

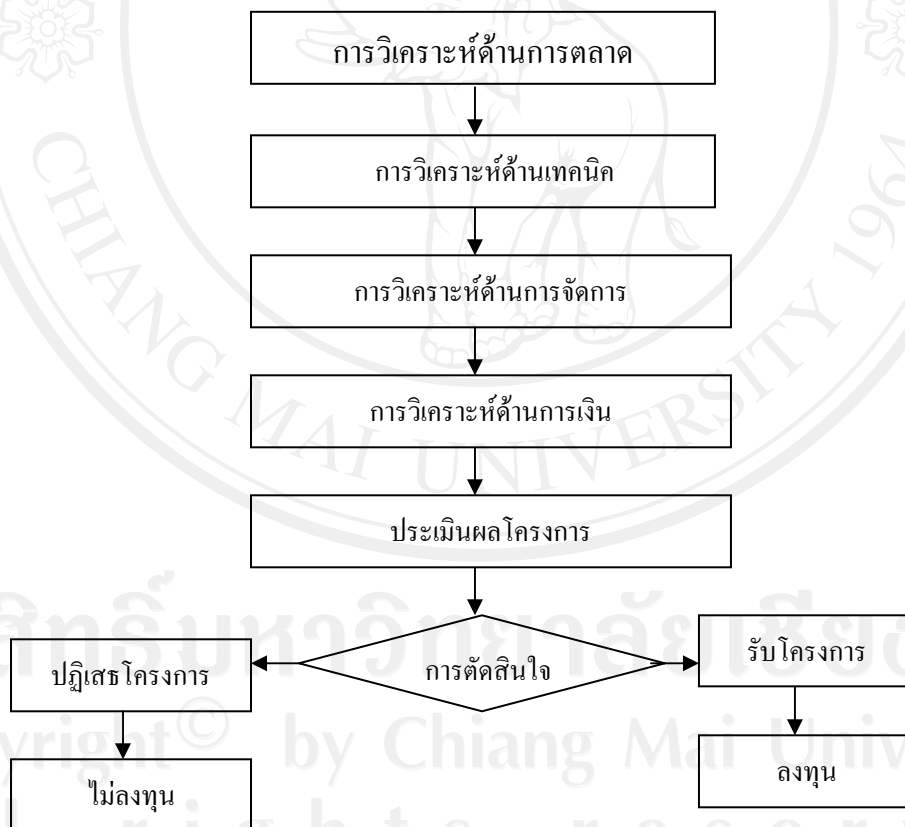
บทที่ 2

ทฤษฎี แนวคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาได้ใช้แนวคิด ทฤษฎี เอกสาร และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการศึกษา ดังนี้

ทฤษฎี และแนวคิด

การศึกษานี้ได้มีการนำทฤษฎีและแนวคิดต่างๆ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ผลโดยอาศัยทฤษฎี สุภรณ์พันธ์ สุวรรณพันธ์, (2548) ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ (Feasibility Study) สามารถกล่าวได้โดยสังเขป ดังนี้



ที่มา : ศิริพร สิงขรอาสน์, 2549

ภาพที่ 2.1 แสดงขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนสร้างอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้อาจพิจารณาปัจจัยต่างๆที่อาจจะมีผลต่อโครงการ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis)

การตลาด คือ กิจกรรมต่างๆในกระบวนการแลกเปลี่ยน กล่าวคือ การซื้อขายสินค้าและบริการซึ่งมุ่งตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคซึ่งก่อนการผลิตสินค้าหรือบริการใดๆ ต้องมีการศึกษาก่อนว่าผู้บริโภคหรือตลาดต้องการผลิตภัณฑ์หรือบริการนั้นหรือไม่ความต้องการของผู้บริโภคหรือตลาดอาจเปลี่ยนแปลงได้จึงต้องติดตามอยู่เสมอ และต้องมีการปรับเปลี่ยนให้สมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายตลอด การวิเคราะห์ด้านการตลาด (ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ, 2541) เป็นการพิจารณาองค์ประกอบสำคัญทางด้านการตลาดของธุรกิจ ประกอบด้วยการศึกษาลักษณะของบริการ ภาวะความต้องการ (Demand) ภาวะ การตอบสนอง(Supply) ส่วนประสมทางการตลาด กลยุทธ์การตลาดธุรกิจบริการและแนวโน้มของตลาด โดยมีการนำทฤษฎีส่วส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mixed) มาพิจารณาประกอบในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาดประกอบด้วย กิจกรรม4 กิจกรรมที่เรียกย่อๆว่า 4Ps ประกอบด้วย

