงทุน

การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ จะใช้ราคาเงา (Shadow Price) แทนราคาตลาด (Market Price) ราคาเงา หมายถึง ราคาที่ควรจะเป็นในระบบเศรษฐศาสตร์ที่มีดุลยภาพภายใต้เงื่อนไขของ การแข่งขันที่สมบูรณ์ ราคาเงาจึงเป็นราคา hypothetical norms ที่พยายามกำหนดขึ้น เพื่อจะมีผล ทำให้ราคาของปัจจัยการผลิตนั้นเท่ากับมูลค่าที่แท้จริงหรือมูลค่าผลผลิตเพิ่มและเท่ากับค่าเสีย โอกาสของการใช้ปัจจัยชนิดนั้น

การหาค่าราคาเงาเป็นเรื่องที่มีความซับซ้อนมาก ปัจจุบันจึงมีการใช้ตัวปรับค่าที่เรียกว่า “Conversion Factor” เป็นตัวแทนราคาเงาในการปรับค่าทางการเงินให้เป็นค่าทางเศรษฐกิจ “ Conversion Factor“ สำหรับประเทศไทย มีการคำนวณโดยธนาคารโลก (World Bank, 1997) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1.ค่าการลงทุน (Investment Cost)

| | | |
|--|---------|------|
| 1.1 ในหมวดค่าที่ดินและค่าปรับปรุงที่ดินใช้ | ราคาเงา | 0.84 |
| 1.2 ในหมวดค่าสิ่งก่อสร้าง | “ | 0.88 |
| 1.3 ในหมวดค่าเครื่องมือเครื่องจักร | “ | 0.84 |
| 1.4 ในหมวดค่ายานพาหนะ | “ | 0.87 |
| 1.5 ในหมวดค่าเครื่องใช้สำนักงาน | “ | 0.94 |
| 1.6 ในหมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ | “ | 0.94 |

2.ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

| | | |
|------------------------------------|---------|------|
| 2.1 สำหรับเงินเดือนและสวัสดิการใช้ | ราคาเงา | 0.92 |
| 2.2 สำหรับค่าเชื้อเพลิง | “ | 0.94 |
| 2.3 สำหรับค่าน้ำ | “ | 0.94 |
| 2.4 สำหรับค่าไฟ | “ | 0.90 |
| 2.5 สำหรับค่าเสื่อมราคา | “ | 0.84 |
| 2.6 สำหรับค่าใช้จ่ายการขาย | “ | 0.92 |
| 2.7 สำหรับเบ็ดเตล็ดอื่นๆ | “ | 0.94 |

นอกจากนี้ การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์จะเป็นการศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงทางเศรษฐกิจ โดยไม่นับการโอนเปลี่ยนมือ เช่น เงินอุดหนุน ภาษี เป็นต้น หลังจากที่ได้มีการปรับค่าทางการเงินให้เป็นค่าทางเศรษฐศาสตร์โดยใช้ตัวปรับราคาเงาแล้ว ก็จะนำมาวิเคราะห์หาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนโดยใช้หลักเกณฑ์ Benefit – Cost Analysis เช่นเดียวกับการวิเคราะห์ทางการเงิน (ซูซีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544 : 120-121)

เมื่อทราบถึงโครงสร้างรายได้และต้นทุนของธุรกิจ ก็จะนำมาวิเคราะห์ทางการเงินโดยใช้ราคาตลาด ซึ่งจะวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนโดยใช้การวิเคราะห์ต้นทุน – ผลได้ (Benefit – Cost Analysis) โดยมีรายละเอียด ดังนี้
หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ (ซูซีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544 : 98-104)

การหาค่าระยะเวลาคืนทุน (Payback period)

การคำนวณระยะเวลาคืนทุนหรือจำนวนปีในการดำเนินงาน ซึ่งจะทำให้มูลค่าการลงทุน สะสม (อย่างน้อยสุด) เท่ากับมูลค่าตอบแทนเงินสุทธิสะสมหรือ อาจกล่าวได้ว่าระยะเวลาคืนทุน คือ จำนวนปีในการดำเนินงาน ซึ่งทำให้ผลกำไรที่ได้รับในแต่ละปีรวมกันแล้ว มีค่าเท่ากับจำนวนเงินลงทุนเริ่มแรกผลกำไรในที่นี้คือ กำไรสุทธิหลังหักภาษี + ดอกเบี้ย + ค่าเสื่อมราคา ซึ่งระยะเวลาคืนทุนสามารถคำนวณได้จาก

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{ค่าใช้จ่ายในการลงทุน}}{\text{ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี}}$$

ในการตัดสินใจเลือกลงทุนในโครงการลงทุนนั้นพิจารณาดังนี้

1. ถ้ามีโครงการ 2 โครงการ เลือกโครงการที่มีระยะเวลาคืนทุนสั้นที่สุด
2. ถ้ามีโครงการเดียวดูว่าระยะเวลาเท่ากับหรือน้อยกว่าระยะเวลาคืนทุนที่ต้องการ ก็จะ

เลือกโครงการนั้น

ข้อดีของระยะเวลาคืนทุน

1. การคำนวณด้วยวิธีระยะเวลาคืนทุนนั้นจะใช้กระแสเงินสด (Cash Flows) ไม่ใช่กำไรทางบัญชี (Accounting profit) ซึ่งจะเน้นให้เห็นถึงผลตอบแทนและต้นทุนของโครงการที่เกิดขึ้นในเวลาที่เกิดขึ้นจริง

2. วิธีระยะเวลาคืนทุนนี้ง่ายต่อการทำความเข้าใจ และง่ายต่อการคำนวณ

3. วิธีระยะเวลาคืนทุนใช้เป็นเครื่องมือในการคัดสรรโครงการลงทุนที่น่าสนใจเบื้องต้น

ข้อเสียของระยะเวลาคืนทุน

1. วิธีระยะเวลาคืนทุนไม่ได้คำนึงถึงแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าเงินตามเวลา

(Time value of money)

2. วิธีระยะเวลาคืนทุนไม่ได้สนใจว่ากระแสเงินสดที่ได้รับหลังจากคืนทุนแล้วจะเป็นอย่างไร

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Net Present Value : NPV)

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ หมายถึง การประเมินหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่าย ที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราส่วนลด ซึ่งการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$NPV(r) = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

| | | | |
|-------|-------|---|---|
| เมื่อ | NPV | = | มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ |
| | B_t | = | ผลตอบแทนในปีที่ 1, 2, 3, ..., n |
| | C_t | = | ค่าใช้จ่ายในปีที่ 1, 2, 3, ..., n |
| | C_0 | = | เงินลงทุนเริ่มแรก |
| | r | = | อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาส (อัตราส่วนลด) |
| | t | = | ปีที่ของโครงการ คือ ปีที่ 1, 2, 3, ..., n |
| | n | = | อายุของโครงการ |

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

- ถ้าผลของ $NPV > 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
- ถ้าผลของ $NPV < 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า เพราะผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น
- ถ้าผลของ $NPV = 0$ แสดงว่าการลงทุนนี้ให้ผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดี ผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ก็ได้ให้ผลประโยชน์ไม่แตกต่างกัน

ข้อดีของวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

1. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นการใช้กระแสเงินสด (Cash Flows) มากกว่ากำไรทางบัญชี (Accounting profit) ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นถึงที่เวลาแท้จริงของผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนโครงการ
2. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิได้นำแนวคิดเกี่ยวกับมูลค่าหาเงินตามเวลามาใช้ประกอบการคำนวณ ซึ่งทำให้สามารถทำการเปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทนจากโครงการลงทุนกับเงินลงทุนได้อย่างมีเหตุผลมากยิ่งขึ้น
3. เนื่องจากการตัดสินใจเลือกโครงการลงทุนโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันนี้จะทำการเลือกโครงการลงทุนที่มีมูลค่าปัจจุบันเป็นบวกเท่านั้น เพราะฉะนั้นจะทำให้มูลค่าของโครงการสูงขึ้น

ข้อเสียของวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ

1. การใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธินั้นต้องคำนึงถึงรายละเอียดการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการลงทุน ซึ่งอาจมีความผิดพลาดได้ง่ายในการประมาณการข้อมูล

อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio)

อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน หมายถึง อัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทน ซึ่งวัดออกมาในรูปของค่าปัจจุบันของผลตอบแทน เทียบกับค่าปัจจุบันของต้นทุนที่จ่ายไปในการดำเนินการโครงการหนึ่ง ผลตอบแทนของโครงการจะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการ ยกเว้นในช่วงแรกของการก่อสร้าง และตกแต่งอาคาร จะไม่มีผลประโยชน์จากโครงการ ส่วนต้นทุนของโครงการ จะมีมูลค่าสูงในช่วงแรกของโครงการ คือ การก่อสร้าง และหลังจากนั้นจะเกิดต้นทุนที่อยู่ในรูปค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน งานซ่อมแซม บำรุงรักษา จะเกิดตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้จะนำเอากระแสผลตอบแทน และกระแสต้นทุนของโครงการไปปรับค่าตามเวลา หรือเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วนำมาเปรียบเทียบกันเพื่อหาอัตราส่วน ดังนี้

$$BCR = \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้รับจากโครงการ (PV Benefits)}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิจ่ายลงทุนสุทธิ (PV Cost)}}$$

$$BCR = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{(B_t)}{(1+r)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{(C_t)}{(1+r)^t}}$$

เมื่อ BCR = อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน
 B_t = ผลตอบแทนจากโครงการในปีที่ t
 C_t = ค่าใช้จ่ายของโครงการในปีที่ t
 t = ปีของโครงการ มีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n
 n = อายุของโครงการ
 i = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของทุน

ค่าของ BCR อาจจะเท่ากับ 1 มากกว่า หรือน้อยกว่า 1 ก็ได้ แต่หลักเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกโครงการที่มีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางการเงิน คือ $BCR = 1$ หรือ > 1

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับทั้งหมด เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมด หรือหมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) ของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์พอดีนั่นเอง ทั้งนี้ค่า IRR ที่คำนวณหาได้โดยการใส่โปรแกรมสำเร็จรูป

การคำนวณหาค่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ สามารถทำได้ 2 วิธี คือ
 วิธีที่ 1 วิธีการทดลองซ้ำแล้วซ้ำอีก (Trial and Error) เป็นวิธีการทดลองซ้ำเพื่อทดสอบหา
 ระดับของอัตราส่วนลด ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการเป็นศูนย์ ซึ่ง
 อัตราส่วนลดนั้นก็คือ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการนั่นเอง วิธีการทดลองซ้ำแล้วซ้ำอีกนั้นกว่าจะหา
 อัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการเท่ากับศูนย์พอดี ทำได้ยากและ
 เสียเวลามากจึงไม่สะดวกในการใช้ สามารถเขียนสูตรคำนวณได้ดังนี้

$$IRR = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} = 0$$

เมื่อ C_t = ต้นทุนในปีที่ t ($t=1, 2, \dots, n$)
 B_t = ผลตอบแทนในปีที่ t ($t=1, 2, \dots, n$)
 i = อัตราส่วนลด

วิธีการทางเลขคณิต (arithmetically) เป็นการคำนวณค่าความสัมพันธ์ระหว่างอัตรา
 ดอกเบี้ยคิดลดกับ NPV 2 คู่ กล่าวคือ อัตราคิดลดตัวต่ำ (low discount rate : r_L) จะทำให้ NPV มี
 ค่าเป็นบวก ส่วนอัตราคิดลดตัวสูง (upper discount rate : r_U) จะทำให้ NPV มีค่าเป็นลบดังสูตร
 ต่อไปนี้

$$IRR = r_L + (r_U - r_L) \left[\frac{NPV_L}{NPV_L - NPV_U} \right]$$

โดยที่ NPV_L หมายถึง NPV ของ r_L
 NPV_U หมายถึง NPV ของ r_U

วิธีการเทียบบัญชีไตรยางค์ (Interpolation) ซึ่งหาได้จากสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$IRR = DR_L + (DR_U - DR_L) \left[\frac{NPV_L}{NPV_L - NPV_U} \right]$$

| | | |
|-------|---------|---|
| เมื่อ | DR | = อัตราส่วนลด |
| | DR_L | = อัตราส่วนลดต่ำ |
| | DR_U | = อัตราส่วนลดสูง |
| | NPV | = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ |
| | NPV_L | = มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่ใช้อัตราส่วนลดต่ำ |
| | NPV_U | = มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่ใช้อัตราส่วนลดสูง |

โดยวิธีนี้ไม่เป็นที่ยอมรับหากอัตราส่วนลดทั้งสองค่าต่างกันมากกว่าร้อยละ 5 เพราะก่อให้เกิดความผิดพลาดได้

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ เมื่อได้ค่า r มาแล้วนำไปเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่โครงการกำหนด โดย

ถ้าค่า $IRR > 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน ดังนั้น สมควรลงทุนในโครงการนี้

ถ้าค่า $IRR < 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน ดังนั้น ไม่สมควรลงทุนในโครงการนี้

ถ้าค่า $IRR = 1$ ถือว่าโครงการสามารถให้ผลตอบแทนเท่ากับกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน ดังนั้น จะเลือกลงทุนในโครงการนี้หรือไม่ก็ได้เพราะให้ผลตอบแทนเท่ากัน

การคาดคะเนกระแสการไหลเวียนเงินสดของโครงการ (Cash Flow)

เป็นการวิเคราะห์กระแสเงินสดต่างๆของโครงการ (Cash Flow) ซึ่งประกอบด้วย กระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย และกระแสเงินสดสุทธิ โดยมีรูปแบบความสัมพันธ์ ดังนี้

$$\text{กระแสเงินสดสุทธิ} = \text{กระแสเงินสดรับ} - \text{กระแสเงินสดจ่าย}$$

ซึ่งการคาดคะเนทำให้ทราบการประมาณการเงินทุนหมุนเวียน และกำไรขาดทุนในแต่ละปี โดยใช้การวิเคราะห์ต้นทุน และผลตอบแทน สามารถแยกวิเคราะห์ได้ดังนี้

$$\text{รายรับ หรือ กระแสเงินสดรับ} = \text{ราคา (P)} \times \text{ปริมาณ (Q)}$$

รายจ่าย หรือ กระแสเงินสดจ่าย = ค่าใช้จ่ายในการลงทุน + ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ
(Investment Cost) (Operation Cost)

การจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ จะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถวางแผน จัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการ จำนวนของเงินกู้ที่โครงการสามารถกู้ได้ ภายใต้ความเป็นไปได้ ทางทฤษฎีสินเชื่อ ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งในส่วนของมูลค่าหลักประกันสินเชื่อ เงินไขเงินกู้ และ อัตราส่วนความเสี่ยงแห่งหนี้ หรือที่นิยมเรียกกันในศัพท์ของคำว่า หนี้สินต่อส่วนทุน (Debt / Equity Ratio) การพิจารณาจำนวนเงินกู้ที่เหมาะสมจะทราบได้ต่อเมื่อประมาณการกระแสเงินสดได้ถูก จัดทำขึ้น และการทำความเข้าใจในหลักเกณฑ์ของสินเชื่อได้เกิดขึ้นเช่นกัน

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (sensitivity analysis)

การวิเคราะห์โครงการโดยทั่วไป เป็นการวิเคราะห์ผลในอนาคตที่ดีที่สุด (best estimate) จากเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกัน เช่น ราคาผลผลิต ต้นทุนปัจจัยการผลิต และระยะเวลาโครงการ หลังจากนั้นสามารถคำนวณผลตอบแทนต่อการลงทุนของโครงการได้ การวิเคราะห์ดังกล่าว เป็น การวิเคราะห์ผลภายใต้สภาพความแน่นอน หรือภายใต้ข้อสมมติเกี่ยวกับสภาพที่จะเกิดขึ้นใน อนาคต แต่เนื่องจากเรื่องของอนาคตเป็นเรื่องของความไม่แน่นอนและมีความเสี่ยงอยู่ด้วย โอกาส ผิดพลาดจึงย่อมมี จึงต้องมีการวิเคราะห์ซ้ำเพื่อดูว่า อะไรจะเกิดขึ้น หากข้อสมมติและเหตุการณ์ ต่าง ๆตามที่กำหนดไว้เกิดการเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น หากการวิเคราะห์โครงการสามารถพิจารณา ครบคลุมถึงเรื่องความเสี่ยง และความไม่แน่นอนที่สำคัญ ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นก็ย่อมมีผลทำให้การ วิเคราะห์โครงการมีความใกล้เคียงต่อความเป็นจริงมากยิ่งขึ้น ช่วยให้ผู้ตัดสินใจได้ทราบถึงความ เสี่ยงและความไม่แน่นอนล่วงหน้า และพร้อมที่จะรับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนของโครงการ รวมเข้าไว้ด้วย ซึ่งเรียกการวิเคราะห์ดังกล่าวว่า “การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (project's sensitivity) ดังนี้ (ลินดา ว่องวิเชียรกุล. 2540 : 20)

1. ปัจจัยที่มีความเสี่ยงต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

ความเสี่ยง หมายถึง หมายถึง สถานการณ์ซึ่งผลที่เกิดขึ้นในอนาคตมีความไม่แน่นอน หรือการไม่มีความรู้อย่างแน่ชัดเกี่ยวกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในอนาคต แต่ในขณะที่เดียวกันก็พอจะ ทราบถึงความน่าจะเป็นสถานการณ์ต่าง ๆจะเกิดขึ้นในอนาคต หรือผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามหนทาง เลือกต่าง ๆหรืออย่างน้อยก็พอจะประมาณการได้

ความไม่แน่นอน หมายถึง สถานการณ์ซึ่งผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ไม่อยู่ในฐานะที่ จะคาดหมายได้ หรือการที่ไม่มีความรู้ใดๆ เกี่ยวกับสภาพที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเลย ดังนั้น ผลที่คาด ว่า จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเรียกได้ว่าเป็น “ความเสี่ยง” เมื่อทราบค่าความน่าจะเป็น และเรียกว่า “ความไม่แน่นอน” เมื่อไม่ทราบค่าความน่าจะเป็น หรือ ข้อมูลค่าความคาดหวังใดๆ

2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการในครั้งนี้ เป็นการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่ทำให้โครงการตกอยู่ในสภาพความเสี่ยง และความไม่แน่นอน อันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการ อาจแบ่งเป็น 2 ปัจจัยที่สำคัญ คือ

2.1 รายรับรวมเปลี่ยนแปลง

2.2 ค่าใช้จ่ายเปลี่ยนแปลง

วิธีการวิเคราะห์ความไว จะทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่สำคัญ ๆ ทีละตัว โดยให้ตัวแปรอื่น ๆ มีค่าคงที่ และดูการเปลี่ยนแปลงของ NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลัก ๆ และนำข้อมูลที่ได้มารวบรวมเพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงของโครงการต่อไป (สุมาลี, 2546) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวมีขั้นตอนต่าง ๆ ดังนี้

ขั้นที่ 1 กำหนด NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลัก ๆ จากข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

ขั้นที่ 2 พิจารณาตัวแปรสำคัญของโครงการว่ามีตัวแปรอะไรบ้างเมื่อเปลี่ยนแปลงแล้วจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของโครงการ ตัวแปรเหล่านี้ส่วนมาก ได้แก่ ปริมาณขาย ราคาขาย ต้นทุนราคาค่าก่อสร้าง เป็นต้น

ขั้นที่ 3 กำหนดร้อยละของการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่าง ๆ จากขั้นที่ 2 ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ขั้นที่ 4 นำตัวแปรที่ควรพิจารณาความไวของการเปลี่ยนแปลงมาคำนวณว่าถ้าค่าของตัวแปรดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปตามอัตราร้อยละที่พิจารณาไว้ในขั้นที่ 3 โดยตัวแปรอื่นมีค่าคงที่ ค่าของ NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลัก ๆ จะเป็นเท่าใด

ขั้นที่ 5 นำข้อมูลที่ได้จากขั้นที่ 4 มาทำการสรุปรวมเป็นตาราง หรือ สร้างรูปภาพแสดงความสัมพันธ์ของตัวแปรแต่ละตัวที่พิจารณากับค่า NPV และ IRR หรือเกณฑ์การตัดสินใจเลือกลงทุนหลัก ๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อวิเคราะห์และสรุปถึงความเสี่ยงของโครงการ

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่า มีรายงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนต่าง ๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ดังนี้

สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว 71 โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อต้องการทราบความเป็นไปได้ของโครงการทาวน์เฮ้าส์และโครงการอพาร์ทเมนต์ ณ พื้นที่ซอยลาดพร้าว 71 แขวงบางกระดี่ กรุงเทพฯ ว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าลงทุนกว่ากัน ขอบเขตการศึกษากำหนดให้ทั้ง 2 โครงการเป็นพื้นที่เดียวกัน ขนาดพื้นที่เท่ากัน กลุ่มเป้าหมายที่

กำหนดคือ นักศึกษาปริญญาโท ภาคปกติของสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ในปี 2536 กำหนดระยะเวลาโครงการอพาร์ทเมนต์ 10 ปี และระยะเวลาทาวน์เฮาส์ 2 ปี การศึกษาได้ทำการเปรียบเทียบความคุ้มค่าในโครงการลงทุนโดยใช้วิธีการสำรวจตลาด และเปรียบเทียบทางการเงิน ซึ่งใช้เกณฑ์ในการตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทนโครงการ และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

จากงานวิจัยดังกล่าว พบว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ดังกล่าวไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ -1.80 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายเท่ากับ 0.95 สำหรับอัตราผลตอบแทนภายในโครงการผู้ที่ทำการศึกษาค่าไม่ได้แสดงค่าการคำนวณ ในขณะที่โครงการทาวน์เฮาส์คุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 1.27 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายเท่ากับ 1.07 และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 33.85 มากกว่าค่าเสียโอกาสของต้นทุนคือ ร้อยละ 15

ชเนชคร์ ทิพโยภาส (2539) ได้ทำการศึกษารื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบทาวน์เฮาส์ สำหรับผู้มีรายได้ระดับกลาง กรณีศึกษา ถนนมะลิวัลย์ อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษา เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทางการเงินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบทาวน์เฮาส์ สำหรับผู้มีรายได้ระดับกลาง ในอำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น ผลการศึกษาพบว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบทาวน์เฮาส์ สำหรับผู้มีรายได้ระดับกลาง ในอำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น โครงการนี้มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน

ชมภูนุช หวังดี (2542) ได้ทำการศึกษารื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการจัดสรรที่ดินของโครงการบ้านสวน ในเขตพื้นที่อำเภอบางปลาม้า จังหวัดสุพรรณบุรี โดยวัตถุประสงค์ในการศึกษาคั้งนี้ เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการ ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนพบว่า โครงการให้ผลคุ้มค่า ในกรณีศึกษาความอ่อนไหว พบว่าโครงการค่อนข้างอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้และค่าใช้จ่าย ดังนั้นผู้ประกอบการต้องพิจารณาอย่างรอบคอบว่าจะตัดสินใจลงทุนในโครงการนี้หรือไม่

สมพงษ์ สามเสาร์ (2547) ได้ทำการศึกษารื่อง ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักตากอากาศในจังหวัด นราธิวาส โดยทำการศึกษาสภาพทั่วไป และสภาพการท่องเที่ยวของจังหวัดนราธิวาส โดยเห็นว่าจังหวัดนราธิวาสเป็นชายแดนไปสู่ประเทศมาเลเซีย ได้แก่ ด่านสุโหงโกลกและด่านตาบา ในอำเภอดากไพบ ทำให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวธุรกิจการค้าที่ดี นักท่องเที่ยวเป็นนักท่องเที่ยวมาเลเซีย มากที่สุด ร้อยละ 80 รองลงมาเป็นคนไทย สิงคโปร์ ญี่ปุ่น และชาวยุโรปตามลำดับ โดยมีจัดประสงค์หลักในการพักผ่อน และซื้อสินค้า นอกจากนี้ นราธิวาสยังมีทรัพยากรธรรมชาติที่สมบูรณ์มีศักยภาพในการเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ (Eco-tourism) งานวิจัยมีการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ และ ศึกษาความอ่อนไหวของโครงการที่ลงทุนภายใต้ สถานการณ์ โดยกำหนดสมมติฐานก่อสร้างที่ถนนนราธิวาส – ดากไพบ จำนวนพื้นที่

8 ไร่ 1 งาน 84 ตารางวา โดยทำกาก่อสร้างโรงแรมขนาด 5 ชั้น 29 ห้อง และสถานบริการอื่นๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำ สปา และฟิตเนส จำนวนเงินลงทุนโครงการทั้งสิ้น 101.76 ล้านบาท อายุโครงการ 18 ปี เริ่มจากปี 2547-2564 มีอัตราการพัก ร้อยละ 55 ได้จากอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับร้อยละ 50 ของรายได้ห้องพัก รายได้อื่นๆเท่ากับร้อยละ 15 ของรายได้ห้องพัก

จากงานวิจัยดังกล่าวพบว่า การพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงิน โดยใช้เกณฑ์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ คือ 30.74 ล้านบาทแสดงว่าเป็นโครงการที่สามารถลงทุนได้สำหรับเกณฑ์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีอัตราเท่ากับ 9.731 มากกว่าอัตราค่าเสียโอกาสของโครงการซึ่งค่า MLR เท่ากับ 5.75 และเมื่อพิจารณาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8 ปี 5 เดือน การศึกษาความอ่อนไหวของโครงการ เมื่อมีอัตราการเข้าพักลดลงร้อยละ 10 พบว่า ยังมีมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 3.38 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับ 6.274 และระยะเวลาคืนทุน เท่ากับ 12.28 ปี ซึ่งยังคงคุ้มค่าต่อการลงทุน อย่างไรก็ตามเมื่อลดอัตราผลตอบแทนของนักท่องเที่ยวลงร้อยละ 15 ทำให้มูลค่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

ศรัณย์ อุไกรหาษา (2547) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ : กรณีทาวน์เฮ้าส์บนพื้นที่ ถนนประชาราษฎร์ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร การศึกษาครั้งนี้ใช้ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์และประเมินโครงการโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 6 ต่อปี ประเมินอายุโครงการ 2 ปี ตัดสินใจจากเกณฑ์การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ยังมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ส่วนแรกเป็นการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมดของโครงการ ส่วนที่สองเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินสรุปได้ว่า โครงการทาวน์เฮ้าส์นี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ พบว่ามีค่ามากกว่า 0 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุน และอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่ายมีค่ามากกว่า 1 ส่วนที่สามเป็นการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการพบว่าโครงการมีค่าตอบแทนที่สามารถลดลงได้มากที่สุด คือ ร้อยละ 43.45 และค่าของต้นทุนรวมที่สามารถเพิ่มขึ้นได้ มากที่สุด คือ ร้อยละ 76.85 จึงนับได้ว่าโครงการนี้มีค่าความยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงของค่าผลตอบแทนและค่าของต้นทุนรวมโครงการนี้ใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 58,000,000 บาท ผลการศึกษาพบว่า โครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 9,048,700.18 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 14.53 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) เท่ากับ 1.77 จากงานวิจัยพบว่า โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนและจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ พบว่าโครงการยังคงมีความคุ้มค่าในการลงทุน ผลจากการคำนวณ พบว่าผลตอบแทนรวมสามารถลดลงได้มากที่สุดร้อยละ 43.45 และต้นทุนรวมสามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดร้อยละ 76.85 จากการศึกษาครั้งนี้สรุปผลได้ว่าจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน โครงการน่าลงทุน

เกียรติ จุสกุลวิจิตร (2549) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตใจกลางเมือง : กรณีศึกษาโครงการ “เดอะ มาสเตอร์สแตรเอ็ทเช็ควิลล์” เพื่อศึกษาความเป็นไปได้การลงทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสูงในเขตใจกลางเมือง : กรณีศึกษาโครงการ “เดอะมาสเตอร์สแตรเอ็ทเช็ควิลล์” โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านต้นทุนค่าใช้จ่าย ด้านรายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยภายใน โครงการ และด้านการรวบรวมข้อมูลต่างๆ เพื่อทราบถึงตลาดการแข่งขันของธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงในเขตใจกลางเมือง เพื่อนำข้อมูลที่ได้อมาวิเคราะห์หาผลตอบแทน ทางด้านการเงินโดยวิธีหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value-NPV) อัตราผลตอบแทน จากโครงการ (Internal Rate of Return-IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อการลงทุน (Benefit-Cost Ratio-B/C Ratio) ผลตอบแทนต่อเงินลงทุนในโครงการ ระยะเวลาของโครงการ จุดคุ้มทุนของ โครงการ และระยะเวลาชำระหนี้คืนสถาบันการเงิน โดยใช้อัตราคิดลด (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้) ร้อยละ 8 ต่อปี (หรือเท่ากับร้อยละ 0.67% ต่อเดือน) ตั้งแต่เริ่มโครงการในเดือนที่ 1 จนเสร็จสิ้นโครงการใน เดือนที่ 36 (3 ปี)

จากผลการศึกษาพบว่าโครงการนี้มีความเหมาะสมในการลงทุน เนื่องจากมีมูลค่าปัจจุบัน สุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ผลตอบแทนต่อเงินลงทุนในโครงการ ระยะเวลาของโครงการจุดคุ้มทุนของโครงการ รวมถึง ระยะเวลาชำระหนี้คืนสถาบันการเงินอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและเหมาะสมต่อการลงทุน เนื่องจากการวิเคราะห์โครงการดังกล่าว เป็นการวิเคราะห์โดยใช้ข้อมูลในปัจจุบันและ ข้อมูลในอดีตเป็นสมมติฐานในการประเมินผลสำเร็จของโครงการที่ต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งอาจเกิด ความผิดพลาดจากการประเมินปัจจัยต่างๆที่เป็นตัวกำหนดต้นทุน ค่าใช้จ่ายและรายได้ของโครงการ ได้ ดังนั้น จึงทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการกรณีที่มีปัจจัยบางอย่างที่ทำให้โครงการตก อยู่ในสภาพความเสี่ยงและความไม่แน่นอนอันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของ โครงการ 2 กรณี พบว่ากรณีแรก เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ปรับลดราคาขายของพื้นที่ร้อยละ 10 ขณะที่ค่าใช้จ่ายส่วนอื่นคงที่ และกรณีที่ 2 เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี อัตราค่า ก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ขณะที่อัตราค่าใช้จ่ายส่วนอื่น และราคาขายของพื้นที่ภายในโครงการคงที่ โครงการยังคงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากยังมีผลหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตรา ผลตอบแทนของโครงการ (IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) ผลตอบแทนต่อเงิน ลงทุนในโครงการ ระยะเวลาของโครงการ จุดคุ้มทุนของโครงการ รวมถึงระยะเวลาชำระหนี้คืน สถาบันการเงินอยู่ในเกณฑ์ที่ดีและเหมาะสมต่อการลงทุน

พนัสนันท์ ทวีวัฒน์ (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน ก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดบริเวณสถานีรถไฟฟ้าหอนครสุทิสสาร ซึ่งการศึกษามี วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนทางการเงินในโครงการลงทุนก่อสร้างที่อยู่

อาศัยประเภทอาคารชุด ผลการศึกษาพบว่า โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยต้นทุนเงินทุนของโครงการเท่ากับร้อยละ 21 ต่อปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 8,119 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน 1.0001 เท่า ซึ่งมากกว่าหนึ่ง และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 21.01 ต่อปี ซึ่งมากกว่าต้นทุนเงินทุนของโครงการ แต่เมื่อพิจารณาถึงความอ่อนไหวของโครงการ พบว่า เมื่อต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยก็จะทำให้โครงการนี้ไม่คุ้มค่ากับการลงทุนทันที

อัญชนา รุจิระธนลักษณ์ (2550) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การวิเคราะห์และประเมินโครงการกระทำโดยใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน(Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (net present value : NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal rate of return : IRR) อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (benefit cost ratio หรือ B/C Ratio) โดยอัตราส่วนลดร้อยละ 3 .5 ระยะเวลาของโครงการ 20 ตลอดจนการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ ให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (net present value : NPV) เท่ากับ 12,343,843 บาท ผลตอบแทนต่อต้นทุน (benefit cost ratio หรือ B/C Ratio) เท่ากับ 1.2 0 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return : IRR) เท่ากับ ร้อยละ 6.68 และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่ากับ 11 ปี 1 เดือน ในกรณีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทั้งในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น,กรณีที่ผลตอบแทนของโครงการลดลงและกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลงพร้อมๆกัน พบว่า มีผลทำให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการลดลง แต่โครงการก็ยังคงมีความเป็นไปได้ทางการเงินและเหมาะสมในการลงทุน

พัชรินทร์ อติศรัย (2552) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจจัดสรร บริเวณถนนกาญจนาภิเษก ด้านตะวันออก มีวัตถุประสงค์เพื่อประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรและศึกษาความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร บริเวณถนนกาญจนาภิเษก ด้านตะวันออกการวิเคราะห์และประเมินโครงการโดยใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน(Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (net present value : NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal rate of return : IRR) อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (benefit cost ratio หรือ B/C Ratio) โดยอัตราส่วนลดร้อยละ 3 ระยะเวลาของโครงการ 4 ตลอดจนทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ

จากการศึกษาพบว่า โครงการลงทุนในธุรกิจจัดสรร บริเวณถนนกาญจนาภิเษก ด้านตะวันออกที่ศึกษานี้ มีต้นทุนคงที่เท่ากับ 264.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.46 และมีต้นทุนผันแปร เท่ากับ 139.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.54 รวมต้นทุนของโครงการทั้งสิ้น 404.49 ล้านบาท ด้านรายรับจากการขายบ้านของโครงการ เท่ากับ 462 ล้านบาท

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ ให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (net present value : NPV) เท่ากับ 79.30 ล้านบาท ผลตอบแทนต่อต้นทุน (benefit cost ratio หรือ B/C Ratio) เท่ากับ 1.23 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return : IRR) เท่ากับ ร้อยละ 37.27 และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่ากับ 2 ปี 6 การทดสอบความอ่อนไหวด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน สามารถเพิ่มได้มาถึงร้อยละ 18 (ขณะที่ผลตอบแทนคงที่) แต่ไม่ควรสูงเพิ่มขึ้นเกินไปกว่าร้อยละ 22.79 (ขณะที่ผลตอบแทนคงที่) ความอ่อนไหวด้านผลตอบแทนของโครงการลดลง สามารถลดลงได้ถึงร้อยละ 14 (ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่) แต่ไม่ควรลดเกินไปกว่าร้อยละ 18.55 (ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่) และความอ่อนไหวด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และผลตอบแทนของโครงการลดลงพร้อมกันนั้น สามารถเปลี่ยนแปลงได้ในอัตราร้อยละ 10 แต่ไม่ควรเปลี่ยนแปลงจนถึงอัตราร้อยละ 11.22 ซึ่งจะทำให้โครงการเกิดความเสี่ยงต่อการลงทุน จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการลงทุนในธุรกิจจัดสรรบริเวณถนนกาญจนาภิเษก ด้านตะวันออก ในกรณีปกตินั้น พบว่า โครงการให้ความคุ้มค่าในการลงทุนและมีความเสี่ยงต่ำเหมาะสมต่อการลงทุน

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

1. การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล
2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การวิเคราะห์ข้อมูล

การกำหนดข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานั้นได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูล การสำรวจ การสัมภาษณ์จากทั้งเจ้าของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร และหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ดังนี้

แหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมจากแหล่งข้อมูล ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจฝ่ายขายของโครงการต่าง ๆ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรที่ทำการศึกษานี้ ข้อมูลที่ได้รับนั้นสามารถนำมาใช้ประมาณต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการคำนวณผลตอบแทนการลงทุน
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยรวบรวมข้อมูลจากเอกสารวิชาการ รายงานบทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีการศึกษาไว้แล้วจากหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน เช่น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, สมาคมนักประเมินราคาอิสระ ไทย, สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ และธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นต้น รวมถึงรายงานการศึกษาคือความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรรในโครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษานี้

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย มีขั้นตอนดังนี้

1. ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารการวิจัยเกี่ยวกับต้นทุนการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรรแล้วนำข้อมูลเหล่านั้นมาศึกษาและสร้างเป็นแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนการสร้างบ้านจัดสรร

2. การสร้างแบบสัมภาษณ์ ประกอบด้วย ข้อมูลคำถาม ซึ่งแบ่งเป็น 6 ขั้นตอน ดังนี้
 - ตอนที่ 1 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ได้แก่ ข้อมูลพื้นที่โครงการ ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่ชาย, พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ถนนภายในโครงการ ข้อมูลจำนวนแปลง และรายละเอียดแบบบ้านต่างๆ ของโครงการ
 - ตอนที่ 2 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับรายรับของโครงการ ได้แก่ ราคาขายบ้านต่อหลัง
 - ตอนที่ 3 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนคงที่หรือต้นทุนพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร และต้นทุนค่าพัฒนาอื่นๆ
 - ตอนที่ 4 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนแปรผันหรือต้นทุนบริหารโครงการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายการตลาดและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์
 - ตอนที่ 5 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุน ได้แก่ เงินส่วนของผู้ถือหุ้น, เงินกู้ระยะยาว, เงินกู้ระยะสั้น, ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมเงินกู้
 - ตอนที่ 6 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายทางภาษี ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนซื้อขายที่ดิน, ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีเงินได้นิติบุคคล
3. นำแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร ให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบเนื้อหา สำนวน ภาษา ให้ครอบคลุมและถูกต้องตรงตามเนื้อหา
4. นำแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร ขึ้นเสนอต่อคณะกรรมการที่ปรึกษา สารนิพนธ์เพื่อขอข้อเสนอแนะเพิ่มเติม เพื่อให้ได้แบบสัมภาษณ์ที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยใน ครั้งนี้
5. ปรับปรุงแก้ไขแบบสัมภาษณ์ตามคำแนะนำของคณะกรรมการที่ปรึกษาสารนิพนธ์ แล้วนำไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาพิจารณาอีกครั้ง
6. นำแบบสัมภาษณ์ฉบับสมบูรณ์ไปใช้ในการเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษานี้ มีข้อมูล 2 ชนิด คือ

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ, รายรับของโครงการ, และค่าใช้จ่าย เกี่ยวข้องกับโครงการทั้งที่เป็นค่าการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับสถิติจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ และ ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดิน ข้อมูลการขออนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ

การเก็บรวบรวมข้อมูลปฏิบัติ ดังนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยได้ทำหนังสือขอความร่วมมือ ในการทำวิจัยจาก ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรร
2. การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรจากผู้ประกอบการ ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการด้วยตนเอง โดยใช้แบบสอบถามสัมภาษณ์ที่สร้างขึ้นในการ รวบรวมข้อมูล
3. การเก็บรวบรวมข้อมูลค่าเสียโอกาส ผู้วิจัยได้ทำการหาค่าเสียโอกาสโดยต้นทุนที่เกิด จากการนำเงินของผู้ลงทุนไปลงทุนทำธุรกิจโครงการบ้านจัดสรร แทนการนำเงินไปฝากธนาคารเพื่อรับ ดอกเบี้ยเงินฝากเป็นเวลา 3 ปี

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลมีขั้นตอนการศึกษา ดังนี้
 ขั้นตอนที่1 ศึกษาโครงสร้างรายได้และต้นทุนของโครงการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรร
 ขั้นตอนที่2 วิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์โดยการปรับโครงสร้างข้อมูลจากราคาตลาด ให้เป็น ข้อมูลทางเศรษฐศาสตร์ด้วยราคาเงา โดยนำค่าการลงทุนมาปรับค่าเป็นค่าทางเศรษฐกิจก่อน
 ขั้นตอนที่3 นำข้อมูลการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์มาใช้โดย มีเกณฑ์ที่ใช้วัดความคุ้มค่าการ ลงทุน (ใช้โปรแกรมสำเร็จรูป ช่วยในการคำนวณ) คือ

- การหาค่าระยะเวลาคืนทุน [Payback period (PB)]

ระยะเวลาคืนทุน เป็นการประเมินโดยคำนวณหาระยะเวลา (ปี) ที่โครงการสามารถคืน ทุน หรือระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ โดยมีเกณฑ์ที่ใช้ ในการพิจารณาว่า ระยะเวลาคืนทุนยิ่งน้อยยิ่งน่าลงทุน โดยสูตรในการคำนวณ คือ

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{ค่าใช้จ่ายในการลงทุน}}{\text{ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี}}$$

สำหรับเกณฑ์การพิจารณาโครงการตามวิธีนี้มีส่วนเสียคือ ไม่พิจารณาผลตอบแทนหลังระยะคืน ทุนหรืออายุของโครงการ สรุปอย่างง่าย ๆ คือ ระยะคืนทุนยิ่งสั้นเท่าไรยิ่งดี โดยไม่คำนึงถึง ผลตอบแทนใน

อนาคตหลังระยะคืนทุน เกณฑ์การตัดสินใจนี้จึงอาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการตัดสินใจได้

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ [Net present value (NPV)]

เป็นการวิเคราะห์โครงการโดยการเปรียบเทียบเงินสดลงทุนเริ่มแรก (Initial cash investment) กับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net cash flow) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ในบางครั้งเรียกว่า วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted cash flow method) อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราผลตอบแทนที่ใช้วิเคราะห์มูลค่าปัจจุบัน จะกำหนดโดยเจ้าของโครงการ ซึ่งจะกำหนดอัตราผลตอบแทนตามที่ต้องการ และเห็นว่าสมควร อัตรานี้โดยทั่วไปขึ้นอยู่กับปัจจัยตามลักษณะของธุรกิจ จุดมุ่งหมายของการลงทุน ต้นทุนของการจัดหาเงินทุนเพื่อการลงทุน และอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ (Minimum desired rate of return)

$$NPV(r) = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

| | | | |
|-------|-------|---|---|
| เมื่อ | NPV | = | มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ |
| | B_t | = | ผลตอบแทนในปีที่ 1, 2, 3 |
| | C_t | = | ค่าใช้จ่ายในปีที่ 1, 2, 3 |
| | C_0 | = | เงินลงทุนเริ่มแรก |
| | r | = | อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาส (อัตราส่วนลด) |
| | t | = | ปีที่ของโครงการ คิด ปีที่ 1, 2, 3 |
| | n | = | 3 ปี |

การพิจารณาประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) แบ่งได้ 3 กรณี คือ

| | | |
|------|-----------|---|
| กรณี | $NPV > 0$ | การลงทุนในโครงการนั้น ได้รับผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุน |
| กรณี | $NPV = 0$ | การลงทุนในโครงการนั้น ได้รับผลตอบแทนเท่ากับไม่ได้ลงทุน |
| กรณี | $NPV < 0$ | การลงทุนในโครงการนั้น ได้รับผลตอบแทนไม่คุ้มค่ากับการลงทุน |

ดังนั้น ถ้ากระแสเงินสดเข้าสุทธิสูงกว่ากระแสเงินสดออกสุทธิ จะพบว่า NPV เป็นบวก หรือ NPV มากกว่าศูนย์ ($NPV > 0$) หมายถึง ผลประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคตคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้ว มีค่ามากกว่าเงินลงทุน นั่นคือ การลงทุนในโครงการนั้นได้รับผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุน ถ้าหากโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวกหรือมีค่ามากกว่าศูนย์จนถึงมีค่ามากที่สุดจะแสดงถึงความมั่งคั่ง (Wealth) ของโครงการในอนาคต

- อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio) หมายถึง
มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์รวมหารด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม วิธีการคำนวณมีสูตรดังนี้

$$\text{อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน} = \frac{PVb}{PVc} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+i)^t}}{C_0 + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}}$$

เมื่อ

- PVb = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสผลตอบแทน
- PVc = มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสต้นทุน
- C_0 = ค่าลงทุนในปีปัจจุบัน
- C_t = ต้นทุนในปีที่ t ($t=1,2,3$)
- B_t = ผลตอบแทนในปีที่ t ($t=1,2,3$)
- i = อัตราส่วนลด

ค่าของ BCR อาจจะเท่ากับ 1 มากกว่า หรือน้อยกว่า 1 ก็ได้ แต่หลักเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกโครงการที่มีความเหมาะสมและคุ้มค่าในทางการเงิน คือ $BCR = 1$ หรือ >1

- อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR)

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ หมายถึง อัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย หรือ IRR เป็นอัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของรายรับจากโครงการเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของการลงทุน $PV(\text{Inflows}) = PV(\text{Investments})$ ดังนั้นมูลค่าปัจจุบันจึงเท่ากับศูนย์ ($NPV = 0$)

$$\text{IRR คือ ค่าที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจควรลงทุน คือ เมื่อได้ค่า r มาแล้วนำไปเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบออมทรัพย์เฉลี่ยกับอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อเบิกเกินบัญชีที่โครงการกำหนด โดย

ถ้าค่า $IRR < 4.875$ ไม่ควรลงทุนโครงการ เพราะถือว่าโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร สามารถให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน

$IRR = 4.875$ ไม่มีความแตกต่างระหว่างลงทุนหรือไม่ลงทุน ถือว่าโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร สามารถให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน

$IRR > 4.875$ ควรลงทุนเพราะได้ประโยชน์มากกว่าต้นทุนทางการเงินที่เสียไป ถือว่าโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร สามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าเสียโอกาสของการใช้เงินทุน

ในกรณีที่มีหลายโครงการจะเลือกโครงการที่ให้อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ที่สูงที่สุด เป็นอันดับแรก เนื่องจากได้ผลประโยชน์จากการตอบแทนของโครงการสูงสุด

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการจะต้องคาดการณ์เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอนาคตภายใต้เงื่อนไขต่างๆที่เปลี่ยนแปลงไปจากสถานการณ์ที่ได้คาดหมายไว้ซึ่งจะมีผลกระทบต่อโครงการ โดยการศึกษาคำนี้จะศึกษากรณีที่แย่อาจเกิดขึ้นกับโครงการเท่านั้น เนื่องจากสถานการณ์ปัจจุบันที่เกิดความไม่แน่นอนด้วยปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นระยะ และความไม่แน่นอนของรัฐบาล ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อโครงการ ดังนั้นจึงได้กำหนดเงื่อนไข การเปลี่ยนแปลงต่างๆ คือ เปลี่ยนแปลงต้นทุนในการลงทุน และ เปลี่ยนแปลงผลตอบแทนของโครงการให้ลดลง โดยผู้วิจัยได้กำหนดเป็น 3 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้น

กรณีที่ 1.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่

กรณีที่ 1.2 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่

กรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายไม่ได้ตามเป้าหมาย

กรณีที่ 2.1 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 75 ขณะที่ค่าใช้จ่ายของโครงการคงที่

กรณีที่ 2.2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายของโครงการคงที่

กรณีที่ 2.3 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายของโครงการคงที่

กรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้น และ ผลตอบแทนของโครงการลดลง ที่เกิดขึ้นพร้อมๆกัน

- กรณีที่ 3.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25
- กรณีที่ 3.2 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25
- กรณีที่ 3.3 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50
- กรณีที่ 3.4 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร
2. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์
 - 2.1 รายรับของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร
 - 2.2 ค่าใช้จ่ายของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร
 - 2.3 การแปลงค่าจากราคาตลาดเป็นราคาเงา
 - 2.4 ประเมินผลความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรร
 - 2.5 วิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรร

ประวัติความเป็นมาของโครงการ

เจ้าของโครงการได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของทำเลที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดกลางได้จากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาที่ดินอันประกอบด้วย วิศวกร สถาปนิก และนักการตลาดของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเพื่ออยู่อาศัยขนาดกลางนั้นเชื่อมั่นว่าโครงการนี้จะเป็นที่ต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

วัตถุประสงค์สำคัญซึ่งถือเป็นหัวใจของโครงการ คือ

1. พัฒนาที่ดินในรูปแบบบ้านจัดสรรขนาดกลางให้ตอบสนองได้ตรงตามความต้องการของลูกค้าได้มากที่สุด
2. เพียบพร้อมด้วยบริการซึ่งจะก่อให้เกิดผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่สามารถตอบสนองความต้องการของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
3. พัฒนาสภาพแวดล้อมในพื้นที่เพื่อทัศนียภาพที่สวยงาม
4. ดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยอาศัยการบริหารงานที่มีความยืดหยุ่นความคล่องตัวและความคิดสร้างสรรค์

ดังนั้นโครงการจึงเชื่อมั่นว่าการสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพพัฒนาสังคมให้มีความปลอดภัย อบอุ่น พัฒนาการบริการที่ดีด้วยความเป็นมืออาชีพ จะสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้าได้และเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการว่าสามารถให้ผลตอบแทนกับการลงทุนหรือไม่ จึงได้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ เพื่อประเมินโครงการก่อนการลงทุน

รูปแบบของโครงการ

โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยขนาดกลางประเภทบ้านเดี่ยว รูปแบบบ้านสวยทันสมัย ความเจริญรอบทิศ มีสวนพักผ่อน รุ้สึกใกล้ชิตธรรมชาติ อากาศบริสุทธิ์ ท่ามกลางครอบครัวสังคมที่มีระดับ

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

โครงการนี้ตั้งอยู่บนถนนทองมาก อ.เมือง จ.ศรีสะเกษ มีความน่าสนใจตรงที่ใกล้แหล่งออกกำลังกาย สนามกีฬา สนามกอล์ฟ ห้างสรรพสินค้าแมคโคร โลตัส มหาวิทยาลัย โรงเรียนประถมแลมัธยมศึกษา จูงใจให้ผู้ประกอบธุรกิจเข้ามาลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรร โครงการนี้เป็นโครงการขนาดกลางมีที่ดินรวมทั้งสิ้น 24 ไร่ 96 ตารางวา ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 97 แปลง

2. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์

2.1 รายรับของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร

สามารถแบ่งรายรับออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ

(1) รายรับการขาย คือ รายรับที่ได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ตาราง 5 รายละเอียดขนาดที่ดินและพื้นที่ใช้สอยของบ้านในโครงการ

| แบบบ้าน | รายละเอียดแบบบ้าน | | จำนวน (หลัง) | ราคาขายที่ดิน (บาท/ตารางวา) | ราคาขายสุทธิ (บาท/หลัง) |
|---------|-------------------|---------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------|
| | ขนาดที่ดิน | พื้นที่ใช้สอย | | | |
| แบบ A | 72 | 109 | 15 | 12000 | 1,600,000 |
| แบบ B | 80 | 159 | 81 | 12000 | 2,250,000 |
| แบบ B | 101 | 159 | 1 | 12000 | 2,502,000 |

ที่มา: จากการสัมภาษณ์.

ตาราง 6 รายรับจากการขายบ้าน

| แบบบ้าน | จำนวน(หลัง) | ราคาขายสุทธิ (บาท/หลัง) | รวมมูลค่า (บาท) |
|---------|-------------|----------------------------|-----------------|
| แบบ A | 15 | 1,600,000 | 24,000,000 |
| แบบ B | 81 | 2,250,000 | 182,250,000 |
| แบบ B | 1 | 2,502,000 | 2,502,000 |
| รวม | 97 | | 208,752,000 |

ที่มา: จากการสัมภาษณ์.

โครงการมีบ้าน 2 แบบ (ตาราง 5) ซึ่งทั้ง 2 แบบมีขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่ใช้สอยแตกต่างกัน คือ บ้านแบบ A มีพื้นที่ใช้สอย 109 ตารางเมตร และมีที่ดินขนาด 72 ตารางวา บ้านแบบ B มีพื้นที่ใช้สอย 159 ตารางเมตร ที่ดินขนาด 80 ตารางวา และ 101 ตารางวา แบบ A ราคาขายสุทธิหลังละ 1,600,000 บาท มีจำนวน 15 หลัง รวมมูลค่าการขายบ้านแบบ A มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 24,000,000 บาท

แบบ B ราคาขายสุทธิ หลังละ 2,250,000 บาท มีจำนวน 81 หลัง และพื้นที่ 101 ตารางวา ราคาขายสุทธิ หลังละ 2,502,000 บาท มีจำนวน 1 หลัง รวมมูลค่าการขายบ้านแบบ B มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 184,302,000 บาท ซึ่งคิดเป็นรายได้รวมจากการขายบ้านทั้งสิ้น 208,752,000 บาท

ตาราง 7 เงินรับชำระจากการขายตามระยะเวลาโครงการ

| ระยะเวลาโครงการ | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | รวมมูลค่า |
|------------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| เงินรับชำระจากการจองทำสัญญา | 18,250,000 | 6,000,000 | | 24,250,000 |
| เงินรับชำระ(โอนส่วนที่เหลือ) | 50,000,000 | 80,250,000 | 54,252,000 | 184,502,000 |
| รวมมูลค่ารับชำระ | | | | 208,752,000 |

ที่มา: จากการสัมภาษณ์.

แต่ทั้งนี้ได้กำหนดเงื่อนไขการขายของโครงการไว้ดังรายละเอียดดังนี้

- การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนี้มีระยะเวลา 3 ปี
- โครงการจะก่อสร้างบ้านเฉพาะหลังที่มีการจองและทำสัญญาแล้วเท่านั้น
- เงื่อนไขปริมาณการขายจองกำหนดว่าเปิดตัวขายครั้งแรกในปีที่ 1 ของโครงการ

สามารถขายจองได้ร้อยละ 75 คือ 73 หลัง บ้านแบบ B จำนวน 58 หลัง บ้านแบบ A จำนวน 15 หลัง คิดเป็นเงิน 18,250,000 บาท โดยแต่ละหลังชำระตามเงื่อนไขการชำระเงิน คือ จอง 20,000 บาท ทำสัญญา 80,000 บาท ตวง 150,000 บาท และขายจองได้ร้อยละ 25 ในปี 2 คือ 24 หลัง เป็น บ้านแบบ B จำนวน 23 หลัง แบบ B ขนาดพื้นที่ 101 ตรว. จำนวน 1 หลัง คิดเป็นเงิน 6,000,000 บาท (ตาราง 7)

-โครงการมีรายรับจากเงินรับชำระจากการขายหลังจากบ้านเสร็จ(เงินโอนส่วนที่เหลือ)
(ตาราง 7)

ปีที่ 1 รับรู้รายได้ จำนวน 25 หลัง คิดเป็นเงิน 50,000,000 บาท

บ้านแบบ B จำนวน 25 หลัง คิดเป็นเงิน 50,000,000 บาท

ปีที่ 2 รับรู้รายได้ จำนวน 45 หลัง คิดเป็นเงิน 80,250,000 บาท

บ้านแบบ B จำนวน 30 หลัง คิดเป็นเงิน 60,000,000 บาท

บ้านแบบ A จำนวน 15 หลัง คิดเป็นเงิน 20,250,000 บาท

ปีที่ 3 รับรู้รายได้ จำนวน 27 หลัง คิดเป็นเงิน 54,252,000 บาท

บ้านแบบ B จำนวน 26 หลัง คิดเป็นเงิน 52,000,000 บาท

บ้านแบบ B ขนาดพื้นที่ 101 ตรว. จำนวน 1 หลัง คิดเป็นเงิน 2,252,000 บาท

2.2 ค่าใช้จ่ายของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร สามารถแบ่งค่าใช้จ่ายออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ซึ่งประกอบด้วย

(1) ค่าที่ดิน

(2) ค่าพัฒนาที่ดิน คือ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินของโครงการให้พร้อมที่จะทำการก่อสร้าง

(3) ค่าก่อสร้าง ได้แก่ ค่าก่อสร้างขั้วทางเข้าและรั้วรอบโครงการ, ค่าก่อสร้างสำนักงานขายและสโมสร, ค่าก่อสร้างบ้าน, ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ เป็นต้น

(4) ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร

(5) ค่าพัฒนาอื่นๆ ได้แก่ ค่าปรึกษาวิศวกรและสถาปนิก และค่าสำรองเพื่อเหลือเผื่อขาด

2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

(1) ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าเช่าสำนักงาน ค่าไฟฟ้า ประปา

(2) ค่าใช้จ่ายในด้านการขายและส่งเสริมการขาย

(3) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน

(4) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล

การกำหนดค่าใช้จ่ายของโครงการได้จากการสอบถามผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร
โครงการนี้จำนวน 1 ราย พบว่า การดำเนินโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรรมีต้นทุน ตั้งแต่เริ่ม
โครงการ จนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ ซึ่งประมาณการตามค่าใช้จ่ายจริงในปี พ.ศ.2553
ตาราง 8 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการ

| (หน่วย:บาท) | |
|---|-------------|
| รายการ | จำนวนเงิน |
| 1. ค่าที่ดิน | 21,331,200 |
| (พื้นที่ 9,696 ตารางวา x ราคาตารางวาละ 2,200 บาท) | |
| รวมค่าที่ดิน | 21,331,200 |
| 2. ค่าพัฒนาที่ดิน | |
| - ค่าถมดิน | 2,900,000 |
| (พื้นที่ 9,696 ตารางวา x ราคาตารางวาละ 299.09 บาท) | |
| รวมค่าพัฒนาที่ดิน | 2,900,000 |
| 3. ค่าก่อสร้าง | |
| - ค่าก่อสร้างถนนภายในโครงการและท่อระบายน้ำ | 4,121,000 |
| (พื้นที่ 1,585 ตารางวา คิดเป็น พื้นที่ 6,340 ตารางเมตร) (พื้นที่ 6,340 ตารางเมตร x ราคาตารางเมตร 650 บาท) | |
| - ค่าก่อสร้างสำนักงานขาย, สวนสุขภาพ | 1,800,000 |
| (พื้นที่ 450 ตารางวา) | |
| - ค่าสร้างรั้วรอบโครงการ | 1,455,000 |
| - ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ | 2,910,000 |
| (จำนวน 97 แปลง x ราคาแปลงละ 30,000 บาท) | |
| - ค่าก่อสร้างแบบบ้าน A | 14,715,000 |
| (พื้นที่ใช้สอย 109 ตารางเมตร x ราคาตารางเมตรละ 9,000บาท) (ราคาหลังละ 981,000บาท x 15 หลัง) | |
| - ค่าก่อสร้างแบบบ้าน B | 117,342,000 |
| (พื้นที่ใช้สอย 159 ตารางเมตร x ราคาตารางเมตรละ 9,000บาท) (ราคาหลังละ 1,431,000บาท x 82 หลัง) | |

ตาราง 8 (ต่อ)

| | |
|--|-------------|
| รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุนโครงการ | 166,574,200 |
| 4. ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร | 291,000 |
| (จำนวน 97 แปลง x ราคาแปลงละ 3,000 บาท) | |
| รวมค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร | 291,000 |
| 5. ค่าพัฒนาอื่นๆ | |
| - ค่าที่ปรึกษาทางสถาปนิกและวิศวกร (1.0 % ของมูลค่าก่อสร้าง) | 1,665,742 |
| - ค่าสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาด (0.50 % ของมูลค่าก่อสร้าง) | 832,871 |
| รวมค่าพัฒนาอื่นๆ | 2,498,613 |
| รวมการลงทุนของโครงการ | 169,363,813 |

ที่มา: จากการสัมภาษณ์และการคำนวณ.

ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนโครงการ ดังนี้

1. ค่าที่ดิน (ใช้ราคาซื้อ) ตั้งอยู่ ถ.ทองมาก อ.เมือง จ.ศรีสะเกษ ที่ดินมีขนาด 24 ไร่ 96 ตารางวา (9,696 ตารางวา) ราคาที่ดินเท่ากับ 2,200 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่าที่ดินทั้งสิ้น 21,331,200 บาท
2. ค่าพัฒนาที่ดิน เป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและพัฒนาที่ดินของโครงการให้พร้อมที่จะทำการก่อสร้าง ได้แก่ งานถมดิน ปรับพื้นที่ ตรวจสอบสภาพดิน คิดค่าใช้จ่ายเท่ากับ 299.09 บาทต่อตารางวา คิดเป็นเงิน 2,900,000 บาท
3. ค่าก่อสร้าง เป็นค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างสิ่งต่างๆภายในโครงการ ได้แก่ ค่าก่อสร้างถนนภายในโครงการและท่อระบายน้ำตารางเมตรละ 650 บาท เป็นเงิน 4,121,000 บาท ค่าก่อสร้างสำนักงานขาย,สวนพักผ่อน ประมาณการเป็นเงิน 1,800,000 บาท ค่าก่อสร้างรั้วล้อมรอบโครงการ ประมาณการเป็นเงิน 1,455,000 บาท ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคไฟฟ้า ประปาของโครงการเป็นเงิน 2,910,000 บาท ค่าก่อสร้างบ้าน แบบ A ราคาหลังละ 981,000 บาท จำนวน 15 หลัง คิดเป็นเงิน 14,715,000 บาท และค่าก่อสร้างบ้าน แบบ B ราคาหลังละ 1,431,000 บาท จำนวน 82 หลัง คิดเป็นเงิน 117,342,000บาท
4. ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร จำนวน 97 แปลง ราคาแปลงละ 3,000 บาท คิดเป็นเงิน 291,000 บาท

5. ค่าพัฒนาอื่นๆ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาทางสถาปนิกและวิศวกร ร้อยละ 1 ของมูลค่าก่อสร้าง คิดเป็นเงิน 1,665,742 บาท และค่าสำรองเผื่อเหลือเผื่อขาด ร้อยละ .5 ของมูลค่าก่อสร้างคิดเป็นเงิน 832,871 บาท

ตาราง 9 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านบริหารโครงการ (หน่วย: บาท)

| รายการ | จำนวนเงิน |
|---|------------|
| 1. ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ | |
| - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 5% ของมูลค่างานก่อสร้าง | 8,468,191 |
| รวมค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ | 8,468,191 |
| 2. ค่าใช้จ่ายในด้านการขายและส่งเสริมการขาย | |
| - ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาดและค่าโฆษณา (1% ของรายรับการขาย) | 2,087,520 |
| รวมค่าใช้จ่ายในด้านการขายและส่งเสริมการขาย | 2,087,520 |
| รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งสิ้น | 10,555,711 |

ที่มา: จากการคำนวณ

ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ร้อยละ 5 ของมูลค่างานก่อสร้าง คิดเป็นเงิน 8,468,191 บาท
2. ค่าใช้จ่ายในด้านการขายและส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายการตลาดและค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ร้อยละ 1 ของรายรับการขาย รายรับจากการขายบ้าน เท่ากับ 208,752,000 บาท (ข้อมูลจากตาราง7) คิดเป็นเงิน 2,087,520 บาท

ตาราง 10 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานด้านภาษี

(หน่วย: บาท)

| รายการ | จำนวน เงิน |
|---|---------------|
| ค่าใช้จ่ายด้านภาษี | |
| - ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (ร้อยละ 3.3 ของรายรับการขาย) | 6,888,816 |
| - ค่าธรรมเนียมการโอนซื้อขายที่ดิน (ร้อยละ 2 ของราคาที่ทำกรการโอนซื้อขาย) | 3,690,040 |
| - ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ 30 ของผลกำไร) | 5,470,085 |
| รวมต้นทุนทางภาษี | 16,054,942 |

ที่มา: จากการคำนวณ

ค่าใช้จ่ายด้านภาษีสามารถคำนวณได้ดังนี้

- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ คิดเป็นร้อยละ 3.3 ของรายรับการขาย ซึ่งรายรับจากการขายบ้านเท่ากับ 208,752,000 บาท (ข้อมูลจากตาราง 7) สามารถคำนวณค่าภาษีธุรกิจเฉพาะได้เท่ากับ 6,888,816 บาท โดยแบ่งจ่ายตามระยะเวลาของรายรับที่ได้
- ค่าธรรมเนียมการโอนซื้อขายที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 2 ของราคาที่ทำกรการโอนซื้อขาย ซึ่งราคาที่ทำกรการโอนซื้อขาย เท่ากับ 184,502,000 บาท(ตาราง 7) สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมการโอนได้ เท่ากับ 3,690,040 บาท
- ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล คิดเป็นร้อยละ 30 ของกำไร ซึ่งเกณฑ์การคำนวณนำมาจากงบกำไรขาดทุน (ตาราง 14) คิดเป็นเงินเท่ากับ 5,391,638 บาท

ภาษีเงินได้นิติบุคคล บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล จะต้องเสียภาษีเงินได้

นิติบุคคลโดยคำนวณหากำไรสุทธิที่ได้จากกิจการหรือเนื่องจากกิจการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในประมวลรัษฎากร กล่าวคือให้ใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณกำไรสุทธิ โดยนำรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด แม้ว่าจะยังไม่ได้รับชำระในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และนำรายจ่ายทั้งสิ้นที่เกี่ยวข้องกับรายได้นั้น แม้จะยังมีได้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น แล้ว

คำนวณกำไรสุทธิให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในมาตรา 65 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ดังนี้

| จำนวนกำไรสุทธิ | อัตรากำไร | (ร้อยละ) |
|---------------------------|-----------|----------|
| 1 – 1,000,000 บาท | | 20 |
| 1,000,001 – 3,000,000 บาท | | 25 |
| 3,000,001 บาทขึ้นไป | | 30 |

- ค่าเสื่อมราคา การคิดค่าเสื่อมราคาอาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ อุปกรณ์ และเฟอร์นิเจอร์ ใช้วิธีคิดค่าเสื่อมตามวิธีเส้นตรงเฉลี่ยตามอายุการใช้งาน ตามที่กำหนดในประมวลรัษฎากร ดังนี้ อาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่า 1,400,000 บาท อัตราค่าเสื่อมเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี มีอายุการใช้งาน 20 ปี รวมเป็นเงิน 70,000 บาท ต่อปี

- ค่าเสียโอกาส การศึกษาค่าใช้จ่ายครั้งนี้ เป็นการพิจารณาถึงต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ จึงได้มีการรวมต้นทุนค่าเสียโอกาสเข้าไปในการคิดคำนวณด้วย การคำนึงถึงต้นทุนค่าเสียโอกาสเป็นความแตกต่างที่สำคัญที่สุดของต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์และต้นทุนทางบัญชี ต้นทุนค่าเสียโอกาสนับว่าเป็นต้นทุนที่แท้จริงในการทำกิจกรรมใดๆ ก็ตาม เพราะมันทำให้เห็นถึงโอกาสซึ่งเป็นต้นทุนที่ถูกซ่อนอยู่

$$\text{ต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์} = \text{ต้นทุนทางบัญชี} + \text{ต้นทุนค่าเสียโอกาส}$$

ต้นทุนค่าเสียโอกาสของโครงการนี้จะพิจารณาจากค่าเสียโอกาสในการนำเงินลงทุนไปฝากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 3 ต่อปี ระยะเวลา 3 ปี สามารถคำนวณหาผลตอบแทนที่ได้รับ ตาราง 11

ตาราง 11 คำนวณหาผลตอบแทนที่ได้รับจากการฝากเงิน (ค่าเสียโอกาส)

(หน่วย:บาท)

| ปีที่ | เงินลงทุน | อัตราดอกเบี้ย | ดอกเบี้ยที่ได้รับ | ดอกเบี้ย |
|-------|------------|---------------|-------------------|-----------|
| 1 | 40,154,633 | ร้อยละ 3 | 1,204,639 | 1,204,639 |
| 2 | 21,339,333 | ร้อยละ 3 | 640,180 | 1,844,819 |
| 3 | 5,033,387 | ร้อยละ 3 | 151,002 | 1,995,821 |

ที่มา: จากประมาณการกระแสเงินสด ตาราง 29.

