

นาวิน กลิ่นเจริญ 2551: การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน ในการลงทุนตั้ง บริษัทนายหน้าจัดหา
อาคารชุด ในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)
สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ วิทยาลัยบัณฑิตศึกษา ศรีราชา อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก:
อาจารย์พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์, D.A. 78 หน้า

วิทยานิพนธ์นี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) สภาพทั่วไป ลักษณะและรูปแบบของบริษัทนายหน้าจัดหาอาคาร
ชุดในเขตเมืองพัทยา 2) ความเป็นไปได้ในการลงทุนทางการเงินของบริษัทนายหน้าจัดหาอาคารชุด ในเขตเมือง
พัทยา โดยใช้ตัวชี้วัดทางการเงินเป็นตัวบ่งชี้ อันได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน อัตราส่วนผลตอบแทนต่อ
ต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ตลอดจนการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน โดยอาศัยประมาณการต้นทุน
และผลตอบแทนของโครงการ ซึ่งกำหนดอายุโครงการ 5 ปี

ในการศึกษาครั้งนี้ ข้อมูลปฐมภูมิได้จากการสัมภาษณ์ผู้ขายบริษัทนายหน้าจัดหาอาคารชุดในเขตเมือง
พัทยา จำนวน 3 โครงการ ที่อยู่ในรัศมีไม่เกิน 500 เมตร จากตำแหน่งที่จะมีการจัดตั้ง โครงการ เพื่อหาข้อมูลทางด้าน
ต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และเพื่อหาข้อมูลรายรับมาคำนวณผลตอบแทนของการลงทุน ส่วนข้อมูลทุติยภูมิได้จาก
การศึกษารวบรวมจาก เอกสาร บทความ และเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผลจากการศึกษาสภาพทั่วไป ลักษณะและรูปแบบ พบว่าโครงการส่วนใหญ่ มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ 2
ถึง 3 ชั้น มีพื้นที่ประมาณ 150-200 ตารางเมตร และมีการดำเนินการจัดหาอาคารชุดเพื่อให้เช่าหรือขาย โดยบริษัท
นายหน้าทำการคิดอัตราค่านายหน้าแตกต่างกันไปแล้วแต่ประเภทของการบริการ และในส่วนการความเป็นไปได้ใน
การลงทุนทางการเงินพบว่าโครงการ นี้มีความคุ้มค่าในการลงทุน โดยมีระยะเวลาโครงการ 5 ปีและอัตราคิดลด
จากต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเท่ากับร้อยละ 6.91 ทั้งนี้เพราะโครงการมีระยะเวลาคืนทุนคิดลดเท่ากับ 4 ปี 9 เดือน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 2,831,804.48 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 1.31 เท่าอัตราส่วนผลตอบแทนภายใน
ของโครงการ ร้อยละ 20.6 ในส่วนการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน พบว่าเมื่อผลตอบแทนที่สามารถลดลงได้มาก
ที่สุดถึง ร้อยละ 23.5 ถึงและต้นทุนที่สามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดถึง ร้อยละ 30.7 ถึงจะส่งผลต่อการลงทุนในโครงการ
บริษัทนายหน้าจัดหาอาคารชุดในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี จากข้อมูลดังกล่าวพบว่าผลตอบแทนที่ลดลงจะมีผลต่อ
การลงทุนมากกว่าต้นทุนที่เพิ่มขึ้น


ลายมือชื่อนิสิต


ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

28 / พ.ค. / 2551