

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนธุรกิจให้เช่า
อาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง



วัฒน์กร เต็งเจริญพงศ์ธร

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

พฤษภาคม 2558

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์
ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง



วัฒนกร เต็งเจริญพงศ์ธร

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

พฤษภาคม 2558

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

อาจารย์ที่ปรึกษา และคณบดีคณะวิทยาการจัดการและสารสนเทศศาสตร์ได้พิจารณา
การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเรื่อง “การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนธุรกิจให้เข้า
อาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง” เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต ของมหาวิทยาลัยพะเยา

.....
(ดร.บังอร สวัสดิ์สุข)

อาจารย์ที่ปรึกษา

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชาลี ทองเรือง)

ผู้รักษาการแทนคณบดีคณะวิทยาการจัดการและสารสนเทศศาสตร์

พฤษภาคม 2558



กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี ด้วยความอนุเคราะห์ให้การดูแลช่วยเหลือและความเมตตากรุณาจากการให้คำแนะนำจากอาจารย์ที่ปรึกษา ดร.บังอร สวัสดิ์สุข และผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่ได้ให้คำแนะนำปรึกษา ตลอดจนตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างยิ่ง จนการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองสำเร็จสมบูรณ์ได้ผู้ศึกษาค้นคว้าขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณคณาจารย์หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพะเยา ซึ่งได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แก่ผู้เขียนและขอขอบคุณข้อมูลอันเป็นประโยชน์ต่าง ๆ จนทำให้การศึกษาวิจัยในครั้งนี้สำเร็จลุล่วงลงไปได้ด้วยดี ท้ายที่สุดนี้

ผู้ศึกษาหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อมหาวิทยาลัยพะเยา และผู้ที่สนใจศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

คุณค่าและประโยชน์อันพึงมีจากการศึกษาค้นคว้าด้วยตัวเองเล่มนี้ ผู้ศึกษาขอมอบเป็นกตเวทิตาคุณแด่บูรพาจารย์ พร้อมกับมอบความดีนี้ให้แก่ บิดา มารดา และครอบครัวของผู้ศึกษาที่เป็นกำลังใจแก่ผู้ศึกษาตลอดมา

วัฒมนกร เต็งเจริญพงศ์ธร

เรื่อง: การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

ผู้ศึกษาค้นคว้า: วัฒนกร เต็งเจริญพงศ์ การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง: บธ.ม., มหาวิทยาลัยพะเยา, 2558

อาจารย์ที่ปรึกษา: ดร.บังอร สวัสดิ์สุข

คำสำคัญ: การลงทุน

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่าในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง โดยได้ศึกษาความเป็นไปได้ทั้ง 2 ด้าน คือ ด้านการปฏิบัติการ และด้านการเงิน

ด้านการปฏิบัติ โครงการตั้งอยู่บนที่ดิน 200 ตารางเมตร ในอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ลักษณะแบบอาคารมีชั้น 2 โดยมีจำนวนทั้งหมด 4 ห้อง มีขนาดห้อง 5x12 เมตร

ด้านการเงินโครงการ ณ การมองอนาคตในการลงทุน หรือผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการเท่ากับร้อยละ 8 พบว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากมีมูลค่าปัจจุบัน (NPV) เป็นบวกเท่ากับ 1,074,816.99 ซึ่งมีค่ามากกว่า 0 อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 14.38% มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดไว้ ส่วนระยะเวลาคืนทุนของโครงการ อยู่ที่ 5 ปี 120 วัน ดังนั้นโครงการลงทุนธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่าในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง จึงเหมาะสมการลงทุนที่จะทำเป็นธุรกิจ



Title: COST AND RETURN ON INVESTMENT OF HOUSES FOR RENT LAMPANG PROVINCE

Authors: Wattanakorn Tengcharoenpongthon Independent Study: MBA., University of Phayao, 2015

Advisor: Dr.Bungon Sawatsuk

Keywords: Investment

ABSTRACT

This study aimed to study the feasibility of the investment business, house for rent in Muang districts Lampang province exploring the possibility of the two aspects of the operation and finance.

In terms of practice, the project is located on 200 square meters of land in Lampang with two floors, 4 rooms and with a 5x12 meter.

For the finance investment projects in the future or return on investment that required around 8 percent it was found that the project has the possibility to invest as the present value (NPV) was positive of 1,074,816.99, which is greater than 0 Rate of Return (IRR) of 14.38% percent ,greater than the discount rate to be determined. The payback period of the project was 5 years and 120 days, so large investments for rent in Lampang was appropriate to do as a business investment.



สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
สมมติฐานของการวิจัย.....	3
ขอบเขตของการวิจัย	3
ข้อตกลงเบื้องต้น	4
นิยามศัพท์เฉพาะ	4
ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย	5
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับต้นทุน.....	6
สภาพเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดลำปาง	10
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	17
3 วิธีดำเนินการวิจัย	22
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	22
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	22
การเก็บรวบรวมข้อมูล	23
การวิเคราะห์ข้อมูล	24

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	25
วัตถุประสงค์และเป้าหมายของธุรกิจ	25
การวิเคราะห์ด้านการตลาด.....	25
การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค.....	25
การวิเคราะห์ด้านปฏิบัติการ.....	26
การกำหนดขนาดอาคารพาณิชย์ และจำนวนห้อง	27
การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้าง	27
การวิเคราะห์ด้านการจัดการ.....	28
รูปแบบการดำเนินธุรกิจ	28
รูปแบบองค์กร	29
แผนงานด้านบริหารทรัพยากร.....	29
การวิเคราะห์ด้านการเงิน	29
เงินลงทุนและแหล่งที่มาของเงินทุน.....	29
การประมาณการรายรับจากค่าเช่าห้องอาคารพาณิชย์.....	30
การคิดค่าเสื่อมราคา.....	31
มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ	32
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน	37
5 บทสรุป	41
สรุปผลการวิจัย	41
ข้อเสนอแนะ	41
บรรณานุกรม	43

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ภาคผนวก	45
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม.....	46
ประวัติผู้วิจัย	49



สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดลำปาง ณ ราคาประจำปี.....	2
2	แสดงผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในและขีดความสามารถในการแข่งขัน ของจังหวัดลำปาง (จุดแข็ง-จุดอ่อน).....	14
3	แสดงผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกและขีดความสามารถใน การแข่งขันของจังหวัดลำปาง (โอกาส-อุปสรรค)	16
4	แสดงรายละเอียดการวางแผนระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง.....	27
5	แสดงสินทรัพย์ของโครงการ	28
6	แสดงการประมาณต้นทุนอุปกรณ์.....	28
7	แสดงสินทรัพย์ถาวร	29
8	แสดงค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน.....	30
9	แสดงประมาณการรายรับจากค่าเช่าอาคารพาณิชย์	30
10	แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสะสม	31
11	แสดงประมาณการงบกำไร ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10	34
12	แสดงงบกระแสเงินสด ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10	35
13	แสดงงบดุลตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10.....	36
14	แสดงวิธีการคำนวณระยะเวลาคืนทุน (Payback period)	37
15	แสดงมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Netpresentvalue: NPV) ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of return: IRR).....	37
16	แสดงทดสอบที่ K.....	38
17	แสดงผลตอบแทนภายในโครงการที่อยู่ระหว่าง 12%-16%.....	39
18	แสดงการสรุปผลการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ	39

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอดีตที่ผ่านมาอาจกล่าวได้ว่า เป็นธุรกิจที่มีอิทธิพลต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศมากเป็นอันดับต้น การเจริญเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่งผลในเชิงบวกต่อภาคเศรษฐกิจในหลาย ๆ ด้าน อาทิ ภาคของวัสดุ ทำให้มีการผลิตวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างป้อนตลาดมากขึ้น ภาคแรงงาน ทำให้เกิดการจ้างงานมากขึ้น ภาคของสถาบันการเงินเกิดสินเชื่อของโครงการ และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ภาคของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งได้แก่ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจที่ปรึกษาทางโครงสร้างโดยวิศวกร และธุรกิจที่ปรึกษาทาง-สถาปัตยกรรม ล้วนแต่มีผลเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ตั้งแต่ช่วงปี 2554 เป็นต้นมา ภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือเริ่มส่งสัญญาณเร่งตัว ปัจจัยสำคัญเป็นผลจากการเติบโตของเศรษฐกิจ และการขยายการลงทุนของธุรกิจ ส่วนกลางสู่ภูมิภาค โดยเฉพาะธุรกิจส่วนกลาง ขนาดใหญ่ที่ลงทุนสร้างศูนย์การค้า ร้าน hypermarket และร้านกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค และวัสดุก่อสร้างในหลายจังหวัด นอกจากนี้ความโดดเด่นทางลักษณะภูมิศาสตร์และประเพณี วัฒนธรรมที่มีเอกลักษณ์ทำให้ภาคเหนือเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญและมีศักยภาพดึงดูดการลงทุน การเป็นศูนย์กลางสถานศึกษาสำคัญทั้งภาครัฐและเอกชน โดยเฉพาะในจังหวัดหลักของภาค ทำให้ประชากรเคลื่อนย้ายเข้ามาทำงาน และศึกษาต่ออย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เศรษฐกิจในจังหวัดหลักเติบโต ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทั้งจากผู้ซื้อภายในจังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดใกล้เคียง และผู้ซื้อจากส่วนกลาง นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในท้องถิ่น และส่วนกลางตัดสินใจลงทุนก่อสร้างเพื่อตอบสนองอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น เห็นได้จากเกิดการเร่งตัวของการก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และอาคารสูงในหัวเมืองใหญ่ ได้ช่วยผลักดันให้ภาคอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะจังหวัดหลัก ๆ เติบโตอย่างชัดเจน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตภาคเหนือมีการลงทุนมาตั้งแต่ปี 2554 และมีแนวโน้มเร่งตัวต่อเนื่องในปี 2555-2556 จากการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ จากกลุ่มทุนท้องถิ่นและส่วนกลาง ซึ่งมีสัดส่วนประมาณ 70:30 (ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ, 2556)

ปัจจุบันอุตสาหกรรมก่อสร้างของประเทศไทยได้มีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการพัฒนาประสิทธิภาพในงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ ตลาดที่อยู่อาศัยไทยโดยรวมในปี 2557 ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ราคาที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นตามต้นทุนที่ดินและต้นทุนก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่ยังต่ำและการแข่งขันปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนกำลังซื้อ โดยกำลังซื้อภายในประเทศจะเป็นตัวขับเคลื่อนหลักในตลาด กลุ่มที่เติบโตจะเป็นคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่วนในภูมิภาคกลุ่มที่เติบโตจะเป็นบ้านจัดสรรในจังหวัดใหญ่ ๆ สำหรับทิศทางในอีก 3 ปีข้างหน้า (ปี 2558-2560) คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยไทย ยังมีโอกาสขยายตัวได้อีกมาก เนื่องจากในปี 2558 จะเกิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ทำให้มีการร่วมกันทางเศรษฐกิจของประเทศในเขตอาเซียนมากขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบประเทศในกลุ่ม AEC ทั้งหมด อย่างไรก็ตามบางครั้งความต้องการที่อยู่อาศัยอาจมีใช้ที่อยู่อาศัยที่ถาวร โดยอาจเนื่องมาจากต้องโยกย้ายไปปฏิบัติตามท้องถิ่นต่าง ๆ หรือเพื่อการศึกษา อาจจะเป็นการย้ายภูมิลำเนาชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง เป็นเดือนหรือเป็นปีก็ตาม จึงส่งผลให้เกิดที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่ามากขึ้น ผู้ประกอบการจึงหันมาให้ความนิยมทำธุรกิจตึกแถวให้เช่าจำนวนมากขึ้น เนื่องจากสามารถเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการได้ง่าย ตลอดจนพื้นที่ในการก่อสร้างทำได้ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ อีกทั้งยังได้รับผลตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว อีกทั้งการจัดหาเงินทุนเพื่อการลงทุนจากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคาร ทำได้ไม่ยากนัก โดยเฉพาะผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของตนเอง

ตาราง 1 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดลำปาง ณ ราคาประจำปี

