

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

#### 6.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของธุรกิจเคย์สปาขนาดใหญ่ ในจังหวัดเชียงใหม่ เป็นการวิเคราะห์การดำเนินงานในระยะเวลา 10 ปี โดยกำหนดการเริ่มดำเนินโครงการปี พ.ศ.2552 และสิ้นสุดโครงการปี พ.ศ.2562 กำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 10 โดยได้ทำการวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค ความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางด้านการจัดการ และความเป็นไปได้ทางการเงิน ซึ่งวิเคราะห์ถึงต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ว่าเป็นโครงการที่สามารถประกอบกิจการได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ ทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินการในภาพรวม โดยการประมาณการต้นทุนและผลตอบแทนที่ได้รับมาทำการวิเคราะห์สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

##### 6.1.1 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนเคย์สปาในจังหวัดเชียงใหม่คือ เขตอำเภอต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีระยะห่างจากตัวเมืองประมาณ 10 กิโลเมตร คาดคะเนพื้นที่โครงการประมาณ 3 ไร่ โดยแบ่งพื้นที่ตามลักษณะการใช้งาน มีเงินลงทุนก่อนการดำเนินงาน 12,960,000 บาท และมีรายได้จากโครงการที่ได้ประมาณเมื่อเต็มโครงการได้สูงสุด 12,250,000 บาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายและต้นทุนสำหรับการผลิตทั้งสิ้น 6,319,011 บาท

ทางด้านเทคนิค รูปแบบ วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในโครงการที่มีอยู่ในตลาดมีลักษณะคล้ายคลึงกัน แต่ธุรกิจสปาโครงการนี้จะสร้างความโดดเด่นในเรื่องของสปาด้วยความมีเอกลักษณ์เป็นของตนเอง สัมผัสถึงความงดงามของศิลปะวัฒนธรรม รูปแบบสถาปัตยกรรมแบบล้านนา ความสวยงามของผู้คนที่ได้พบเห็น อีกทั้งยังมีสภาพภูมิอากาศที่เย็นสบาย จุดเด่นต่างๆ เหล่านี้ได้กลายมาเป็นจุดเด่นของสปาที่ไม่เหมือนใครของโครงการ ด้วยจุดเด่นนี้จึงมีชื่อเรียกเฉพาะว่า อัตลักษณ์ไทยล้านนาสปา เพื่อสร้างความแตกต่างให้กับธุรกิจสปา

### 6.1.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

พบว่าการท่องเที่ยวเป็นอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญของจังหวัดเชียงใหม่ เป็นโอกาสที่สามารถนำการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพเข้ามาสอดคล้องหรือเป็นทางเลือกในโปรแกรมท่องเที่ยว ร่วมกับกิจกรรมอื่นๆ ได้ด้วย โดยสปาคือรูปแบบหนึ่งของการท่องเที่ยว ที่เรียกว่าการท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพ และเป็นหนึ่งในทางเลือกของคนที่รักและห่วงใยสุขภาพของตนเอง วิถีทางของสปาเป็นการใช้ธรรมชาติบำบัดเพื่อปรับสมดุลให้ร่างกายและผ่อนคลายความตึงเครียด ซึ่งเป็นวิธีที่หลายคนเลือกใช้แทนการบำบัดด้วยยาหรือศัลยกรรม ส่วนการแข่งขันธุรกิจสปาที่มีอย่างหลากหลาย เนื่องจากสปาเป็นธุรกิจที่นำทั้งศาสตร์และศิลป์มารวมกัน และจุดเด่นของสปาก็คือการใช้วัตถุดิบหรือสารสกัดจากธรรมชาติผนวกเข้ากับกลยุทธ์ทางการตลาด จึงทำให้ธุรกิจสปาเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว และจากการวิเคราะห์โดยใช้ทฤษฎีทางการตลาดต่างๆ ของโครงการแสดงให้เห็นถึงส่วนแบ่งการตลาดที่โครงการได้รับ ซึ่งโครงการมีการวางแผนการตลาดและการส่งเสริมการตลาดเพื่อให้ยอดขายเป็นไปตามคาดการณ์