- 1) ผลิตภัณฑ์ (Product) คือ บริการที่กิจการจะให้บริการ นับเป็นส่วนสำคัญที่สุด ส่วนประสมทางการตลาด ที่ต้องมีความแตกต่างและโดดเด่น
- 2) ราคา (Price)คือมูลค่าของผลิตภัณฑ์และบริการเป็นการกำหนดราคาให้เหมาะสมต่อสภาวะการณ์ของตลาด
- 3) สถานที่ตั้ง (Place) คือ จุดการให้บริการที่ถูกต้องไปยังผู้ที่ต้องการใช้บริการในสถานที่ต้องการ และในเวลาที่เหมาะสม
- 4) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) คือ การติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ขายผู้ซื้อ
ธุรกิจการให้บริการจะใช้ส่วนประสมการตลาดเช่นเดียวกับสินค้า คือ 4 P s
นอกจากนั้นแล้วยังต้องอาศัยเครื่องมืออื่น ประกอบด้วย
- 5) บุคคล (People) คือพนักงานซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือก การฝึกอบรม การสร้างแรงจูงใจให้สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้า
- 6) กระบวนการ (Process) เพื่อส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้ารวดเร็วและประทับใจ (Customer Satisfaction)

7) การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence and Presentation) โดยการสร้างคุณภาพโดยรวม (Total Quality Management) จะเป็นด้านความสะอาด สะดวก สบาย

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (ชัยยศ สันตวงษ์, 2550: 11) เป็นการให้บริการที่เหมาะสมและจำเป็นในการให้บริการด้านธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า ได้แก่ ขนาด และทำเลที่ตั้งของ อพาร์ทเมนต์ ที่เหมาะสม ขนาดของโครงการ จำนวนห้องพักให้เช่า รายละเอียดแบบของโครงสร้าง การปลูกสร้าง ราคาค่าก่อสร้าง รวมถึงผู้รับเหมาราคาอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาค่าตกแต่งภายใน อุปกรณ์เสริมเพื่ออำนวยความสะดวกที่จำเป็นรวมถึงความสามารถในการให้บริการแก่ผู้เช่าโดยพิจารณาจากบุคลากร เช่น เจ้าหน้าที่ดูแลความเรียบร้อย แม่บ้าน ต้นทุนการให้บริการ

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (สุจรรย์พันธ์ สุวรรณพันธ์, 2548) จะพิจารณาว่าผู้ที่จะเป็นผู้บริหารกิจการหรือผู้ที่จะเป็นเจ้าของกิจการมีปัจจัยหนึ่งที่จะต้องนำมาวิเคราะห์เพื่อจะดูว่าโครงการดังกล่าว จะประสบความสำเร็จหรือไม่ ซึ่งโดยทั่วไปจะวิเคราะห์ในเรื่อง คุณสมบัติ คุณวุฒิ ทักษะ และ ประสบการณ์ ของผู้บริหารกิจการว่าเป็นผู้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจที่จะลงทุนมากน้อยอย่างไร ทั้งความรู้ทางด้านเทคนิค การให้บริการ การตลาด การเงิน และการบริหารจัดการเกี่ยวกับธุรกิจที่คิดว่าจะลงทุน

การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการเงิน เป็นการวิเคราะห์เพื่อค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน เป็นการช่วยให้การตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรที่มีอยู่จำกัดให้เป็นระบบและเป็นกลาง จากบรรดาทางเลือกต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด กล่าวคือ ถ้าลงทุนไป 1 หน่วยผลตอบแทนที่ได้มากกว่า 1 หน่วย หรือไม่ ถ้าได้มากกว่าแสดงว่าโครงการนั้นลงทุนได้ วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์ทางการเงิน คือ

- 1) การคำนวณต้นทุนรวมที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ เพื่อประมาณการเงินลงทุนที่จำเป็นต้องใช้ในโครงการทั้งหมด แล้วจัดสรรหาแหล่งที่มาของเงินทุนให้เหมาะสม
- 2) การพยากรณ์ที่สมเหตุสมผลสามารถวิเคราะห์การทำงานโดยอาศัยข้อมูล ด้านเทคนิค การตลาด และการจัดการประกอบกัน เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงินได้แก่

3) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) คือ เป็นการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายโดยนำมาคิดลดด้วยต้นทุนเงินทุนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t}{(1+k)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+k)^t}$$

โดยที่ NPV = มูลค่าเงินสุทธิ

B_t = กระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีของโครงการ

k = อัตราผลตอบแทนที่ต้องการหรือต้นทุนเงินทุนถ่วงน้ำหนัก

C_t = กระแสเงินสดจ่ายแต่ละปีของโครงการ

n = อายุของโครงการ

4) วิธีอัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal rate of return; IRR) เป็นการคำนวณหาอัตราส่วนลดหรืออัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุน โดยเกณฑ์การยอมรับของโครงการคืออัตราผลตอบแทนของโครงการมากกว่าค่าของทุน

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t}$$

โดยที่ PV = มูลค่าเงินปัจจุบัน

B_t = กระแสเงินสดรับสุทธิแต่ละปีของโครงการ

C_t = กระแสเงินสดจ่ายแต่ละปีของโครงการ

r = อัตราผลตอบแทนของโครงการ

n = อายุของโครงการ

เกณฑ์การยอมรับ

กิจการจะยอมรับโครงการลงทุนเมื่อลงทุนเมื่อ NPV มีค่ามากกว่า หรือเท่ากับ 0 และจะปฏิเสธโครงการเมื่อ NPV มีค่าน้อยกว่า 0

