

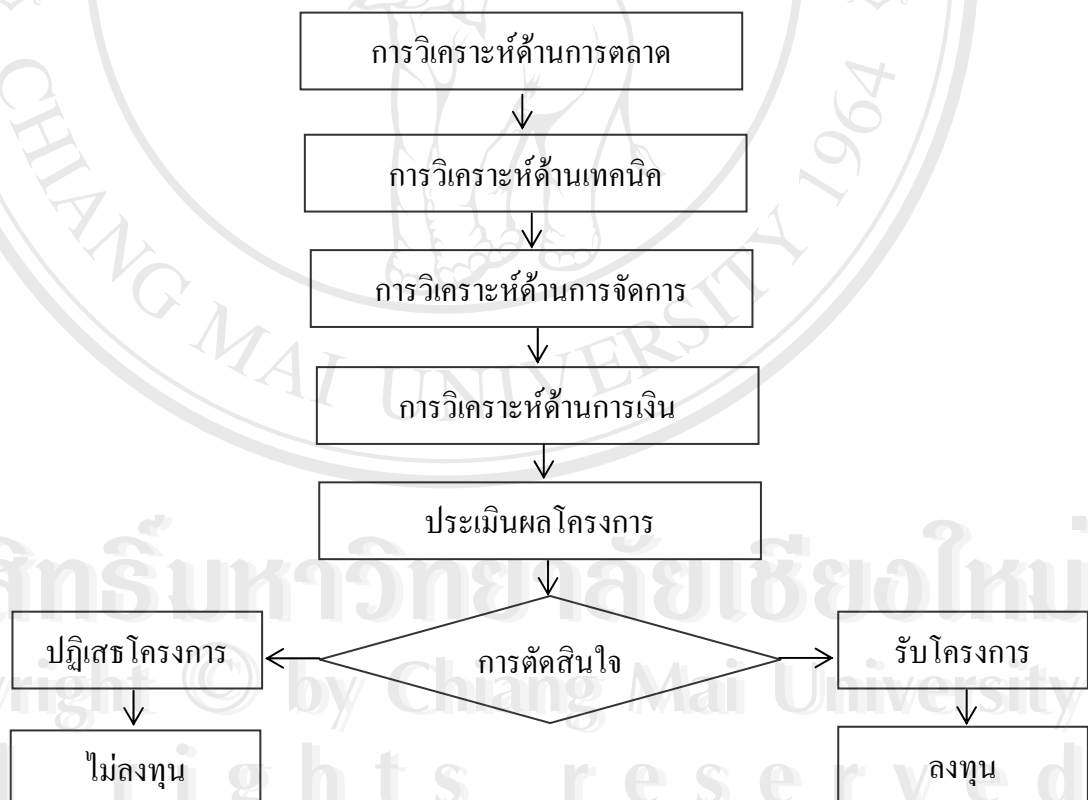
## บทที่ 2

### ทฤษฎี แนวคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา ผู้ศึกษาได้ใช้ทฤษฎี แนวความคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการศึกษาดังนี้

#### ทฤษฎี และแนวคิด

การศึกษานี้ได้มีการนำทฤษฎีและแนวคิดต่างๆ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ผลโดยอาศัยทฤษฎีและแนวคิดของอภิชาติ พงศ์สุพัฒน์, 2546 และสุจรรักษ์พันธ์ สุวรรณพันธ์, 2548. ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ (Feasibility Study) สามารถกล่าวได้โดยสังเขป ดังนี้



ที่มา : สุจรรักษ์พันธ์ สุวรรณพันธ์, 2548.

