

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81 ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ประการแรก เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81 และวัตถุประสงค์ประการที่สอง เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮมเพื่อจัดจำหน่าย

วิธีการศึกษาในครั้งนี้สามารถจำแนกการวิเคราะห์ออกได้เป็น การวิเคราะห์ด้านการตลาด ประกอบไปด้วยการวิเคราะห์ด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาด ในด้านของอุปสงค์ ทำการศึกษาโดยใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากการสุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ตัวอย่าง และทำการสำรวจโครงการต่างๆ ทั้งที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว และอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง เพื่อสะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว ในด้านของอุปทาน ทำการศึกษาโดยใช้วิธีการสำรวจปริมาณของโครงการที่เปิดขายทั้งโครงการที่ก่อสร้างเสร็จ และอยู่ระหว่างก่อสร้าง และปริมาณบ้านที่เหลือ เพื่อนำผลที่ได้ไปวิเคราะห์อุปทาน ในส่วนการวิเคราะห์ด้านเทคนิค จะวิเคราะห์ในส่วนของ การวิเคราะห์ทางกายภาพของโครงการ วิเคราะห์ทางด้านกฎหมาย การวางผังบ้านและการออกแบบบ้านโดยใช้วิธีการหาข้อมูล โดยการสอบถามและเก็บข้อมูล จากผู้รับเหมาก่อสร้างกรมที่ดิน ผู้ประกอบการ ในส่วนการวิเคราะห์ด้านการเงินนั้น จะวิเคราะห์ในส่วนของงบกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการศึกษาวิเคราะห์ถึงต้นทุน และ ผลประโยชน์ของโครงการ โดยใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitive Analysis) โดยในการวิเคราะห์ครั้งนี้ได้นำสัดส่วนการกู้มาประกอบการวิเคราะห์ด้วย

ผลการศึกษาภาพรวมของตลาดบ้านทาวน์โฮมในบริเวณถนนเพชรเกษม 81 พบว่า ยังมีอุปสงค์มากพอ เพราะโครงการที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวสามารถจำหน่ายหมดเกือบทุกโครงการในเวลาที่ยังค่อนข้างเร็ว แสดงว่าความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวยังคงมีอยู่ ส่วนด้านอุปทานยังมีพื้นที่ดินว่างเปล่าที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยได้มากพอสามารถรองรับการเพิ่มจำนวนของโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคตได้

ผลของการศึกษาด้านการวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค ในด้านการวิเคราะห์ทางกายภาพของโครงการ พบว่าขนาดและรูปร่างของโครงการเป็นขนาดที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง และจากการวิเคราะห์ทางด้านกฎหมาย การวางผังบ้านและ

การออกแบบบ้านพบว่าโครงการจะสร้างรูปแบบของอาคารประเภททาวน์โฮม (บ้านแถว) 3 ชั้น มีหน้ากว้าง 5 เมตร ยาว 15 เมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 150 ตารางเมตร โดยมีจำนวนบ้านทั้งหมด 40 หลัง

ผลของการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินนั้น พบว่าโครงการมีความเป็นไปได้ทางการลงทุน เนื่องจากค่าเครื่องมือทางการเงิน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก ที่ 11,723,778 บาท และมีอัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 46.13 มากกว่า ต้นทุนทางการเงินร้อยละ 10.56 โดยโครงการมีจุดคุ้มทุนต่อหน่วยที่ 28 หลัง

ผลสรุปการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81 มีความเหมาะสมในการลงทุน โดยจุดที่ไม่มีความเหมาะสมในการลงทุน คือ กรณีที่ขายบ้านได้เฉลี่ย 1 หลังต่อเดือน หรือราคาตกลงมากกว่าร้อยละ 13