

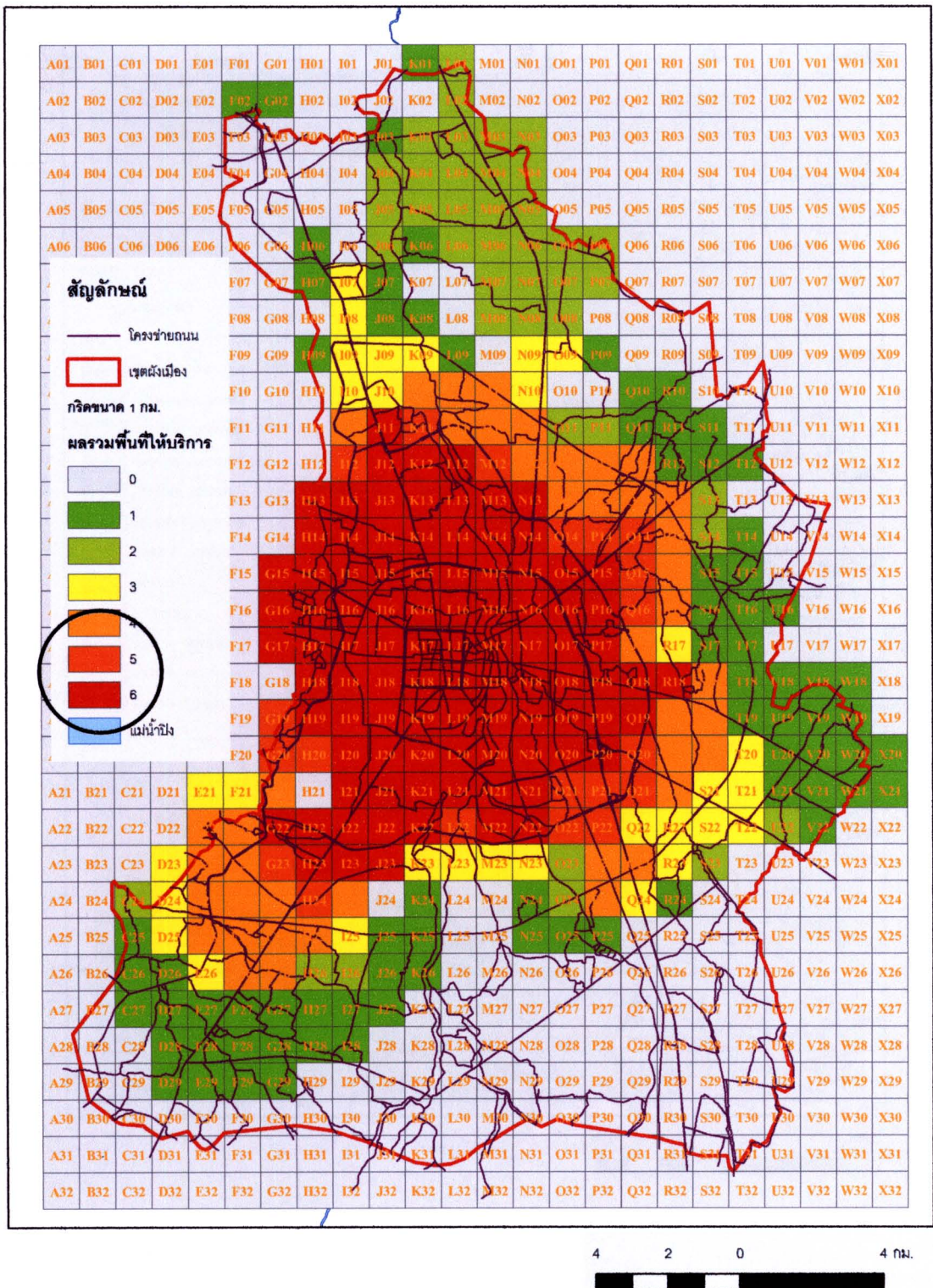
บทที่ 5

สรุปผล

5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

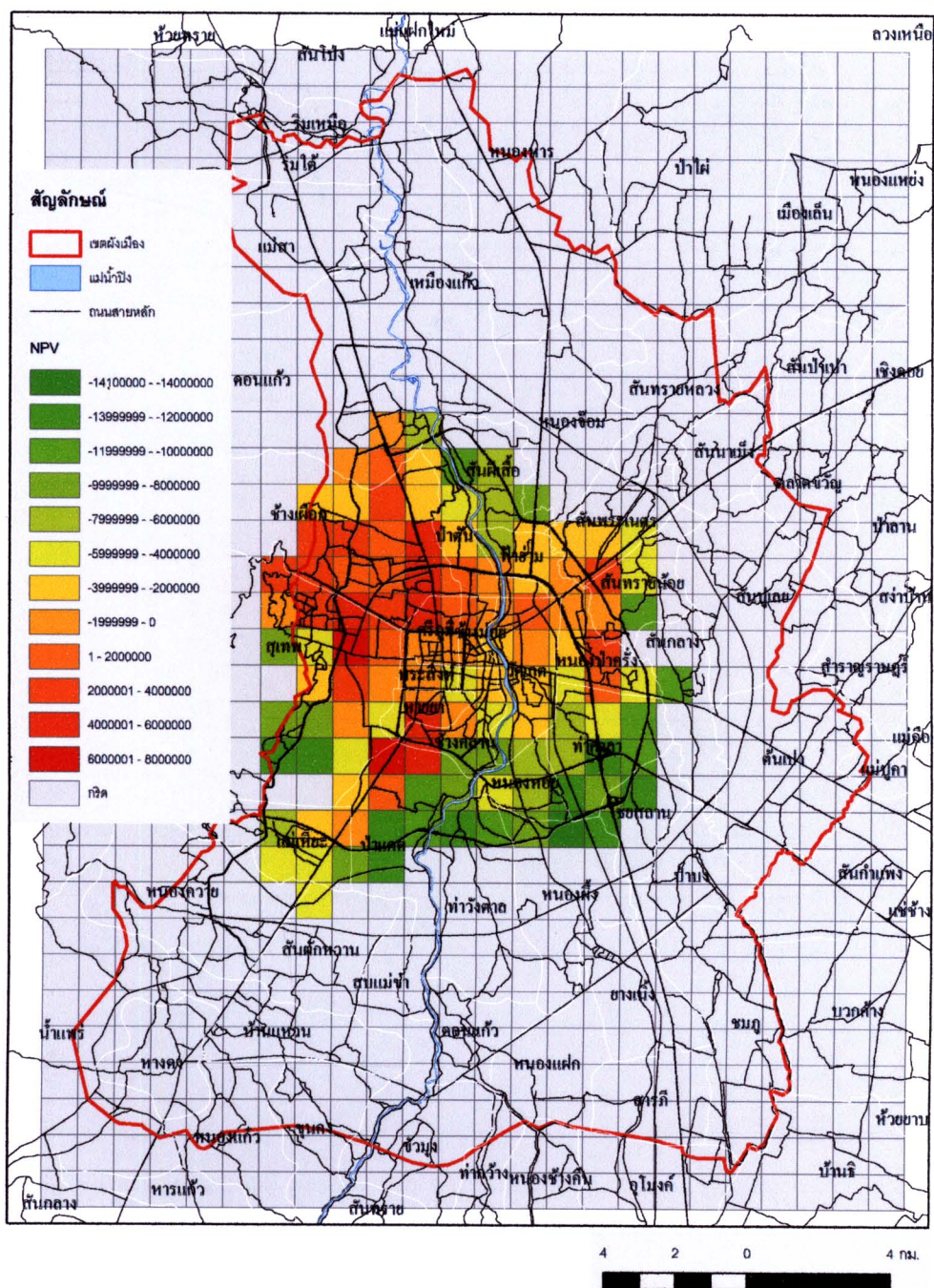
การศึกษาค้นคว้าอิสระการประเมินทางเลือกการลงทุนสำหรับ โครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองจังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ ได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ด้าน คือ ด้านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ที่อยู่อาศัย ประเภทอพาร์ทเมนต์ โดยเฉพาะทางด้านวิเคราะห์การเงิน ด้านข้อมูลเชิงพื้นที่ที่ส่งผลกระทบต่อ ต้นทุนและรายรับของโครงการ ด้านการสร้างแบบจำลองทางการเงิน โครงการที่อยู่อาศัย ประเภท อพาร์ทเมนต์ ผลที่ได้คือ ที่ตั้งโครงการที่เหมาะสมควรอยู่ในเขตพื้นที่การบริการของสถานที่สำคัญด้านต่างๆเพื่อความสะดวกของผู้เข้าพักโครงการในการเดินทางไปยังสถานที่สำคัญในกลุ่มต่างๆที่กำหนดไว้ ในเขตเมืองจังหวัดเชียงใหม่สามารถแบ่งระดับของพื้นที่การบริการ ออกเป็น 7 ระดับ โดยที่ ผู้ศึกษาคัดเลือกพื้นที่ในระดับที่ 5 และ 6 ซึ่งอยู่ในเขตการบริการของสถานที่สำคัญทุกกลุ่ม สรุปเป็นแผนที่ได้ดังรูปที่ 5.1

เมื่อได้ที่ตั้งที่เหมาะสมแล้วผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการลงทุนในโครงการ อพาร์ทเมนต์ ขนาด 60 ห้อง ขนาดที่ดิน 150 ตารางวา เพื่อประเมินทางเลือกในการลงทุนว่าควรลงทุนในพื้นที่ใดเหมาะสมที่สุด จากที่ตั้งทั้งหมด 113 ซองตาราง เมื่อใช้ราคาที่ดินจากราคาประเมินต่ำสุดในการวิเคราะห์และอัตราค่าเช่าพักขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านระยะการเดินทางสามารถสรุปเป็นแผนที่ผลตอบแทนของโครงการรูปที่ 5.2 และแผนที่อัตราผลตอบแทนภายในรูป 5.3

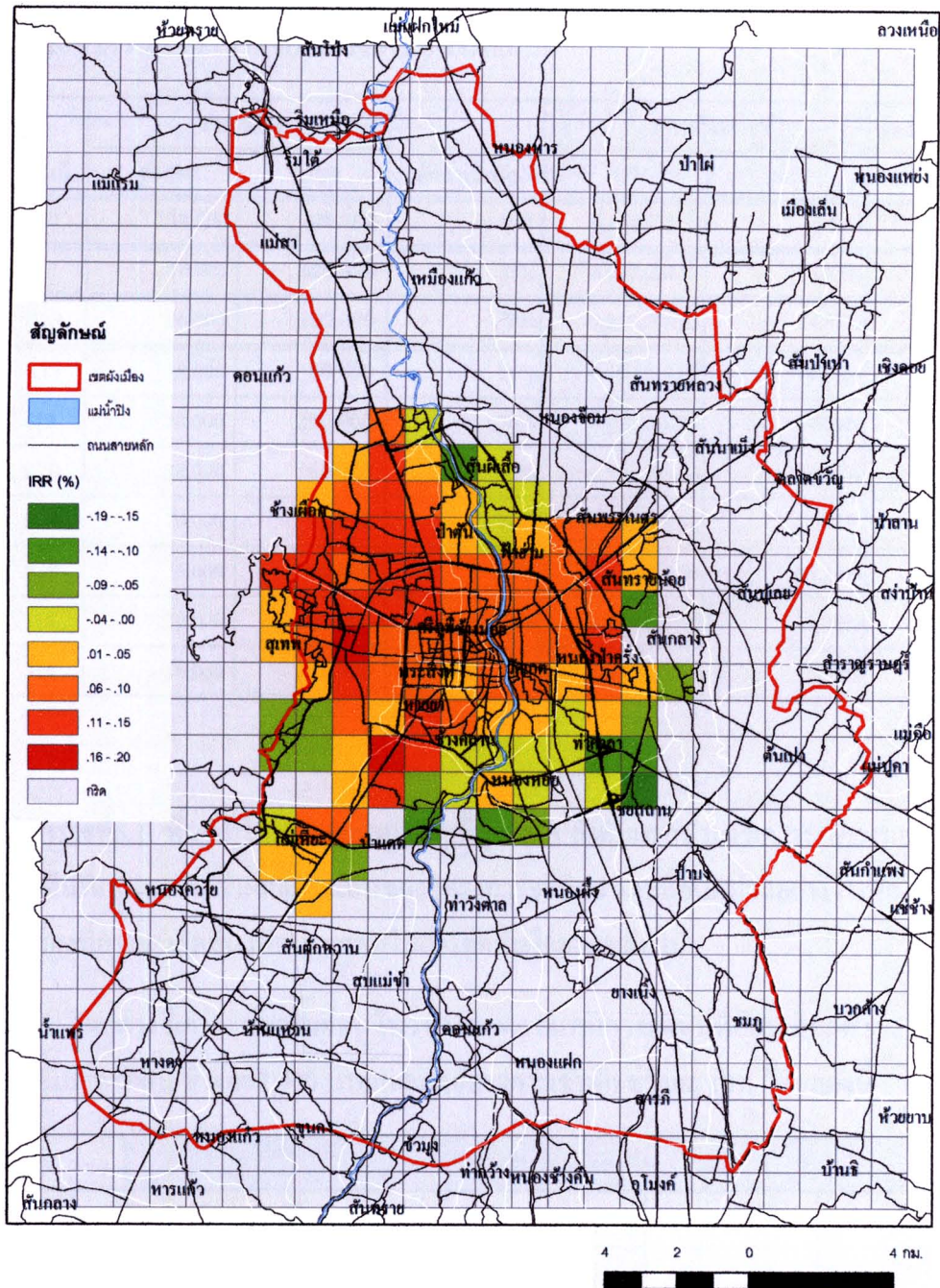


รูป 5.1 แผนที่แสดงที่ตั้งที่เหมาะสม ในการลงทุนจากการวิเคราะห์เขตการให้บริการของสถาน

ที่สำคัญกลุ่มต่างๆ ระยะ 5 กิโลเมตร อยู่ในระดับสีที่ 5 และ 6



รูป 5.2 แผนที่แสดงมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนโครงการในปีที่ 12 ในอัตราคิดลดที่ 9%



รูป 5.3 แผนที่แสดงอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ ในระยะเวลา 12 ปี

ตาราง 5.1 ผลการวิเคราะห์ทางการเงินที่ได้ลำดับที่ 1 ถึงลำดับที่ 10 จากการใช้แบบจำลองในการวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ อพาร์ทเมนต์

ลำดับ	ช่องที่	ราคาที่ดิน		อัตราเข้าพัก	ผลการวิเคราะห์		จัดลำดับตาม
		ต่ำสุด	สูงสุด		NPV	IRR	
40	J20	18,000	200,000	82%	6,640,452.35	16.45%	1
24	I17	18,000	250,000	80%	6,077,024.24	15.85%	2
52	K19	20,000	200,000	78%	5,213,596.13	14.82%	3
48	K15	18,000	80,000	76%	4,950,168.03	14.64%	4
23	I16	18,000	250,000	76%	4,950,168.03	14.64%	4#5
53	K20	18,000	60,000	76%	4,950,168.03	14.64%	4#6
49	K16	20,000	80,000	74%	4,086,739.92	13.62%	7
47	K14	5,000	60,000	66%	4,083,027.50	14.29%	8
25	I18	20,000	100,000	72%	3,523,311.82	13.00%	9
36	J16	18,000	250,000	70%	3,259,883.71	12.78%	10

จากตารางที่5.1 พื้นที่ที่ให้ผลตอบแทนมากที่สุด ใน 3 ลำดับแรกนำมาวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ว่าผลตอบแทนของโครงการจะมีความเปลี่ยนแปลงอย่างไรเพื่อให้ทราบถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น เพื่อประกอบในการตัดสินใจลงทุนต่อไป

ตาราง 5.2 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลตอบแทนการลงทุนที่อัตราคิดลด 9% ในพื้นที่ J20 โดยเพิ่มราคาที่ดิน ช่วงละ2,000 บาทและลดอัตราการเข้าพัก ช่วงละ 10% ได้ผลดังนี้

NPV		ราคาประเมินที่ดิน				
9%		18,000.00	20,000.00	22,000.00	24,000.00	26,000.00
อัตราการใช้พัก	22%	-10,262,390.83	-10,562,390.83	-10,862,390.83	-11,162,390.83	-11,462,390.83
	32%	-7,445,250.30	-7,745,250.30	-8,045,250.30	-8,345,250.30	-8,645,250.30
	42%	-4,628,109.77	-4,928,109.77	-5,228,109.77	-5,528,109.77	-5,828,109.77
	52%	-1,810,969.24	-2,110,969.24	-2,410,969.24	-2,710,969.24	-3,010,969.24
	62%	1,006,171.29	706,171.29	406,171.29	106,171.29	-193,828.71
	72%	3,823,311.82	3,523,311.82	3,223,311.82	2,923,311.82	2,623,311.82
	82%	6,640,452.35	6,340,452.35	6,040,452.35	5,740,452.35	5,440,452.35

ตาราง 5.3 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลตอบแทนการลงทุนที่อัตราคิดลด 9% ในพื้นที่ I17 โดยเพิ่มราคาที่ดิน ช่วงละ2,000 บาทและลดอัตราการเข้าพัก ช่วงละ 10% ได้ผลดังนี้

NPV		ราคาประเมินที่ดิน				
9%		18,000.00	20,000.00	22,000.00	24,000.00	26,000.00
อัตราการใช้พื้นที่	20%	-10,825,818.94	-11,125,818.94	-11,425,818.94	-11,725,818.94	-12,025,818.94
	30%	-8,008,678.41	-8,308,678.41	-8,608,678.41	-8,908,678.41	-9,208,678.41
	40%	-5,191,537.88	-5,491,537.88	-5,791,537.88	-6,091,537.88	-6,391,537.88
	50%	-2,374,397.35	-2,674,397.35	-2,974,397.35	-3,274,397.35	-3,574,397.35
	60%	442,743.18	142,743.18	-157,256.82	-457,256.82	-757,256.82
	70%	3,259,883.71	2,959,883.71	2,659,883.71	2,359,883.71	2,059,883.71
	80%	6,077,024.24	5,777,024.24	5,477,024.24	5,177,024.24	4,877,024.24

ตาราง 5.4 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลตอบแทนการลงทุนที่อัตราคิดลด 9% ในพื้นที่ K19 โดยเพิ่มราคาที่ดิน ช่วงละ2,000 บาทและลดอัตราการเข้าพัก ช่วงละ 10% ได้ผลดังนี้

NPV		ราคาประเมินที่ดิน				
9%		20,000.00	22,000.00	24,000.00	26,000.00	28,000.00
อัตราการใช้พื้นที่	18%	-11,689,247.05	-11,989,247.05	-12,289,247.05	-12,589,247.05	-12,889,247.05
	28%	-8,872,106.52	-9,172,106.52	-9,472,106.52	-9,772,106.52	-10,072,106.52
	38%	-6,054,965.99	-6,354,965.99	-6,654,965.99	-6,954,965.99	-7,254,965.99
	48%	-3,237,825.46	-3,537,825.46	-3,837,825.46	-4,137,825.46	-4,437,825.46
	58%	-420,684.93	-720,684.93	-1,020,684.93	-1,320,684.93	-1,620,684.93
	68%	2,396,455.60	2,096,455.60	1,796,455.60	1,496,455.60	1,196,455.60
	78%	5,213,596.13	4,913,596.13	4,613,596.13	4,313,596.13	4,013,596.13

เมื่อวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากราคาประเมินที่ดินที่เพิ่มขึ้น และอัตราการเข้าพักที่ลดลงทำให้ทราบว่า พื้นที่ ในเขต J20 มีความเหมาะสมที่สุดในการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยประเภท อพาร์ทเมนต์ เนื่องจากมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด

5.2 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

5.2.1 การศึกษาในด้านระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์และการประยุกต์ใช้นั้นมีข้อจำกัดอยู่หลายด้าน โดยผู้ศึกษาได้พบมาได้แก่ การเข้าถึงข้อมูลที่ต้องการ จากภาครัฐและเอกชน เนื่องจากเป็นข้อมูลที่มีความสำคัญต่อส่วนราชการ และกลุ่มธุรกิจต่างๆ การที่บุคคลธรรมดาจะได้มาซึ่งข้อมูลที่ต้องการเป็นเรื่องยากมาก ถึงแม้บางครั้งจะได้รับความร่วมมือที่ดี แต่ก็อาจจะพบกับปัญหากับการไม่ได้บันทึกข้อมูลของหน่วยงานต่างๆ หรือข้อมูลไม่มีการปรับปรุง ทำให้การนำมาใช้วิเคราะห์เกิดความคลาดเคลื่อนได้ง่าย

5.2.2 แบบจำลองศักยภาพทางด้านการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยนี้ ได้จัดทำให้สามารถปรับเปลี่ยนข้อมูลต่างๆ ได้เพื่อให้ผู้ใช้งานสามารถ ปรับแก้ข้อมูลตามที่ต้องการให้เหมาะสมกับการใช้งานของแต่ละบุคคล และการให้ระดับคะแนนความสำคัญปัจจัยในการศึกษานั้นขึ้นอยู่กับผู้นำไปใช้งานเอง ซึ่งแบบจำลองเป็นเพียงเครื่องมือเครื่องมือหนึ่งที่จะช่วยในการประเมินทางเลือกทางด้านการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัย เท่านั้น

5.2.3 การแบ่งพื้นที่ช่องตารางในการศึกษาหากต้องการความแม่นยำมากขึ้นจำเป็นจะต้องแบ่งตารางให้มีความถี่มากขึ้นทั้งนี้การระบุข้อมูลในแต่ละช่องตารางต้องมีความถูกต้องและตรงกับสภาพความเป็นจริงของพื้นที่มากที่สุด