### 6.1.3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการจัดการ

การบริหารจัดการสปาเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินโครงการ เนื่องจากการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพจะทำให้โครงการประสบความสำเร็จ ก็ขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์และความถูกต้องของการคิด การวิเคราะห์และการวางแผน ก่อนที่จะลงมือปฏิบัติ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายของโครงการที่ตั้งไว้ การบริหารและการจัดการที่ดีนั้นต้องเรียนรู้ถึงเทคนิคการบริหารและการจัดการ รวมถึงหลักการและแนวคิดของการบริหารโครงการ ในการบริหารจัดการจะมีหลักการและแนวความคิดของโครงการเกี่ยวกับการบริหารงานบุคคล การกำหนดนโยบายต่างๆ และการบริหารด้านกฎหมายรวมทั้งสิทธิต่างๆ ที่ทางโครงการควรจะได้รับ ซึ่งในระยะแรกของการดำเนินงานยังมีการผลิตไม่เต็มกำลังการผลิตและมียอดขายไม่สูงมากนัก อันเนื่องมาจากเป็นช่วงของการเข้าสู่ตลาดในระยะแรก ทำให้รูปแบบโครงสร้างองค์กรไม่ซับซ้อนมากนัก โครงสร้างองค์กรจึงเป็นแบบเรียบง่าย โดยที่ผู้บริหารสามารถควบคุมการดำเนินธุรกิจทุกอย่างได้ด้วยตัวเอง ในขณะที่พนักงานจะปฏิบัติงานตามคำสั่งของผู้บริหารโดยตรง ส่งผลให้การทำงานของบุคลากรในองค์กรมีประสิทธิภาพอย่างเต็มที่

### 6.1.4 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

จากผลการวิเคราะห์ด้านการเงินของโครงการลงทุนสามารถสรุปได้ว่า การศึกษาการลงทุนในธุรกิจสปาขนาดใหญ่แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ มีเงินลงทุนในโครงการทั้งสิ้น

12,960,000 บาท โดยเป็นเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของจำนวน 5,000,000 บาท และมีผลจากการวิเคราะห์ด้านการเงินของโครงการเป็นเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน ซึ่งพบว่าโครงการมีความเหมาะสมและเป็นไปได้ในทางเศรษฐศาสตร์ เมื่อเทียบกับเกณฑ์ตัดสินใจในการลงทุนแสดงได้ดังตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1 แสดงผลการวิเคราะห์ด้านการเงินของโครงการ

รายการ/ปี	อัตราคิดลดร้อยละ 10	อัตราคิดลดร้อยละ 12	อัตราคิดลดร้อยละ 15
NPV	16,631,054.01 บาท	13,576,472.90 บาท	9,862,337.78 บาท
IRR	30.62 %	30.62 %	30.62 %
PB	3.67 ปี	3.67 ปี	3.67 ปี
B/C Ratio	1.57	1.51	1.48
BEP ตลอดอายุโครงการ	106,107 หน่วย	106,107 หน่วย	106,107 หน่วย

ที่มา : จากตารางที่ 5.8, 5.9 และ 5.10

### สรุปผลการวิเคราะห์ที่ได้ดังนี้

จากการสรุปผลการวิเคราะห์ในตารางจะเห็นได้ว่า โครงการศึกษามีความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการเคหะสถานขนาดใหญ่ ครั้งนี้ มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนทุกช่วงอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10, 12 และ 15 หรือผลการตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าต้นทุนและเงินลงทุน ดังนั้นจะเห็นได้จากค่า NPV ของโครงการที่มีค่ามากกว่า 0 ทุกอัตราคิดลด อีกทั้งค่า IRR ที่มีอัตราร้อยละสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำที่โครงการกำหนด ในทุกช่วงอัตราคิดลดเช่นกัน ในขณะที่ค่า B/C Ratio ก็มีค่ามากกว่า 1 ในทุกช่วงอัตราคิดลดและเมื่อวิเคราะห์ถึง PB ของโครงการที่มีอายุ 10 ปี แสดงค่า PB จากอัตราคิดลดอยู่ในช่วงเวลา 3 ปี 8 เดือน และจุดคุ้มทุนในการให้บริการอยู่ที่ 106,107 หน่วยเทียบเท่า ซึ่งการให้บริการสะสมตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไปอยู่ที่ 110,000 หน่วยเทียบเท่า จะเห็นได้ว่าโครงการสามารถให้บริการเกินจุดคุ้มทุนจึงไม่มีความเสี่ยงกับการขาดทุน ถือว่ายอมรับได้ ดังนี้

#### อัตราคิดลดร้อยละ 10

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (NPV) มีค่าเท่ากับ 16,631,054.01 บาท ระยะเวลาคืนทุน 3 ปี 8 เดือน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 30.62

B/C Ratio มีค่ามากกว่า 1 เท่ากับ 1.57 เท่า หรือผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่าสูงกว่าต้นทุนในการลงทุน 0.57 เท่านั้นเอง ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จจากการลงทุน

อัตราคิดลดร้อยละ 12

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (NPV) มีค่าเท่ากับ 13,576,472.90 บาท ระยะเวลาคืนทุน 3 ปี 8 เดือน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 30.62 B/C Ratio มีค่ามากกว่า 1 เท่ากับ 1.51 เท่า หรือผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่าสูงกว่าต้นทุนในการลงทุน 0.51 เท่านั้นเอง ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จจากการลงทุน

อัตราคิดลดร้อยละ 15

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (NPV) มีค่าเท่ากับ 9,862,337.78 บาท ระยะเวลาคืนทุน 3 ปี 8 เดือน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 30.62 B/C Ratio มีค่ามากกว่า 1 เท่ากับ 1.48 เท่า หรือผลตอบแทนจากการลงทุนมีค่าสูงกว่าต้นทุนในการลงทุน 0.48 เท่านั้นเอง ซึ่งถือว่าประสบความสำเร็จจากการลงทุน

ดังนั้นผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินในโครงการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการเคย์สปาขนาดใหญ่ ในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แสดงให้เห็นว่าโครงการลงทุนนี้มีความเป็นไปได้ที่จะลงทุนและประสบความสำเร็จจากการลงทุน และมีผลตอบแทนจากการลงทุนมากกว่าต้นทุนและเงินลงทุนนั่นเอง

เมื่อวิเคราะห์ถึงความสามารถในการรองรับความเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่สำคัญต่างๆ ของโครงการ ปรากฏผลการวิเคราะห์ดังตารางต่อที่ 6.2

ตารางที่ 6.2 แสดงผลการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ในกรณีต่างๆ ภายใต้อัตราคิดลดร้อยละ 10

รายการ/กรณี	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2	กรณีที่ 3
NPV	13,993,605.14 บาท	11,236,156.27 บาท	8,538,707.39 บาท
IRR	26.72 %	23.08 %	19.67 %
PB	4.3 ปี	4.7 ปี	5.39 ปี
B/C Ratio	1.46	1.41	1.36
BEP ตลอดอายุโครงการ	112,341 หน่วย	118,680 หน่วย	125,126 หน่วย

ที่มา : จากตารางที่ 5.12, 5.13 และ 5.14

### สรุปผลการวิเคราะห์ที่ได้ดังนี้

จากตารางผลการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการลงทุนในกรณีต่างๆ พบว่าโครงการลงทุนมีความสามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้ทั้ง 3 กรณี คือ กรณีที่มีการปรับขึ้นของตัวแปรบางชนิด เช่น ราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ย ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายในการครองชีพที่ปรับสูงขึ้น ซึ่งโครงการจำเป็นต้องรับภาระต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตรา 5% 10% 15% โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่

หลักเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของโครงการที่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้นั้น คือ แสดงผลของมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการลงทุนในโครงการที่มีค่ามากกว่า 0 หรือแสดงผลการตอบแทนมากกว่าการลงทุน โดยที่อัตราผลตอบแทนภายในโครงการไม่ควรที่จะต่ำกว่าระดับอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืม หรือ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินฝากระยะยาว และอัตราผลตอบแทนต่อการลงทุนไม่ควรต่ำกว่า 1.00 หรือแสดงผลตอบแทนมากกว่าเงินลงทุนค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในที่นี้ต้องไม่ทำให้ระยะเวลาคืนทุนยาวนานเกินไป หรือ เกินกว่าระยะเวลาที่โครงการนั้นๆ สามารถยอมรับได้

กรณีที่ 1 มีการปรับขึ้นของตัวแปรบางชนิดเช่น ราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายในการครองชีพที่ปรับสูงขึ้น โครงการจำเป็นต้องรับภาระต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นอีก 5% โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่และใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับ 13,993,605.14 บาท ระยะเวลาคืนทุน 4 ปี 4 เดือน อัตราผลตอบแทนภายใน IRR ร้อยละ 26.72 และ B/C Ratio 1.46 เท่า ในขณะที่มีการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 5

กรณีที่ 2 มีการปรับขึ้นของตัวแปรบางชนิดเช่น ราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายในการครองชีพที่ปรับสูงขึ้น โครงการจำเป็นต้องรับภาระต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นอีก 10% โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่และใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับ 11,236,156.27 บาท ระยะเวลาคืนทุน 4 ปี 8 เดือน IRR ร้อยละ 23.08 และ B/C Ratio 1.41 เท่า ในขณะที่มีการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 10

กรณีที่ 3 มีการปรับขึ้นของตัวแปรบางชนิดเช่น ราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายในการครองชีพที่ปรับสูงขึ้น โครงการจำเป็นต้องรับภาระต้นทุนสินค้าและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นอีก 15% โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่และใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10

มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนของโครงการมีค่าเท่ากับ 8,538,707.39 บาท ระยะเวลาคืนทุน 5 ปี 4 เดือน IRR ร้อยละ 19.67 และ B/C Ratio เหลือ 1.36 เท่า ในขณะที่มีการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 15

ผลการคำนวณและวิเคราะห์แสดงให้เห็นว่า โครงการสามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงได้ทั้ง 3 กรณี และให้ค่าการคำนวณมากกว่าค่าขั้นต่ำที่หลักเกณฑ์การพิจารณาการลงทุนกำหนด ดังนั้นโครงการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการเคหะสาขาขนาดใหญ่ ในจังหวัดเชียงใหม่ ภายใต้อัตราคิดลดร้อยละ 10 12 และ 15 และภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของต้นทุนและค่าใช้จ่ายการดำเนินงานร้อยละ 5 10 และ 15 จึงมีความเป็นไปได้และมีความเหมาะสมในการลงทุน

## 6.2 ข้อเสนอแนะ

1. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการเคหะสาขาขนาดใหญ่ ในจังหวัดเชียงใหม่นี้ เป็นเพียงแนวทางเบื้องต้นในการวิเคราะห์ก่อนการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น ในช่วงระยะเวลาก่อนการลงทุนจะตัดสินใจลงทุนในธุรกิจเคหะสาขาขนาดใหญ่ ไม่ว่าจะในจังหวัดเชียงใหม่หรือจังหวัดใดๆ ก็ตาม ควรจะทำการทบทวนในเรื่องของการประมาณต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ณ เวลานั้นและการปรับปรุงให้เหมาะสมเสียก่อนเพื่อสามารถวิเคราะห์โครงการลงทุนได้อย่างถูกต้องแม่นยำ
2. จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการเคหะสาขาขนาดใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่ หากผู้ลงทุนจะนำมาพิจารณาการลงทุนในธุรกิจ ควรมีการศึกษารูปแบบและระบบการทำงานให้ชัดเจน เนื่องจากรูปแบบการทำงานของโครงการศึกษานี้เป็นการดำเนินธุรกิจในรูปแบบครอบครัว ซึ่งรูปแบบอาจต่างออกไปจะส่งผลต่อต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและผลของการวิเคราะห์โครงการลงทุนอาจคลาดเคลื่อนได้