ภาพที่ 1 แสดงขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา

## การวิเคราะห์ความเป็นไปได้

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้อาจพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะมีผลต่อโครงการ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

### 1.1 การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการตลาด (ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ, 2541: 337) เป็นการพิจารณาองค์ประกอบสำคัญทางด้านการตลาดของธุรกิจ ประกอบด้วย การศึกษาลักษณะของบริการ ภาวะความต้องการ(Demand) ภาวะการตอบสนอง (Supply) ส่วนประสมทางการตลาด กลยุทธ์การตลาดธุรกิจบริการ และแนวโน้มของตลาด โดยมีการนำทฤษฎีสี่ส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mixed) มาพิจารณาประกอบในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้อันเป็นการตลาด ประกอบด้วยกิจกรรม 4 กิจกรรมที่เรียกย่อๆว่า 4 P's ประกอบด้วย

1.1.1 ผลิตภัณฑ์ (Product) คือ บริการที่กิจการจะให้บริการ นับเป็นส่วนสำคัญที่สุดของส่วนประสมทางการตลาด

1.1.2 ราคา (Price) คือ มูลค่าของผลิตภัณฑ์เป็นการกำหนดราคาของบริการให้เหมาะสม

1.1.3 สถานที่ตั้ง (Place) คือ การให้บริการที่ถูกต้องไปยังผู้ที่ต้องการใช้บริการในสถานที่ต้องการและในเวลาที่เหมาะสม

1.1.4 การส่งเสริมการตลาด (Promotion) คือ การติดต่อ สื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ

ธุรกิจบริการจะใช้ส่วนประสมการตลาดเช่นเดียวกับสินค้า คือ 4 P's นอกจากนั้นแล้วยังต้องอาศัยเครื่องมืออื่น ประกอบด้วย

1.1.5 บุคคล (People) หรือพนักงานซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือก การฝึกอบรม การจูงใจให้สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้า

1.1.6 การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation) โดยการสร้างคุณภาพโดยรวม (Total Quality Management) จะเป็นด้านความสะอาด รวดเร็ว

1.1.7 กระบวนการ (Process) เพื่อส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้า รวดเร็ว และประทับใจ (Customer Satisfaction)

### 1.2 การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (ชัยยศ สันติวงษ์ , 2539: 11) เป็นการให้บริการที่เหมาะสมและจำเป็นในการให้บริการด้านธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ได้แก่ ขนาดและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม

ของที่ดินที่ตั้งอพาร์ทเมนต์ รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงจำนวนห้อง ขนาด โครงสร้าง และราคา รายการอุปกรณ์บริการสำหรับการดำเนินงาน รวมถึงแหล่งที่มา ขนาดหรือกำลังการผลิต และราคา รายการการตกแต่งภายใน และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่จำเป็น รวมถึงราคา ความสามารถในการให้บริการแก่ผู้เช่า โดยพิจารณาจากจำนวนบุคลากร เช่น เจ้าหน้าที่ดูแลความเรียบร้อย แม่บ้าน ต้นทุนการบริการ

### 1.3 การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (สุจรรย์พันธ์ สุวรรณพันธ์ , 2548) จะพิจารณาว่าเป็นผู้บริหารกิจการหรือผู้เป็นเจ้าของกิจการเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะต้องนำมาวิเคราะห์เพื่อจะดูว่าโครงการดังกล่าวจะสามารถประสบความสำเร็จหรือไม่ ซึ่งโดยทั่วไปจะวิเคราะห์ในเรื่อง คุณสมบัติ คุณวุฒิ ทักษะ และประสบการณ์ของผู้บริหารกิจการว่าเป็นผู้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจที่จะลงทุนมากน้อยอย่างไร ทั้งความรู้ทางด้านเทคนิคการให้บริการ การตลาด การเงิน และการจัดการ

### 1.4 การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการเงิน (สุจรรย์พันธ์ สุวรรณพันธ์ , 2548 และอภิชาติ พงศ์สุพัฒน์, 2546: 238-248) เป็นการวิเคราะห์เพื่อการตัดสินใจว่าโครงการที่จัดทำขึ้นมีลักษณะคุ้มทุนหรือไม่ กล่าวคือ ถ้าลงทุนไป 1 หน่วยผลตอบแทนที่ได้มากกว่า 1 หน่วยหรือไม่ ถ้ามากกว่าแสดงว่าโครงการนั้นลงทุนได้ วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์ทางการเงิน คือ

1.4.1 เพื่อประมาณเงินลงทุนที่จำเป็นต้องใช้ในโครงการทั้งหมด แล้วจัดสรรแหล่งที่มาของเงินทุนให้เหมาะสม

1.4.2 ประเมินคุณค่าของโครงการ เพื่อการตัดสินใจว่าควรลงทุนหรือไม่ โดยอาศัยข้อมูลด้านเทคนิค การตลาด และการจัดการประกอบกัน เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่

- (1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) คือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย โดยนำมาคิดลดด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (Weighted Average Cost of capital)

$$NPV = -CF_0 + \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

โดยให้

$CF_n$  = กระแสเงินสด ณ ปีที่  $n$

$n = 0, 1, 2, \dots, N$

$N$  = ระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ

$k$  = ต้นทุนส่วนเพิ่มของเงินทุน

เกณฑ์การยอมรับ

กิจการจะยอมรับโครงการลงทุนเมื่อ NPV มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0 และจะปฏิเสธโครงการเมื่อ NPV มีค่าน้อยกว่า 0

- (2) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) หรืออัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (IRR) ของโครงการเท่ากับ อัตราคิดลด (Discount rate,  $r$ ) ซึ่งหมายถึงอัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการเท่ากับศูนย์

$$0 = -CF_0 + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

โดยให้

$r$  = อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)

เกณฑ์การยอมรับ

กิจการจะยอมรับโครงการลงทุนเมื่อ IRR สูงเกินกว่าต้นทุนของเงินทุน หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปัจจุบัน และจะปฏิเสธเมื่อ IRR มากกว่าต้นทุนของเงินทุน

- (3) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period : PB) คือ จำนวนปีที่กิจการจะได้รับเงินที่ลงทุนเริ่มแรกของโครงการกลับคืนมา กล่าวอีกนัยหนึ่งคือระยะเวลาที่กระแสเงินสดสะสม (Cumulative Cash flows) ของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์

$$PB = \frac{\text{ค่าใช้จ่ายในการลงทุน}}{\text{ผลตอบแทนสุทธิเฉลี่ยต่อปี}}$$

### เกณฑ์การยอมรับ

กิจการจะยอมรับโครงการลงทุนเมื่อ PB มีค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ ระยะเวลาที่ตั้งสมมติฐานไว้ และจะปฏิเสธเมื่อ PB มีค่ามากกว่าระยะเวลาที่ตั้งสมมติฐานไว้

- (4) การวิเคราะห์ความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) เป็นการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์จากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ซึ่งต้องศึกษาว่าโครงการจะยังสามารถดำเนินการต่อไปได้หรือไม่อย่างไร เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือเกิดการผันแปรของปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

### สมมติฐานในการศึกษา

โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา ได้ตั้งข้อสมมติฐานออกเป็น 6 ข้อ ดังนี้

1. โครงการกำหนดอัตราผลตอบแทนในการลงทุนมากกว่า 9.80% ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยผู้ประกอบการสร้างแฟลตให้เช่าจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นเงินกู้ระยะยาว 10 ปี อัตราดอกเบี้ยลอยตัวประมาณ  $MLR = 8.00\%$  (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2549: ออนไลน์)
2. โครงการมีอายุ 20 ปี ที่ดินมีราคาเพิ่มขึ้นทุกปีตามอัตราการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ. 2543-2546 และรอบบัญชี พ.ศ. 2547-2550 5.26% ต่อปี (กรมธนารักษ์ กระทรวงมหาดไทย, 2549, ออนไลน์)
3. คิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงในอัตรา 5% ต่อปีสำหรับอาคาร ส่วนที่เหลือออกจากอาคาร คิดค่าเสื่อมในอัตรา 20% ต่อปี เมื่อสิ้นสุดโครงการอาคารมีมูลค่าซากเท่ากับ 20 % ของมูลค่าก่อสร้าง ส่วนที่เหลือไม่มีมูลค่า
4. ภาษีเงินได้จ่ายในปีถัดไป โดยเสียภาษีปลายปีแบบบุคคลธรรมดา ซึ่งมีอัตราภาษีระหว่าง 5-37% (ขึ้นอยู่กับรายได้พึงประเมิน)
5. สถานที่โครงการตั้งอยู่บริเวณถนน 30 กันยายน ตำบลในเมือง(หมื่นไวย) อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา
6. ระยะเวลาคืนทุนโครงการธุรกิจอพาร์ทเมนต์จะทยอยคืนทุนในปีที่ 7 ขึ้นไป (ภัทรพล เวทยสุภรณ์, ผศ. ผู้ช่วยอธิการบดีมหาวิทยาลัยศิลปากร, 2547.)

### วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

นคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย” ผลการศึกษา 1) ด้านการตลาด พบว่าจำนวนห้องว่างของหอพักในอนาคตจะอยู่ที่ร้อยละ 16-26 อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการสามารถจะประสบความสำเร็จจากการดำเนินธุรกิจได้ หากมีห้องพักรูปแบบภายในห้องที่เป็นที่ต้องการ มีการบริการที่ดี และมีราคาเหมาะสม ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกหอพักหญิงจะให้ความสำคัญต่อบริการที่ดี และมีความปลอดภัย ด้านราคา ด้านสถานที่ บุคคล ด้านการส่งเสริมการขาย และนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และด้านกระบวนการในระดับมาก ส่วนด้านการส่งเสริมการตลาดให้ความสำคัญอยู่ในระดับปานกลาง รายได้ในปีที่ 1 – 5 ปีละ 668,220 บาท และปีที่ 6-20 ปีละ 661,620 บาท 2) ด้านเทคนิค พบว่าโครงการตั้งบนที่ดิน 557 ตารางเมตร ห่างจากสถาบันราชภัฏเชียงรายประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนพหลโยธิน 300 เมตร มีจำนวน 29 ห้อง ร้านค้าขายของ 4 ห้อง ห้องสำนักงาน ห้องทีวี ห้องสัฟฟารี ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม และโรงรถ 3) ด้านการจัดการ พบว่าโครงการมีการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์การประกอบด้วย โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักและแม่บ้าน 4) ด้านการเงิน พบว่าต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 5,500,000 บาท ประกอบด้วย ส่วนของทุน 4,500,000 บาท และส่วนของหนี้สิน 1,000,000 บาท ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 11 ปี 5 เดือน 19 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 7% เท่ากับ -216,214 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 6.52 ดังนั้นโครงการการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

สมาน ทิพรัตนราภรณ์ (2547) ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพักในเขตตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร” ผลการศึกษา 1) ด้านการตลาด พบว่าเศรษฐกิจในเขตตลาดพร้าวมีการขยายตัวอย่างมาก การวิเคราะห์ด้านการตลาด ประกอบด้วย ปัจจัยด้านราคา ทำเลที่ตั้ง การส่งเสริมการตลาด บุคคล กระบวนการบริการ และการนำเสนอทางกายภาพผู้ใช้บริการหอพักให้ความสำคัญมาก ราคาเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ 2,800 บาทต่อเดือน 2) ด้านเทคนิค พบว่ามีที่ดินกว้าง 17 เมตร ยาว 30 เมตร อาคารที่เหมาะสมมีขนาด 13.0 x 22.8 เมตร สูง 5 ชั้น มีจำนวน 53 ห้อง ขนาด 22.04 ตร.ม. 3) ด้านการจัดการ พบว่าจะดำเนินงานในรูปแบบเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์การประกอบด้วย ผู้จัดการหอพัก แม่บ้านและพนักงานรักษาความปลอดภัย 4) ด้านการเงิน พบว่า ต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 13,837,500 บาท โดยส่วนของเจ้าของ มีระยะเวลาคืนทุน 20 ปี ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 140 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 8.75% เท่ากับ 13,868,414 บาท ซึ่งสูงกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทน



ภายในโครงการ(IRR) ร้อยละ 8.78 ดังนั้นโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved