

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการศึกษา

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา ได้ทำศึกษาด้านต่างๆ คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยมีระเบียบวิธีการศึกษาในแต่ละด้าน ดังนี้

วิธีการศึกษา

1. ขอบเขตการศึกษา

1.1 ขอบเขตเนื้อหา

เนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วย การศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา โดยจะศึกษาถึงความเป็นไปได้ใน 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ซึ่งในการค้นคว้าอิสระครั้งนี้จะมุ่งเน้นการศึกษาด้านการเงินเป็นสำคัญ จะทำการประเมินโครงการและผลตอบแทนของโครงการ เพื่อทราบผลการดำเนินงานที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตและสามารถนำผลการวิเคราะห์นี้ไปใช้ประโยชน์ในการตัดสินใจในการประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ต่อไป โดยวิธีการศึกษาได้นำข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิมาวิเคราะห์

1) การวิเคราะห์ด้านการตลาด ประกอบด้วยการวิเคราะห์ลักษณะบริการ สภาพความต้องการ (Demand) ภาวะการตอบสนอง (Supply) ส่วนประสมทางการตลาด ประกอบด้วยผลิตภัณฑ์หรือบริการ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด บุคคล กระบวนการบริการ และสิ่งนำเสนอทางกายภาพ กลยุทธ์การตลาดสำหรับธุรกิจบริการ แนวโน้มตลาด ซึ่งการค้นคว้าอิสระครั้งนี้จะกำหนดขอบเขตตลาดที่ทำการศึกษาในเขตจังหวัดนครราชสีมา

2) การวิเคราะห์ด้านเทคนิค ประกอบด้วยการวิเคราะห์เทคนิคการให้บริการ ความเหมาะสมของการลงทุนในสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์อำนวยความสะดวก เครื่องตกแต่งและติดตั้ง ในด้านราคา คุณภาพ และประสิทธิภาพในการดำเนินการ การจัดหาบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม

3) การวิเคราะห์ด้านการจัดการ เป็นการวิเคราะห์ในเรื่องการจัดการบุคลากร รูปแบบในการดำเนินงาน ตลอดจนการกำหนดนโยบายด้านต่างๆ โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้สามารถกำหนดรูปแบบการบริหารและดำเนินงาน โดยนำผลที่ได้ไปช่วยในการพิจารณาและประเมินผลการตัดสินใจการลงทุน

4) การวิเคราะห์ด้านการเงิน เป็นการศึกษาถึงการประมาณการเงินลงทุนเริ่มแรก

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและผลตอบแทนของโครงการ โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจแบบไม่ใช้ค่าเวลา ได้แก่ วิธีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) และเกณฑ์การตัดสินใจแบบใช้ค่าเวลา ได้แก่ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) และวิธีอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) รวมทั้งการวิเคราะห์ความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

โครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) มีแหล่งที่มาของเงินทุนมาจาก 2 ส่วน ได้แก่

1. เงินทุนเจ้าของ	7,534,904 บาท หรือ 79%
2. เงินกู้สถาบันการเงิน	2,000,000 บาท หรือ 21%
รวมทั้งหมด	9,534,904 บาท หรือ 100%

ซึ่งทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของโครงการเมื่อเริ่มเปิดดำเนินการประมาณ 4 : 1 โดยกู้เงินจากสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยผู้ประกอบการสร้างแพลตฟอร์มให้เช่าจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นเงินกู้ระยะยาว 10 ปี อัตราดอกเบี้ยลอยตัวประมาณ MLR = 8.00% (อัตราดอกเบี้ย ประกาศ ณ วันพุธที่ 26 เมษายน 2549)

ผลการวิเคราะห์จะใช้เป็นข้อมูลที่สำคัญในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า ได้แก่ งบดุลล่วงหน้า งบกำไรขาดทุนล่วงหน้า งบกระแสเงินสดล่วงหน้า ซึ่งผู้ศึกษาจะนำมาประเมินผลและตัดสินใจความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนมากกว่า 9.91% เป็นอัตราผลตอบแทนที่ผู้ศึกษาต้องการ (Require Rate of Return) ซึ่งได้จากการคำนวณหาต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (Weighted Average Cost of Capital: WACC) หาได้จาก

$$WACC = \% \text{ of debt} * \text{Cost of debt} * (1 - \text{Tax}) + \% \text{ of equity} * \text{Cost of equity}$$

โดยให้

% of debt =	Weighted for debt	สัดส่วนเงินกู้เป็นร้อยละ
% of equity =	Weighted for equity	สัดส่วนเงินลงทุนเป็นร้อยละ
Cost of debt =	Cost of debt	ต้นทุนเงินกู้หรืออัตราดอกเบี้ยเป็นร้อยละ
Cost of equity =	Cost of equity	ต้นทุนหรือผลตอบแทนเงินลงทุนเป็นร้อยละ
Tax =	Tax	อัตรากำไรเป็นร้อยละ

จะได้

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= (2,000,000/9,534,904)*8.00 \%*(1-0.03)+(7,534,904/9,534,904)*10.48\% \\ &= 9.91\% \end{aligned}$$

โดยค่าเฉลี่ยต้นทุนของเงินทุนเท่ากับ 9.91% ได้จากผลประโยชน์จากเงินทุน โดยที่ค่าเฉลี่ยต้นทุนของเงินกู้สถาบันการเงิน (Cost of debt) = 8.00% ได้จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นเงินกู้ระยะยาว 10 ปี อัตราดอกเบี้ยลอยตัวประมาณ MLR = 8.00%

ต้นทุนหรือผลตอบแทนเงินลงทุน

$$\begin{aligned} &= \text{อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย} + \text{ส่วนต่างความเสี่ยง} \\ &\quad \text{ของค่าเฉลี่ยในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์} \\ &= 5.38\% + 5.10\% \\ &= 10.48\% \end{aligned}$$

โดยอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (Bond Yield) = 5.38% (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2549: ออนไลน์) + ส่วนต่างความเสี่ยงของค่าเฉลี่ยในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Risk Premium) = 5.10% (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2548: ออนไลน์)

เกณฑ์การประเมินความเป็นไปได้ในข้อกำหนด 3 หัวข้อดังนี้

- (1) โครงการมีวงเวลาดำเนินการมีค่าไม่เกินกว่าวงเวลาดำเนินการเฉลี่ยของธุรกิจ
- (2) โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับศูนย์
- (3) โครงการมีอัตราผลตอบแทนภายในมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ตั้งเกณฑ์ไว้

หากผลการวิเคราะห์ผ่านตามหลักเกณฑ์ทั้ง 3 หัวข้อให้ประเมินโครงการว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการนี้

1.2 ขอบเขตประชากร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ มี 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่บนถนนในเขตตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 4 ราย ได้แก่

- (1) หอพักตึกส้ม ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพ-หนองคาย
- (2) ฟิทีอพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่บนซอย 30 ถนนกวิปากกลาง
- (3) หอพักอรุณรัตน์ ตั้งอยู่บนถนนช้างเผือก
- (4) หอพักกรุณา ตั้งอยู่บนถนนสุรนารายณ์

ส่วนที่ 2 กลุ่มนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงาน ที่ต้องการเช่าอพาร์ทเมนต์ เพื่อความสะดวก รวดเร็วในการเดินทางไปกลับที่อยู่ในบริเวณใกล้สถาบันการศึกษา และที่ทำงาน ซึ่งมีขนาดตัวอย่างจำนวน 400 ราย

1.2.1 ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง

ในการศึกษานี้ แบ่งเป็น 2 กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่

1.2.1.1 ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ กำหนดกลุ่มตัวอย่าง 4 ราย โดยผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) เป็นเครื่องมือในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ให้อยู่โดยรอบที่ตั้งโครงการที่มีผู้เช่าประมาณ 80-95% ของจำนวนห้องพักทั้งหมด เป็นอพาร์ทเมนต์ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักดีในบริเวณนั้น เพื่อให้ได้ข้อมูลด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

1.2.1.2 ผู้ใช้บริการ เป็นกลุ่มนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงานที่เข้ามาทำงานจากจังหวัดอื่นที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลนคร จังหวัดนครราชสีมา มีจำนวน 173,123 คน (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2546) กำหนดขนาดตัวอย่างจากวิธีการหาขนาดตัวอย่างของทาโรยามาเน (Yamane 1973, อ้างถึงในชัยสิทธิ์ เถлимมีประเสริฐ 2544: 31) ที่ระดับความเชื่อมั่น 0.5 และค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 ซึ่งจะได้ขนาดตัวอย่างจำนวน 399 ราย แต่ในการศึกษานี้ เพื่อให้ตัวเลขสมบูรณ์ จึงใช้กลุ่มตัวอย่างเป็น 400 คน ผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ความสะดวก (Convenience sampling) เป็นเครื่องมือในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง เพื่อให้ได้ข้อมูลด้านการตลาด

1.3 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

1.3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการ

การธุรกิจอพาร์ทเมนต์ โดยใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึก (Depth interviews) และเก็บข้อมูลจากผู้ใช้บริการที่อาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์ บริเวณเขตเทศบาลนคร จังหวัดนครราชสีมา โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire sampling)

1.3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยการค้นคว้าข้อมูลจาก

หนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ งานวิจัย เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต

การรวบรวมข้อมูล

1. ใช้แบบสอบถาม เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ของการศึกษาสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ โดยผู้สัมภาษณ์จะเป็นผู้บันทึกข้อมูล เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

2. ใช้แบบสอบถาม เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการพยากรณ์ยอดขาย การวางแผนการตลาด โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อ

อพาร์ทเมนต์ในเขตอำเภอ

เมือง จังหวัดนครราชสีมา และปัจจัยในการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์ ซึ่งประกอบไปด้วยผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด บุคคล การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และกระบวนการ

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลจากผู้ประกอบการ เป็นข้อมูลด้านเทคนิค การจัดการ และการเงิน เช่น โครงสร้างของต้นทุน ราคาค่าก่อสร้าง ราคาวัสดุอุปกรณ์ จำนวนพนักงาน โครงสร้างองค์การ อัตราการเข้าพัก ราคาเช่าต่อห้อง เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการตัดสินใจเบื้องต้น

ข้อมูลจากผู้ใช้บริการอพาร์ทเมนต์ ข้อมูลที่รวบรวมได้จากแบบสอบถาม จะนำมาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบด้วย ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) และค่าเฉลี่ย (Mean)

เกณฑ์การให้คะแนน การวัดระดับความสำคัญต่อปัจจัยด้านต่างๆ จะใช้มาตรวัดของลิเคิร์ต (Likert Scale) (สอนวิจัย.วิธีการสร้างมาตรวัด, 2545: ออนไลน์) คำถามในส่วนที่ 2 เรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยลักษณะคำถามจะมีคำตอบให้เลือก 5 ระดับ คือ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด โดยแต่ละระดับมีเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

ระดับความสำคัญ	ระดับคะแนน
มากที่สุด	5
มาก	4
ปานกลาง	3
น้อย	2
น้อยที่สุด	1

การกำหนดช่วงค่าเฉลี่ย เพื่อการแปลผล แบ่งเป็น 5 ระดับ จากช่วงค่าเฉลี่ยต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ย	ระดับความสำคัญ
ค่าเฉลี่ย 4.50 – 5.00	มีระดับความสำคัญมากที่สุด
ค่าเฉลี่ย 3.50 – 4.49	มีระดับความสำคัญมาก
ค่าเฉลี่ย 2.50 – 3.49	มีระดับความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ย 1.50 – 2.49	มีระดับความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ย 1.00 – 1.49	มีระดับความสำคัญน้อยที่สุด

สถานที่ที่ใช้ในการศึกษา

สถานที่ศึกษา ได้แก่ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และสถานที่เก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ หอพัก, อพาร์ทเมนต์, แฟลต ที่อยู่ในเขตตำบลในเมือง (หมื่นไวย) อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

ระยะเวลาในการศึกษา

การศึกษานี้ใช้เวลาทั้งสิ้น 5 เดือน ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2549 ถึงเดือน กันยายน 2549 โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูล ตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2549 ถึงเดือนสิงหาคม 2549

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved