

การศึกษาเปรียบเทียบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก กรณีศึกษาตำบลแสนสุข

จังหวัดอุบลราชธานี

โดย นางสาวกาญจนา มีแยม
นางสาวดารณี สมบัติวงศ์
นางสาวศรีสุดา คนหาญ

บทคัดย่อ

ในการศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก กรณีศึกษาตำบลแสนสุข จังหวัดอุบลราชธานี มีวัตถุประสงค์ คือ 1) ศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก 2) ศึกษาวิเคราะห์จุดคุ้มทุนกรณีเปรียบเทียบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก 3) ศึกษาการประเมินความเสี่ยงและความปลอดภัยของการลงทุน 4) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก การศึกษาใช้หลักเศรษฐศาสตร์วิศวกรรมและการวิเคราะห์ทางการเงิน โดยเน้นการเปรียบเทียบผลตอบแทนระหว่างการขายขาดและการให้เช่าอาคารพาณิชย์ เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถตัดสินใจเลือกแนวทางที่เหมาะสมต่อการลงทุน โดยพิจารณาต้นทุนโครงการ รายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับในระยะยาว

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก จากการวิเคราะห์ข้อมูลการคำนวณทางด้านเศรษฐศาสตร์วิศวกรรม ซึ่งพบว่าทางเลือกที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดคือการขายอาคารพาณิชย์จำนวน 3 หลัง และให้เช่าจำนวน 3 หลัง โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 2,149,761 บาท และมีมูลค่าเทียบเท่ารายปี (EUAW) 320,315 บาทต่อปี ซึ่งสามารถคืนทุนได้ภายใน 8.58 ปี ในทางกลับกัน หากเลือกขายอาคารพาณิชย์จำนวน 4 หลัง และให้เช่าเพียง 2 หลัง จะมีระยะเวลาคืนทุนเพิ่มขึ้นเป็น 8.80 ปี อย่างไรก็ตาม หากเลือกขายอาคารพาณิชย์ทั้งหมดโดยตั้งราคาขายที่ให้ผลกำไร 55.24% รายได้รวมจากการขายจะเท่ากับ 6,800,032 บาท แต่ในกรณีนี้ รายได้จากการเช่าจะลดลง ส่งผลให้ระยะเวลาคืนทุนจากค่าเช่าขยายออกไปถึง 19.20 ปี การศึกษานี้สรุปว่า การผสมผสานระหว่างการขายและการเช่าถือเป็นกลยุทธ์ที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากสามารถสร้างสมดุลระหว่างการคืนทุนที่เร็วและการสร้างรายได้ในระยะยาว พร้อมทั้งลดความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์

**A Comparative Study of Small-Scale Real Estate Businesses A Case Study of
Saensuk Subdistrict, Ubon Ratchathani Province**

By Miss Kanjana Meeyeam
 Miss Daranee Sombutwong
 Miss Srisuda Khonharn

ABSTRACT

This study explores the feasibility of a small-scale real estate business, using a case study of Saensuk Subdistrict, Ubon Ratchathani Province. The objectives are

- (1) to assess the feasibility of small-scale real estate investment
- (2) to analyze the breakeven point by comparing different business models
- (3) to evaluate investment risks and safety, and
- (4) to identify key factors affecting the business.

The study applies engineering economics and financial analysis, focusing on a comparison between selling and renting commercial buildings. The aim is to provide entrepreneurs with a decision-making framework by considering project costs, revenue, and long-term returns.

The results indicate that the most profitable option involves selling three commercial buildings and renting out three units. This strategy yields a net present value (NPV) of 2,149,761 baht and an equivalent uniform annual worth (EUAW) of 320,315 baht per year, with a payback period of 8.58 years. Conversely, selling four buildings and renting out two extends the payback period to 8.80 years. If all buildings are sold at a profit margin of 55.24%, total revenue would reach 6,800,032 baht. However, this approach reduces rental income and extends the payback period from rental earnings to 19.20 years. The study concludes that a balanced strategy combining both selling and renting is the most effective approach, as it ensures a reasonable payback period, long-term income generation, and mitigates risks associated with real estate market fluctuations.