

หัวข้อปริญญาานิพนธ์ : การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างคอนโดมิเนียม
กรณีศึกษาบริเวณถนนนิมมานเหมินท์
โดย : นางสาว กาญจนา บุญของ นางสาว รัชดาภรณ์ พานศรีรัมย์
และ นายอภิชาติ อภิวงค์งาม
หลักสูตร : วิศวกรรมโยธา
อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ศิษฏ์เดช ราชแพทยาคม
ปีการศึกษา : 2552

บทคัดย่อ

ด้วยในปัจจุบันปัจจุบันมีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมกันมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อตอบสนองความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น รวมถึงเป็นการลงทุนด้านธุรกิจ จึงต้องมีศึกษาการวิเคราะห์ทางการตลาด การเงิน อัตราผลตอบแทนเพื่อใช้เป็นแนวทางการตัดสินใจในการลงทุน

โครงการคอนโดมิเนียมตั้งอยู่ ซ. 6 ถ.นิมมานเหมินท์ ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ ได้ก่อสร้างคอนโดมิเนียมบนที่ดิน 1-1-28.08 ไร่ พื้นที่ในการก่อสร้าง 5,976 ตารางเมตร ลักษณะของคอนโดมิเนียมเป็นอาคารสูง 7 ชั้น เป็นห้องพักอาศัย มีห้องพักทั้งหมด 79 ห้อง มีระยะการดำเนินการของโครงการ 3 ปี มูลค่าของโครงการ 125,260,057.42 บาท

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของคอนโดมิเนียมทางการเงินและการตลาด จากการวิเคราะห์จะเห็นได้ว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินนั้นปรับตัวเพิ่มขึ้น ค่าก่อสร้างก็ปรับตัวเพิ่มมากขึ้น แต่รายรับจากการขายจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ และจากการวิเคราะห์ตัวแปรเหล่านี้แล้วทำการวิเคราะห์แบ่งออกเป็น 3 กรณี ได้ค่าต่างที่นำมาตัดสินใจในการลงทุนดังนี้ กรณี Best Case โครงการจะได้ NPV เท่ากับ 57.72 ล้านบาท และ IRR เท่ากับ 3.47% จึงควรลงทุนเป็นอย่างยิ่ง แต่ถ้ากรณี Base Case ทำให้โครงการจะได้ NPV เท่ากับ 35.96 ล้านบาท และ IRR เท่ากับ 2.56% ซึ่งอยู่ในระดับนำลงทุน ในแต่กรณี Worst Case สภาพอยู่ในสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่ค่อยดี ส่งผลให้โครงการจะได้ NPV เท่ากับ 10.12 ล้านบาท และ IRR เท่ากับ 1.31% ซึ่งอัตราผลตอบแทนน้อย ดังนั้นจึงไม่ควรที่จะลงทุนในโครงการ

อย่างไรก็ตามการตัดสินใจในการลงทุนนอกจากต้องพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงินแล้วต้องพิจารณาสภาวะเศรษฐกิจด้วย โดยตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจที่ต้องพิจารณา เช่น

อัตราเงินเฟ้อ อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น หากผู้ลงทุนสนใจในโครงการนี้ ที่จะเห็นผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจากการขายคอนโดมิเนียม ถ้าระบบเศรษฐกิจดีมีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ก็จะทำให้ได้รับความคุ้มค่าในการลงทุนที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น