รายละเอียดกิจกรรมการผลิต	2550r	2551r	2552r	2553r	2554r	2555p	2556e
ภาคเกษตร	4,249	4,358	4,654	6,290	6,557	6,742	6,641
สาขาเกษตรกรรม การล่าสัตว์ และการป่าไม้	4,054	4,151	4,386	6,063	6,397	6,575	6,465
สาขาประมง	196	207	268	227	160	167	176
ภาคนอกเกษตร	34,052	35,034	37,076	39,592	41,528	43,410	44,826
สาขาเหมืองแร่และขุดหิน	5,263	5,258	5,180	5,325	5,928	5,401	5,590
สาขาอุตสาหกรรม	4,100	4,104	4,273	4,481	4,852	5,063	5,183
สาขาไฟฟ้า ประปา และโรงแยกก๊าซ	2,902	2,992	3,349	3,509	3,694	3,843	3,917
สาขาก่อสร้าง	1,745	1,463	1,313	2,367	1,579	2,154	2,751
สาขาการขนส่ง การขายปลีก การซ่อมแซมยานยนต์ จักรยานยนต์ ของใช้ส่วนบุคคล และของใช้ในครัวเรือน	4,459	4,476	4,337	4,618	4,617	5,264	5,321

ที่มา: สำนักงานคลังจังหวัดลำปาง

สำหรับพื้นที่ในบริเวณเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง เป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากร ที่ต้องการอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า มหาวิทยาลัย ซูเปอร์มาเกต สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ โรงพยาบาล ฯลฯ ซึ่งแนวโน้มที่จังหวัดลำปางจะขยายตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้นเรื่อยมีความเป็นไปได้สูง ซึ่งบางครั้งจำนวนแหล่งที่พักอาศัยยังไม่เพียงพอ ย่อมแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกถึงปัจจุบันจะมีการก่อสร้างตึกแถวให้เช่าเป็นจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ จึงทำให้ผู้ศึกษาเกิดความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่าบริเวณเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง เพื่อศึกษาดูถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนว่าคุ้มค่าหรือไม่

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ตั้งวัตถุประสงค์การวิจัยไว้ดังนี้

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง
2. เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนโครงการให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง
3. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการลงทุนโครงการให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

สมมติฐานของการวิจัย

การศึกษความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีอัตราผลตอบแทนในการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เพื่อการลงทุนของธนาคารกรุงไทย และมีระยะเวลาคืนทุนภายในเวลา 10 ปี

ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ได้มาจากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์ จากผู้ประกอบการ มีขอบเขตดังนี้ คือ ด้านการตลาด ด้านการ

ปฏิบัติการ ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยมีการเก็บรวบรวมข้อมูล จากการสอบถาม ผู้ประกอบการ ที่ประกอบธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่า

ข้อตกลงเบื้องต้น

แนวความคิดการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ประกอบด้วยการวิเคราะห์ 2 ด้านคือ การวิเคราะห์ด้านการ ปฏิบัติการ การวิเคราะห์ทางการเงิน

โดยผลการ ด้านการปฏิบัติการ จะใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า ซึ่งผู้ ศึกษาจะนำมาประเมินผลและตัดสินใจลงทุนในโครงการหรือไม่

โดยใช้อัตราผลตอบแทนในการลงทุน ระยะเวลาคืนทุน เป็นเกณฑ์วัดในการตัดสินใจ

นิยามศัพท์เฉพาะ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน หมายถึง การศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับต้นทุน และผลตอบแทนของการลงทุนในโครงการ เพื่อพิจารณาความคุ้มค่าทางด้านการเงินและ ทางด้านเศรษฐศาสตร์ว่าสมควรที่จะลงทุนในโครงการดังกล่าวหรือไม่

ผลตอบแทนของโครงการ หมายถึง ผลตอบแทนที่เป็นตัวเงินที่เกิดขึ้นโดยตรงของ โครงการ ได้แก่ รายได้จากค่าเช่าในแต่ละปี

อาคารพาณิชย์ หมายถึง อาคารที่พักอาศัย ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกินกว่า สองห้องขึ้นไป

การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) หมายถึง เป็นการประเมินค่าต้นทุน และผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการโดยเป็นการเปรียบเทียบผลประโยชน์หรือ ผลตอบแทน และต้นทุนของโครงการนั้น ๆ ผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการจะเกิดขึ้นใน ระยะเวลาต่าง ๆ กัน ตลอดอายุของโครงการ

การวิเคราะห์ด้านปฏิบัติการ หมายถึง การวิเคราะห์ด้านปฏิบัติการบ่งบอกถึง ความเป็นไปได้ทางด้านปฏิบัติการ และเป็นพื้นฐานในการคาดคะเนต้นทุน เพื่อจัดหาแหล่ง เงินทุนต่อไป ได้แก่ การวิเคราะห์เพื่อกำหนดทำเลที่ตั้ง รายละเอียดทางด้านกายภาพ การกำหนดขนาดและวิธีการก่อสร้าง การออกแบบผังอาคาร และการคาดคะเนต้นทุนใน การก่อสร้าง

ประโยชน์ที่จะได้รับการวิจัย

ผลการศึกษาครั้งนี้ทำให้ทราบความเป็นไปได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ หากต้องลงทุนในโครงการนี้ ซึ่งคาดว่าจะจะเป็นประโยชน์ดังนี้

1. เพื่อเป็นข้อมูลให้กับผู้ที่ต้องการลงทุนธุรกิจติกแถวให้เช่า และนำข้อมูลไปประกอบการตัดสินใจในการลงทุน
2. เพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้ในการพัฒนาธุรกิจต่อไปในอนาคต
3. สถาบันการเงินจะได้รับลูกค้าสินเชื่อโครงการที่มีคุณภาพดีขึ้น อันเนื่องจากโครงการที่ขอเงินกู้มีหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนที่ถูกต้องตามหลักทฤษฎี ซึ่งจะช่วยให้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินลดลง



บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยในหัวข้อ การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ผู้ทำวิจัยได้ศึกษาค้นคว้าเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับต้นทุน
2. สภาพเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดลำปาง
3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับต้นทุน

ทฤษฎีที่ใช้ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ประกอบด้วย การวิเคราะห์ทางด้านการตลาด ด้านปฏิบัติการ ด้านการจัดการด้านการเงิน ซึ่งมีรายละเอียดการวิเคราะห์ดังนี้

การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis)

เป็นการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการด้านการตลาด ซึ่งกล่าวได้ว่าเป็นการศึกษาความเป็นไปได้อาจมีความสำคัญสำหรับโครงการลงทุน เนื่องจากตลาดเป็นการศึกษาเกี่ยวกับความต้องการของลูกค้า ทำให้ธุรกิจทราบว่าลูกค้าต้องการดีกรีสถานที่ใด ซึ่งแบบนั้นอาจจะเหมือนกันโดยทั่วไป หรือเป็นแบบที่ยังไม่เคยมีมาก่อนเลย นั่นเพื่อที่กิจการจะทำการผลิตดีกรีสถานที่ออกมา ตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้เกิดความพึงพอใจ และเกิดการซื้อซ้ำ ซึ่งตลาดหรือลูกค้าที่จะซื้ออาคารนั้นก็อาจเป็นตลาดเดิมที่ลูกค้ามีอยู่แล้ว หรืออาจเป็นการเจาะตลาดใหม่ที่ยังไม่ได้รับการตอบสนองก็ได้ โดยการจำหน่ายอาคารพาณิชย์นั้นกิจการต้องมีกำไรจากการเสนอขายอาคารนั้นด้วย ดังที่ได้กล่าวข้างต้นว่าผู้ลงทุนต่างต้องการผลตอบแทนจากการลงทุน หรือกำไรจากการดำเนินธุรกิจ หากอาคารพาณิชย์หรือดีกรีสถานที่นั้นไม่เป็นไปตาม หรือเป็นความต้องการของลูกค้าเพียงครั้งเดียวนั้นแล้วไม่กลับมาซื้ออีก หรืออาคารไม่แตกต่างจากคู่แข่งรายเดิมในท้องตลาด ในตลาดธุรกิจก็แสดงว่าประสบ

ความล้มเหลวได้ ดังนั้นการวิเคราะห์ด้านการตลาดจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการเริ่มต้น ในการลงทุนทุกธุรกิจ

นอกจากนี้ยังต้องมีกระบวนการกำหนดกลยุทธ์ที่เหมาะสมสำหรับตนเอง วิธีการ และเทคนิคในการวิเคราะห์สภาวะขององค์กร และกระบวนการกำหนดกลยุทธ์มีหลายวิธีด้วยกัน หนึ่งในวิธีเหล่านั้น คือ กระบวนการวิเคราะห์ SWOT ซึ่งเป็นวิธีการที่รู้จักและใช้กันแพร่หลาย โดยคำว่า SWOT เป็นคำย่อมาจากคำว่า Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats โดย

Strengths คือ จุดแข็ง หมายถึง ความสามารถและสถานการณ์ภายในองค์กรที่เป็นบวก ซึ่งองค์กรนำมาใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ หรือหมายถึง การดำเนินงานภายในที่องค์กรทำได้ดี

Weaknesses คือ จุดอ่อน หมายถึง สถานการณ์ภายในองค์กรที่เป็นในเชิงลบและด้อยความสามารถ ซึ่งองค์กรไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในการทำงาน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์หรือหมายถึงการดำเนินงานภายในที่องค์กรทำได้ไม่ดี

Opportunities คือ โอกาส หมายถึง ปัจจัยและสถานการณ์ภายนอกที่เอื้ออำนวยให้การดำเนินงานขององค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ หรือหมายถึงสภาพแวดล้อมภายนอกที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินการขององค์กร

Threats คือ อุปสรรค หมายถึง ปัจจัยและสถานการณ์ภายนอกที่ขัดขวางการทำงานขององค์กรไม่ให้เกิดบรรลุวัตถุประสงค์ หรือหมายถึง สภาพแวดล้อมภายนอก ที่เป็นปัญหาต่อองค์กร

บางครั้ง การจำแนกโอกาสและอุปสรรคเป็นสิ่งที่ทำได้ยาก เพราะทั้งสองสิ่งนี้สามารถเปลี่ยนแปลงไป การเปลี่ยนแปลงอาจทำให้สถานการณ์ที่เคยเป็นโอกาสกลับกลายเป็นอุปสรรคได้และในทางกลับกัน อุปสรรคอาจกลับกลายเป็นโอกาสได้เช่นกัน ด้วยเหตุนี้ องค์กรมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ของตน ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์แวดล้อม

การวิเคราะห์ด้านปฏิบัติการ

การวิเคราะห์ด้านปฏิบัติการบ่งบอกถึงความเป็นไปได้ทางด้านปฏิบัติการ และเป็นพื้นฐานในการคาดคะเนต้นทุน เพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนต่อไป

1. การกำหนดทำเลที่ตั้ง
2. รายละเอียดทางด้านกายภาพ
3. การกำหนดขนาดและวิธีการก่อสร้าง
4. การออกแบบผังอาคาร
5. การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้าง

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

เป็นการศึกษาถึงการจัดการก่อนการดำเนินงาน ด้านการขออนุญาตในการก่อสร้าง จัดตั้ง ตึกแถว และรวมไปถึงการศึกษาเพื่อกำหนดรูปแบบการดำเนินงานขององค์กร การจัดโครงสร้างการบริหารงาน การกำหนดคุณสมบัติหน้าที่ ค่าตอบแทน การดำเนินการต่าง ๆ ก่อนการเปิดกิจการ

การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการว่า เป็นการประเมินค่าต้นทุนและผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ โดยเป็นการเปรียบเทียบผลประโยชน์หรือผลตอบแทน และต้นทุนของโครงการนั้น ๆ ผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการจะเกิดขึ้นในระยะเวลาต่าง ๆ กัน ตลอดอายุของโครงการ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการปรับค่าของเวลาของโครงการเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ที่ได้รับและต้นทุนที่เสียไปในช่วงระยะเวลาที่ต่างกัน ให้เป็นค่าของผลประโยชน์และต้นทุนในเวลาเดียวกัน คือ เวลาในปัจจุบันเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการเสียก่อน จึงจะสามารถทำการเปรียบเทียบกันได้อย่างถูกต้อง และแน่นอนและชัดเจนมากยิ่งขึ้น ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินครั้งนี้ ซึ่งจะอาศัยเกณฑ์ในการตัดสินใจเพื่อการลงทุนดังนี้

1. ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Payback Period)

ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ หมายถึง ระยะเวลาการดำเนินงานโครงการที่ทำให้ผลตอบแทนสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุนพอดี หรืออาจกล่าวได้ว่า ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ คือ จำนวนปีในการดำเนินงานซึ่งทำให้ผลกำไรที่ได้รับในแต่ละปีรวมกันแล้ว มีค่าเท่ากับเงินทุนเริ่มแรก

ระยะเวลาคืนทุน (จำนวนปี) สามารถคำนวณได้ตามสูตรการคำนวณดังนี้

ระยะเวลาคืนทุน = (ค่าใช้จ่ายในการลงทุน)/(ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี)

2. อัตราผลตอบแทนจากโครงการลงทุน (Internal Rate of Return = IRR)

IRR คือ อัตราผลตอบแทนของโครงการลงทุน ที่ทำให้ PV ของเงินสดรับสุทธิมีค่าเท่ากับเงินลงทุน (I) หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ NPV มีค่าเท่ากับ 0

กฎการตัดสินใจ: ควรยอมรับโครงการลงทุน ถ้า IRR มีค่าเกินกว่าต้นทุนของเงินทุน (Cost of Capital) หรืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ต้องการ

ในกรณีที่กระแสเงินสดรับสุทธิของโครงการลงทุนไม่มีความสม่ำเสมอ ในการคำนวณหา IRR ของโครงการลงทุนจะต้องใช้วิธีการคำนวณเป็นขั้นตอน ดังนี้

ขั้นที่ 1 คำนวณหา NPV โดยใช้อัตราต้นทุนของเงินทุนเป็นอัตราคิดลด

ขั้นที่ 2 พิจารณาว่า NPV มีค่าเป็นบวกหรือติดลบ

ขั้นที่ 3 ถ้า NPV มีค่าเป็นบวก ให้เพิ่มอัตราต้นทุนของเงินทุนในการคิดลดหา NPV ให้สูงขึ้น แต่ถ้า NPV มีค่าติดลบก็ให้ลดอัตราต้นทุนของเงินทุนให้ต่ำลง ซึ่งถ้า NPV = 0 อัตราที่นำมาคิดลดก็คือ IRR นั่นเอง

ขั้นที่ 4 ใช้วิธีการคำนวณเปรียบเทียบเพื่อหาค่า IRR

3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value = NPV)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ คือ ส่วนเกินของมูลค่าปัจจุบัน ของเงินสดสุทธิตลอดอายุของโครงการลงทุนกับเงินลงทุนเริ่มแรก ดังนั้นถ้ากำหนดให้

$$NPV = \text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ}$$

$$PV = \text{มูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการลงทุน}$$

$$I = \text{เงินลงทุนเริ่มแรก}$$

$$\text{ดังนั้น } NPV = PV - I$$

การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของเงินสดสุทธิที่กิจการจะได้รับในอนาคตจะคำนวณคิดลดด้วยต้นทุนของเงินทุน (Cost of Capital) หรือคำนวณโดยอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ (Minimum Required Rate of Return) ถ้า NPV มีค่าเป็นบวก กิจการก็ควรที่จะยอมรับการลงทุนในโครงการนั้น ๆ แต่ถ้า NPV มีค่าติดลบกิจการก็ควรที่จะปฏิเสธการลงทุน

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน

1. ถ้าผล $NPV > 0$ ยอมรับโครงการลงทุนในธุรกิจให้เข้าอาคารพาณิชย์นี้คุ้มค่าผลประโยชน์ที่ได้รับจากโครงการที่มีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น

2. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าสูงเกินกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ หรือสูงกว่าต้นทุนของเงินทุน ($r > i$) ก็ควรลงทุน

3. ระยะเวลาคืนทุน เราจะเลือกโครงการที่คืนทุนสั้นที่สุด และเร็วที่สุด

สภาพเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดลำปาง

จังหวัดลำปางเดิมชื่อ “เมืองนครลำปาง” จากหลักฐานทางประวัติศาสตร์ได้ระบุไว้ อย่างชัดเจน ได้แก่ ศิลจารึก เลขทะเบียน ลป.1 จารึกเจ้าหมื่นคำเพชร เมื่อ พ.ศ. 2019 และ ศิลจารึกเลขทะเบียน ลป.2 จารึกเจ้าหาญสีหัต ได้จารึกชื่อเมืองนี้ว่า “ลคอร” ส่วนตำนาน ชินกาลมาลีปกรณ์ ตำนานพื้นเมืองเชียงใหม่ ตำนานเมืองเชียงแสน ตลอดจนพงศาวดารของ ทางฝ่ายเหนือ ก็ล้วนแล้วแต่เรียกชื่อว่า เมืองนครลำปาง แม้แต่เอกสารทางราชการสมัย รัตนโกสินตอนต้น ก็เรียกเจ้าเมืองว่า พระยานครลำปาง นอกจากนี้จารึกประตูพระอุโบสถ วัดบุญวาทย์วิหาร ก็ยังมีข้อความตอนหนึ่งจารึกว่า เมืองนครลำปาง แต่เมื่อมีการปฏิรูป บ้านเมืองจากมณฑลเทศาภิบาลเป็นจังหวัด ตามคำสั่งของกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2459 ปรากฏว่า ชื่อของเมืองนครลำปาง ได้กลายมาเป็นจังหวัดลำปาง มาจนกระทั่งทุกวันนี้

ข้อมูลทั่วไปของอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

อำเภอเมืองลำปาง เป็นหนึ่งใน 13 อำเภอของจังหวัดลำปาง โดยเป็นอำเภอศูนย์กลาง การบริหาร ศูนย์กลางธุรกิจ และวัฒนธรรมของจังหวัดลำปางนับได้ว่าเป็นหนึ่งในอำเภอเมือง ที่เจริญมากที่สุดของภาคเหนือตอนบน นอกเหนือจากอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่และอำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย มีพื้นที่ประมาณ 800.8 ตารางกิโลเมตร และอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ประมาณ 680 กิโลเมตร

ที่ตั้งและอาณาเขต

อำเภอเมืองลำปางตั้งอยู่ทางตอนกลางของจังหวัด มีอาณาเขตติดต่อกับเขตการ ปกครองข้างเคียงดังต่อไปนี้

- ทิศเหนือ ติดกับอำเภอแม่ฮอน (จังหวัดเชียงใหม่) อำเภอแจ้ห่ม อำเภอแม่เมาะ และอำเภอเมืองปาน
- ทิศตะวันออก ติดกับอำเภอแม่เมาะ
- ทิศใต้ ติดกับอำเภอแม่ทะ และอำเภอเกาะคา

4. ทิศตะวันตก ติดกับอำเภอห้างฉัตรและอำเภอแม่ทา (จังหวัดลำพูน)

โครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ

1. ถนน ปี พ.ศ. 2556 จังหวัดลำปางมีระยะทางถนนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จที่อยู่ในความรับผิดชอบของแขวงทางหลวงลำปาง สำนักงานทางหลวงชนบทลำปาง ศูนย์สร้างทางลำปาง และสำนักงานบำรุงทางลำปางที่ 2 สภาพถนนส่วนใหญ่เป็นลาดยางและคอนกรีต รวมทั้งสิ้น 55 สายทาง ระยะทางทั้งสิ้น 1,667.139 กิโลเมตร

2. ท่าอากาศยาน จังหวัดลำปางมีท่าอากาศยาน จำนวน 1 แห่ง คือ ท่าอากาศยานลำปาง ในสังกัดกรมการบินพลเรือน กระทรวงคมนาคม ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมืองลำปาง มีทางวิ่งจำนวน 1 ทาง ความยาว 1,975 เมตร กว้าง 30 เมตร รับน้ำหนักได้ 64 ตัน และมีลานจอดที่สามารถรองรับเครื่องบินขนาด โบอิง 737-400 ได้ 3 ลำ และเฮลิคอปเตอร์ 7 ลำ ได้ในเวลาเดียวกัน และมีอาคารผู้โดยสารขนาดพื้นที่ประมาณ 4,000 ตารางเมตร

3. สถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดลำปาง ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมืองลำปาง ในความดูแลของเทศบาลนครลำปาง

4. การประปา ปี พ.ศ. 2555 จังหวัดลำปางมีผู้ใช้น้ำประปา ณ เดือนกันยายน 2557 จำนวน 51,574 ราย แบ่งเป็นสาขาลำปาง 36,431 ราย สาขาเถิน 7,396 ราย สาขาเกาะคา 5,056 ราย และสาขาแม่ชะจาน จังหวัดเชียงราย (บริการในเขตอำเภอวังเหนือ) 2,691 ราย มีพื้นที่ให้บริการทั้งสิ้น 258.84 ตารางกิโลเมตร

จังหวัดลำปางมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดในปี 2555 จำนวน 61,528 ล้านบาท ประชาชนมีรายได้เฉลี่ยต่อหัวต่อปี 82,887 บาท ถือเป็นลำดับที่ 47 ของประเทศ อัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.6 ต่อปี การขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัดลำปางต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานของประเทศ แต่มีอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 1.4 ดีกว่ามาตรฐานของประเทศ ขณะที่ผลิตภาพแรงงาน เท่ากับ 21,574 บาท/คน ต่ำกว่ามาตรฐานของประเทศ แต่มีอัตราการว่างงานที่ต่ำกว่ามาตรฐานของประเทศ คือ เฉลี่ยร้อยละ 0.37 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดที่สำคัญใน 3 ลำดับแรก ได้แก่ สาขาเหมืองแร่และเหมืองหิน มูลค่า 13,560 ล้านบาท (ร้อยละ 22.04) รองลงมาได้แก่ สาขาการผลิตอุตสาหกรรม มูลค่า 8,246 ล้านบาท (ร้อยละ 13.40) และ สาขาการศึกษา มูลค่า 6,168 ล้านบาท (ร้อยละ 10.02) เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาพบว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 4.06 โดยในสาขาเหมืองแร่และเหมืองหิน ลดลงถึง 2,323 ล้านบาท (ร้อยละ 14.62) แต่ในส่วนของสาขาการขนส่ง ขยายปลีก

การซ่อมแซมยานยนต์ ของใช้ฯ ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 1,525 ล้านบาท (ร้อยละ 34.03) (สำนักงานจังหวัดลำปาง, 2558)

ปี 2556 จังหวัดลำปาง มีประชากร 754,862 คน ชาย 371,269 คน หญิง 383,593 คน รวมมีสัดส่วนคนจนร้อยละ 12.42 ต่ำกว่ามาตรฐานของประเทศ สัดส่วนผู้อยู่ในระบบประกันสังคม ร้อยละ 10.58 ต่ำกว่ามาตรฐานของประเทศ ด้านการศึกษา จำนวนปีการศึกษาเฉลี่ย 8.9 ปี เกือบสูงเท่ามาตรฐานของประเทศ แต่ค่าเฉลี่ย O-Net ม.3 ร้อยละ 36.96 ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ด้านสุขภาพอนามัย โดยรวมดีกว่าเกณฑ์มาตรฐานของประเทศ ได้แก่ สถานะบริการสุขภาพมีคุณภาพมาตรฐาน (HA) ร้อยละของประชาชนอายุ 15 ปี ขึ้นไปได้รับการคัดกรองเบาหวาน และความดัน ร้อยละของผู้ป่วยเบาหวานที่ควบคุมระดับน้ำตาลในเลือดได้ดี ร้อยละของผู้ป่วยเบาหวานที่มีภาวะแทรกซ้อนได้รับการดูแลรักษา/ส่งต่อ อัตราการตายต่อเกิดมีชีพ ส่วนร้อยละของผู้ป่วยความดันโลหิตสูงที่ควบคุมระดับความดันได้ดี กับร้อยละของผู้ป่วยความดันโลหิตสูง ที่มีภาวะแทรกซ้อนได้รับการดูแลรักษา/ส่งต่อ ต่ำกว่ามาตรฐานประเทศเล็กน้อย

ข้อมูลจากรายงานสถานการณ์ทางสังคมระดับท้องถิ่นจังหวัดลำปาง เมื่อปี 2555 ที่ดำเนินการสำรวจข้อมูลจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมด 104 แห่ง มีผู้ตอบแบบสอบถาม 61,411 ชุด พบว่าปัญหาด้านความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นมากเป็นลำดับหนึ่ง ร้อยละ 30.35 (18,641 ชุด) รองลงมาได้แก่ปัญหาการมีงานทำและรายได้ ร้อยละ 27.44 (16,850 ชุด) และ ด้านสุขภาพอนามัย ร้อยละ 20.29 (12,462 ชุด)

การวิเคราะห์ด้านศูนย์กลางโลจิสติกส์ การคมนาคมทางบกของจังหวัดลำปาง สภาพส่วนใหญ่เป็นถนนลาดยางและคอนกรีต รวมทั้งสิ้น 55 สายทาง ระยะทางรวมทั้งสิ้น 1,667,139 กิโลเมตร ร้อยละ 85.15 เป็นถนนผิวลาดยาง ร้อยละ 10.80 เป็นถนนผิวคอนกรีต และอีก 4.05 เป็นถนนผิวลูกรัง

ผลจากการกำหนดตำแหน่งการพัฒนาของจังหวัด (Strategic Positioning) เพื่อให้ลำปางเป็นศูนย์กลางระบบโลจิสติกส์ทางบกของภาคเหนือที่ผ่านมา ขณะนี้มีความก้าวหน้ามากขึ้น ได้มีการศึกษาจัดวางระบบจังหวัดลำปางให้เป็นศูนย์กลางเชื่อมโยงสินค้าและบริการทางบกของภาคเหนือ ซึ่งได้นำเสนอรูปแบบการลงทุนและผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการสร้างศูนย์โลจิสติกส์ Contain Yard (CY) ดังกล่าว ในพื้นที่ราชพัสดุที่เตรียมรองรับไว้กว่า 440 ไร่ ในพื้นที่อำเภอเกาะคา ริมถนนพหลโยธิน (AH2) และอีกกว่า 340 ไร่ ในพื้นที่ป่าเหียง ตำบล

ลำปางหลวง อำเภอเกาะคา และที่ดินบริเวณดังกล่าวบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) จะได้จัดตั้งสถานีบริการน้ำมันและก๊าซ แบบครบวงจรและใหญ่ที่สุดในภาคเหนือ พื้นที่ประมาณ 40 ไร่ เพื่อสนับสนุนภาคพลังงานในพื้นที่ ซึ่งได้ดำเนินการจัดแบ่งโซนในแปลงที่ดินไว้เรียบร้อยแล้ว พื้นที่ของบุคลากรที่ได้กำหนดไว้ประมาณ 79 ไร่ จะประกอบไปด้วยส่วนการส่งออก นำเข้าสินค้า และพื้นที่ส่วนที่เหลือ 323 ไร่ เป็นลานจอดรถบรรทุกสินค้า โรงแรม อาคารพาณิชย์ สถานบันเทิง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับสินค้าที่นำเข้ามาจะติดต่อกับและเชื่อมโยงกับที่ตลาดไท เพื่อให้ตลาดไทขนส่งสินค้าเกษตร พืช ผัก ผลไม้ต่าง ๆ และรวมทั้งสินค้าอุปโภคบริโภคอื่น ๆ ในลำดับต่อไป พื้นที่ดังกล่าวจะก่อให้เกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่องที่สะอาดตามมา อาทิเช่น ห้องเย็น อุตสาหกรรมแปรรูป และอุตสาหกรรมบรรจุภัณฑ์ ซึ่งจะช่วยให้เศรษฐกิจในจังหวัดลำปางเจริญเติบโตในระยะต่อไป

สำหรับโครงข่ายทางหลวงเพื่อระบายปริมาณการจราจรที่จะผ่านเข้าเมืองลำปางได้อย่างสะดวก รวดเร็วและปลอดภัย และไม่ส่งผลกระทบต่อโบราณสถานในเขตเมือง หรือเส้นทาง By Pass กรมทางหลวงได้จัดสรรงบประมาณศึกษาสำรวจออกแบบเส้นทางเลี่ยงเมือง ส่วนที่ 2 ตั้งแต่บริเวณสี่แยก ดอยพระบาท (ศูนย์ราชการลำปาง) ไปตำบลพิชัย ตัดถนนพหลโยธิน (AH2) ระยะทาง 8-9 กิโลเมตร และกรมทางหลวงชนบท ได้อนุมัติงบประมาณในการศึกษาสำรวจออกแบบทางเลี่ยงเมืองเส้นทางหลวงหมายเลข 1039 ตั้งแต่ตำบลพิชัย ตัดถนนพหลโยธิน จนถึงทางแยกตัดทางหลวงหมายเลข 11 (เชียงใหม่-ลำปาง) ที่บริเวณบริษัท พีเอคอนกรีต จำกัด งบประมาณ 10 ล้านบาท รวมทั้งได้ผลักดันให้มีทางเลี่ยงเมืองให้ครบวงจรรวดเร็วแล้วเสร็จโดยเร็วต่อไป

การดำเนินงานเพื่อรองรับระบบโลจิสติกส์ จังหวัดลำปางได้แจ้งให้ภาคราชการ โดยเฉพาะการประปาส่วนภูมิภาค ซึ่งได้รับงบประมาณกว่า 600 ล้านบาท เพื่อจัดตั้งสถานีสูบน้ำจากเขื่อนกิ่วลมเชื่อมต่อกมายังเขตเทศบาลนครลำปาง และได้วางแผนอย่างต่อเนื่องในการขยายเขตไปยังพื้นที่อำเภอเกาะคา เพื่อรองรับความเจริญเมื่อเกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่อง และระบบโลจิสติกส์ในอนาคต

ในส่วนของแผนงาน/โครงการด้านศูนย์กลางโลจิสติกส์ของภาคเหนือตอนบน ยังขาดแผนแม่บทการพัฒนาโลจิสติกส์ของจังหวัดลำปางอย่างเป็นทางการ ทั้งขาดการบูรณาการหน่วยงานด้าน โลจิสติกส์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้การพัฒนาในด้านนี้ขาดเอกภาพ รวมทั้งทำให้ยากต่อความเข้าใจแผนและดำเนินการไปในทิศทางเดียวกัน ดังนั้นจึงต้องเร่งดำเนินการ

จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาโลจิสติกส์ของจังหวัดและนำไปใช้ในการพัฒนาอย่างเป็นรูปธรรม รวมทั้งต้องเตรียมในส่วนของ Software ในด้านระบบการบริหารจัดการ บุคลากรที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลด้านการขนส่งและการค้าขาย รวมทั้งต้องดึงภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา อุตสาหกรรมโลจิสติกส์ โดยภาครัฐมุ่งเน้นการส่งเสริมการประชาสัมพันธ์สร้างความเชื่อมั่น และการอำนวยความสะดวกทางการค้าและการขนส่ง เพื่อให้ต้นทุนด้านการขนส่งและ โลจิสติกส์สามารถแข่งขันได้ ส่งเสริมการค้า การลงทุน และเชื่อมโยงการท่องเที่ยวกับจังหวัด ใกล้เคียงในภาคเหนือกับอนุภูมิภาค

ตาราง 2 แสดงผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในและขีดความสามารถในการแข่งขันของจังหวัดลำปาง (จุดแข็ง-จุดอ่อน)

จุดแข็ง Strengths	จุดอ่อน Weaknesses
1. ที่ตั้งของจังหวัดซึ่งอยู่กึ่งกลางของภาคเหนือ เป็น จุดยุทธศาสตร์การพัฒนา ที่เป็นศูนย์กลางในการเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ คมนาคมทางบกและทางรางของกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบนและตอนล่าง	1.ขาดแรงงานที่มีทักษะและความชำนาญเฉพาะด้าน ตลอดจน การเคลื่อนย้ายแรงงาน ส่งผลกระทบต่อ ปัญหาเศรษฐกิจและสังคมโดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรม และการบริการ
2. เป็นแหล่งผลิตและจำหน่ายสินค้าเซรามิก และ หัตถอุตสาหกรรมคุณภาพดีและเป็นที่ยอมรับ มากที่สุดในประเทศไทย	2. ขาดระบบการบริหารจัดการบริหารที่ดี แบบผสมผสานบูรณาการครบวงจร ได้แก่ ด้านสาธารณูปโภค ด้านเกษตร และท่องเที่ยว เป็นต้น
3. มีแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์และหลากหลายที่เป็นเอกลักษณ์ มีศักยภาพทางทรัพยากร ท่องเที่ยวสูง	3. ขาดการบริหารจัดการเรื่องการตลาดสินค้าเกษตร แบบบูรณาการครบวงจร
4. เป็นแหล่งทรัพยากรธรรมชาติที่สมบูรณ์และเป็นแหล่งต้นน้ำลำธารที่สำคัญของประเทศ เป็น แหล่งทรัพยากร ธรรมชาติด้านแร่ธาตุขนาดใหญ่ ได้แก่ ถ่านหิน ดินขาว ป่าปลูก ไม้สัก เป็นต้น ซึ่งเป็นวัตถุดิบ ทำในอุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น เหมืองแม่เมาะ อุตสาหกรรมเซรามิกและโรงงาน ปูนซีเมนต์	4. ประชาชนส่วนใหญ่ขาดการมีส่วนร่วมในการ บริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เชิงอนุรักษ์และอย่างยั่งยืน (หน่วยงาน เจ้าภาพที่ ส่งเสริม สนับสนุนอย่างต่อเนื่อง) ขาดการ ประชาสัมพันธ์เผยแพร่ข้อมูลของหน่วยงาน

ตาราง 2 (ต่อ)

จุดแข็ง Strengths	จุดอ่อน Weaknesses
5. มีสถาบันการศึกษาที่หลากหลายและมีศักยภาพพร้อมรองรับประชาคมอาเซียน	5. ขาดความตระหนักบทบาทการมีส่วนร่วมของภาคต่าง ๆ ประชาชนขาดการมีส่วนร่วม
6. มีความมั่นคงและเข้มแข็งในการรักษาไว้ซึ่งขนบธรรมเนียมประเพณีและวิถีลำปางดั้งเดิม มีปราสาทและภูมิปัญญาท้องถิ่นจำนวนมากที่มีความพร้อมมีความสามารถ ความเข้มแข็งในการร่วมพัฒนา	ขาดความต่อเนื่องระหว่างประชาชนและหน่วยงาน
7. เป็นศูนย์กลางการผลิต และส่งไฟฟ้าของภาคเหนือ และผลิตพลังงานทดแทนอื่น ๆ ที่สำคัญของประเทศ	6. ขาดกลไกที่สร้างความเข้มแข็งให้แก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยเฉพาะผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรมเซรามิก หัตถอุตสาหกรรม เกษตรกรรม และภาคการท่องเที่ยว ทำให้ผู้ประกอบการไม่มีขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว
8. มีศักยภาพในการบริการด้านการแพทย์ และสาธารณสุข เป็นศูนย์เชี่ยวชาญ 4 สาขาหลัก คือ หัวใจ มะเร็ง อุบัติเหตุ ทารกแรกเกิด	7. การขาดแคลนแหล่งน้ำซึ่งเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญในการทำการเกษตร และอุปโภคบริโภค
9. มีการคมนาคมที่สะดวกทั้งทางบก ทางราง และทางอากาศ	

ตาราง 2 แสดงผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในและขีดความสามารถในการแข่งขันของจังหวัดลำปาง (จุดแข็ง-จุดอ่อน) โดยผลการศึกษาพบว่า จังหวัดลำปางถือได้ว่าเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพ และความโดดเด่นหลายประการ เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดอื่น ๆ โดย “จุดแข็ง” (Strengths) ที่โดดเด่น ได้แก่ การที่จังหวัดลำปางเป็นพื้นที่เชิงยุทธศาสตร์ (Strategic Location) เนื่องจากที่ตั้งของจังหวัดซึ่งอยู่กึ่งกลางของภาคเหนือเป็นจุดยุทธศาสตร์การพัฒนาที่เป็นศูนย์กลางในการเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ คมนาคมทางบกและทางรางของกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบนและตอนล่าง ซึ่งในอนาคตอาจจะพัฒนาพื้นที่จังหวัดลำปางให้กลายเป็นศูนย์กลางการค้าและการลงทุนของกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน นอกจากนี้จังหวัดลำปางยังมีความโดดเด่นและมีชื่อเสียง โดยเป็นแหล่งผลิตและจำหน่ายสินค้าเซรามิก และหัตถอุตสาหกรรมคุณภาพดีและเป็นที่ยอมรับมากที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศและของอาเซียน อีกทั้งมีแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นเอกลักษณ์และหลากหลาย มีศักยภาพและความพร้อมทางการท่องเที่ยวสูง

ตาราง 3 แสดงผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกและขีดความสามารถในการแข่งขันของจังหวัดลำปาง (โอกาส-อุปสรรค)

โอกาส (Opportunities)	ภัยคุกคาม (Threats)
1. การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กำหนดนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง ภายใต้แนวคิด “12 เมืองต้องห้าม ... พลาด”	1. ประเทศไทยขาดเสถียรภาพทางการเมือง ทำให้ นักธุรกิจ นักลงทุนขาดความเชื่อมั่น อันส่งผลต่อการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์การพัฒนาในทุกระดับ
2. กระแสความตื่นตัวในการดำรงไว้ซึ่งอัตลักษณ์ และวัฒนธรรมของท้องถิ่นและชุมชน โดยเฉพาะนโยบายรัฐบาลในการปลูกจิตสำนึกในการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรม	2. โครงสร้างประชากรที่มีวัยสูงอายุเพิ่มขึ้น ขณะที่ประชากรวัยเด็กลดลง ประกอบกับมีการเคลื่อนย้ายของวัยแรงงานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้จังหวัดลำปางขาดแคลนแรงงาน
3. ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) ที่สามารถนำมาช่วยในการบริหารจัดการภาคส่วนต่าง ๆ ได้ทั้งภาครัฐและเอกชนซึ่งจะช่วยให้เกิดประสิทธิภาพ ลดต้นทุน	3. เสถียรภาพและความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจในระดับโลกและภูมิภาคจะส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศและของจังหวัดลำปาง โดยเฉพาะอุตสาหกรรมเซรามิก
4. ความก้าวหน้าทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีด้านการผลิตสำหรับภาคเกษตรกรรมและภาคอุตสาหกรรม	4. การเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ในปี พ.ศ. 2559 ทำให้เกิดปัญหาแรงงานต่างด้าวซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความมั่นคงทางเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม
5. การเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ในปี พ.ศ. 2558 และ GMS ซึ่งเป็นการหลอมละลายทางเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม โดยจะมีตลาดขนาดใหญ่มากกว่า 800 ล้านคน เป็นโอกาสทางด้านเศรษฐกิจ	เป็นอุปสรรคด้านความมั่นคง และด้านสังคม

จากการศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคม และข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของจังหวัดลำปาง ผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายในและขีดความสามารถในการแข่งขัน ของจังหวัดลำปาง (จุดแข็ง-จุดอ่อน) ผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกและขีดความสามารถในการแข่งขันของจังหวัดลำปาง (โอกาส-อุปสรรค) ผู้วิจัยพิจารณาว่า ธุรกิจการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ยังเป็นที่ต้องการแก่ผู้ที่ต้องการเริ่มประกอบธุรกิจ ผู้ที่ต้องการขยายธุรกิจ

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาครั้งนี้ได้รวบรวมงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนธุรกิจให้เข้าอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ซึ่งมีนักวิจัยหลายคนได้ทำการศึกษาไว้ ดังนี้

ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ (2538) ในการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ในจังหวัดลำปาง ได้ศึกษาในส่วนของต้นทุนและผลตอบแทนที่ได้รับและนำมาวิเคราะห์เพื่อจะนำไปสู่การตัดสินใจว่า การลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง คุ่มค่าน่าลงทุนเพียงใด ซึ่งก่อนหน้าการศึกษาฉบับนี้ โดยมีผู้ทำการศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. วิธีการประเมินราคาโดยวิธีคิดจากต้นทุนมีวิธีการหรือเทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์หามูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่นิยมใช้มีอยู่ 3 วิธี ประกอบด้วย

1.1 วิธีถอดแบบโดยละเอียด (BOQ) หรือวิธีการสำรวจปริมาณ (quantity survey) เป็นวิธีการหาราคาค่าก่อสร้างโดยละเอียด ซึ่งเป็นการคิดจากปริมาณวัสดุที่ใช้ในแต่ละส่วนของสิ่งปลูกสร้าง วิธีการนี้ส่วนใหญ่ผู้รับเหมาจะเป็นผู้ใช้ในการดำเนินการ

1.2 วิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (unit cost or unit comparison) เป็นวิธีคำนวณต้นทุนต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมใช้สำหรับนักประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเป็นการประมาณการต้นทุนในลักษณะตัวเงินต่อพื้นที่ก่อสร้างของอาคาร

1.3 วิธีทดแทนต่อหน่วย (unit in place) เป็นวิธีการคำนวณราคาค่าก่อสร้างคล้ายวิธีถอดแบบอย่างละเอียดแต่มีความละเอียดน้อยกว่า โดยจะพิจารณาส่วนประกอบอาคารเป็นหมวดต่าง ๆ และคำนวณหาราคาต่อหน่วยในแต่ละส่วน (ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์, 2538) ประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยที่ 6/2555 เรื่องให้ใช้บัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2555 มีข้อดี คือเป็นราคามาตรฐานที่กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและส่วนใหญ่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินจะใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการประเมินราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร แต่มีข้อเสียคือยังไม่ได้กำหนดราคาประเมินของโรงแรมไว้ โดยระบุว่า มีลักษณะคล้ายอพาร์ทเมนท์ (อาคารพักอาศัย) ที่ได้มีการกำหนดราคาไว้แล้วและยังไม่รวมงานตกแต่งของโรงแรมโดยการวิเคราะห์เกี่ยวกับวิธีประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2555 พบว่าในส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมสามารถเทียบเคียงราคาตาม

ตารางในลำดับที่ 17-20 โดยมีองค์ประกอบมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างตามสัญญาเท่านั้น ซึ่งได้แก่ ค่าวัสดุของงานก่อสร้างต่าง ๆ (งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้าง กำไรของผู้รับเหมาและค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม (ร้อยละ 7) ทั้งนี้ ในการเลือกใช้ราคาต่อตารางเมตรที่กำหนดไว้จะต้องดูรายละเอียดประกอบราคาของอาคารแต่ละประเภทที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้มาประกอบการพิจารณาเพื่อเลือกใช้ราคาที่กำหนดด้วย

ยุทธนา พิทยา (2545) ทำการศึกษาเรื่อง การเปรียบเทียบราคาประเมินทรัพย์สินประเภทโรงแรม โดยวิธีคิดจากต้นทุนกับวิธีคิดจากรายได้เพื่อประกอบการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการประเมินราคาตามมาตรฐานสากลที่เหมาะสมสำหรับการประเมินทรัพย์สินประเภทโรงแรม ซึ่งหากเน้นวิธีคิดจากต้นทุนนั้น จะเหมาะสมกับการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโรงแรมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่และยังไม่เปิดดำเนินการ หรืออยู่ระหว่างการออกแบบก่อสร้าง รวมทั้งการประเมินด้วยวิธีนี้เหมาะสมกับการใช้พิจารณาสินเชื่อวงงานก่อสร้างของสถาบันการเงิน Hotel cost estimating guide 2012 (Nehmer & Feldman, 2012) ได้จัดทำคู่มือเกี่ยวกับการประมาณการต้นทุนงานตกแต่งของโรงแรม ซึ่งประกอบด้วย 7 ส่วนประกอบเพิ่มเติมนอกเหนือไป จากอาคารอพาร์ทเมนต์ทั่วไปได้แก่

1. ส่วนห้องพักและโถงทางเดิน
2. ส่วนพื้นที่สาธารณะ
3. ส่วนบริการอาหารและเครื่องดื่ม
4. ส่วนห้องประชุมและจัดเลี้ยง
5. ส่วนพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจ
6. ส่วนสนับสนุนธุรกิจ
7. ส่วนประกอบอาคารเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ยังไม่มีหน่วยงานอื่นใดทำการศึกษารายละเอียดของงานตกแต่งโรงแรมไว้อย่างชัดเจน ผู้วิจัยจึงใช้ข้อมูลดังกล่าวมาใช้ประกอบการศึกษา

ทิพย์ทิฎา ฤกษ์เกลี้ยง (2541) ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนของกิจการหอพักนักศึกษาในกำกับ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ได้ผลการศึกษาดังนี้ ผลการวิเคราะห์ทางด้านการเงิน ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 2,662,010 บาท อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน

เท่ากับ 1.19 อัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 33 เมื่อทำการวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลง โดยทำการวิเคราะห์เป็น 4 กรณี คือ ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ผลตอบแทนลดลงร้อยละ 10 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และต้นทุนลดลงร้อยละ 10 ได้ผลการวิเคราะห์ดังนี้

กรณีที่หนึ่ง ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 4,332,062 บาท และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.31 ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 43 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยระยะยาว คือร้อยละ 15.5 แสดงว่าเมื่อมีการเพิ่มขึ้นของผลตอบแทนร้อยละ 10 จะทำให้กิจการมีผลตอบแทนจากการลงทุนสูงขึ้น คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิสูงขึ้น 1,670,052 บาท คิดเป็นร้อยละ 63 อัตราส่วนผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น 0.12 และอัตราผลตอบแทนภายในเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10

กรณีที่สอง ผลตอบแทนลดลงร้อยละ 10 จะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 991,968.6 บาท และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.07 ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 22 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยระยะยาว แสดงว่าเมื่อมีการลดลงของผลตอบแทน ร้อยละ 10 จะทำให้กิจการมีผลตอบแทนจากการลงทุนลดลง คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิลดลง 1,670,041 บาท คิดเป็นร้อยละ 63 อัตราส่วนผลตอบแทนลดลง 0.12 และอัตราส่วนผลตอบแทนภายในลดลงร้อยละ 11

กรณีที่ 3 ต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,258,161 บาท และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.08 ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ ร้อยละ 25 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยในระยะยาว แสดงว่า เมื่อมีการเพิ่มขึ้นของต้นทุนร้อยละ 10 จะทำให้กิจการมีผลตอบแทนจากการลงทุนลดลง คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิลดลง 1,258,375 บาท คิดเป็นร้อยละ 47 อัตราส่วนผลตอบแทนจากการลงทุนลดลง 0.11 และอัตราผลตอบแทนภายในลดลงร้อยละ 10 กรณีที่สี่ ต้นทุนลดลงร้อยละ 10 จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 3,979,778 บาท และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.31 ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 44 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยระยะยาว คือ ร้อยละ 15.5 แสดงว่าเมื่อมีการลดลงของต้นทุน ร้อยละ 10 จะทำให้กิจการมีผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มสูงขึ้น คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิเพิ่มสูงขึ้น 1,317,768 บาท คิดเป็นร้อยละ 50 อัตราส่วนผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น 0.12 และอัตราผลตอบแทนภายในเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 จากผลการวิเคราะห์ทางการเงิน ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมากกว่าศูนย์

และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมากกว่า 1 และอัตราผลตอบแทนภายในมากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระยะยาว คือ ร้อยละ 15.5 แสดงว่ากิจการได้ผลตอบแทนคุ้มต่อการลงทุน โครงการนี้จึงเป็นโครงการที่สมควรลงทุน

สุปราณี ธนพิทักษ์ (2547) ได้ทำการศึกษาการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของหอพักแห่งหนึ่งในบริเวณมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ได้ผลการศึกษาดังนี้ ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 647,728.24 บาท อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.0275 อัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 8.97 เมื่อทำการวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลง โดยทำการวิเคราะห์เป็น 3 กรณี

กรณีที่หนึ่ง ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงกรณีผลตอบแทนลดลง ต้นทุนการดำเนินงานคงที่ คือ ผู้เช่าลดลง 2% พบว่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิเท่ากับ 491,594.54 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับ 8.74 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนกับ 1.021

กรณีที่สอง ความไหวตัวกรณีต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น กรณีต้นทุนเพิ่มขึ้น 5% พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 275,311.55 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 8.42 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.0115 กรณีต้นทุนเพิ่มขึ้น 10% พบว่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิเท่ากับ -92,408.08 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 7.86 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 0.9962

กรณีที่สาม กรณีผลตอบแทนลดลง ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น กรณีผลตอบแทนลดลง 5% ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 5% พบว่า มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิเท่ากับ -212,606.25 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 7.68 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 0.991 กรณีผลตอบแทนลดลง 5% ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 10% มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -580,325.88 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 7.11 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนกับ 0.9757 กรณีผลตอบแทนลดลง 10% ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 5% พบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ -700,524.05 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 6.93 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 0.9698 กรณีผลตอบแทนลดลง 10% ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 10% มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,068,243.68 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 6.35 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 0.9546 จากการศึกษาพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 647,728.24 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 8.97 ซึ่งมีค่ามากกว่าค่าคิดลดที่กำหนดไว้ และ

อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.0275 ซึ่งมามีค่ามากกว่า 1 แต่เมื่อทำการศึกษาความไวของโครงการจะเห็นได้ว่า โครงการนี้มีความไวต่อต้นทุนข้างสูง ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการที่จะลงทุนต้องทำการศึกษาข้อมูลให้ดี เนื่องจากโครงการมีความไวต่อต้นทุนสูง



บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้การศึกษาครั้งนี้ได้แก่ ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารพาณิชย์อิสระบริเวณในเขตอำเภอ จังหวัดลำปาง โดยศึกษาความเป็นไปได้ ทางด้านการเงินในการลงทุน และผลตอบแทนที่ได้รับ มาวิเคราะห์ว่าคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นแบบสัมภาษณ์ ซึ่งผู้วิจัยได้สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ครั้งนี้มีขั้นตอนดังต่อไปนี้

2.1 ผู้วิจัยได้ศึกษาดำรงเอกสาร และงานวิจัยเกี่ยวกับต้นทุนของโครงการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง เพื่อนำข้อมูลเหล่านี้มาศึกษาและสร้างเป็นแบบสัมภาษณ์เกี่ยวข้องกับต้นทุนของโครงการ

2.2 สร้างแบบสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการลงทุนธุรกิจลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ประกอบด้วยข้อมูลคำถามซึ่งแบ่งได้ 3 ขั้นตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 ประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ได้แก่ ขนาดเนื้อที่อาคาร จำนวนห้องที่ต้องการสร้างของโครงการ

ตอนที่ 2 ประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนของโครงการ ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ประกอบด้วย

1. ค่าปรับที่
2. ค่าออกแบบ
3. ค่าติดตั้งอุปกรณ์
4. ค่าก่อสร้าง

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อเดือน ประกอบด้วย

1. ค่าไฟฟ้า
2. ค่าน้ำ
3. ค่าภาษี
4. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ตอนที่ 3 ประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการ ได้แก่

1. รายได้จากการใช้เช่า
2. ต้นทุน
3. กำไร

3. การทดสอบคุณภาพเครื่องมือ

ผู้วิจัยใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการวิจัย ซึ่งได้ทำการทดสอบความเที่ยงตรง (Validity) และความเชื่อมั่น (Reliability) โดยให้อาจารย์ที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ท่าน เพื่อพิจารณาตรวจสอบเนื้อหาและโครงสร้างของแบบสัมภาษณ์และปรับปรุงสำนวนภาษาที่ใช้ให้ชัดเจนเหมาะสม

4. นำแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการฉบับสมบูรณ์ไปใช้เก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ได้มาจากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการ

ชนิดและแหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้การศึกษาเป็นข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ ซึ่งผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาจากแหล่งข้อมูลต่อไปนี้

วิธีการศึกษา แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) รวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูลโดยตรง ในการศึกษาครั้งนี้จะทำการเก็บข้อมูลโดยการรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการของกิจการอาคารพาณิชย์ โดยใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึก

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร ตำรา และรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาจากเอกสารรายงานการวิจัยที่มีนักศึกษา นักวิชาการต่าง ๆ ได้ทำการวิจัยในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และจากหนังสือตำรา หรือบทความทางวิชาการต่าง ๆ

การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาใช้ข้อมูลที่เก็บได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างอิสระ ประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ เกี่ยวกับต้นทุนของโครงการ และเกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการ นำมาวิเคราะห์หาข้อมูลทางด้านการเงินและทางเศรษฐศาสตร์



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน โดยเริ่มจากการ วิเคราะห์ด้านปฏิบัติการ และวิเคราะห์ด้านการจัดการ จากนั้นผลที่ได้จากการวิเคราะห์ไปจัดการทางการเงินล่วงหน้าเพื่อประเมินผลโครงการดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของธุรกิจ

เจ้าของโครงการมีวัตถุประสงค์ดำเนินธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่า โดยก่อสร้างอาคารพาณิชย์เป็น จำนวน 4 ห้อง เพื่อรองรับพนักงานบริษัท ข้าราชการ และประชากรทั่วไป ที่ต้องการเช่าเป็นรายเดือนไว้ เพื่อประกอบธุรกิจด้านต่าง ๆ

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

สภาพโดยรวมของตลาด

เจ้าของโครงการได้สำรวจตามอาคารพาณิชย์ให้เช่ารอบเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง พบว่ามีอาคารพาณิชย์ ให้เช่าในจำนวนมากและแต่ละแห่งก็มีปัญหาในเรื่องของความสะดวกในการหาที่จอดรถ และการรับแสงจากดวงอาทิตย์เพราะถูกบังด้วยตึกสูง อย่างไรก็ตามความต้องการในอาคารพาณิชย์ของประชากรยังมีอยู่มาก เนื่องจากมีประชากร จำนวนไม่น้อยที่ต้องการอาคารที่พักที่สะดวก สบาย มีความปลอดภัยอยู่ใกล้สถานที่ราชการ มีที่จอดรถรองรับได้ มีบริเวณโดยรอบที่สะอาด

การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค

ใช้การวิเคราะห์ถึงสถานะของธุรกิจ ที่แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรก ปัจจัยภายใน จะวิเคราะห์ถึงจุดแข็ง จุดอ่อน และส่วนที่สอง คือ จะวิเคราะห์โอกาส และอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจดังนี้

ปัจจัยภายใน

จุดแข็ง

1. เงินลงทุนเป็นของเจ้าของกิจการทั้งหมด ลดการเสียดอกเบี้ยในการกู้ยืม
2. สถานที่ก่อตั้งเป็นชุมชนขนาดใหญ่ มีที่ดินติดกับถนนสาธารณะ ตัวอาคารหน้ากว้าง ตอนเช้าได้รับแสงแดดตอนเช้า ทำให้อาคารภายในไม่ร้อนจนเกินไป เพราะเน้นความเป็นธรรมชาติ และการก่อสร้าง

จุดอ่อน

โครงการนี้เพิ่งเริ่มก่อสร้าง เจ้าของไม่มีความชำนาญ ในเรื่องการจัดการเรื่อง การบริการปัจจัยภายนอก

1. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ถูกเรียกเก็บจากเทศบาล หรือ อบต. และยังคงเสีย ค่าธรรมเนียมสถานประกอบการอีก
2. สภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอย ทำให้ผู้เช่าเริ่มประหยัดมากขึ้น อาจเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ผู้เช่าไปเลือก ห้างแถวที่ราคาถูกลงกว่า

โอกาส

เนื่องจากขณะนี้ความต้องการในอาคารพาณิชย์ยังมีมาก จึงเป็นโอกาสของผู้ลงทุน สร้างอาคารพาณิชย์ให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ที่ต้องการอาคารพาณิชย์ที่ดี สะอาด และทำการสร้างใหม่ ถึงแม้ว่าสภาวะเศรษฐกิจจะถดถอย ผู้ลงทุนได้มีการศึกษาใน ความเป็นไปได้ และมีการวางแผนอย่างรัดกุม

อุปสรรค

อุปสรรคเกิดขึ้นน้อย เพราะที่ดินและเงินลงทุนที่ใช้ในการก่อสร้างเป็นของเจ้าของ โครงการทั้งหมด ลดการเสียดอกเบี้ยให้ธนาคาร

การวิเคราะห์ด้านปฏิบัติการ

การวิเคราะห์ด้านปฏิบัติการจะบ่งบอกถึง ความเป็นไปได้ของการปฏิบัติการ ทำให้ทราบถึงข้อมูลต่าง ๆ ที่จำเป็นในการดำเนินกิจการ ได้แก่ การกำหนดขนาดทำเลที่ตั้งของโครงการ ตลอดจนการจัดซื้อสินค้า โดยจะใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการคาดคะเนต้นทุนของโครงการต่อไป

เจ้าของโครงการ มีทุนจำนวน 3,206,000 บาท มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในธุรกิจ อาคารพาณิชย์ให้เช่าได้ใช้ที่ดิน ซึ่งเป็นเจ้าของเอง ที่ดินตั้งอยู่ติดกับถนน ซุปเปอร์ไฮเวย์ ลำปาง-งาว ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

เจ้าของโครงการให้สถาปนิกออกแบบ วิศวกรคำนวณแบบก่อสร้างแล้วเป็น อาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น จำนวน 4 ห้อง ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างได้เสนอค่าก่อสร้างเรียบร้อยแล้วเป็นจำนวนเงิน 2,000,000 บาท ทำเลที่ตั้งโครงการโครงการตั้งอยู่ ถนนสุขุมวิทซอย ลำปาง-งาว เป็นทำเลที่ดีสำหรับการพักอาศัยและการค้า ทั้งยังตั้งอยู่ใกล้แหล่งที่สำคัญของอำเภอเมือง เช่น ห้างสรรพสินค้า ตลาด โรงเรียน โรงพยาบาล สนามบิน และสถานที่ราชการต่างที่สำคัญ อีกทั้งยังมีความสะดวกสบายในการเดินทางอีกด้วย ด้วยสำหรับสถานที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ติดกับถนนสุขุมวิทซอย ลำปาง-งาว การเดินทางไป-มา ง่าย สะดวก ตัวแบบอาคารมีความแข็งแรง มีอากาศถ่ายเทที่ดี แสงสว่างส่องถึง จึงเป็นการสร้างบรรยากาศที่ดีให้กับผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

ตาราง 4 แสดงรายละเอียดการวางแผนระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง

กิจกรรม	เดือน												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
เขียนแบบและประมาณราคาก่อสร้าง	→												
ขออนุญาตก่อสร้างและดำเนินการก่อสร้าง		→											
เริ่มดำเนินการให้เช่า											→		

การกำหนดขนาดอาคารพาณิชย์ และจำนวนห้อง

สำหรับขนาดอาคารพาณิชย์ มีขนาด 5x12 ตารางเมตร มีห้องน้ำ ระเบียบ ห้องครัว ห้องนอน ด้านหน้าติดถนนกว้าง 20 เมตร สำหรับเป็นที่จอดรถจะมีพอสำหรับอาคารที่ห้องทั้งหมด พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร และวัสดุที่ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกมีคุณภาพดี แข็งแรง สวยงาม

การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้าง

เงินทุนที่ใช้ลงทุน จำนวน 3,206,000.00 เป็นของเจ้าของโครงการ มีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการลงทุน ดังนี้

ตาราง 5 แสดงสินทรัพย์ของโครงการ

ประเภท	จำนวนเงิน (บาท)
ที่ดิน 200 ตารางเมตร	1,000,000.00
อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 4 ห้อง	2,000,000.00
อุปกรณ์	206,000.00
รวม	3,206,000.00

ตาราง 6 แสดงการประมาณต้นทุนอุปกรณ์

อุปกรณ์	หน่วย	ราคา	บาท
เครื่องทำน้ำอุ่น	4	2,500	10,000.00
เครื่องปั้มน้ำ	4	5,000	20,000.00
ระบบไฟฟ้า		เหมา	100,000.00
ระบบประปา		เหมา	60,000.00
ถังน้ำสแตนเลส	4	4,000	16,000.00
รวม			206,000.00

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

การวิเคราะห์ด้านการจัดการทำให้ทราบข้อมูลในการคาดคะเนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งผลจากการคาดคะเน จะเป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพื่อใช้ประโยชน์ในการประเมินผลการตัดสินใจลงทุนเป็นการศึกษาถึงรูปแบบการดำเนินธุรกิจ รูปแบบองค์กร แผนการบริหารทรัพยากรมนุษย์

รูปแบบการดำเนินธุรกิจ

โครงการลงทุนในธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่า มีการดำเนินการโดยเจ้าของคนเดียว ทำให้มีความสะดวกในการตัดสินใจ และยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับภาษี การจัดการก่อนการดำเนินงาน ต้องมีการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กับเทศบาลอำเภอเมือง การก่อสร้างอาคาร และยังคงต้องมีการขออนุญาตในการใช้อาคารเป็นสถานประกอบการ เมื่อทำการก่อสร้างเสร็จ

รูปแบบองค์กร

สำหรับการจัดการด้านการบริหารของโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่านี้ เป็นการดำเนินงาน ในรูปแบบเจ้าของคนเดียว

แผนงานด้านบริหารทรัพยากร

จากโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการอาคารพาณิชย์ จะดำเนินการโดยเจ้าของอาคารเอง ซึ่งจะรับผิดชอบกิจการทั่วไป ดูแลความเรียบร้อย การติดตามค่าเช่า ดูแลงานซ่อมแซมทั่วไป ตรวจสอบสภาพอาคารระหว่างให้เช่า ดูแลเอกสารการเข้า-ออก

สำหรับการดูแลความเรียบร้อยภายในโครงการได้มีการกำหนดระเบียบในการพักอาศัย สำหรับผู้เช่าดังต่อไปนี้

1. ห้ามเล่นการพนันทุกชนิด
2. ห้ามส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่น
3. ห้ามเสพและค้าสิ่งผิดกฎหมาย
4. ห้ามตอกตะปู ตามผนัง

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น สามารถนำมาประมาณทางการเงินสำหรับศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่า ร่วมกับการวิเคราะห์ ด้านการตลาด ด้านปฏิบัติการ ด้านการจัดการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินลงทุนและแหล่งที่มาของเงินทุน

เงินลงทุนในโครงการทั้งหมดเป็นจำนวน 3,206,000 เป็นเงินในส่วนของเจ้าของทั้งหมด

ตาราง 7 แสดงสินทรัพย์ถาวร

ประเภท	จำนวนเงิน (บาท)
ที่ดิน 200 ตารางเมตร	1,000,000.00
อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 4 ห้อง	2,000,000.00
อุปกรณ์	206,000.00
รวม	3,206,000.00

ตาราง 8 แสดงค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ	60,000.00
1. ค่าขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์นาประปา	
2. ค่าดำเนินการเกี่ยวกับภาษี	
3. ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต	
รวมค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	60,000.00

การประมาณการรายรับจากค่าเช่าห้องอาคารพาณิชย์

เป็นการประมาณการรายรับจากค่าเช่าอาคาร ที่ได้รับจากผู้เช่าตลอดช่วงการศึกษาโครงการ ตั้งแต่ปี 2558 จนกระทั่ง ปี 2567

ตาราง 9 แสดงประมาณการรายรับจากค่าเช่าอาคารพาณิชย์

ปี	ค่าเช่าห้อง	รายได้จากค่าเช่าห้องต่อ	รวมรายได้ทั้งหมด
		เดือน	ต่อปี
0	15,000.00	60,000.00	600,000.00
1	15,000.00	60,000.00	720,000.00
2	15,000.00	60,000.00	720,000.00
3	15,000.00	60,000.00	720,000.00
4	15,000.00	60,000.00	720,000.00
5	15,000.00	60,000.00	720,000.00
6	15,000.00	60,000.00	720,000.00
7	15,000.00	60,000.00	720,000.00
8	15,000.00	60,000.00	720,000.00
9	15,000.00	60,000.00	720,000.00
10	15,000.00	60,000.00	720,000.00

หมายเหตุ: 1. ในปี 2557 โครงการเพิ่งก่อสร้างยังไม่เกิดรายได้

2. ค่าเช่ามีราคาเท่ากันทุกห้องคือ 15,000 บาทต่อเดือน

3. เนื่องจากในปี 2558 เริ่มเปิดบริการเดือนกุมภาพันธ์ จึงเก็บรายได้เพียงแค่ 10 เดือน เท่านั้น

นอกจากนี้ยังมีการกำหนดค่าใช้จ่ายภายใต้สมมุติฐานดังต่อไปนี้

1. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินปีละ 2,000
2. ค่าซ่อมแซมค่าวัสดุสิ้นเปลือง เดือนละ 1,000 บาท
3. ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ปีละ 3,000 บาท
4. ค่าเสื่อมราคาอาคารปีละ 5% ของ 2,000,000 คิดเป็นเงิน 100,000 บาทต่อปี
5. ค่าเสื่อมราคาของ อุปกรณ์ ปีละ 20% ของ 206,000 คิดเป็นเงิน 41,220 บาท
6. อัตราส่วนคิดลด หรือ discount rate เท่ากับ 8%
7. เงินเดือนฝ่ายบริหารในที่นี้หมายถึง ตัวเจ้าของกิจการเอง โดยจะคิดเงินเดือนในอัตรา 20,000 บาท/เดือน

การคิดค่าเสื่อมราคา

โครงการจะมีการคิดค่าเสื่อมราคาใน 2 ด้านประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาด้านอาคาร และค่าเสื่อมราคา โดยค่าเสื่อมราคาอาคารปีละ 5% ของ 2,000,000 ค่าเสื่อมอุปกรณ์ ปีละ 20% ของ 206,000 ซึ่งสามารถคำนวณค่าเสื่อมราคาสะสมในตารางดังนี้

ตาราง 10 แสดงการคำนวณค่าเสื่อมราคาสะสม

ปี	พ.ศ.	อาคาร	ค่าเสื่อม	อุปกรณ์	รวมค่า		
					ค่าเสื่อม	ค่าเสื่อมสะสม	
1	2558	2,000,000	83,500	206,000	34,350	117,850	117,850
2	2559	2,000,000	100,000	206,000	41,220	141,220	259,070
3	2560	2,000,000	100,000	206,000	41,220	141,220	400,290
4	2561	2,000,000	100,000	206,000	41,220	141,220	541,510
5	2562	2,000,000	100,000	206,000	41,220	141,220	682,730
6	2563	2,000,000	100,000	206,000	6,770	106,770	789,500
7	2564	2,000,000	100,000			100,000	889,500
8	2565	2,000,000	100,000			100,000	989,500
9	2566	2,000,000	100,000			100,000	1,089,500
10	2567	2,000,000	100,000			100,000	1,189,500
11	2568	2,000,000	100,000			100,000	1,289,500
12	2569	2,000,000	100,000			100,000	1,389,500
13	2570	2,000,000	100,000			100,000	1,489,500
14	2571	2,000,000	100,000			100,000	1,589,500

ตาราง 10 (ต่อ)

ปี	พ.ศ.	อาคาร	ค่าเสื่อม	อุปกรณ์	ค่าเสื่อม	รวมค่า เสื่อมราคา	ค่าเสื่อมสะสม
15	2572	2,000,000	100,000			100,000	1,658,500
16	2573	2,000,000	100,000			100,000	1,758,500
17	2574	2,000,000	100,000			100,000	1,858,500
18	2575	2,000,000	100,000			100,000	1,958,500
19	2576	2,000,000	100,000			100,000	2,058,500
20	2577	2,000,000	100,000			100,000	2,158,500
21	2578	2,000,000	16,500			16,500	2,175,000
			2,000,000		206,000	2,206,000	

มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการ

มูลค่าที่ดินจะมีค่าสูงขึ้นเนื่องจากที่ดินมีปริมาณจำกัดในขณะที่ประชากรที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากความต้องการครอบครองที่ดิน เพื่อทำธุรกิจมี การเพิ่มขึ้น จึงทำให้ราคาสูงขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งนั้นผู้ศึกษาจึงได้กำหนดให้มูลค่าที่ดินจะมีราคาสูงขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่อยู่อาศัย ซึ่งในภาคเหนืออัตราการเปลี่ยนแปลงในปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 5.9 ดังนั้นจะคิดคำนวณที่อัตราการเปลี่ยนแปลงที่ ร้อยละ 6

มูลค่าที่ดินปัจจุบัน 200 ตารางเมตร อัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย มูลค่าที่ดินปลายปี
ที่ 10 (ปี 2566) = 1,000,000
= ร้อยละ 6 ต่อปี
= ราคาที่ดินในปัจจุบัน X $FVIF_{6\%}^{10}$
= 1,00,000 x 3.2071
= 3,207,100 บาท

โดยปกติอาคารจะมีอายุการใช้งานมากกว่า 20 ขึ้นไป ซึ่งในทางบัญชีมีการตัดค่าเสื่อม เพื่อตัดมูลค่าของทรัพย์สินเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารอยู่ที่ 20 ปี คิดค่าเสื่อมราคาปีละ 5% เมื่อสิ้นสุดการศึกษาอาคารพาณิชย์จะมีมูลค่าเท่ากับ

มูลค่าอาคารปัจจุบัน 2 ชั้น 3 ห้อง = 2,000,000 บาท
ค่าเสื่อมราคาสะสมปลายปี 20 = 100,000 บาท
มูลค่าอาคารปลายปีที่ 20 = มูลค่าปัจจุบัน - ค่าเสื่อมราคาอาคารสะสม
= 2,000,000 - 100,000
= 1,900,000 บาท

ประมาณการงบกำไรขาดทุน งบดุล และงบกระแสเงินสด

จะมีการประมาณการล่วงหน้าของงบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และงบดุลของโครงการ โดยสามารถแบ่งออกเป็น ดังนี้

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุน ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 (ตาราง 11)
2. ประมาณการงบกระแสเงินสด ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 (ตาราง 12)
3. ประมาณการงบดุลตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 (ตาราง 13)



ตาราง 11 แสดงประมาณการงบกำไร ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

รายการ	จำนวนเงิน	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567
รายได้ค่าเช่าอาคาร		600000	720000	720000	720000	720000	720000	720000	720000	720000	720000
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ											
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ	60000										
เงินเดือนผู้ดูแล	200000		240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000
ค่าซ่อมแซม	10000		12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
ค่าประกันอัคคีภัย	3000		3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	273000	273000	255000	255000	255000	255000	255000	255000	255000	255000	255000
ค่าเสื่อมราคาอาคาร		83500	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์		34350	41220	41220	41220	41220	6770	0	0	0	0
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั้งหมด		390850	396220	396220	396220	396220	361770	355000	355000	355000	355000
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย		209150	323780	323780	323780	323780	358230	365000	365000	365000	365000
ดอกเบี้ยจ่าย											
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีโรงเรือนและที่ดิน		209150	323780	323780	323780	323780	358230	365000	365000	365000	365000
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน		2000	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา		207150	321380	321380	321380	321380	355830	362600	362600	362600	362600
หักภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา											
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		207150	321380	321380	321380	321380	355830	362600	362600	362600	362600
กำไรสะสม		207150	528530	849910	1171290	1492670	1848500	2211100	2573700	2936300	3298900

ตาราง 12 แสดงงบกระแสเงินสด ตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน											
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน		207150	321380	321380	321380	321380	355830	362600	362600	362600	362600
บวก ค่าเสื่อมราคาอาคาร		83500	321380	321380	321380	321380	355830	362600	362600	362600	362600
ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์		34350	41220	41220	41220	41220	6770				
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน											
หัก รายได้ปีก่อนหน้า											
ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานตัดจ่าย		-60000									
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากกิจกรรมดำเนินงาน		265000	683980	683980	683980	683980	718430	725200	725200	725200	725200
กระแสเงินสดจากการลงทุน											
อาคาร		-2000000									
อุปกรณ์		-206000									
ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงาน		-60000									
รวมเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)การดำเนินงาน		-2266000									
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน											
ส่วนของเจ้าของ		2266000									
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)จากกิจกรรมจัดหาเงิน		2266000									
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี		265000	683980	683980	683980	683980	718430	725200	725200	725200	725200
เงินสดต้นงวด			265000	948980	1632960	2316940	3035370	3760570	4485770	5210970	5936170
เงินสดปลายงวด		265000	948980	1632960	2316940	3000920	3753800	4485770	5210970	5936170	6661370
สินทรัพย์											
สินทรัพย์หมุนเวียน											
เงินสด		265000	948980	1632960	2316940	3000920	3753800	4485770	5210970	5936170	6661370
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		265000	948980	1632960	2316940	3000920	3753800	4485770	5210970	5936170	6661370

ตาราง 13 แสดงบุคคลตั้งแต่ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10

รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
สินทรัพย์ถาวร											
ที่ดิน	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
อาคารพาณิชย์	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000
อุปกรณ์	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000	206000
หักค่าเสื่อมราคาสะสม		117850	141220	141220	141220	141220	106770	100000	100000	100000	100000
รวมสินทรัพย์ถาวร	3206000	3088150	3064780	3064780	3064780	2347220	3312770	3106000	3306000	3306000	3306000
ค่าใช้จ่ายก่อนดำเนินงานรอตัดจ่าย	60000										
รวมสินทรัพย์	3266000	3353150	4013760	4697740	5381720	5348140	7066570	7591770	8516970	9242170	9967370
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น											
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3266000	3266000	3266000	3266000	3266000	3266000	3266000	3266000	3266000	3266000	3266000
กำไรสะสม		207150	528530	849910	1171290	1492670	1848500	2211100	2573700	2936300	3298900
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3266000	3473150	3794530	4115910	4437290	4758670	5114500	5477100	5839700	6202300	6564900

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

โดยจะทำการวิเคราะห์ใน 2 ด้านดังนี้

1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback period)
2. มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Net present value: NPV) ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of return: IRR)

ตาราง 14 แสดงวิธีการคำนวณระยะเวลาคืนทุน (Payback period)

ปี	เงินลงทุนเริ่มแรก	รายปี	สะสม
0	-3206000	0	0
1		265,000.00	265,000.00
2		683,980.00	948,980.00
3		683,980.00	1,632,960.00
4		683,980.00	2,316,940.00
5		683,980.00	3,000,920.00
6		718,430.00	3,753,800.00
7		725,200.00	4,485,770.00
8		725,200.00	5,210,970.00
9		725,200.00	5,936,170.00
10		725,200.00	6,661,370.00

จากตาราง 14 โครงการมีระยะเวลาคืนทุนที่ 5 ปี 4 เดือนจึงจะได้รับเงินคืน เท่ากับเงินที่ลงทุนไป

ตาราง 15 แสดงมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (Net present value: NPV) ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of return: IRR)

ปี	เงินสดรับ	Discount Factor,	
		I=8%	มูลค่าปัจจุบัน
1	265,000.00	0.9259	245,363.50
2	683,980.00	0.8573	586,376.05
3	683,980.00	0.7938	542,943.32
4	683,980.00	0.735	502,725.30

ตาราง 15 (ต่อ)

ปี	เงินสดรับ	Discount Factor,	
		I=8%	มูลค่าปัจจุบัน
5	683,980.00	0.6806	465,516.78
6	718,430.00	0.6302	452,754.58
7	725,200.00	0.5835	423,154.20
8	725,200.00	0.5403	391,825.56
9	725,200.00	0.5002	362,745.04
10	725,200.00	0.4632	335,912.64

