

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี เป็นไปอย่างมีระบบแบบแผน จึงได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ตลอดจนวรรณกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบในการศึกษา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แนวคิดและทฤษฎี

แนวคิด ทฤษฎี ที่ใช้ในการวิเคราะห์ คือ การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ซึ่งมีผู้ให้นิยามไว้หลายท่านดังนี้

ชัยศ สันติวงษ์ (2539) ได้ให้ความหมายเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ คือ การศึกษา โครงการในภาพรวมทั้งในขอบเขตกว้าง และในขอบเขตที่ลึกลงไป โดยมีกิจกรรมหลัก 3 กิจกรรม คือ กิจกรรมด้านตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ผลจากกิจกรรมดังกล่าวจะสรุป หรือสะท้อนออกมาให้เห็นในรูปของงบการเงินล่วงหน้า ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญนำมาประเมินผล และตัดสินใจว่าจะลงทุนในโครงการหรือไม่ โดยพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน และความเสถียรว่าคุ้มกับเงินลงทุน และความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่

สุรศักดิ์ นานานุกูล (2539) ให้ความหมายเกี่ยวกับการศึกษาความเป็นไปได้ว่าเป็นการศึกษาสำคัญที่มุ่งไปสู่การตัดสินใจลงทุน โดยทำการศึกษาลงไปในด้านต่าง ๆ คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการบริหาร และ ด้านการเงิน

การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จังหวัดปทุมธานี ประกอบด้วยการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และการจัดการ และด้านการเงิน ดังนี้

1. การวิเคราะห์ตลาด (Market Analysis)

ขั้นตอนนี้เป็นการศึกษารายละเอียดของข้อมูลที่น่าไปใช้กำหนดเป้าหมายของตลาด คุณลักษณะและภาวะของตลาด ตลอดจนระบุถึงขนาดตลาดโดยทั่วไป การวิเคราะห์ด้านตลาดประกอบด้วย

1.1. ภาวะตลาดโดยสรุป รวมถึงขอบเขตของตลาด ช่องทางระบบ
การจัดจำหน่าย และวิธีปฏิบัติในทางการค้าโดยทั่วไป

1.2. วิเคราะห์อุปสงค์ทั้งในอดีต ปัจจุบัน และอนาคต

1.3. วิเคราะห์ช่องทางระบบการจัดจำหน่ายสินค้าทั้งในอดีต และปัจจุบันเก็บ
รวบรวมข่าวสารเกี่ยวกับสถานะการแข่งขันของผลิตภัณฑ์ เช่น ราคาขาย คุณภาพ รวมถึงกลยุทธ์
ทางการตลาดของกลุ่มแข่งขัน

1.4. คาดคะเนส่วนแบ่งตลาดของโครงการนั้น โดยคำนึงถึงอุปสงค์ การ จัด
จำหน่าย สถานะการแข่งขัน และกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการ

โดยการวิเคราะห์ด้านการตลาดนี้ จะใช้ทฤษฎีสี่ส่วนประสมการตลาด หรือ
4 Ps (ศิริวรรณ เสรีรัตน์ , 2541) มาประกอบ ในการวิเคราะห์ ซึ่งรายละเอียดแต่ละส่วนมีดังนี้

1. ผลิตภัณฑ์ (Product) คือ สิ่งที่เสนอขายโดยธุรกิจเพื่อสนองความต้องการ
ของลูกค้าให้พึงพอใจ ผลิตภัณฑ์ต้องมีรรถประโยชน์ มีคุณค่าในสายตาของลูกค้า จึงจะมีผลทำให้
ผลิตภัณฑ์สามารถขายได้

2. ราคา (Price) คือ คุณค่าของผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเงิน ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบ
ระหว่างคุณค่าผลิตภัณฑ์กับราคาก่อนการตัดสินใจซื้อ โดยมีเครื่องมือส่งเสริมที่สำคัญ คือ
การโฆษณา ต้นทุนสินค้า การแข่งขันในตลาด และปัจจัยอื่นๆ

3. การส่งเสริมการตลาด (Promotion) เป็นการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูล
ระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ ผลิตภัณฑ์ โดยมีเครื่องมือส่งเสริมที่
สำคัญ คือ การโฆษณา การส่งเสริมการขาย การขายโดย พนักงานขาย และการประชาสัมพันธ์

4. การจัดจำหน่าย (Place) คือ โครงสร้างของช่องทางซึ่งประกอบด้วย
สถาบันและกิจกรรม ใช้เพื่อเคลื่อนย้ายผลิตภัณฑ์และบริการจากองค์กรไปยังตลาด

2. การวิเคราะห์เทคนิคและการจัดการ (Technical and Management Analysis)

2.1 การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis) (ชัยยศ สันตวัฒน์, 2539)

การวิเคราะห์เทคนิคมีจุดมุ่งหมายเพื่อคาดคะเนต้นทุนและเงินลงทุนต่างๆ
ต่อไปนี้

2.1.1 เงินลงทุนถาวร คือ เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเริ่มแรก ได้แก่
ที่ดิน อาคารที่พัก เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก

2.1.2 ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินการ เป็นค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากค่าใช้จ่าย

การผลิตตามปกติ กล่าวคือ เป็นค่าใช้จ่ายช่วงระยะเวลาเริ่มเปิดดำเนินการ ซึ่งเกิดขึ้นในระยะแรก ๆ เท่านั้น เช่น ค่าล่วงเวลา ค่าซ่อมแซมเพิ่มเติม ค่าใช้จ่ายในการเปิดหอพัก รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขอใบอนุญาตต่างๆ จากหน่วยราชการ เช่น ใบอนุญาตหอพัก

2.1.3 ค่าใช้จ่ายระหว่างการดำเนินการ เป็นค่าใช้จ่ายจากการผลิตตามปกติ กล่าวคือ เป็นค่าใช้จ่ายช่วงระยะเวลาเริ่มเปิดดำเนินการ ซึ่งเกิดขึ้นในระยะแรกๆ เท่านั้น เช่น ค่าล่วงเวลา ค่าซ่อมแซมเพิ่มเติม ค่าใช้จ่ายในการเปิดหอพัก รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขอใบอนุญาตต่างๆ จากหน่วยราชการ เช่น ใบอนุญาตหอพัก

การคาดคะเนต้นทุนทั้ง 3 ประเภทข้างต้นนั้น ต้องศึกษาด้านเทคนิค ซึ่งมีทางเลือก หลายทางดังหัวข้อต่อไปนี้

- ระดับเทคโนโลยีที่ใช้ในการจัดตั้งหอพัก
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ
- วิธีการดำเนินการ
- รูปแบบองค์การ
- ทำเลสถานที่ตั้งและการออกแบบ

2.2 การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ ทำให้ทราบข้อมูลในการคาดคะเนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งผลการคาดคะเนจะเป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพื่อใช้เป็นประโยชน์ในการประเมินผลและการตัดสินใจลงทุน

การวิเคราะห์ด้านการจัดการจะพิจารณาประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม (ชนินทร์ ชุณหพันธ์, 2541)

โดยส่วนใหญ่แล้ว รูปแบบของการดำเนินธุรกิจขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดย่อมที่ผู้ประกอบการนิยมใช้ มีสามรูปแบบ คือ

- 1.1 ประกอบการ โดยเจ้าของคนเดียว (Single Proprietorships)
- 1.2 ห้างหุ้นส่วน (Partnerships)
- 1.3 บริษัทจำกัด (Corporations)

ส่วนการประเมินว่ารูปแบบใดดีที่สุดที่สุคนั้น

ย่อมขึ้นอยู่กับลักษณะของธุรกิจที่ผู้ประกอบการดำเนินงาน นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยบางประการ ที่จะต้องนำมาพิจารณาประกอบ การตัดสินใจเลือกรูปแบบด้วย คือ

- ปัญหาในการจัดตั้งธุรกิจ
- จำนวนเงินทุนที่ต้องการในการดำเนินธุรกิจ
- จำนวนกำไรที่ธุรกิจจะนำไปจัดสรร
- ความสัมพันธ์ด้านอำนาจหน้าที่ในการดำเนินธุรกิจ
- อายุการดำเนินธุรกิจ และความต้องการให้ธุรกิจดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง
- ขอบเขตความรับผิดชอบในหนี้สินของผู้ประกอบการ
- ข้อจำกัดด้านกฎหมายตามรูปแบบของการดำเนินธุรกิจ

2. กำหนดรูปแบบองค์กรที่เหมาะสม

การพิจารณารูปแบบองค์กรที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจแต่ละประเภทนั้น โดยปกติจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 2.1 บรรยายสรุปงานการจัดการธุรกิจ เพื่อคว่าประกอบด้วยงานทั้งสิ้น กี่งาน และมีงานอะไรบ้าง
- 2.2 จัดกลุ่มงานที่มีลักษณะการทำงานเหมือนกัน และ/หรือต้องการทักษะของแรงงานเหมือนกัน
- 2.3 กำหนดขนาดแรงงาน คุณสมบัติของแรงงาน ที่แต่ละกลุ่มงานต้องการ
- 2.4 พิจารณาความสัมพันธ์ของงานในแต่ละกลุ่ม แล้วกำหนดสายการบังคับบัญชา หรือสายการประสานงาน ซึ่งจะทำให้เกิดรูปแบบองค์กรที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจ

3. กำหนดแผนงานด้านการบริหารทรัพยากรมนุษย์

แผนงานด้านการบริหารทรัพยากรมนุษย์จะประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 3.1 การคาดคะเนอัตรากำลังแรงงานที่ต้องการทั้งในปัจจุบันและในอนาคต
- 3.2 การกำหนดคุณสมบัติของแรงงานที่ต้องการ
- 3.3 การรับสมัครและคัดเลือก
- 3.4 การกำหนดอัตราเงินเดือนและค่าตอบแทน
- 3.5 การมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบ
- 3.6 การฝึกอบรมและพัฒนา
- 3.7 การประเมินผล
- 3.8 แรงงานสัมพันธ์

4. ประมาณการค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน

คือ การประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่โครงการฯ จะต้องจ่ายลงทุนในช่วงก่อนที่กิจการจะเริ่มเปิดดำเนินการ เช่น ค่าจดทะเบียนการค้า ค่าใช้จ่ายในการติดต่อกับเงินเดือนของพนักงานและค่าสาธารณูปโภคในช่วงก่อนเปิดดำเนินการ

3. การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์การเงินเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินเพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจลงทุน ซึ่งจะต้องนำเอาข้อมูลจากการวิเคราะห์ตลาด คือ แผนการขายจากการวิเคราะห์เทคนิค คือ แผนการผลิต การวิเคราะห์ด้านการจัดการ คือ แผนการจัดการ มาประกอบเพื่อให้การประเมินโครงการเป็นไปอย่างถูกต้อง การวิเคราะห์ทางการเงิน คือ การประเมินรายได้และค่าใช้จ่ายของโครงการ การวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ และการคำนวณผลตอบแทนจากการดำเนินกิจการ ประกอบด้วย

1. การประมาณการด้านค่าใช้จ่ายและรายได้ของหอพัก
2. การประมาณการด้านการเงิน เช่น แหล่งที่มาของเงินทุน

การใช้ไปของเงินทุน งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด

3. การวิเคราะห์ผลตอบแทนของการสร้างหอพัก โดยใช้เครื่องมือทางการเงิน ดังนี้ (สุมาลี จิวมิตร, 2541)

3.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) คือ ผลต่าง

ระหว่างมูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีตลอดอายุโครงการกับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่ายออกไปภายใต้โครงการที่กำลังพิจารณา ณ อัตราที่กำหนดในที่นี้ คือ อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ผู้ลงทุนต้องการจากการลงทุนในการสร้างหอพัก ซึ่งโครงการจะสามารถยอมรับได้ถ้าหาก NPV มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับศูนย์ โดยสามารถคำนวณได้จากสูตร

Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{NCF}_t}{(1+r)^t} - I_0$$

โดย NCF_t = กระแสเงินสดสุทธิรายปี ตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่ n
 r = อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ หรือต้นทุนเงินทุน
 I_0 = เงินจ่ายลงทุนตอนเริ่มโครงการ
 $\sum_{t=1}^n$ = ผลบวกของกระแสเงินสดสุทธิ ตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปีที่ n

3.2 อัตราผลตอบแทนซึ่งลดลง (Internal Rate of Return หรือ IRR) คือ

อัตราราคาที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับตลอดอายุของหอพัก ซึ่งโครงการจะสามารถยอมรับได้ก็ต่อเมื่อ IRR มีค่าสูงกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่นักลงทุนต้องการ

คำนวณได้จากสูตร

$$I_0 = \sum_{t=1}^n \frac{\text{NCF}_t}{(1+k)^t}$$

โดย k = อัตราผลตอบแทนซึ่งลดลง

3.3 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB) คือ ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับจากโครงการสามารถชดเชยกระแสเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิตอนเริ่มต้นโครงการพอดี โดยทำกระแสเงินสดรับจากโครงการในแต่ละปีมาเปรียบเทียบกับเงินสดที่จ่ายลงทุน เมื่อเริ่มโครงการว่าจะใช้ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะคุ้มกับเงินลงทุนตอนเริ่มโครงการ ทั้งนี้โครงการจะสามารถยอมรับได้ก็ต่อเมื่อ PB อยู่ภายในระยะเวลาดำเนินการลงทุนกำหนด

3.4 ดัชนีการทำกำไร (Profitability Index) คือ อัตราส่วนระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีตลอดอายุของโครงการกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายสำหรับโครงการลงทุนนั้น ๆ ในอัตราค่าของทุน ทั้งนี้โครงการจะสามารถยอมรับได้ก็ต่อเมื่อค่าการทำดัชนีกำไรมากกว่าหนึ่ง

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{NCF_t}{(1+r)^t}}{I_0}$$

3.5 การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) คือ การวิเคราะห์ถึงตัวแปรซึ่งจะมีผลกระทบต่อโครงการ โดยวิเคราะห์จากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ (IRR) ภายใต้เงื่อนไขซึ่งกำหนดให้ปัจจัยผันแปรทั้งหมดในงบกำไรขาดทุนคงที่ ยกเว้นค่าของปัจจัยหนึ่งที่ไม่คงที่คือยอดขาย หรือค่าใช้จ่ายอันสืบเนื่องมาจากสภาวะการณ์ต่าง ๆ ในอนาคตที่มีผลกระทบทั้งในด้านบวกและด้านลบ โดยมีการวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบเพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนการลงทุนของโครงการ

สมมติฐาน

โครงการธุรกิจหอพักบริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมีอัตราผลตอบแทนค่า IRR มากกว่าร้อยละ 12 ซึ่งเป็นผลรวมของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนต้องการเพื่อชดเชยความเสี่ยง โดยคิดจากค่า MLR ที่ 5% และ Risk Premium ที่ 7%

บททวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

กาญจนา แก้วแหยม (2539) ได้ทำการศึกษาสภาพปัจจุบันและความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี โดยผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้ ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยให้เช่าของนักศึกษา เรียงลำดับได้ดังนี้ 1. ความสะดวก ในการเดินทาง 2. ขนาดห้องพัก 3. ราคาเช่า 4. สภาพแวดล้อม 5. ต้องการความอิสระ ในการพักอาศัย นอกจากนี้ นักศึกษายังต้องการให้หอพักเอกชน ควรปรับปรุงในด้านของการซ่อมบำรุง อุปกรณ์ต่าง ๆ ทั้งภายในห้องพักและภายในอาคาร ส่วนประกอบในการพักอาศัย นักศึกษาส่วน

ใหญ่ต้องการระเบียบของห้องพัก เฟอร์นิเจอร์ในห้องพักควรประกอบด้วยโทรทัศน์ พัดลม โต๊ะเขียนหนังสือ ที่นอนและตู้เสื้อผ้า และต้องการฟูกที่นอน หมอน

ธนารัตน์ พิริยศยางกูร (2541) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าสำหรับนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จากการศึกษาให้ผลสรุปว่า การจะลงทุนในธุรกิจหอพักจำเป็นที่ผู้ลงทุนจะต้องมีเงินทุนจำนวนหนึ่งลงทุนร่วมเพื่อใช้จ่ายในการก่อสร้าง ทั้งนี้เนื่องจากการลงทุนระยะยาว และผลตอบแทนสม่ำเสมอเกือบทุกปีทำให้รายจ่ายคืนเงินกู้มีความสม่ำเสมอ แต่อัตราการจ่ายคืนต่ำส่งผลทำให้การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปอย่างรวดเร็วจนไม่สามารถทำกำไรจากธุรกิจดังกล่าว ปัจจัยที่สำคัญที่มีผลต่อความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการก่อสร้าง หอพักสำหรับนิสิต มี 2 ปัจจัย คือ ราคาก่อสร้างและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ซึ่งจะแตกต่างกัน ในแต่ละช่วงเวลา

ราตรี พิริยะประสาธน์ (2534) ได้ทำการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล: ปัจจัยกำหนดและผลกระทบจากการเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นการศึกษา ความต้องการของประชากรใน 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้มีรายได้สูง และมีรายได้ต่ำโดยได้สร้างแบบจำลองเพื่อการศึกษาอิทธิพลของตัวแปรต่าง ๆ ขึ้น พบว่า ขณะที่รายได้เป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลสูงสุดในความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ทางด้านความต้องการที่อยู่ของผู้มีรายได้สูงกลับปรากฏว่าจำนวนประชากรเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุด โดยมีราคาที่อยู่อาศัย และรายได้เป็นปัจจัยรอง

สมวรรณ อุดมเสรีเลิศ (2537) ได้ทำการศึกษาเรื่องการศึกษาเปรียบเทียบความเป็นไปได้ของการลงทุน : โครงการอพาร์ทเมนท์และโครงการทาวน์เฮ้าส์ ณ ถนนลาดพร้าว ซอย 71 โดยเปรียบเทียบว่าโครงการใดมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนมากกว่ากัน พร้อมทั้งเปรียบเทียบความเป็นไปได้ทางการตลาดโดยใช้วิธี Marketing Survey และการเปรียบเทียบด้านการเงิน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio) อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return) และการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ได้ข้อสรุปว่า โครงการทาวน์เฮ้าส์มีความเป็นไปได้มากกว่าทั้งด้านการตลาด และการเงิน