

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา มีแนวคิด ทฤษฎี และทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

แนวคิดและทฤษฎี

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (ชัยยศ สันตวงษ์, 2539) เป็นการศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการ โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงินเป็นหลัก มีการวิเคราะห์และระบุรายละเอียดสิ่งที่จะต้องเกี่ยวข้องการผลิต กำลังการผลิตสถานที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งนี้เพื่อให้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยการวิเคราะห์ความเป็นไปได้อาจพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะมีผลต่อโครงการ ดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปด้านการตลาด

เป็นการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมทางการตลาด ประกอบด้วยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการสร้างโอกาส และการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของธุรกิจที่ขายบริการ หลังจากที่มีการเลือกตลาดเป้าหมายแล้ว การจัดส่วนประสมทางการตลาดจะใช้ทฤษฎีส่วนประสมการตลาดสำหรับธุรกิจบริการหรือ 7 P's (ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ, 2541: 337) มาประกอบในการวิเคราะห์แต่ละด้านเพื่อพิจารณาองค์ประกอบสำคัญทางการตลาดของธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย การศึกษาลักษณะของบริการ ภาวะความต้องการ(Demand) ภาวะการตอบสนอง (Supply) ส่วนประสมทางการตลาด กลยุทธ์การตลาดธุรกิจบริการและแนวโน้มของตลาด ดังนี้

1. ผลิตภัณฑ์ (Product) คือ สิ่งที่เสนอขายโดยธุรกิจ เพื่อสนองความต้องการของลูกค้าให้พึงพอใจ ผลิตภัณฑ์ต้องมีอัตราประโยชน์มีคุณค่าในสายตาของลูกค้า จึงจะมีผลทำให้ผลิตภัณฑ์สามารถขายได้

2. ราคา (Price) คือ คุณค่าของผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเงิน ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบระหว่างคุณค่าผลิตภัณฑ์กับราคาก่อนการตัดสินใจซื้อ ดังนั้นการกำหนดราคาต้องคำนึงถึงคุณค่าของผลิตภัณฑ์ ต้นทุนสินค้า การแข่งขันในตลาด และปัจจัยอื่นๆ

3. สถานที่ตั้ง (Place) คือ การให้บริการที่ถูกต้องไปยังผู้ที่ต้องการใช้บริการในสถานที่ที่ต้องการและในเวลาที่เหมาะสม

4. การส่งเสริมการตลาด (Promotion) คือ การติดต่อ สื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ

5. บุคคล หรือพนักงาน (People) ซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือกการฝึกอบรม การจูงใจ เพื่อให้สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้แตกต่างเหนือคู่แข่งอื่น พนักงานต้องการมีความสามารถในการแก้ไขปัญหาและการตอบสนองต่อลูกค้า

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

7. กระบวนการ (Process) เพื่อส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้าได้ รวดเร็ว และประทับใจลูกค้า

2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค (ชัยยศ สันตวงษ์, 2539)

การวิเคราะห์ด้านเทคนิคจะบ่งบอกความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค และเป็นพื้นฐานในการคาดคะเนต้นทุนของโครงการ เพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนต่อไป

การวิเคราะห์ด้านเทคนิคจะพิจารณาในเรื่องต่อไปนี้

1. การกำหนดทำเลสถานที่ตั้ง พร้อมทั้งประเมินความเหมาะสมของทำเลสถานที่ดังกล่าว
2. คุณลักษณะของผลิตภัณฑ์ รวมถึงรายละเอียดคุณสมบัติทางด้านกายภาพ
3. การกำหนดขนาดและวิธีการก่อสร้าง
4. การออกแบบผังอาคาร และการปรับปรุงที่ดินในการก่อสร้าง
5. การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้าง

3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ (ชัยยศ สันตวงษ์, 2539)

เป็นการศึกษาถึงการจัดการก่อนการดำเนินงาน ในด้านการขออนุญาตในการตั้ง หอพัก การขออนุญาตในการใช้อาคาร การขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก นอกจากนั้นยังรวมถึง การศึกษาเพื่อกำหนดรูปแบบในการดำเนินงานขององค์กร การจัดโครงสร้างการบริหารงาน การกำหนดคุณสมบัติหน้าที่และความรับผิดชอบในแต่ละตำแหน่ง การสรรหาและการรักษาพนักงาน รวมทั้งการกำหนดค่าตอบแทนในแต่ละตำแหน่งและการดำเนินการต่างๆ ก่อนการเปิดกิจการ

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน (วิระพล สุวรรณรัตน์, 2524)

เป็นการวิเคราะห์เพื่อดูว่าโครงการที่จัดขึ้นมีลักษณะคุ้มทุนหรือไม่ คือ ถ้าลงทุนไปหนึ่งหน่วย ผลตอบแทนที่ได้มากกว่าหนึ่งหน่วยหรือไม่ ถ้ามากกว่าแสดงว่าโครงการควรลงทุนได้ ถ้าเท่ากับหนึ่งแสดงว่าเสมอตัว ถ้าน้อยกว่าหนึ่งแสดงว่าต่ำกว่าทุน

โดยวิธีการวิเคราะห์ด้านการเงินมีดังนี้

1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) คือการประเมินหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดทั้งรับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดจนช่วงอายุของโครงการ โดยการลดค่าด้วยอัตราลดค่า ซึ่งแสดงออกมาในรูปสมการได้ดังนี้

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

โดยที่ NCF_t = เป็นกระแสเงินสดสุทธิรายปีตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่ n

r = อัตราผลตอบแทนที่ต้องการหรือต้นทุนเงินทุน

I_0 = เงินจ่ายลงทุนตอนเริ่มโครงการ

$\sum_{t=1}^n$ = ผลบวกของ... ตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่ n

การประเมินโครงการด้วยวิธีค่าปัจจุบันสุทธิ หากคำนวณค่าปัจจุบันสุทธิได้ค่าเป็นบวก ควรลงทุนในโครงการนั้น และควรปฏิเสธโครงการลงทุนถ้ามีค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบ

2. อัตราผลตอบแทนขั้วลด (Internal Rate of Return) หรือ IRR) เป็นอัตราที่นำไปลดค่าแล้วทำให้กระแสเงินสดรับเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายพอดี นั่นคือ $NPV = 0$ วิธีการคำนวณก็เหมือนกับวิธีการของ NPV เพียงแต่เปลี่ยนการใช้อัตราลดค่าจากอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำมาเป็นลองอัตราลดค่าหลายๆ ค่า จนกระทั่งได้มูลค่าปัจจุบันรวมสุทธิเท่ากับศูนย์ อัตราลดค่าที่ได้ นั่นคืออัตราผลตอบแทนขั้วลดที่แสดงถึงความสามารถในการทำกำไรที่แท้จริงของโครงการนั่นเอง

3. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period หรือ PB) คือ วิธีที่คิดระยะเวลาคืนทุนโดยหา กำไรที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลานานเท่าไรจึงจะคุ้มกับรายจ่ายลงทุนเริ่มพอดีกำไรในทีนี้ หมายถึงกำไรสุทธิหลังหักภาษีรวมกับต้นทุนทางการเงิน

4. การวิเคราะห์โครงการภายใต้ความเสี่ยงและความไว (Sensitivity Analysis) (ฐาปนา จีนไพศาล และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542.) เป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของ กำไรอันเป็นผลเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรต่างๆ โดยความเสี่ยงสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ ความเสี่ยงทางธุรกิจ (Business Risk) ซึ่งเกิดจากการดำเนินงานของธุรกิจนั้น โดยตรง เช่น การมีต้นทุนคงที่สูงหรือยอดขายผันผวน ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) คือความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงปัจจัยสำคัญในตลาดการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ หรือมีการเพิ่มสัดส่วนในหนี้สิน ดังนั้นจึงใช้การวิเคราะห์ความไวเป็นการวิเคราะห์ ความเสี่ยงของผลการประเมินโครงการ โดยผู้วิเคราะห์โครงการต้องตัดสินใจเหตุการณ์ในอนาคต ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไปจากภาวะการณ์ที่ได้คาดหมายไว้ที่มีผลกระทบต่อโครงการ ซึ่ง ตัวแปรที่สำคัญในการใช้วิเคราะห์ผลตอบแทนต่อต้นทุนมี 3 ตัวแปรด้วยกัน ได้แก่ ค่าเช่า จำนวน ห้องพักที่มีการเช่า และต้นทุนรวม

บททวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ประวิช ตุงคะเสรีรักษ์ (2544) ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของ โครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน โดยมี วัตถุประสงค์ในการศึกษา 2 ประการด้วยกัน คือ เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนโครงการ และเพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ โดยจากการศึกษาพบว่า เมื่อใช้อัตราส่วนคิดลดที่ ร้อยละ 10 จะมีมูลค่าผลตอบแทนปัจจุบันสุทธิของโครงการเท่ากับ 1,040,263.28 บาท และคำนวณ อัตราผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 16.50 และได้อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.15 และในด้านของการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการภายใต้ 2 สถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง ได้แก่ สถานการณ์รายรับของโครงการคงที่ ต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้นสูงสุดถึงร้อยละ 35 พบว่ามูลค่า ผลตอบแทนปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 109,101.13 บาท อัตราผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 10.68 โดยผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.07 ส่วนสถานการณ์ที่สอง ได้แก่สถานการณ์ที่ต้นทุนโครงการ คงที่ ผลตอบแทนลดลงได้สูงสุดร้อยละ 12.40 ทำให้ได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 66,963.85 บาท ผลตอบแทนภายในมีค่าเท่ากับร้อยละ 10.42 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1.01

นคร ไชยวงศ์ศักดิ์ (2546) ทำการศึกษาเรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้าสถาบันราชภัฏเชียงราย” ผลการศึกษา 1) ด้านการตลาด พบว่าจำนวนห้องว่างของหอพักในอนาคตจะอยู่ที่ร้อยละ 16-26 อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการสามารถจะประสบความสำเร็จจากการดำเนินธุรกิจได้ หากมีห้องพักอุปกรณ์ภายในห้องที่เป็นที่ต้องการ 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 หนังสือพิมพ์ ห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม และโรงรถ 3) ด้านการจัดการ พบว่าโครงการมีการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โครงสร้างองค์การประกอบด้วย โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพัก และแม่บ้าน 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) ศึกษาเรื่อง ความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนหอพักในเขตตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ภายใต้สมมุติฐานการลงทุนที่ว่า โครงการต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.75 โดยมีอายุโครงการที่ 20 ปี พบว่ามีความเป็นไปได้ทางด้านการตลาดโดยผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในด้านผลิตภัณฑ์ ราคา ทำเลที่ตั้ง บุคคล กระบวนการ และนำเสนอทางกายภาพในระดับมาก โดยให้ความสำคัญในด้านบุคคล มากเป็นอันดับ 1 สำหรับการเลือกเช่าหอพัก ด้านเทคนิคพบว่าหอพักจะมีขนาด 13 x 22.8 เมตร สูง 5 ชั้น ไม่มีลิฟต์ และห้องพักจะมีขนาด 3.8 x 5.8 เมตร มีห้องน้ำในห้องพัก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในห้อง โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 13.72 ล้านบาท ด้านการจัดการพบว่าโครงการจะดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว โดยมีผู้จัดการหอ แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลโครงการ ในด้านการเงิน พบว่า โครงการจะคืนทุนในระยะเวลา 10 ปี 140 วัน โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เมื่อสิ้นสุดโครงการได้เท่ากับ 30,914 บาท และคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ได้เท่ากับร้อยละ 8.78 ซึ่งยอมรับข้อสมมุติฐานที่ได้ตั้งไว้

กัญญา อินตะ (2548) ศึกษาเรื่อง ความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักหญิงเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง โดยมีข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7 การศึกษาด้านการตลาดพบว่ากลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 คนให้ความสนใจที่จะใช้บริการหอพักของโครงการร้อยละ 87.5 และคาดว่าโครงการจะมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 90 ตลอดอายุโครงการ การศึกษาด้านการตลาดพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในระดับมากปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านการจัดจำหน่าย ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคคล ด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ และด้านกระบวนการ การศึกษาด้านเทคนิค พบว่าโครงการหอพักจะมีเนื้อที่ 575 ตารางเมตร เป็นอาคาร 5 คูหา 4 ชั้น ห้องพักจะมีขนาด 4 x 6 เมตร มีระเบียงหลังห้อง จำนวน 27 ห้อง ห้องสำนักงาน 1 ห้อง และห้องสำหรับผู้มาเยี่ยม 1 ห้อง การศึกษาด้านการจัดการ พบว่า โครงการจะดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โดยเจ้าของทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพัก มีการจ้างแม่บ้าน การศึกษาด้านการเงิน พบว่า โครงการจะใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 5.5 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของผู้เจ้าของ 4.5 ล้านบาทและกู้ยืมจากธนาคาร 1 ล้านบาท โดยโครงการสามารถคำนวณหามูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 128,725 บาท มีผลตอบแทนภายในเท่ากับร้อยละ 7.28 มีระยะเวลาคืนทุนที่ 11 ปี และมีจุดคุ้มทุนที่ 23 ห้องต่อเดือน เท่ากับว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน