

ชื่อหัวเรื่อง : กรณีศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลำพูนทาวเวอร์

ผู้จัดทำ : นายต่อพงศ์ กิตติประพันธ์

อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ภิญโญ คงน้า

ปีการศึกษา : 2539

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลำพูนทาวเวอร์ ของบริษัทลำพูนทาวเวอร์ จำกัด ประกอบด้วยวัตถุประสงค์ 2 ประการคือ ต้องการทราบว่าตลาดยังมีความต้องการพื้นที่ เพื่อพักอาศัย และธุรกิจในรูปแบบของอาคารสูง ที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองลำพูน และต้องการทราบว่า การลงทุนในโครงการลำพูนทาวเวอร์จะมีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด โดยการศึกษาครั้งนี้ได้วิเคราะห์ปัจจัยภายนอกทางด้านตลาด ด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม และด้านเศรษฐกิจ วิเคราะห์ปัจจัยภายในทางการจัดการ ด้านการผลิต (เทคนิค)และด้านการเงิน

ผลของการศึกษาพบว่า พนักงานที่ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน มีความต้องการพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย 10-15 % และเมื่อมีการประเมินผลของโครงการทางการเงินแล้วพบว่า โครงการมีอัตราผลตอบแทนที่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มากกว่า 1 ซึ่งสามารถยอมรับโครงการได้ แต่อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่าน้อยกว่า 1 นั่นคือโครงการจะประสบกับภาวะขาดทุน ระยะเวลาคืนทุนของโครงการจะต้องใช้เวลานานมากกว่า 10 ไตรมาส เพราะว่าการรวมสะสมยังน้อยกว่าต้นทุนที่จ่ายไป ส่วนอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) 11.55 % ก็ยังน้อยกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ต้องชำระด้วย และการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน พบว่าอยู่ที่จำนวน 270 ห้อง ซึ่งค่อนข้างจะสูง ก็เนื่องมาจากการที่ต้นทุนคงที่ โดยเฉพาะราคาที่ดินของโครงการที่มีราคาค่อนข้างสูง

ข้อสรุปการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลำพูนทาวเวอร์ คือ ไม่มีความเป็นไปได้ที่จะลงทุนในโครงการ เนื่องจากจะต้องประสบกับภาวะขาดทุน เพราะอัตราผลตอบแทนที่ได้ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายลงทุน ประกอบกับในขณะนี้สถานะเศรษฐกิจโดยรวมยังคงชะงักงัน โดยเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการที่อัตราดอกเบี้ยยังคงตัวอยู่ในระดับสูงเช่นนี้ จึงไม่ควรที่จะลงทุนในโครงการดังกล่าว