

หัวข้อปริญญานิพนธ์ : การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียม
ในเขตพื้นที่ ตำบลฟ้าฮ่าม จังหวัดเชียงใหม่
โดย : นายพิทักษ์ชน ชันคำ นายพิริยะ อุปทะ
สาขาวิชา : วิศวกรรมโยธา
อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์สุทิน ใจกล้า
ปีการศึกษา : 2557

บทคัดย่อ

ในปี พ.ศ.2556 จังหวัดเชียงใหม่มีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับต่อความต้องการและเตรียมความพร้อมสู่การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจรูปแบบหนึ่งที่น่าสนใจ ในการลงทุนโครงการคอนโดมิเนียมต้องมีการเตรียมความพร้อมในด้านต่าง ๆ จึงต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อวิเคราะห์โครงการก่อนตัดสินใจลงทุน

โครงการคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น พื้นที่โครงการ 1,900 ตารางวา ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองมีพื้นที่อาคาร 8,634.12 ตารางเมตร จำนวน 196 ยูนิต โดยมีราคาขายเริ่มต้น 1,486,200 บาท หรือ 60,000 บาทต่อตารางเมตร มูลค่าโครงการ 271,306,778 บาท มีจุดคุ้มทุนของโครงการที่การขายห้องชุด 81% หรือประมาณ 160 ยูนิต ได้สมมติฐานกระแสเงินสดของโครงการที่ขายได้ 100% ในระยะเวลา 3 ปี มีมูลค่าโครงการเท่ากับ 333,748,800 บาท ดอกเบี้ยรวมเท่ากับ 17,148,595 บาท กระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 30,815,156 บาท IRR เท่ากับ 0.95% NPV เท่ากับ 3,742,836 บาท จากกระแสเงินสดสุทธิและค่า IRR พบว่ายังไม่คุ้มค่าแก่การลงทุน

จึงได้สมมติฐานให้เพิ่มรูปแบบโครงการเป็นอาคารคอนโดมิเนียม 2 หลังมีรูปแบบที่เหมือนกันจะได้ กระแสเงินสดรับจากเท่ากับ 618,547,776 บาท ดอกเบี้ยรวมตลอดโครงการ 29,124,206 บาท กระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 93,351,528 บาท IRR เท่ากับ 2.34% NPV เท่ากับ 76,978,127 บาท จะเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า

คำสำคัญ : ศึกษาความเป็นไปได้ คอนโดมิเนียม เชียงใหม่