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) หรืออัตราผลตอบแทนที่แท้จริง (IRR) ของโครงการเท่ากับ อัตราคิดลด (Discount Rate, r) ซึ่งหมายถึงอัตราผลตอบแทนที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของโครงการเท่ากับศูนย์ 0

การวิเคราะห์ความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

เป็นการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผลตอบแทนสุทธิของโครงการลงทุนสร้าง อพาร์ทเมนท์ ให้เช่า จาก การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งต้องศึกษาว่าโครงการจะยังสามารถดำเนินการต่อไปได้ หรือไม่อย่างไรเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือเกิดการผันแปรของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพัก อพาร์ทเมนท์ ให้เช่าในจังหวัดนครราชสีมา ผลการศึกษา 1) ด้านการตลาด พบว่ามีพื้นที่ค่อนข้าง จำกัดและมีราคาสูงแต่ทำเลดีพบว่าใกล้สถานศึกษาหลายแห่ง สถานประกอบการธุรกิจอีกมากมาย อีกอย่างหนึ่งก็คือรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้คนในบริเวณนั้นอยู่กันอย่างหนาแน่น จึงทำให้เศรษฐกิจ มีการเจริญขึ้นอย่างต่อเนื่อง การวิเคราะห์ด้านการตลาด ประกอบด้วย ปัจจัย ด้านราคา ทำเลที่ตั้ง การส่งเสริมตลาด บุคคล กระบวนการบริการ และการนำเสนอทางกายภาพผู้ใช้บริการ ผู้ใช้บริการหอพักให้ความสำคัญมาก ราคาเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ 2300บาทต่อเดือน 2) ด้าน เทคนิค พบว่ามีที่ดินกว้าง 14X28 เมตร ยาว เมตร อาคารที่เหมาะสมมีขนาดกว้าง 8 X ยาวหรือลึก 24เมตร X สูง14เมตร มี 4ชั้น จำนวน 34 ห้อง ขนาดกว้าง 16.5 ตารางเมตร 3) ด้านการจัดการ พบว่าดำเนินการในรูปแบบเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์ประกอบด้วย ผู้จัดการหอพัก แม่บ้านและ พนักงานรักษาความปลอดภัย 4) ด้านการเงิน พบว่า ต้องใช้เงินลงทุนเริ่มต้น จำนวน 9,534,904 บาท โดยมีส่วนของผู้เจ้าของ มีระยะ20 ปี ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะคืนทุน 14ปี 75วัน มูลค่า ปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.91% เท่ากับ 5,085,450 บาท ซึ่งมีค่าต่ำกว่าเงินลงทุนครั้งแรก อัตราผลตอบแทนภายใน โครงการ (IRR) ร้อยละ 5.4811% ซึ่งมีค่าต่ำกว่าผลตอบแทนในการลงทุนที่ ต้องการ คือ 9.91% และต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 8.00% ดังนั้น โครงการ ลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในจังหวัดนครราชสีมา จึงเป็นไปได้ในการลงทุน

สมาน ทิพรัตนราภรณ์ (2547) ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ใน โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในเขต ตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ผลการศึกษา 1) ด้านการตลาด พบว่าเศรษฐกิจในเขตตลาดพร้าวมีการขยายตัวอย่างมาก การวิเคราะห์ด้านการตลาด ประกอบด้วย ปัจจัยด้านราคา ทำเลที่ตั้ง การส่งเสริมการตลาด บุคคล กระบวนการบริการ และการ นำเสนอทางกายภาพผู้ใช้บริการหอพักให้ความสำคัญมาก ราคาเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ 2800 บาทต่อ เดือน 2) ด้านเทคนิค พบว่ามีที่ดินกว้าง 17 เมตร ยาว 30 เมตร อาคารที่เหมาะสมมีขนาด 13.0 x 22.8 เมตร สูง 5 ชั้น มีจำนวน 53 ห้องขนาด 22.04 ตร.ม. 3) ด้านการจัดการ พบว่าจะดำเนินงาน

ในรูปเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์ประกอบด้วย ผู้จัดการหอพัก แม่บ้านและพนักงานรักษาความปลอดภัย 4) ด้านการเงิน พบว่าต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 13,837,500 บาท โดยส่วนของผู้เจ้าของมีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 140 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 8.75% เท่ากับ 13,868,414 บาทซึ่งสูงกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 8.78% ดังนั้นโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา

สถานที่ศึกษา ได้แก่ ศูนย์การศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จังหวัดสมุทรสาครและสถานที่เก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ สถานประกอบอาหารหมิ่นท์ บ้านแบ่งให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลาในการศึกษา

การศึกษานี้ใช้เวลาทั้งสิ้น 5 เดือน ตั้งแต่เดือน พ.ค.-ก.ย. 2552

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved