

## บทที่ 4

### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

#### การวิเคราะห์ทางการเงิน

เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาผลตอบแทนการเงินหรือความสามารถในการดำเนินงานของโครงการ ตลอดจนถึงการวางแผนทางการเงินที่เหมาะสมของโครงการ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า หากมีการดำเนินงานแล้วจะไม่มีปัญหาทางการเงินใด ๆ โดยทำการวิเคราะห์ค่าต่าง ๆ และ ผลการศึกษาเป็นดังนี้

1. ระยะเวลาคืนทุน เป็นการคำนวณหาระยะที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน มีค่าเท่ากับค่าใช้จ่ายในการลงทุน พิจารณาถึงจำนวนปีที่จะได้รับผลตอบแทนคุ้มกับเงินลงทุน ถ้ามีระยะเวลาสั้นก็จะดี เพราะหมายถึงความเสี่ยงน้อย และผู้ลงทุนสามารถนำเงินที่ถอนทุนได้ไปลงทุนในกิจการอื่น ๆ โดยผลการศึกษาระยะเวลาคืนทุน พบว่า ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8.48 ปี หมายถึง โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่านี้สามารถเริ่มให้ผลตอบแทนผู้ลงทุนได้ตั้งแต่ช่วงเวลา

2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เป็นการศึกษาค่าผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของโครงการนี้ก็คือ ผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าแล้ว ของกระแสเงินสดรับและเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ผลการศึกษามูลค่าปัจจุบันสุทธิ พบว่า มูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 2,167,300 บาท หมายถึง มูลค่าของผลประโยชน์สุทธิที่เกิดขึ้นในอนาคตเมื่อได้คิดหักลดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วแสดงให้เห็นว่า การลงทุนด้วยเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ย 8 % นั้นให้ประโยชน์ และมีกำไร มูลค่าปัจจุบันที่ได้มีค่ามากกว่า 0 สรุปได้ว่า โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าคุ้มค่าแก่การลงทุน

3. อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุนและค่าใช้จ่ายที่ได้คิดลดเป็นค่าในปัจจุบันแล้วเท่ากัน ซึ่งเป็นอัตราความสามารถของเงินทุนเครื่องมือทางการเงิน ที่ได้นำมาใช้เป็นเกณฑ์ตัดสินใจว่า โครงการนี้เหมาะสมหรือไม่ อัตราส่วนลด  $R$  ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบัน เท่ากับศูนย์ จึงอยู่ระหว่างอัตราส่วนลดทั้งสอง โดยถ้าอัตราส่วนลด ตัวต่ำที่เลือก ทำให้มูลค่าสุทธิปัจจุบันมีค่าเป็น ติดลบ หรือน้อยกว่า 0 แสดงว่า อัตราส่วนลดตัวต่ำ ที่เลือกมีค่าสูงเกินไป หมายถึง ต้องจ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินลงทุนแพงมากไม่คุ้มค่า และถ้าอัตราส่วนลด ตัวที่มีค่าสูง ที่เลือกทำให้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่ามากกว่าศูนย์ แสดงอัตราส่วนลดตัวสูง ที่เลือกมีค่าต่ำไป หมายถึง เสียดอกเบี้ยเงินลงทุนไปแล้วในอัตรานี้ ผลประโยชน์ยังคงมากกว่าค่าใช้จ่าย

หมายเหตุ ในทางปฏิบัติไม่ควรเทียบหาอัตราส่วนลดระหว่างอัตราส่วนลดสองค่าที่ห่าง

เกินกว่า 5 % ขึ้นไป เพราะถ้าต่างกันมากเกินไป และอาจทำให้เกิดความผิดพลาดง่าย

หลักเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนในโครงการ เมื่อได้อัตรผลตอบแทนโครงการแล้วก็นำไปเปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสของทุน ถ้าอัตรผลตอบแทนโครงการที่ได้สูงกว่าค่าเสียโอกาสของทุนจะเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า แต่ถ้าอัตรผลตอบแทนโครงการ ที่ได้ต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จะเป็นการลงทุนที่ไม่คุ้มค่า (ประสิทธิ์ ตงศิริ, 2540 ข, หน้า 59)

ผลการศึกษาอัตรผลตอบแทนภายในจากการลงทุน พบว่า ค่าอัตรผลตอบแทนโครงการเท่ากับ 10.19 % เมื่อเปรียบเทียบกับ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 8 % พบว่า อัตรผลตอบแทนโครงการที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แสดงว่าโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่ามีความเหมาะสมที่จะลงทุน

ผลการศึกษาอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อค่าใช้จ่าย ตามแบบจำลองได้เท่ากับ 1.10 แสดงว่าควรลงทุนในโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการเป็นการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่เกิดจากความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อต้นทุน ผลตอบแทน จะทำการศึกษาเมื่อต้องเผชิญกับภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้นหลังจากเริ่มดำเนินธุรกิจไปแล้วประมาณ 5 ปี โดยจะพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนทางการเงิน และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน โดยจะทำการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ซึ่งจะส่งผลทำให้โครงการเหมาะสมที่จะลงทุนหรือไม่ โดยพิจารณาจาก

รายรับรวมลดลง (ภายใต้ความเสี่ยง) เมื่อต้องเผชิญกับภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจและต้องแข่งขันกับคู่แข่งอื่น คือ อพาร์ทเมนต์ให้เช่าต่าง ๆ ที่มีอยู่ในบริเวณใกล้เคียง อาจส่งผลให้รายรับจากค่าเช่าลดลง 5 % ตลอดอายุโครงการเมื่อเริ่มดำเนินธุรกิจแล้วประมาณ 5 ปี โดยกำหนดให้ค่าอื่น ๆ คงที่ และทำการศึกษาว่า จากการที่รายรับค่าเช่าลดลง จะทำให้โครงการเหมาะสมที่จะลงทุนหรือไม่

จากการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อรายรับของ โครงการมีผลการศึกษา ดังนี้ รายรับรวมลดลง เมื่อรายรับรวมจากค่าลดลงร้อยละ 5 จะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 993,769 บาท อัตราผลตอบแทนทางการเงิน เท่ากับ 9.31 % และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.04 ซึ่งหมายความว่าแม้รายรับรวมจากค่าเช่าลดลง 5 % ก็ยังทำให้มูลค่าปัจจุบันเป็นบวก อัตราผลตอบแทนทางการเงิน มีค่ามากกว่าเสียโอกาสของทุน (อัตราดอกเบี้ย 8 %) และอัตราผลตอบแทนต่อทุน มีค่ามากกว่า 1 แสดงว่าโครงการนี้สมควรที่จะลงทุน