ด้วยเงินลงทุนจำนวน 66,527,353 บาท ในระยะเวลา 3 ปี หากนำเงินลงทุนในแต่ละปีไปฝากธนาคารพาณิชย์ จะได้รับผลตอบแทนจากดอกเบี้ยทั้งหมด 1,995,821 บาท

ดังนั้นสามารถคำนวณหาต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ ได้ดังนี้

ต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ = ต้นทุนทางบัญชี + ต้นทุนค่าเสียโอกาส

ต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ = 195,968,465 + 1,995,821

ต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ = 197,964,286 บาท

ตาราง 12 สินเชื่อเงินกู้โครงการ ชำระคืนแบบลดต้นลดดอก

| ปีที่ | เงินลงทุน | อัตราดอกเบี้ย | ดอกเบี้ยจ่าย | รวมจ่ายดอกเบี้ย(บาท) |
|-------|------------|---------------|--------------|----------------------|
| 1 | 37,154,678 | ร้อยละ 6.75 | 708,152 | 708,152 |
| 2 | 49,791,778 | ร้อยละ 6.75 | 949,009 | 1,657,161 |
| 3 | 11,744,570 | ร้อยละ 6.75 | 223,846 | 1,881,007 |

ที่มา: จากประมาณการกระแสเงินสด ตาราง 29.

เงื่อนไขการเบิกเงินกู้ ประกอบด้วย

- ผู้กู้จะต้องเบิกเงินกู้ตามความจำเป็นภายใต้วงเงินอนุมัติให้กู้รวม จำนวน 55,000,000 บาท ผู้กู้จะผ่อนชำระ เป็นรายงวด ตามจำนวนเงินกู้ โดยปีที่ 1 เบิกเงินกู้จำนวน 37,154,678 บาท แบ่งชำระคืนจำนวน 12 งวด งวดละ 3,155,235.81 บาท เป็นอัตราที่ลดต้นลดดอกผ่อนชำระคืนเต็มจำนวนภายในปีที่ 1(ตามตาราง31)
- ผู้กู้จะผ่อนชำระ เป็นรายงวด ตามจำนวนเงินกู้ โดยปีที่ 2 เบิกเงินกู้จำนวน 49,791,778 บาท แบ่งชำระคืนจำนวน 12 งวด งวดละ 4,228,398.94 บาท เป็นอัตราที่ลดต้นลดดอกผ่อนชำระคืนเต็มจำนวนภายในปีที่ 2 (ตามตาราง32)
- ผู้กู้จะผ่อนชำระ เป็นรายงวด ตามจำนวนเงินกู้ โดยปีที่ 3 เบิกเงินกู้จำนวน 11,744,570 บาท แบ่งชำระคืนจำนวน 12 งวด งวดละ 997,368.03 บาท เป็นอัตราที่ลดต้นลดดอกผ่อนชำระคืนเต็มจำนวนภายในปีที่ 3 (ตามตาราง33)

ตาราง 13 สรุปการประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการตลอดอายุโครงการ

| รายการต้นทุน | จำนวนเงินลงทุน (หน่วย:บาท) | ร้อยละ |
|--|-------------------------------|--------|
| ค่าใช้จ่ายในการลงทุน | | |
| ค่าที่ดิน | 21,331,200 | 10.89 |
| ค่าพัฒนาที่ดิน | 2,900,000 | 1.48 |
| ค่าก่อสร้างถนนภายในโครงการและท่อระบายน้ำ | 4,121,000 | 2.10 |
| ค่าก่อสร้างสำนักงานขาย,สวนพักผ่อน | 1,800,000 | 0.92 |
| ค่าก่อสร้างรั้วล้อมรอบโครงการ | 1,455,000 | 0.74 |
| ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ | 2,910,000 | 1.48 |
| ค่าก่อสร้างบ้าน | 132,057,000 | 67.39 |
| ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร | 291,000 | 0.15 |
| ค่าพัฒนาอื่นๆ | 2,498,613 | 1.28 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน | 169,363,813 | 86.42 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | | |
| ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ | 8,468,191 | 4.32 |
| ค่าใช้จ่ายในด้านการขายและส่งเสริมการขาย | 2,087,520 | 1.07 |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 6,888,816 | 3.52 |
| ค่าธรรมเนียมการโอน | 3,690,040 | 1.88 |
| ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล | 5,470,085 | 2.79 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | 26,604,652 | 13.58 |
| รวมค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด | 195,968,465 | 100.00 |

ที่มา: จากตารางกำไรขาดทุน.

จากตาราง 13 จะพบว่าต้นทุนในการลงทุนของโครงการบ้านส่วนใหญ่มาจากต้นทุนคงที่ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 86.42 ของต้นทุนทั้งหมด ส่วนต้นทุนผันแปรคิดเป็นร้อยละ 13.58 ของต้นทุนทั้งหมด

เท่านั้น และในส่วนของต้นทุนคงที่นั้นต้นทุนหลักมาจากค่าก่อสร้างบ้านซึ่งคิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 67.39 และรองลงมาเป็นต้นทุนค่าที่ดินซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.89

ตาราง 14 ประมาณการงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า

(หน่วย: บาท)

| รายการ | ปีที่ 0 | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 |
|--------------------------------|------------|------------------------|--------------|------------|
| รายได้ | | | | |
| รายได้จากการขาย | - | 68,250,000 | 86,250,000 | 54,252,000 |
| รวมรายได้ | - | 68,250,000 | 86,250,000 | 54,252,000 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | |
| ต้นทุนการลงทุนของโครงการ | 24,231,200 | 63,306,500 | 67,910,500 | 10,017,000 |
| ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | - | 3,866,490 | 3,866,490 | 2,822,730 |
| ต้นทุนอื่นๆ | - | 4,085,121 | 5,284,121 | 3,868,227 |
| ค่าเสื่อมราคา | - | 70,000 | 70,000 | 70,000 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | 708,152 | 949,009 | 223,846 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 24,231,200 | 72,036,263 | 78,080,120 | 16,777,957 |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักภาษี | - | 24,231,200 - 3,786,263 | - 16,061,320 | 17,626,459 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล | - | - | - | 5,287,938 |
| กำไรหลังหักภาษี | - | 24,231,200 - 3,786,263 | - 16,061,320 | 12,338,521 |

ที่มา:คำนวณจากประมาณการรายรับและค่าใช้จ่ายในการลงทุนโครงการ.

2.3 การแปลงค่าจากราคาตลาดเป็นราคาเงา

การวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ จะใช้ราคาเงา (shadow price) แทนราคาตลาด (Market Price) ทั้งนี้เพราะราคาตลาดของสินค้าหรือบริการไม่ได้สะท้อนถึงคุณค่าของสิ่งของนั้นๆ ที่มีต่อชุมชนอย่างแท้จริง ซึ่งราคาเงาจะมีผลทำให้ราคาของปัจจัยการผลิตนั้นเท่ากับมูลค่าที่แท้จริงหรือมูลค่าผลผลิตเพิ่ม และเท่ากับค่าเสียโอกาสของการใช้ปัจจัยชนิดนั้น การหาค่าราคาเงาในปัจจุบันได้มีการใช้ตัวปรับค่าที่เรียกว่า “Conversion Factor” เป็นตัวแทนราคาเงาในการปรับค่าทางการเงินให้เป็นค่าทางเศรษฐศาสตร์ โดยรายการที่ต้องแปลงค่า มีดังนี้

ตาราง 15 รายการต้นทุนที่แปลงมูลค่าจากราคาตลาดเป็นมูลค่าทางเศรษฐศาสตร์

| รายการ | มูลค่าทาง การตลาด (1) | Conversion Factor (2) | มูลค่าทาง เศรษฐศาสตร์ (1)x(2) |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| -ค่าที่ดิน | 21,331,200 | 0.84 | 17,918,208 |
| -ค่าถมดิน | 2,900,000 | 0.84 | 2,436,000 |
| -ค่าก่อสร้างถนนภายในโครงการและท่อระบายน้ำ | 4,121,000 | 0.88 | 3,626,480 |
| -ค่าก่อสร้างสำนักงานขายและสวนพักผ่อน | 1,800,000 | 0.88 | 1,584,000 |
| -ค่าก่อสร้างรั้วล้อมรอบโครงการ | 1,455,000 | 0.88 | 1,280,400 |
| -ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ | 2,910,000 | 0.88 | 2,560,800 |
| -ค่าก่อสร้างบ้านแบบ A | 14,715,000 | 0.88 | 12,949,200 |
| -ค่าก่อสร้างบ้านแบบ B | 117,342,000 | 0.88 | 103,260,960 |
| -ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร | 291,000 | 0.94 | 273,540 |
| -ค่าที่ปรึกษาทางสถาปนิกและวิศวกร | 1,665,742 | 0.94 | 1,565,797 |
| -ค่าสำรวจเพื่อเหลือเพื่อขาด | 832,871 | 0.94 | 782,899 |
| -ค่าธรรมเนียมเงินกู้ | 20,000 | 0.94 | 18,800 |
| -ค่าธรรมเนียมการโอนซื้อขายที่ดิน | 3,690,040 | 0.94 | 3,468,638 |
| -ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 6,888,816 | 0.94 | 6,475,487 |
| -ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล | 5,470,085 | 0.94 | 5,141,880 |
| -ค่าใช้จ่ายด้านการบริหารโครงการ | 8,468,191 | 0.92 | 7,790,736 |
| -ค่าใช้จ่ายในด้านการขายและส่งเสริมการขาย | 2,087,520 | 0.92 | 1,920,518 |

ที่มา: จากการคำนวณ.

2.4 การประเมินผลความเป็นไปได้ของโครงการลงทุน

ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาผลการดำเนินงานของโครงการว่าเมื่อดำเนินโครงการไปแล้วจะเกิดความคุ้มค่าการลงทุนหรือไม่ โดยต้องมีการจัดทำประมาณการงบกระแสเงินสด ซึ่งประกอบด้วยกระแสเงินสดรับ (Cash in flow) เพื่อแสดงผลตอบแทน และกระแสเงินสดจ่าย (Cash out flow) เพื่อแสดงต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นในแต่ละปี ตลอดอายุโครงการ โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรรครั้งนี้มีเกณฑ์ในการวิเคราะห์การวัดความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ 4 แนวทาง คือ 1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB) 2. มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Net Present Value: NPV) 3. อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio หรือ B/C Ratio) 4. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)

ตาราง 16 ระยะเวลาคืนทุน กรณีปกติ

| ระยะเวลาโครงการ (t) | กระแสเงินสดสุทธิ ($B_t - C_t$) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|------------------------|-------------------------------------|----------------|
| ปีที่ 0 | -20,354,208 | -20,354,208 |
| ปีที่ 1 | 7,471,999 | -12,882,209 |
| ปีที่ 2 | 17,697,440 | 4,815,232 |
| ปีที่ 3 | 34,113,733 | 38,928,965 |

ที่มา: จากการคำนวณจากตาราง 17.

จากตาราง 16 เป็นการวิเคราะห์หาระยะเวลาคืนทุนของโครงการ ซึ่งในกรณีปกติ จะพบว่าระยะเวลาการคืนทุนของโครงการนี้เท่ากับ 1 ปี และการคำนวณหาจำนวนเดือน ทำได้ดังนี้ $(-12,882,209 / 17,697,440) = 0.728$ ซึ่งระยะเวลาคืนทุน 1 ปี 7 เดือนนั้นน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ 3 ปี แสดงให้เห็นว่าโครงการนี้มีความน่าสนใจต่อการลงทุน

ตาราง 17 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนและอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ กรณีปกติ

| ระยะเวลาโครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|
| ปีที่ 0 | 0 | 20,354,208 | -20,354,208 |
| ปีที่ 1 | 68,250,000 | 60,778,001 | 7,471,999 |
| ปีที่ 2 | 86,250,000 | 68,552,560 | 17,697,440 |
| ปีที่ 3 | 54,252,000 | 20,138,267 | 34,113,733 |
| รวม | 208,752,000 | 169,823,035 | 38,928,965 |
| NPV | 181,671,566 | 150,744,202 | 30,927,364 |
| BCR | | | 1.21 |
| IRR | | | 76% |

หมายเหตุ : Discount rate = 4.875%

จากตาราง 17 สรุปได้ว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เป็นการหาผลรวมสุทธิของกระแสเงินสดรับและเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุโครงการโดยลดค่าด้วยอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการในการศึกษาคั้งนี้ กำหนดอัตราส่วนลด เท่ากับ ร้อยละ 4.875 ผลการวิเคราะห์ห้บกระแสเงินสดของโครงการตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงปีที่ 3 โครงการมีรายรับโดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 181,671,566 บาท และมีรายจ่ายจากการลงทุนตลอดอายุโครงการโดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 150,744,202 บาท เมื่อนำผลกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายมาเปรียบเทียบเพื่อหากระแสเงินสดสุทธิแล้ว มีค่าเท่ากับ 30,927,364 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ แสดงว่า โครงการนี้ควรลงทุน

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) มีค่าเท่ากับ 1.21 หมายความว่า เมื่อโครงการลงทุนไป 1 บาท จะมีผลตอบแทนเท่ากับ 1.21 บาท แสดงว่าประสิทธิภาพของการลงทุนในโครงการธุรกิจบ้านจัดสรรให้ผลตอบแทนเป็น 1.21 เท่า ของต้นทุนทั้งหมด

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับ ร้อยละ 76 เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนต่ำสุดที่ต้องการ คือ ร้อยละ 4.875 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบออมทรัพย์สูงสุด ร้อยละ 2.5 เผลี่ยกับอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อเบิกเกินบัญชี ร้อยละ 6.75 พบว่าอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ มากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากแบบออมทรัพย์สูงสุด

ร้อยละ 3 เฉลี่ยกับอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อเบิกเกินบัญชี ร้อยละ 6.75 ดังนั้นการลงทุนโครงการธุรกิจ บ้านจัดสรรในกรณีนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าแก่การลงทุน

กรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ที่กล่าวมาแล้วนั้นเป็นการวิเคราะห์ที่อยู่ภายใต้ความแน่นอนแต่ในความเป็นจริงแล้วความแน่นอนในการคาดคะเนนั้นเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นได้ยาก ซึ่งในอนาคตนั้นย่อมมีความเสี่ยงเกิดขึ้นเสมอ จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ผลตอบแทนที่ได้จากการสมมติเกี่ยวกับสภาพความเสี่ยงและความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้นในอนาคต นอกเหนือจากการวิเคราะห์สถานการณ์ปกติ ซึ่งจัดทำขึ้นเพื่อให้ทราบว่าการลงทุนยังมีความเป็นไปได้อยู่หรือไม่ เมื่อต้นทุนหรือผลตอบแทนจากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ จะมีผลทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ มีการเปลี่ยนแปลงมากน้อยเพียงใด และทำให้ผลการตัดสินใจเลือกโครงการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร

ภายใต้การวิเคราะห์ความอ่อนไหว จะทำการทดสอบโดยการหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และระยะเวลาคืนทุนเพียงใด เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นกับรายรับและรายจ่ายของโครงการ โดยการวิเคราะห์แยกเป็น 3 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้น

กรณีที่ 1.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่

กรณีที่ 1.2 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่

กรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายไม่ได้ตามเป้าหมาย

กรณีที่ 2.1 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 75 ขณะที่ค่าใช้จ่ายของโครงการคงที่

กรณีที่ 2.2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายของโครงการคงที่

กรณีที่ 2.3 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายของโครงการคงที่

กรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นและผลตอบแทนของโครงการลดลงที่เกิดขึ้นพร้อมๆกัน

กรณีที่ 3.1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25

กรณีที่ 3.2 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25

กรณีที่ 3.3 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50

กรณีที่ 3.4 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50

ผลการวิเคราะห์: กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้น

(1.1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6

ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่

ตาราง 18 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุนในกรณี ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6

| ระยะเวลาโครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|----------------|
| ปีที่ 0 | 0.00 | 21,290,502 | -21,290,502 | -21,290,502 |
| ปีที่ 1 | 68,250,000 | 63,111,470 | 5,138,530 | -16,151,972 |
| ปีที่ 2 | 86,250,000 | 71,159,269 | 15,090,731 | -1,061,241 |
| ปีที่ 3 | 54,252,000 | 20,543,755 | 33,708,245 | 32,647,004 |
| รวม | 208,752,000 | 176,104,996 | 32,647,004 | |
| NPV | 181,671,566 | 156,353,572 | 25,317,995 | |
| BCR | | | 1.16 | |
| IRR | | | 46% | |

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 4.875%

2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6

ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่

จากตาราง 18 ผลการวิเคราะห์ในกรณีที่(1.1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่ พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ที่มีค่าใช้จ่ายใน

การลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 มีค่าเท่ากับ 25,317,995 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 เท่ากับ 1.16 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 มีค่าเท่ากับร้อยละ 46 และระยะเวลาคืนทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 เท่ากับ 2 ปี 1 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 นั้นค่า NPV มีค่าเป็นบวก ค่า IRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.875 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 อีกทั้งระยะเวลาคืนทุนมากกว่ากรณีพิจารณาภายใต้สถานการณ์ปกติเพียง 6 เดือน ดังนั้นกรณีนี้การลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

(1.2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่

ตาราง 19 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุนในกรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7

| ระยะเวลาโครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|----------------|
| ปีที่ 0 | 0.00 | 21,717,940 | -21,717,940 | -21,717,940 |
| ปีที่ 1 | 68,250,000 | 64,176,750 | 4,073,250 | -17,644,690 |
| ปีที่ 2 | 86,250,000 | 72,349,289 | 13,900,711 | -3,743,979 |
| ปีที่ 3 | 54,252,000 | 20,728,869 | 33,523,131 | 29,779,152 |
| รวม | 208,752,000 | 178,972,848 | 29,779,152 | |
| NPV | 181,671,566 | 158,914,371 | 22,757,196 | |
| BCR | | | 1.14 | |
| IRR | | | 41% | |

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 4.875%

2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่

จากตาราง 19 ผลการวิเคราะห์ในกรณี(1.2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่ พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ที่มีค่าใช้จ่ายใน

การลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 มีค่าเท่ากับ 22,757,196 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 เท่ากับ 1.14 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 มีค่าเท่ากับร้อยละ 41 และระยะเวลาคืนทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 เท่ากับ 2 ปี 2 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 นั้นค่า NPV มีค่าเป็นบวก ค่า IRR มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.875 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 แม้ว่าจะระยะเวลาคืนทุนจะมากกว่ากรณีปกติ ดังนั้น กรณีนี้การลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรควรลงทุน แม้ว่าผลตอบแทนที่ได้รับจะลดลงจากเดิมแต่ยังคงคุ้มค่าแก่การลงทุน

ผลการวิเคราะห์: กรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายไม่ได้ตามเป้าหมาย

(2.1) ผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 75 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขของยอดขาย

ตาราง 20 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุนในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ ร้อยละ 75

| ระยะเวลาโครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|----------------|
| ปีที่ 0 | 0.00 | 20,354,208 | -20,354,208 | -20,354,208 |
| ปีที่ 1 | 54,000,000 | 39,541,904 | 14,458,096 | -5,896,112 |
| ปีที่ 2 | 0 | 260,966 | -260,966 | -6,157,079 |
| ปีที่ 3 | 0 | 260,966 | -260,966 | -6,418,045 |
| รวม | 54,000,000 | 60,418,045 | -6,418,045 | |
| NPV | 49,096,418 | 55,801,248 | -6,704,829 | |
| BCR | | | 0.88 | |
| IRR | | | -34% | |

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 4.875%

2) ผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 75 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามตามเงื่อนไขของยอดขาย

จากตาราง 20 ผลการวิเคราะห์ในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 75 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไข ยอดขาย พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีผลตอบแทนลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 75 มีค่าเท่ากับ -6,704,829 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน ที่มีผลตอบแทนลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 75 เท่ากับ 0.88 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีผลตอบแทนลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 75 มีค่าเท่ากับร้อยละ และระยะเวลาคืนทุนที่มากกว่าระยะเวลาของโครงการซึ่งแสดงให้เห็นว่า NPV มีค่าเป็นลบ ค่า IRR ร้อยละ -34 และค่า BCR มีค่าน้อยกว่า 1 เห็นได้ชัดว่าผู้ประกอบการโครงการไม่ควรลงทุน เพราะมีความเสี่ยงสูงที่จะประสบปัญหาขาดทุนอย่างแน่นอน

(2.2) ผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขของยอดขาย

ตาราง 21 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุนในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้า ร้อยละ 50

| ระยะเวลาโครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|---|----------------|
| ปีที่ 0 | 0.00 | 20,354,208 | -20,354,208 | -20,354,208 |
| ปีที่ 1 | 62,250,000 | 71,557,121 | -9,307,121 | -29,661,329 |
| ปีที่ 2 | 48,000,000 | 9,017,710 | 38,982,290 | 9,320,962 |
| ปีที่ 3 | 0 | 3,379,811 | -3,379,811 | 5,941,151 |
| รวม | 110,250,000 | 104,308,849 | 5,941,151 | |
| NPV | 98,209,905 | 95,078,876 | 3,131,028 | |
| BCR | | | 1.03 | |
| IRR | | | 12% | |

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 4.875%

2) ผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

จากตาราง 21 ผลการวิเคราะห์ในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไข ยอดขาย พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีผลตอบแทนลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 มีค่าเท่ากับ 3,131,028 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน ที่มีผลตอบแทนลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 เท่ากับ 1.03 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีผลตอบแทนลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 มีค่าเท่ากับร้อยละ 12 และระยะเวลาคืนทุนที่น้อยกว่าระยะเวลาของโครงการคือ 1 ปี 7 เดือน ค่า NPV มีค่าเป็นลบ ค่า IRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.875 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 เห็นว่าโครงการควรลงทุนเพราะมีผลตอบแทนในระดับที่น่าพอใจ

(2.3) ผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

ตาราง 22 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุนในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้า ร้อยละ 25

| ระยะเวลาโครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|---|----------------|
| ปีที่ 0 | 0 | 20,354,208 | -20,354,208 | -20,354,208 |
| ปีที่ 1 | 68,250,000 | 60,778,001 | 7,471,999 | -12,882,209 |
| ปีที่ 2 | 86,250,000 | 45,539,800 | 40,710,200 | 27,827,992 |
| ปีที่ 3 | | 3,379,811 | -3,379,811 | 24,448,181 |
| รวม | 154,500,000 | 130,051,819 | 24,448,181 | |
| NPV | 136,825,138 | 116,940,675 | 19,884,463 | |
| BCR | | | 1.17 | |
| IRR | | | 57% | |

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 4.875%

2) ผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

จากตาราง 22 ผลการวิเคราะห์ในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีผลตอบแทนลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 มีค่าเท่ากับ 19,884,463 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน ที่มีผลตอบแทนลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 เท่ากับ 1.17 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีผลตอบแทนลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 มีค่าเท่ากับร้อยละ 57 และระยะเวลาคืนทุนที่น้อยกว่าระยะเวลาของโครงการ คือ 1.3 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่า NPV มีค่าเป็นบวก ค่า IRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.875 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 เห็นได้ชัดว่าผู้ประกอบการโครงการควรลงทุน เพราะมีผลตอบแทนที่คุ้มค่าแก่การลงทุน

ผลการวิเคราะห์: กรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นและผลตอบแทนของโครงการลดลงที่เกิดขึ้นพร้อม ๆ กัน

(3.1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

ตาราง 23 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุนในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25

| ระยะเวลาโครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|----------------|
| ปีที่ 0 | 0 | 21,290,502 | -21,290,502 | -21,290,502 |
| ปีที่ 1 | 68,250,000 | 62,515,807 | 5,734,193 | -15,556,309 |
| ปีที่ 2 | 86,250,000 | 47,161,752 | 39,088,248 | 23,531,939 |
| ปีที่ 3 | | 3,379,811 | -3,379,811 | 20,152,128 |
| รวม | 154,500,000 | 134,347,872 | 20,152,128 | |
| NPV | 136,825,138 | 120,819,567 | 16,005,571 | |
| BCR | | | 1.13 | |
| IRR | | | 46% | |

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 4.875%

2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

จากตาราง 23 ผลการวิเคราะห์ในกรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขายพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 มีค่าเท่ากับ 16,005,571 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน ที่มีผลตอบแทนลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 เท่ากับ 1.13 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีผลตอบแทนลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 มีค่าเท่ากับร้อยละ 46 และระยะเวลาคืนทุนที่น้อยกว่าระยะเวลาของโครงการคือ 1 ปี 4 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า NPV มีค่าเป็นบวก ค่า IRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.875 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 เห็นได้ชัดว่าผู้ประกอบการโครงการควรลงทุน เพราะมีระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ และได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า

(3.2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และ ค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

ตาราง 24 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุนในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25

| ระยะเวลา โครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|----------------|
| ปีที่ 0 | 0 | 21,717,940 | -21,717,940 | -21,717,940 |
| ปีที่ 1 | 68,250,000 | 63,309,154 | 4,940,846 | -16,777,093 |
| ปีที่ 2 | 86,250,000 | 47,902,209 | 38,347,791 | 21,570,698 |
| ปีที่ 3 | 0 | 3,379,811 | -3,379,811 | 18,190,887 |
| รวม | 154,500,000 | 136,309,113 | 18,190,887 | |
| NPV | 136,825,138 | 122,590,366 | 14,234,773 | |
| BCR | | | 1.12 | |
| IRR | | | 41% | |

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 4.875%

2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และ ค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

จากตาราง 24 ผลการวิเคราะห์ในกรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และ ค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไข ยอดขาย พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 มีค่าเท่ากับ 14,234,773 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 เท่ากับ 1.12 อัตราผลตอบแทน ภายในของโครงการที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 6.7 ผลตอบแทน

ของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 มีค่าเท่ากับร้อยละ 41 และระยะเวลาคืนทุนที่น้อยกว่าระยะเวลาของโครงการซึ่งแสดงให้เห็นว่า NPV มีค่าเป็นบวก ค่า IRR ยังมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 5.125 และค่า BCR มีค่ามากกว่า 1 เห็นได้ชัดว่าผู้ประกอบการโครงการควรลงทุน เพราะมีระยะเวลาคืนทุนเร็วและมีผลตอบแทนที่คุ้มค่า

(3.3) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และ ค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

ตาราง 25 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุนในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50

| ระยะเวลาโครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|---|----------------|
| ปีที่ 0 | 0.00 | 21,290,502 | -21,290,502 | -21,290,502 |
| ปีที่ 1 | 62,250,000 | 74,395,538 | -12,145,538 | -33,436,039 |
| ปีที่ 2 | 48,000,000 | 9,017,710 | 38,982,290 | 5,546,251 |
| ปีที่ 3 | 0 | 3,379,811 | -3,379,811 | 2,166,440 |
| รวม | 110,250,000 | 108,083,560 | 2,166,440 | |
| NPV | 98,209,905 | 98,552,316 | -342,411 | |
| BCR | | | 1.00 | |
| IRR | | | 4% | |

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 4.875%

2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

จากตาราง 25 ผลการวิเคราะห์ในกรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 มีค่าเท่ากับ -342,411 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 เท่ากับ 1 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 มีค่าเท่ากับร้อยละ 4 และระยะเวลาคืนทุนที่ 1 ปี 8 เดือน อยู่ในระยะเวลาของโครงการซึ่งแสดงให้เห็นว่า NPV มีค่าเป็นลบ ค่า IRR ยังมีค่าน้อยกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.875 และค่า BCR มีค่าเท่ากับ 1 เห็นได้ชัดว่าผู้ประกอบการโครงการไม่ควรลงทุนเพราะมีความเสี่ยงในการขาดทุนพอสมควร ผู้ประกอบการควรพิจารณาอย่างถี่ถ้วน เพื่อไม่ประสบภาวะขาดทุน

(3.4) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และ ค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

ตาราง 26 แสดงการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน, อัตราผลตอบแทนภายในโครงการและระยะเวลาคืนทุนในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50

| ระยะเวลาโครงการ (t) | รายรับ (B _t) | รายจ่าย (C _t) | ผลตอบแทน (B _t - C _t) | ดุลเมื่อสิ้นปี |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|---|----------------|
| ปีที่ 0 | 0.00 | 21,717,940 | -21,717,940 | -21,717,940 |
| ปีที่ 1 | 62,250,000 | 75,691,337 | -13,441,337 | -35,159,277 |
| ปีที่ 2 | 48,000,000 | 9,017,710 | 38,982,290 | 3,823,013 |
| ปีที่ 3 | 0 | 3,379,811 | -3,379,811 | 443,203 |
| รวม | 110,250,000 | 109,806,797 | 443,203 | |
| NPV | 98,209,905 | 100,138,017 | -1,928,112 | |
| BCR | | | 0.98 | |
| IRR | | | 1% | |

หมายเหตุ : 1) Discount rate = 4.875%

2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย

จากตาราง 26 ผลการวิเคราะห์ในกรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายในลงทุนของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 มีค่าเท่ากับ -1,928,112 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 เท่ากับ 0.98 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 มีค่าเท่ากับร้อยละ 1 และระยะเวลาคืนทุนที่ 1 ปี 9 เดือน อยู่ในระยะเวลาของโครงการแต่เห็นได้ว่า NPV มีค่าเป็นลบ ค่า IRR ยังมีค่าน้อยกว่าอัตราคิดลดของโครงการซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.875 และค่า BCR มีค่าน้อยกว่า 1 เห็นได้ชัดว่าผู้ประกอบการโครงการไม่ควรลงทุน เพราะมีความเสี่ยงที่จะประสบปัญหาขาดทุนสูง

ตาราง 27 สรุปผลการคำนวณเกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าของการลงทุนโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร

| กรณีศึกษา | NPV | BCR | IRR | PB | การตัดสินใจ |
|--|------------|------|------|--------|-------------|
| กรณีปกติ | 30,927,364 | 1.21 | 76% | 1.7 ปี | ลงทุน |
| (1.1) กรณีค่าใช้จ่ายต้นทุนการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่ | 25,317,995 | 1.16 | 46% | 2.1ปี | ลงทุน |
| (1.2) กรณีค่าใช้จ่ายต้นทุนการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7ขณะที่ผลตอบแทนของโครงการคงที่ | 22,757,196 | 1.14 | 41% | 2.1 ปี | ลงทุน |
| (2.1) กรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 75 ขณะที่ค่าใช้จ่ายของโครงการตามเงื่อนไข | -6,704,829 | 0.88 | -34% | >4ปี | ไม่ลงทุน |
| (2.2) กรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 ขณะที่ค่าใช้จ่ายของโครงการตามเงื่อนไข | 3,131,028 | 1.03 | 12% | 1.7ปี | ลงทุน |
| (2.3) กรณีผลตอบแทนของโครงการลดลงจากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 ขณะที่ค่าใช้จ่ายของโครงการตามเงื่อนไข | 19,884,463 | 1.17 | 57% | 1.3ปี | ลงทุน |
| (3.1) กรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 | 16,005,571 | 1.13 | 46% | 1.4 ปี | ลงทุน |
| (3.2) กรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 | 14,234,773 | 1.12 | 41% | 1.4 ปี | ลงทุน |
| (3.3) กรณีค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.6 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 | -342,411 | 1 | 4% | 1.8 ปี | ไม่ลงทุน |
| (3.4) ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6.7 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 | -1,928,112 | 0.98 | 1% | 1.9 ปี | ไม่ลงทุน |

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรร ถนนทองมาก เขตเทศบาลเมืองจังหวัดศรีสะเกษ โดยการประมาณการค่าใช้จ่ายและรายรับ ในด้านความคุ้มค่าทางการเงิน โดยจะนำเกณฑ์การพิจารณาวัดความคุ้มค่าเพื่อตัดสินใจลงทุน ซึ่งประกอบด้วย ระยะเวลาคืนทุนคิดลด มูลค่าปัจจุบันสุทธิอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน มาใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน รวมถึงการวิเคราะห์ความเสี่ยงทางการเงิน จะใช้การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

วิธีดำเนินการวิจัย

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) และข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมจากแหล่งข้อมูล ดังนี้ ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจฝ่ายขายของโครงการและข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ ข้อมูลที่ได้รับนั้นสามารถนำมาใช้ประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการคำนวณผลตอบแทนการลงทุน ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยรวบรวมข้อมูลจากเอกสารวิชาการ รายงาน บทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีการศึกษาไว้แล้วจากหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เช่น ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์, ศูนย์วิจัยกสิกรไทย และ ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นต้น รวมถึงรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรรในโครงการที่มีลักษณะและขนาดเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษานี้ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสัมภาษณ์ที่ผู้วิจัยได้สร้างขึ้น โดยผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารการวิจัยเกี่ยวกับต้นทุนการพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรรแล้วนำข้อมูลเหล่านั้นมาสร้างเป็นแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนการสร้างบ้านจัดสรร ซึ่งแบบสัมภาษณ์ ประกอบด้วย ข้อมูลคำถาม แบ่งได้เป็น 6 ตอน ดังนี้

- ตอนที่ 1 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ
- ตอนที่ 2 ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับรายรับของโครงการ
- ตอนที่ 3 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนคงที่หรือต้นทุนพัฒนาที่ดิน
- ตอนที่ 4 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนผันแปรหรือต้นทุนบริหารโครงการ
- ตอนที่ 5 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อมูลเกี่ยวกับเงินลงทุน
- ตอนที่ 6 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายทางภาษี

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษานี้ มีข้อมูล 2 ชนิด คือ ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะของโครงการ, รายรับของโครงการ, และต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการทั้งที่เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับสถิติจำนวนที่

อยู่อาศัยในเขตจังหวัด ศรีสะเกษ ,จำนวนการขออนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ,ภาชี
ธุรกิจเฉพาะในจังหวัดศรีสะเกษ

การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ และข้อมูลสารสนเทศจากแหล่งต่าง ๆ เพื่อ
ประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการบ้านจัดสรร และนำมาจัดทำงบกำไรขาดทุน งบกระแส
เงินสด นำข้อมูลมาปรับค่าด้วยราคาเงาและนำข้อมูลไปวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินโดยใช้
เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าของโครงการเป็นตัวชี้วัดว่าควรลงทุนหรือไม่ ซึ่งประกอบไปด้วย ระยะเวลาคืน
ทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายใน และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน และวิเคราะห์
ความอ่อนไหวของโครงการ โดยผู้วิจัยได้กำหนดเป็น 3 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้น

กรณีที่ 2 ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายไม่ได้ตามเป้าหมาย

กรณีที่ 3 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการเพิ่มขึ้นและผลตอบแทนของโครงการลดลงที่
เกิดขึ้นพร้อมๆกัน

สรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาสรุปผลการวิจัย ดังนี้
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร ได้ทำการวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์
โดยใช้ราคาเงา ผลการวิเคราะห์เกณฑ์ที่ใช้วัดความคุ้มค่าของการลงทุนในกรณีปกติ เป็นดังนี้ มูลค่า
ปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 30,927,364 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการ เท่ากับ 1.21
เท่า อัตราผลตอบแทนภายในที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ มีค่าเท่ากับร้อยละ 76
และมีระยะเวลาคืนทุนเพียง 1 ปี 7 เดือน จากเกณฑ์ชี้วัดสามารถสรุปได้ว่า โครงการลงทุนธุรกิจบ้าน
จัดสรรมีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทน
ภายในที่มีค่ามากกว่าค่าเสียโอกาสในการลงทุนซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.875 อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อ
ต้นทุนของโครงการที่มีค่ามากกว่า 1

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร โดยกำหนดกรณีศึกษาเป็น 3
กรณี

- ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวกรณีที่ 1 เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้น ขณะที่ผลตอบแทน
ของโครงการ ซึ่งในกรณีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ขณะที่ผลตอบแทน
โครงการคงที่ พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 25,317,995 บาท และ 22,757,196 บาท ตามลำดับ
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ขณะที่
ผลตอบแทนโครงการคงที่ พบว่า เท่ากับ 1.16 เท่า และ 1.14 เท่า ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนภายในที่
มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ขณะที่ผลตอบแทนโครงการคงที่ พบว่า มีค่าเท่ากับ
ร้อยละ 46 และ 41 ระยะเวลาคืนทุนที่มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ขณะที่

ผลตอบแทนโครงการคงที่มีค่าเท่ากับ 2 ปี 1 เดือนทั้ง 2 กรณี จากเกณฑ์ชีวิตสามารถสรุปได้ว่าในกรณีที่โครงการมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 4.6 และ 6.7 ขณะที่ผลตอบแทนโครงการคงที่โครงการลงทุนนี้ยังมีความน่าสนใจอยู่ และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

- ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวกรณีที่ 2 กรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 75 ,50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย ซึ่งในกรณีที่ 2 กรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 75 ,50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ -6,704,829 บาท, 3,131,028 บาท และ 19,884,463 บาท ตามลำดับ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการกรณีที่ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 75 ,50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขายพบว่า เท่ากับ 0.88 เท่า , 1.03 เท่า และ 1.17 เท่า ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนภายในที่ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 75 ,50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย พบว่า มีค่าเท่ากับ ร้อยละ -34, ร้อยละ 12 และ 67 ตามลำดับ ระยะเวลาคืนทุนที่ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 75 ,50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย มีค่าเท่ากับ มากกว่า 4 ปี , 1 ปี 7 เดือน และ 1ปี 3 เดือน ตามลำดับ จากเกณฑ์ชีวิตสามารถสรุปได้ว่าในกรณีที่ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 75 ,50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย โครงการลงทุนนี้ควรรักษายอดขายอยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าเป้าหมายที่ร้อยละ 50 จึงจะคุ้มค่าแก่การลงทุน ถ้ายอดขายต่ำกว่าเป้าตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไปเจ้าของควรพิจารณาให้รอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุนเพราะมีความเสี่ยงในการขาดทุนสูง

- ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวกรณีที่ 3 กรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ตามลำดับ, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย ซึ่งในกรณีที่ 3 กรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ตามลำดับ, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ มีค่าเท่ากับ 16,005,571บาท, 14,234,773 บาท, -342,411 บาท และ -1,928,112 บาท ตามลำดับ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการกรณีที่ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าหมายร้อยละ 50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ตามลำดับ, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขายพบว่า เท่ากับ 1.13 เท่า , 1.12 เท่า, 1 เท่า และ 0.98 เท่า ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนภายในที่ผลตอบแทนของโครงการ

ลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ตามลำดับ, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย พบว่า มีค่าเท่ากับร้อยละ 46 , 41,4 และ 1 ตามลำดับ ระยะเวลาคืนทุนที่ผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ, 50 และ 25 ตามลำดับ เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ตามลำดับ, ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆของโครงการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขยอดขาย มีค่าเท่ากับ 1 ปี 4 เดือน , 1 ปี 4 เดือน, 1 ปี 8 เดือน และ 1 ปี 9 เดือน ตามลำดับ จากเกณฑ์ชี้วัดสามารถสรุปได้ว่าในกรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 25 เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ตามลำดับโครงการยังน่าสนใจอยู่เพราะคืนทุนภายในระยะเวลาที่กำหนดและผลตอบแทนที่ได้รับยังอยู่ในระดับที่คุ้มค่าแก่การลงทุน กรณีผลตอบแทนของโครงการลดลง จากยอดขายที่ต่ำกว่าเป้าร้อยละ 50 เมื่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และ 6.7 ตามลำดับ พบว่าโครงการเสี่ยงขาดทุนแน่นอน ไม่ควรลงทุน

อภิปรายผล

ผู้วิจัยได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาอภิปรายผลการวิจัยได้ ดังนี้.

1. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ในกรณีปกติ ใช้หลักเกณฑ์ทางการเงินเป็นเกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน ผลปรากฏว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 30,927,364 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.21 เท่า ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 76 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ (ร้อยละ 4.875) จากเกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าโครงการธุรกิจบ้านจัดสรรมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ พัชรินทร์ อติศรีชัย (2552) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจจัดสรรบริเวณถนนกาญจนาภิเษก ด้านตะวันออก ศรีนย์ อุไกรหาษา (2547) ทำการศึกษาเรื่องการศึกษาค่าความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ: กรณีทาวน์เฮ้าส์บนพื้นที่ ถนนประชาราษฎร์ เขต บางซื่อ กรุงเทพมหานคร อัญชญา รุจิระธนลักษณ์ (2550) ได้ทำการศึกษารื่อง การศึกษาค่าความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ที่มีผลการวิจัยว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ แสดงให้เห็นว่าโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดศรีสะเกษ เป็นโครงการที่มีความน่าสนใจและควรลงทุน อย่างไรก็ตามการศึกษาคั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าโครงการไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ อันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการ ดังนั้นผู้ลงทุนควรมีการพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นก่อนการตัดสินใจลงทุน เพื่อการตัดสินใจที่ถูกต้องที่สุด

2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ในกรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยใช้หลักเกณฑ์ทางเศรษฐศาสตร์เป็นตัวชี้วัดความคุ้มค่าการลงทุน ใน

กรณีที่ใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.6 และ 6.7 มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนของโครงการมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ แสดงว่าค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นไม่ได้ส่งผลกระทบต่อโครงการมากนัก ในขณะเดียวกัน กรณีที่ผลตอบแทนของโครงการลดลง ส่งผลให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR) มีค่ามากกว่า 1 แต่อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return :IRR) มีค่าน้อยกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ทำให้โครงการมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งถ้าเป็นกรณีนี้ก็จะไม่คุ้มค่าที่จะลงทุนโครงการ แสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนของโครงการส่งผลกระทบต่ออย่างมากกับโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยสมวรรณ อุดมเสรีเลิศ(2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว 71 ซึ่งมีผลการวิเคราะห์ที่ใกล้เคียงกัน เนื่องจากโครงการมีความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้โครงการไม่คุ้มค่าที่จะลงทุน

จากงานวิจัยครั้งนี้ พบว่า การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับงานวิจัยอื่นที่ทำการศึกษาในระยะเวลาใกล้เคียงกันและใช้อัตราคิดลดที่มีค่าใกล้เคียงกัน จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit- cost ratio; BCR) มีค่ามากกว่า 1 และ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันอยู่ในภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและกำลังฟื้นตัว ส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ถูกลงมากจากในอดีต การศึกษาความเป็นไปได้จึงใกล้เคียงกันเมื่อเทียบกับงานวิจัยอื่น

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้

1. จากผลการศึกษา พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ดังนั้น โครงการธุรกิจบ้านจัดสรรมีความเป็นไปได้ในการลงทุน ผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะดังกล่าวสามารถลงทุนได้ภายใต้สถานการณ์ปกติ ทั้งนี้ ผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะดังกล่าวควรเปรียบเทียบผลตอบแทนในการลงทุนในโครงการอื่นประกอบการตัดสินใจลงทุนด้วย

2. จากผลการศึกษา พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ ส่งผลให้โครงการธุรกิจบ้านจัดสรรมีความเป็นไปได้ในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประกอบการควรลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดศรีสะเกษ เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น

3. กรณีค่าใช้จ่ายของโครงการเพิ่มขึ้น ควรมีการเพิ่มประสิทธิภาพฝ่ายจัดซื้อ โดยให้มีการเปรียบเทียบราคาและต่อรองราคาเพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนต้นทุนวัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการสร้างบ้าน การประมาณการจำนวนวัสดุให้ถูกต้อง

4. กรณีที่ประสบปัญหาขายรับลดลง ควรมีการปรับกลยุทธ์ด้านการตลาด และเพิ่มความยืดหยุ่นในแบบบ้าน เช่น มีผู้ต้องการบ้านแบบ A มากกว่าจำนวนที่เรากำหนดไว้ อาจจะเปิดเฟสบ้านแบบ A เพิ่มขึ้น เพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในจังหวัด ไม่ควรกำหนดขนาดพื้นที่ไว้ขนาดเดียว ควรมีหลายขนาดให้เลือก เล็ก กลาง ใหญ่

ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

ควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยศึกษาให้ครอบคลุมในด้านอื่นๆ เช่น ด้านการตลาด ทั้งนี้เพื่อเป็นการมองในแง่มุมที่หลากหลาย เนื่องจากโครงการอาจเกิดปัญหาทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ได้ แต่หากผลการพิจารณาเป็นไปในแนวทางที่สอดคล้องกัน ย่อมเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ดี ในการมองเห็นโอกาสที่โครงการจะประสบความสำเร็จได้ชัดเจนยิ่งขึ้น ควรศึกษาเพิ่มเติมในด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพื่อศึกษาถึงผลกระทบต่อโครงการว่ามีผลต่อโครงการมากน้อยหรือไม่ ทั้งนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุน เช่น ราคาน้ำมัน, อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีแนวโน้มว่าจะสูงขึ้น, ราคาวัสดุก่อสร้าง





บรรณานุกรม

- เกียรติ จุสกุลวิจิตร. (2549). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์อาคารสูงในเขตใจกลางเมือง : กรณีศึกษาโครงการ “เดอะมาสเตอร์สแตรเอ็กเช็กคิวทีฟ” สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง. ถ่ายเอกสาร.
- สมันท์นันท์ ทวีวัฒน์. (2550). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด บริเวณสถานีรถไฟฟ้าพหลโยธินนครสุทธิสาร. วิทยานิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- ชมภูนุช หวังดี. (2542) การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน ในโครงการจัดสรรที่ดินของโครงการบ้านสวน ในเขตพื้นที่อำเภอบางปลาม้า จังหวัดสุพรรณบุรี. วิทยานิพนธ์ ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ: บริษัท เท็กซ์ แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่น จำกัด.
- ชเนชอร์ ทิพโยภาส. (2539)การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบทาวน์เฮาส์สำหรับผู้มีรายได้ระดับกลาง กรณีศึกษา ถนนมะลิวัลย์ อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น.การศึกษาค้นคว้าอิสระ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2553. อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อ. (online). Available: www.ghb.co.th/th
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2554. อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก. (online). Available: www.ghb.co.th/th
- ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ.(2542). การวางแผนและการวิเคราะห์โครงการ. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น
- พัชรินทร์ อติศรัย. (2552). การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรบริเวณถนนกาญจนาภิเษกด้านตะวันออก. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์การจัดการ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. ถ่ายเอกสาร.
- ศรัณย์ อุไกรหาษา.(2547). การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการทาวน์เฮ้าส์บนพื้นที่ถนนประชาราษฎร์ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร
- สมพงษ์ สามเสาร์. (2547). การศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งสถานที่พักตากอากาศในจังหวัดนราธิวาส. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร
- สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ. (2536). การศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์และทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว 71 กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.

- สมเดช โรจน์คูรีเสถียร.(2544). *การบัญชีธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์*.โดย บริษัท ชรรณินดี เพรส จำกัด
- हत्यय मीनेपण्ठ. (2551). *หลักการวิเคราะห์โครงการ ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (2542). *การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้*.กรุงเทพฯ: วีระฟิล์มและไซเท็กซ์
- อัญชนา รุจิระชนลักษณ์. (2550). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรัชดาภิเษก 32 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร*. สารนิพนธ์ ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์การจัดการ).กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.ถ่ายเอกสาร
- อัตรภาษี. สืบค้นเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2553, จาก <http://www.intranet.dip.go.th>
- Connolly, Norm E. (2001). *Housing affordability in the Mountain West: Assessing housing needs in Canmore*. Canada.
- Hart, Cameron Lyle. (1998). *A market analysis and feasibility study on the development of the CFB West lands*. Canada.
- Kamely, Ali A. (1995). *An economic analysis of the effects of public housing projects and their occupancy patterns on housing prices in the United States*. United States.
- Ludovici, Bruna. (1990). *Economic evaluation of proposed investment in a recreational park in Reggio Calabria, Italy*. United States.
- Prpich, Cyndie A. *The development of a local housing strategy: The District of Invermere, British Columbia*. Canada.
- Titus, Jodi Lynn, *2002 Infill housing in north Orange County: A case study United States*. United States.
- World Bank. (1997). *Shadow Prices for Economic Appraisal of Project: An Application to Thailand*. World Bank Staff Paper (NO.609). Washington D.C.



ภาคผนวก



ภาคผนวก ก
แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร

634/16 ถ.ราชการรถไฟ ต.เมืองเหนือ
อ.เมือง จ.ศรีสะเกษ 33000

วันที่ 18 ตุลาคม 2553

เรียน.....

ดิฉัน นางสาวไฉพร ธนารักษ์สกุล นิสิตภาควิชาเศรษฐศาสตร์ ชั้นปีที่ 2 โครงการบัณฑิตศึกษา สาขาเศรษฐศาสตร์ ได้ทำการศึกษาค้นคว้าอิสระ เรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ

ตามที่ได้ดิฉันได้ติดต่อท่านในฐานะเจ้าของโครงการที่จะทำการศึกษาในครั้งนี้ เพื่อขออนุญาตนำโครงการของท่านมาเป็นกรณีศึกษา และได้รับอนุญาตจากท่านเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ดังนั้น ดิฉันจึงขอส่งแบบสัมภาษณ์เพื่อขอข้อมูลต่างๆ เพื่อใช้ในการศึกษาครั้งนี้ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความกรุณาจากท่านในการให้ข้อมูลครั้งนี้

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

(นางสาวไฉพร ธนารักษ์สกุล)

แบบสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนทำธุรกิจ
บ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ

ตอนที่ 1: ข้อมูลลักษณะโครงการ

- (1) พื้นที่โครงการเท่ากับ.....ไร่งานตารางวา (.....ตารางวา)
- พื้นที่ขาย เท่ากับ..... ตารางวา
 - พื้นที่ส่วนกลาง เท่ากับตารางวา
 - ถนนภายในโครงการ เท่ากับตารางวา
- (2) จำนวนหน่วย เท่ากับ แปลง ตามรายละเอียดดังนี้

| ประเภท | ขนาดที่ดิน (ตารางวา) | จำนวนหน่วย (แปลง) | จำนวนที่ดิน (ตารางวา) |
|----------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| แบบ A | | | |
| แบบ B | | | |
| แบบ B1 | | | |
| สำนักงานขาย & สโมสร | | | |
| พื้นที่ถนนภายใน โครงการ | | | |
| รวม | | | |

ตอนที่ 2: ข้อมูลรายรับโครงการ

- (1) รายรับการขาย

| ประเภท | จำนวน(หลัง) | ราคาสุทธิต่อหลัง | จำนวนเงิน(บาท) |
|--------|-------------|------------------|----------------|
| แบบ A | | | |
| แบบ B | | | |
| แบบ B1 | | | |
| รวม | | | |

ตอนที่ 3: ข้อมูลค่าก่อสร้างและพัฒนาที่ดิน

(1) ค่าที่ดิน : ราคาที่ดิน

- พื้นที่ดิน ตารางวา
- ราคาตารางวา
- จำนวนเงิน บาท

(2) ค่าพัฒนาที่ดิน : งานถมดิน

- พื้นที่ดิน ตารางวา
- ราคาบาท/ตารางวา
- จำนวนเงิน บาท

(3) ค่าก่อสร้าง

| รายการ | พื้นที่(ตารางวา) | ราคา (บาท/ตารางวา) | จำนวนเงิน (บาท) |
|--|------------------|--------------------|-----------------|
| ค่าก่อสร้างถนนภายใน โครงการและท่อ ระบายน้ำ | | | |
| ค่าก่อสร้างสำนักงาน ขาย,สวนสุขภาพ | | | |
| ค่าก่อสร้างรั้วล้อมรอบ โครงการ | | | |
| ค่าก่อสร้างระบบ สาธารณูปโภค โครงการ | | | |
| ค่าก่อสร้างแบบบ้าน A | | | |
| ค่าก่อสร้างแบบบ้าน B | | | |
| รวมค่าก่อสร้าง | | | |

(4) ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร

- จำนวน แปลง
- ราคาแปลงละ บาท
- คิดเป็นเงิน บาท

(5) ค่าพัฒนาอื่นๆ

| รายการ | เงื่อนไข | จำนวนเงิน (บาท) |
|------------------------------|----------|-----------------|
| ค่าปรึกษาทางสถาปนิกและวิศวกร | | |
| ค่าสำรวจเพื่อเหลือเพื่อขาด | | |

ตอนที่ 4: ข้อมูลค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ

| รายการ | เงื่อนไข | จำนวนเงิน (บาท) |
|---|----------|-----------------|
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | | |
| ค่าใช้จ่ายในการตลาดและค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ | | |

ตอนที่ 5: ข้อมูลเกี่ยวกับเงินลงทุน

| รายการ | เงื่อนไข | จำนวนเงิน (บาท) |
|---------------------|----------|-----------------|
| เงินส่วนของผู้ขาย | | |
| เงินกู้ระยะยาว | | |
| เงินกู้ระยะสั้น | | |
| ดอกเบี้ยจ่าย | | |
| ค่าธรรมเนียมเงินกู้ | | |



ภาคผนวก ข
การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ

ตาราง 28 การวิเคราะห์ห้งบกำไรขาดทุนตลอดอายุโครงการ(จัดทำประมาณการงบกระแสเงินสด)

| รายการ | ปีที่ 0 | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <u>รายได้</u> | | | | |
| รายได้จากการขาย | | 68,250,000 | 86,250,000 | 54,252,000 |
| รวมรายได้ | | 68,250,000 | 86,250,000 | 54,252,000 |
| <u>ค่าใช้จ่าย</u> | | | | |
| ต้นทุนการลงทุนของโครงการ | 24,231,200 | 63,306,500 | 67,910,500 | 10,017,000 |
| ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | | 3,866,490 | 3,866,490 | 2,822,730 |
| ต้นทุนอื่นๆ | | 4,085,121 | 5,284,121 | 3,868,227 |
| ค่าเสื่อมราคา | | 70,000 | 70,000 | 70,000 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | | 708,152 | 949,009 | 223,846 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 24,231,200 | 72,036,263 | 78,080,120 | 16,777,957 |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักภาษี | - | 24,231,200 | - | 3,786,263 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล | - | - | - | - |
| กำไรหลังหักภาษี | - | 24,231,200 | - | 3,786,263 |
| บวก ค่าเสื่อมราคา | - | 70,000 | 70,000 | 70,000 |
| | | - | 3,716,263 | - |
| | | | 15,991,320 | 12,408,521 |

ที่มา: จากการคำนวณ

ภาคผนวก ค
ประมาณการงบกระแสเงินสดโครงการลงทุน
(คำนวณจากราคาตลาดและราคาเงา)



ตาราง 29 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร (คำนวณจากราคาตลาด)

(หน่วย : บาท)

| รายการ | ปีที่0 | ปีที่1 | ปีที่2 | ปีที่3 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| เงินสดรับ | | | | |
| เงินกู้ | | 37,154,678 | 49,791,778 | 11,744,570 |
| ส่วนของเจ้าของ | 24,231,200 | 15,923,433 | 21,339,333 | 5,033,387 |
| รายรับ | | 68,250,000 | 86,250,000 | 54,250,000 |
| รวมเงินสดรับ | 24,231,200 | 121,328,111 | 157,381,111 | 71,027,957 |
| เงินสดจ่าย | | | | |
| ค่าพัฒนาที่ดิน | 24,231,200 | 62,539,320 | 64,012,159 | 9,166,974 |
| ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร | | 282,524 | | |
| ค่าพัฒนาอื่นๆ | | 808,613 | 785,061 | |
| ค่าธรรมเนียม | | 990,291 | 1,512,866 | 992,965 |
| ค่าใช้จ่ายด้านภาษี | | 2,186,650 | 2,682,864 | 4,572,505 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | | 3,753,874 | 3,644,538 | |
| ดอกเบี้ยจ่าย | | 708,152 | 949,009 | 223,846 |
| รวมเงินสดจ่าย | 24,231,200 | 71,269,424 | 73,586,497 | 14,956,290 |
| เงินสดปลายงวด | -24,231,200 | 50,058,687 | 83,794,614 | 39,293,710 |
| การชำระคืนเงินกู้ | | 37,154,678 | 49,791,778 | 11,744,570 |
| การชำระคืนส่วนของเจ้าของ | | 15,923,433 | 21,339,333 | 5,033,387 |
| กระแสเงินสดคงเหลือสุทธิ | - | 3,019,424 | 12,663,503 | 22,515,753 |
| กระแสเงินสดสะสม | - 24,231,200 | - 27,250,624 | - 14,587,121 | 7,928,632 |

ที่มา : จากการคำนวณ

ตาราง 30 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการลงทุนทำธุรกิจบ้านจัดสรร (คำนวณจากราคาเงา)

(หน่วย : บาท)

| รายการ | ปีที่0 | ปีที่1 | ปีที่2 | ปีที่3 |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| เงินสดรับ | | | | |
| เงินกู้ | | 33,917,887 | 46,317,717 | 7,376,461 |
| ส่วนของผู้ขาย | 24,231,200 | 14,536,237 | 19,850,450 | 3,161,341 |
| รายรับ | | 66,262,136 | 81,298,897 | 49,648,265 |
| รวมเงินสดรับ | 24,231,200 | 114,716,260 | 147,467,064 | 60,186,067 |
| เงินสดจ่าย | | | | |
| ค่าพัฒนาที่ดิน | 20,354,208 | 56,685,640 | 64,012,159 | 9,166,974 |
| ค่าแบ่งแยกโฉนดที่ดินและใบอนุญาตจัดสรร | | 273,540 | | |
| ค่าพัฒนาอื่นๆ | | 782,899 | 782,899 | |
| ค่าธรรมเนียม | | 958,800 | 1,508,700 | 1,019,938 |
| ค่าใช้จ่ายด้านภาษี | | 2,117,115 | 2,675,475 | 4,751,037 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | | 4,855,627 | 2,907,943 | |
| ดอกเบี้ยจ่าย | | 708,152 | 949,009 | 223,846 |
| รวมเงินสดจ่าย | 20,354,208 | 66,381,773 | 72,836,185 | 15,161,795 |
| เงินสดปลายงวด | -20,354,208 | 48,334,487 | 74,630,879 | 34,486,470 |
| การชำระคืนเงินกู้ | | 33,917,887 | 46,317,717 | 7,376,461 |
| การชำระคืนส่วนของผู้ขาย | | 14,000,000 | 19,850,450 | 3,161,341 |
| กระแสเงินสดคงเหลือสุทธิ | | 416,600 | 8,462,712 | 23,948,668 |
| กระแสเงินสดสะสม | - 20,354,208 - | 19,521,008 - | 11,058,296 | 12,890,372 |

ที่มา: จากการคำนวณ



ตาราง 31 การชำระงวดเงินกู้ในปีที่ 1 แบบลดต้นลดดอก 12 งวด

| งวด | ชำระงวดละ | ดอกเบี้ย | เงินต้น | คงเหลือ |
|-----|--------------|------------|--------------|---------------|
| 1 | 3,155,235.81 | 108,367.81 | 3,046,868.00 | 34,107,810.00 |
| 2 | 3,155,235.81 | 99,481.11 | 3,055,754.70 | 31,052,055.30 |
| 3 | 3,155,235.81 | 90,568.49 | 3,064,667.32 | 27,987,387.98 |
| 4 | 3,155,235.81 | 81,629.88 | 3,073,605.93 | 24,913,782.05 |
| 5 | 3,155,235.81 | 72,665.20 | 3,082,570.61 | 21,831,211.44 |
| 6 | 3,155,235.81 | 63,674.37 | 3,091,561.45 | 18,739,649.99 |
| 7 | 3,155,235.81 | 54,657.31 | 3,100,578.50 | 15,639,071.49 |
| 8 | 3,155,235.81 | 45,613.96 | 3,109,621.85 | 12,529,449.64 |
| 9 | 3,155,235.81 | 36,544.23 | 3,118,691.58 | 9,410,758.05 |
| 10 | 3,155,235.81 | 27,448.04 | 3,127,787.77 | 6,282,970.29 |
| 11 | 3,155,235.81 | 18,325.33 | 3,136,910.48 | 3,146,059.80 |
| 12 | 3,155,235.81 | 9,176.01 | 3,146,059.80 | 0.00 |

ที่มา: จากการคำนวณ

ตาราง 32 การชำระงวดเงินกู้ในปีที่ 2 แบบลดต้นลดดอก 12 งวด

| งวด | ชำระงวดละ | ดอกเบี้ย | เงินต้น | คงเหลือ |
|-----|--------------|------------|--------------|---------------|
| 1 | 4,228,398.94 | 145,226.02 | 4,083,172.92 | 45,708,605.08 |
| 2 | 4,228,398.94 | 133,316.76 | 4,095,082.18 | 41,613,522.90 |
| 3 | 4,228,398.94 | 121,372.78 | 4,107,026.17 | 37,506,496.74 |
| 4 | 4,228,398.94 | 109,393.95 | 4,119,004.99 | 33,387,491.75 |
| 5 | 4,228,398.94 | 97,380.18 | 4,131,018.76 | 29,256,472.99 |
| 6 | 4,228,398.94 | 85,331.38 | 4,143,067.56 | 25,113,405.43 |
| 7 | 4,228,398.94 | 73,247.43 | 4,155,151.51 | 20,958,253.92 |
| 8 | 4,228,398.94 | 61,128.24 | 4,167,270.70 | 16,790,983.22 |
| 9 | 4,228,398.94 | 48,973.70 | 4,179,425.24 | 12,611,557.98 |
| 10 | 4,228,398.94 | 36,783.71 | 4,191,615.23 | 8,419,942.75 |
| 11 | 4,228,398.94 | 24,558.17 | 4,203,840.77 | 4,216,101.98 |
| 12 | 4,228,398.94 | 12,296.96 | 4,216,101.98 | 0.00 |

ที่มา: จากการคำนวณ

ตาราง 33 การชำระงวดเงินกู้ในปีที่ 3 แบบลดต้นลดดอก 12 งวด

| งวด | ชำระงวดละ | ดอกเบี้ย | เงินต้น | คงเหลือ |
|-----|------------|-----------|------------|---------------|
| 1 | 997,368.03 | 34,255.00 | 963,113.03 | 10,781,456.97 |
| 2 | 997,368.03 | 31,445.92 | 965,922.11 | 9,815,534.86 |
| 3 | 997,368.03 | 28,628.64 | 968,739.38 | 8,846,795.48 |
| 4 | 997,368.03 | 25,803.15 | 971,564.87 | 7,875,230.60 |
| 5 | 997,368.03 | 22,969.42 | 974,398.60 | 6,900,832.00 |
| 6 | 997,368.03 | 20,127.43 | 977,240.60 | 5,923,591.40 |
| 7 | 997,368.03 | 17,277.14 | 980,090.88 | 4,943,500.52 |
| 8 | 997,368.03 | 14,418.54 | 982,949.48 | 3,960,551.03 |
| 9 | 997,368.03 | 11,551.61 | 985,816.42 | 2,974,734.61 |
| 10 | 997,368.03 | 8,676.31 | 988,691.72 | 1,986,042.90 |
| 11 | 997,368.03 | 5,792.63 | 991,575.40 | 994,467.50 |
| 12 | 997,368.03 | 2,900.53 | 994,467.50 | 0.00 |

ที่มา: จากการคำนวณ

ภาคผนวก จ
การคาดการณ์ราคาสินค้าและดัชนีราคาผู้บริโภค



ตาราง 34 การคาดการณ์ราคาสินค้าและบริการที่เป็นต้นทุนใน 12 เดือนข้างหน้า

| การคาดการณ์ราคาสินค้าและบริการที่เป็นต้นทุนใน 12 เดือนข้างหน้า | | | | | | |
|--|------|------|------|-------|-------|-----------|
| (%) | < 3% | 3-6% | 6-9% | 9-12% | > 12% | ค่าเฉลี่ย |
| ม.ย. 53 | 42.3 | 43.6 | 9.6 | 2.0 | 2.4 | 4.3 |
| ก.ค. 53 | 37.1 | 47.5 | 11.4 | 1.3 | 2.6 | 4.5 |
| ส.ค. 53 | 39.0 | 46.3 | 11.6 | 0.4 | 2.6 | 4.4 |
| ก.ย. 53 | 35.5 | 49.5 | 11.2 | 1.6 | 2.0 | 4.6 |

ที่มา: การสำรวจผู้ประกอบการ เดือนกันยายน 2553, ธปท.
 ผู้วิจัยนำมาใช้เป็นต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของโครงการโดยเลือกจาก ค่าเฉลี่ยที่สูงที่สุด คือ ร้อยละ 4.6



ตาราง 34 ดัชนีราคาผู้บริโภคชุดทั่วไป ปี 2545 – 2553

| ดัชนีเฉลี่ยเปรียบเทียบจากระยะเดียวกับปีก่อน | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไป | | | | | | | | | |
| หมวด/เดือน | 2545 | 2546 | 2547 | 2548 | 2549 | 2550 | 2551 | 2552 | 2553 |
| ม.ค. | 0.8 | 2.2 | 1.2 | 2.7 | 5.9 | 3 | 4.3 | -0.4 | 4.1 |
| ม.ค.- ก.พ. | 0.6 | 2 | 1.7 | 2.6 | 5.8 | 2.7 | 4.8 | -0.3 | 3.9 |
| ม.ค.- มี.ค. | 0.6 | 1.9 | 1.9 | 2.8 | 5.7 | 2.4 | 5 | -0.3 | 3.8 |
| ม.ค.- เม.ย. | 0.6 | 1.8 | 2.1 | 3 | 5.8 | 2.3 | 5.3 | -0.4 | 3.5 |
| ม.ค.- พ.ค. | 0.5 | 1.8 | 2.2 | 3.2 | 5.9 | 2.2 | 5.8 | -1.1 | 3.6 |
| ม.ค.- มิ.ย. | 0.4 | 1.9 | 2.3 | 3.3 | 5.9 | 2.2 | 6.3 | -1.6 | 3.5 |
| ม.ค.- ก.ค. | 0.4 | 1.8 | 2.4 | 3.6 | 5.7 | 2.1 | 6.6 | -1.9 | 3.5 |
| ม.ค.- ส.ค. | 0.4 | 1.9 | 2.5 | 3.8 | 5.5 | 1.9 | 6.7 | -1.9 | 3.5 |
| ม.ค.- ก.ย. | 0.4 | 1.8 | 2.6 | 4 | 5.2 | 2 | 6.5 | -1.7 | 3.4 |
| ม.ค.- ต.ค. | 0.5 | 1.8 | 2.6 | 4.3 | 4.9 | 2.1 | 6.3 | -1.5 | 3.4 |
| ม.ค.- พ.ย. | 0.5 | 1.8 | 2.7 | 4.4 | 4.8 | 2.2 | 5.9 | -1.2 | 3.4 |
| ม.ค.- ธ.ค. | 0.7 | 1.8 | 2.7 | 4.5 | 4.7 | 2.3 | 5.5 | -0.9 | 3.3 |

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, ออนไลน์.

ผู้วิจัยนำมาใช้เป็นต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของโครงการโดยเลือกจาก ค่าเฉลี่ยที่สูงที่สุด คือ ร้อยละ 6.7

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์



ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

| | |
|------------------------------|--|
| ชื่อ-นามสกุล | นางสาววไลพร ธนารักษ์สกุล |
| วัน เดือน ปีเกิด | 28 พฤศจิกายน 2524 |
| สถานที่เกิด | จังหวัดศรีสะเกษ |
| สถานที่อยู่ปัจจุบัน | 634/16 ถ.ราชการรถไฟ ต.เมืองเหนือ อ.เมือง จ.ศรีสะเกษ 33000 |
| ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน | ผู้จัดการ ฝ่ายการเงิน |
| สถานที่ทำงานปัจจุบัน | บริษัท วริยาเรียลเอสเตท จำกัด 558/8 ม.10 ต.โพธิ์ อ.เมือง จ.ศรีสะเกษ 33000 |
| ประวัติการศึกษา | |
| พ.ศ. 2543 | มัธยมศึกษาตอนปลาย จากโรงเรียนศรีสะเกษวิทยาลัย |
| พ.ศ. 2547 | เศรษฐศาสตรบัณฑิต สาขาการเงิน จากมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย |
| พ.ศ. 2554 | เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์การจัดการ จากมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ |

