

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ต้นทุน และผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุนของภาคเอกชนในโครงการห้องชุด (อพาร์ทเมนต์) ให้เช่า บนที่ดินราชพัสดุ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน ด้วยการวิเคราะห์งบกระแสเงินสด (cash flow)

ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยกำหนดอายุโครงการเท่ากับ 30 ปี ใช้อัตราคิดลด (discount rate) เท่ากับร้อยละ 6.15 และมีรายได้กับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ กำหนดให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 29,769,901.67 บาท อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 7.14 ต่อปี อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) มีค่าเท่ากับ 1.05 เท่า และระยะเวลาการคืนทุนเท่ากับ 15 ปี 11 เดือน จากผลการวิเคราะห์ แสดงว่า โครงการห้องชุด (อพาร์ทเมนต์) ให้เช่า บนที่ดินราชพัสดุ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (sensitivity analysis) ในกรณีที่ 1 สมมติให้อัตราการเข้าพักต่ำกว่าการคาดการณ์ร้อยละ 9.55 หรืออัตราการเข้าพักอยู่ในระดับร้อยละ 85.45 ของห้องพักทั้งหมด ขณะที่ค่าใช้จ่ายส่วนอื่นคงที่ และกรณีที่ 2 สมมติให้อัตราค่าเช่าลดลงร้อยละ 8.55 หรือปรับลดลงจาก 390 บาทต่อตารางเมตร เหลือเพียง 356.66 บาทต่อตารางเมตร ขณะที่ค่าใช้จ่ายส่วนอื่นคงที่ ทั้งสองกรณีนี้จะทำให้ไม่สามารถทำโครงการได้ เนื่องจากจะมีผลทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) ลดลงมาถึงระดับ 6.15 และอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (BCR) เท่ากับ 1 ซึ่งหมายถึง การลงทุนให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนหรือให้ผลเสมอตัว ซึ่งในสถานการณ์ดังกล่าว จะทำให้โครงการมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 17 ปี 2 เดือน และจะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นปีที่ 30 เท่ากับ 1.4 ล้านบาท

In this thesis, a benefit-cost analysis is conducted in order to determine the financial yield of a private sector investment project involving apartments for lease on Royal Household land in the district of Sathon, Bangkok Metropolis.

Using an approach requiring cash flow analysis, the researcher was not only able to determine whether such an investment would be appropriate, but was also able to ascertain its rate of return.

Findings are as follows:

Projecting a project period of thirty years, assuming a discount rate of 6.15 percent, and presupposing that revenues and operational expenditures will increase in tandem with a stipulated rate of inflation at four percent per annum, the researcher was thereby able to determine that the net present value (NPV) would be equal to 29,769,901.67 baht. Moreover, the internal rate of return (IRR) was computed as being equal to 7.14 percent per annum. The researcher further found that the benefit/cost ratio (BCR) would be equal to 1.05 times the amount invested. Furthermore, the payback period would be equal to a period of fifteen years and eleven months. In this connection, the aforesaid investment would therefore be investment worthy in view of the rate of return.

Additionally, the researcher conducted a sensitivity analysis under the conditions of two scenarios. In the first case, it was posited that the rate of occupancy would be lower than the original forecast of 9.55 percent with a corresponding rate of occupancy at 85.45 percent of all the rooms, and with expenditures remaining constant. In the second case, it was postulated that the rate of occupancy would decrease at 8.55 percent, there would be a reduction in rent revenues from 390 baht per square meter to 356.66 baht per square meter, and with expenditures remaining constant.

On these bases, then, the researcher has concluded that under both scenarios, the project is utterly infeasible. This is because in both cases the IRR would be reduced to the level of 6.15 and the BCR would be equal to 1. The upshot would be that investment would yield a return equal to the opportunity costs of the funds originally invested or would yield the same amount as what was invested. Under these conditions, the payback period of the project would be equal to seventeen years and two months and the NPV at the end of the thirtieth year would be equal to 1.4 million baht.