มูลค่าของเงินสดรับทั้งสิ้น = 4,309,316.99

หัก มูลค่าเงินสดจ่ายทั้งสิ้น = 3,234,500

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) = 1,074,816.99

จากการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ ได้มูลค่าประมาณ 1,074,816.99 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก จึงกล่าวได้ว่าเมื่อประเมินผลโครงการด้วยมูลค่าปัจจุบัน แล้วโครงการนี้มีเหมาะสมกับการลงทุน

ผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of return: IRR)

NPV = 0 หรือ PVCO = PVCI

โดย

PVCO = มูลค่าปัจจุบันรวมกระแสเงินสดที่จ่ายลงทุน

PVCI = มูลค่าปัจจุบันรวมกระแสเงินสดที่ได้จากการลงทุน

ตาราง 16 แสดงทดสอบที่ K

ปีที่	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดรับ	pvc	PVB (12%)	PVB (16%)
0	3,234,500.00		3,234,500.00	-	-
1		265,000.00		236,607.14	228,448.27
2		683,980.00		545,264.66	508,308.56
3		683,980.00		486,843.45	438,197.03
4		683,980.00		434,681.65	377,756.06

ตาราง 16 (ต่อ)

ปีที่	กระแสเงินสดจ่าย	กระแสเงินสดรับ	pvc	PVB (12%)	PVB (16%)
5		683,980.00		388,108.62	325,651.78
6		718,430.00		363,978.99	294,874.02
7		725,200.00		328,043.65	256,597.17
8		725,200.00		292,896.11	221,204.46
9		725,200.00		261,514.39	190,693.50
10		725,200.00		233,494.99	164,390.94
รวม				3,571,433.68	3,006,121.83

$$K = 12\% \text{ ได้ค่า PVCI} = 3,571,433.68 - 3,234,500 = 336,933.68$$

$$K = 16\% \text{ ได้ค่า PVCI} = 3,006,121.83 - 3,234,500 = (228,378.17)$$

ค่า K ที่ IRR ของโครงการต้องเป็นอัตราส่วนที่ทำให้ NPV = 0 ดังนั้น K หรือ IRR ของโครงการต้องอยู่ระหว่าง 12%-16%

ตาราง 17 แสดงผลตอบแทนภายในโครงการที่อยู่ระหว่าง 12%-16%

	12%	y%	16%
NPV	336,933.68	-	-228,378.17

$$\text{ค่า IRR ของโครงการนี้} = 8\% + 6.38 = 14.38\%$$

จากการคำนวณอัตราผลตอบแทนของโครงการนี้แล้วได้เท่ากับ 14.38% ซึ่งมากกว่าผลตอบแทนของสมมติฐานที่กำหนดไว้ที่ 8% จึงเป็นที่สรุปได้ว่าโครงการนี้เหมาะสมกับการปล่อยให้เช่า

ตาราง 18 แสดงการสรุปผลการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ

	เงื่อนไขการรับโครงการ	ผลการคำนวณ	การประเมินโครงการ
ระยะเวลาคืนทุน	10 ปี	ที่ 5 ปี 4 เดือน	อยู่ในเงื่อนไขรับโครงการ
มูลค่าปัจจุบัน	NPV > 0	1074816.99	อยู่ในเงื่อนไขรับโครงการ
อัตราผลตอบแทนของโครงการ	IRR > 8%	0.1438	อยู่ในเงื่อนไขรับโครงการ

จากผลตอบแทนในตาราง 18 กล่าวได้ว่าโครงการอาคารพาณิชย์ให้เช่าในเขต
อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง เหมาะสมกับการปล่อยให้เช่า



บทที่ 5

บทสรุป

สรุปผลการวิจัย

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ซึ่งมีระยะของโครงการ 10 ปี นั้นสามารถสรุปผลของโครงการได้ดังนี้

ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ

เมื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ ณ อัตราคิดลด หรือผลตอบแทนในการลงทุนที่ต้องการเท่ากับร้อยละ 8 พบว่าโครงการเหมาะสมกับการลงทุน เนื่องจากมีมูลค่าปัจจุบัน (NPV) เป็นบวกเท่ากับ 1,074,816.99 ซึ่งมีค่ามากกว่า 0 อัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 14.38% ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดไว้ ส่วนระยะเวลาคืนทุนของโครงการ อยู่ที่ 5 ปี 4 เดือน

ข้อจำกัดในการศึกษาครั้งนี้

1. มีระยะเวลาจำกัดในการศึกษาค้นคว้าข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิ อาจทำให้ความสมบูรณ์ของข้อมูลไม่ครบถ้วน
2. การเข้าไปเก็บข้อมูลในสถานประกอบการ ผู้ประกอบการไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลบางอย่างได้

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการนำผลการศึกษาไปใช้

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เช่า เป็นการศึกษาและคาดการณ์ล่วงหน้า ดังนั้นเมื่อจะดำเนินธุรกิจการเปรียบเทียบแผนที่วางไว้กับสภาวะแวดล้อมที่เกิดขึ้นจริงขณะนั้นโดย จะต้องคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจ และปัจจัยต่าง ๆ ที่สามารถส่งผลกระทบต่อการลงทุนทำธุรกิจอาคารพาณิชย์ ให้ครบถ้วนเพื่อให้ผู้ลงทุนได้พิจารณาการตัดสินใจทางผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้

ด้านปฏิบัติการ ในการทำธุรกิจอาคารพาณิชย์ ผู้ลงทุนควรมีการพิจารณาเรื่องการลงทุน ตั้งแต่การเลือกทำเลที่ตั้งนั้น อยู่ในแหล่งชุมชน หรือมีความเจริญมากขึ้นในอนาคต พิจารณาสวนของการออกแบบและการก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมายและพิจารณาถึงการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างเพราะถ้าได้ผู้รับเหมาไม่สามารถก่อสร้างได้เสร็จได้ตามเวลาจะ

ทำให้มีผลกระทบต่อการเงินของโครงการ

ด้านการตลาด เมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการผู้ลงทุนต้องจัดเตรียมงบประมาณในการทำการตลาดและประชาสัมพันธ์ เช่น บ้ายโฆษณา แสดงรายละเอียด ราคาเช่าของอาคารพาณิชย์ สิ่งอำนวยความสะดวก และเบอร์โทรศัพท์

ด้านบุคลากร ควรมีผู้จัดทำบัญชีให้ เพื่อเป็นการดีที่จะมีการทำบัญชีที่ถูกต้อง แสดงรายรับ รายจ่าย งบต่าง ๆ ภายในกิจการ

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษาคงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารพาณิชย์ให้เข้านั้น ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมเนื่องจากการศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดทางด้านเวลา สิ่งที่ควรศึกษาเพิ่มเติม คือ ข้อกฎหมายในการก่อสร้างอาคารกฎหมายทาง แพ่งและพาณิชย์ มาตรฐานการบัญชี และกฎหมายทางด้านภาษีอากร เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ





บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- ทิพย์ทิฎา ฤกษ์เกลี้ยง (ผู้บรรยาย). (2541). การวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนของกิจการ
หอพักนักศึกษาในกำกับ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ใน **แบบฝึกหัดงานวิจัย กระบวน
วิชา 751409**. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่: เชียงใหม่.
- ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์. (2538). **หลักการประเมินราคา ทรัพย์สิน** (พิมพ์ครั้งที่ 2). โรงพิมพ์
ศุภาคิน: กรุงเทพฯ.
- ยุทธนา พิทยา. (2554). **การศึกษาเปรียบเทียบ ราคาประเมินทรัพย์สินประเภทโรงแรม
โดยวิธีคิดจากต้นทุนกับวิธีคิดจากรายได้ เพื่อประกอบการพิจารณาสินเชื่อ
ของสถาบันการเงิน**. วิทยานิพนธ์ วท.ม., มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- รุ่งนภา วิวัฒน์วงกุล. (2534). **การวิเคราะห์โครงการที่พักอาศัยประเภทให้เช่าในโรงงาน
อุตสาหกรรม กรณีศึกษา บริษัท ซีดีแลมพ์จำกัด**. วิทยานิพนธ์ พบ.ม., สถาบัน
บัณฑิตบริหารศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- วรรณภา กาวิล. (2556). **ความเป็นไปได้ในธุรกิจห้องแถวให้เช่าในเขตอำเภอองาว
จังหวัดลำปาง**. วิทยานิพนธ์ บธ.ม., มหาวิทยาลัยพะเยา, พะเยา.
- สุปราณี ธนพิทักษ์. (2547). การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของหอพักแห่งหนึ่งใน
จังหวัดเชียงใหม่ บริเวณมหาวิทยาลัยพายัพ. **แบบฝึกหัดวิจัยกระบวนวิชา 751409**.
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่: เชียงใหม่.
- สำนักงานจังหวัดลำปาง. (2558). **ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดลำปาง**. สืบค้นเมื่อ
25 มีนาคม 2558, จาก http://www.lampang.go.th/stragegic/index_pl.htm
- สำนักงานคลังจังหวัดลำปาง.(2555). **สถิติผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดลำปาง แบบ Bottom
up ปีพ.ศ. 2555**. สืบค้นเมื่อ 25 มีนาคม 2558 จาก
<http://klang.cgd.go.th/lpg/CF03.asp>



ภาคผนวก

แบบสัมภาษณ์

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

คำชี้แจง

แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิชา การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง
หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะวิทยาการจัดการและสารสนเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัย
พะเยา โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษาจุดประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน
ธุรกิจธุรกิจอาคารพาณิชย์ ให้เช่าในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปางโดยได้ศึกษาความเป็นไปได้
และประเด็นสุดท้าย คือ เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานของธุรกิจ SMEs
ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา คำตอบของท่านมีคุณค่าอย่างยิ่งต่องานวิจัย ผู้วิจัยจะเก็บ
ข้อมูลที่ได้รับจากท่านไว้เป็นความลับ โดยจะนำไปใช้เพื่อสรุปผลการวิจัยเป็นภาพรวมเท่านั้น
ข้อมูลที่ตรงกับความเป็นจริงและสมบูรณ์จะช่วยให้การวิจัยดำเนินไปด้วยความถูกต้อง

แบบสอบถามนี้แบ่งออกเป็น 3 ตอน

ตอนที่ 1 ประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ได้แก่ ขนาดเนื้อ
ที่อาคาร จำนวนห้องที่ต้องการสร้างของโครงการ

ตอนที่ 2 ประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับต้นทุนของโครงการดังนี้

ตอนที่ 3 ประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการ ได้แก่

ผู้วิจัย: วัฒนกร เต็งพงศ์ธร นิสิตปริญญาโท

หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพะเยา

ตอนที่ 1: ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะ

ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

ชื่อ..... นามสกุล.....

ชื่อสถานประกอบการ.....

โทรศัพท์ติดต่อ.....

ลักษณะโครงการ

ขนาดเนื้อที่อาคาร.....ตารางเมตร

จำนวน.....ห้อง

ระยะเวลาที่เปิดดำเนินการ.....

ตอนที่ 2: ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน ประกอบด้วย

1. ค่าปรับที่.....บาท

2. ค่าออกแบบ.....บาท

3. ค่าติดตั้งอุปกรณ์.....บาท

4. ค่าก่อสร้าง.....บาท

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อเดือน ประกอบด้วย

1. ค่าไฟฟ้า.....บาท

2. ค่าน้ำ.....บาท

3. ค่าภาษี.....บาท

4. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ.....บาท



ประวัติผู้วิจัย

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ นามสกุล วัฒนกร เต็งเจริญพงศ์ธร
วัน เดือน ปี เกิด 23 ธันวาคม 2530
ที่อยู่ปัจจุบัน 27/7 ถนนอาร์กซ์ ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
ที่ทำงานปัจจุบัน หจก. ศิริชัยรุ่งเรือง
ตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน หัวหน้าช่างควบคุมงานก่อสร้าง
ประสบการณ์การทำงาน -
ประวัติการศึกษา
พ.ศ. 2555 วศ.บ. (วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่,
จังหวัดเชียงใหม่

ผลงานตีพิมพ์

ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง

วัฒนกร เต็งเจริญพงศ์ธร (ผู้บรรยาย). (4-5 เมษายน 2558). การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของการลงทุนธุรกิจให้เช่าอาคารพาณิชย์ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง. ใน การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษา ครั้งที่ 1 (หน้า 1,309).
พะเยา: มหาวิทยาลัยพะเยา.

ผลงานตีพิมพ์อื่น ๆ -