บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอ่างขาง มีวัตถุประสงค์ 2 ประการ คือ เพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวโดยแบ่งออกเป็น 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักโดยใช้เกณฑ์ คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) การหาระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และเพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) เมื่อต้นทุนผันแปรและผลตอบแทนของโครงการเพิ่มขึ้นหรือลดลง ตลอดจนการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test) ด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทน ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

6.1 สรุปผลการวิเคราะห์ทางด้านการเงิน

สรุปผลการวิเคราะห์ทางด้านการเงินของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง ทั้ง 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเท่ากับ 19,573,879.23 บาท 18,511,851.64 บาท และ 43,888,784.33 บาท ตามลำดับ ทุกกรณีมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 52.91 48.29 และ 55.88 ตามลำดับ ทุกกรณีมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับ 2.20 2.00 และ 2.51 ตามลำดับ ทุกกรณีมีค่ามากกว่าหนึ่ง และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) มีค่าเท่ากับ 1.93 2.16 และ 1.81 ปี ตามลำดับ ซึ่งทุกกรณีอยู่ในระยะเวลาการดำเนินงานของโครงการ และเมื่อนำผลจากการศึกษาที่ได้เปรียบเทียบกับเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนแล้วโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณี มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน โดยเฉพาะกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักมีความเหมาะสมในการลงทุนมากที่สุด รองลงมาเป็นกรณีบ้านเดี่ยว และกรณีอาคารที่พัก ตามลำดับ

6.2 สรุปผลการวิเคราะห์ความไหวตัวต่อเหตุการณ์เปลี่ยนแปลง

สรุปผลการวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงเพื่อศึกษาว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีอ่างขาง ทั้ง 3 กรณีจะมีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนอย่างไรหากมีการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

เปลี่ยนแปลงของต้นทุนผันแปรและผลตอบแทน โดยกำหนดให้มีเหตุการณ์เกิดขึ้นดังนี้

6.2.1 กรณีเมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในกรณีต่างๆ โดยกำหนดให้รายได้และอัตราคิดลดคงที่ ผลการวิเคราะห์ความไหวตัวพบว่า กรณีบ้านเดี่ยวเมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 219 กรณีอาคารที่พักต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 175 และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 321 พบว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณี มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง สรุปได้ว่าทั้ง 3 กรณี เป็นโครงการที่เหมาะสมและคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อกรณีบ้านเดี่ยวต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 220 กรณีอาคารที่พักต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 176 และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 322 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าน้อยอัตราคิดลดที่กำหนด และถึงแม้ว่าอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณีไม่เหมาะสมและไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

6.2.2 กรณีเมื่อกำหนดให้รายได้ค่าที่พักเปลี่ยนแปลงลดลงในกรณีต่างๆ โดยกำหนดให้ต้นทุนและอัตราคิดลงคงที่ ผลการวิเคราะห์ความไหวตัวพบว่า กรณีบ้านเดี่ยวเมื่อกำหนดให้รายได้ลดลงเป็นร้อยละ 54 กรณีอาคารที่พักเมื่อกำหนดให้รายได้ลดลงเป็นร้อยละ 50 และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักเมื่อกำหนดให้รายได้ลดลงเป็นร้อยละ 60 พบว่าโครงการสร้างบ้านนักท่องเที่ยวพักทั้ง 3 กรณี มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหรือมากกว่าหนึ่ง สรุปได้ว่าทั้ง 3 กรณีเป็นโครงการที่เหมาะสมและคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อกรณีบ้านเดี่ยวรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 55 กรณีอาคารที่พักรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 51 และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 61 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าน้อยอัตราคิดลดที่กำหนด และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าน้อยกว่าหนึ่ง โครงการทั้ง 3 กรณีไม่เหมาะสมและไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

6.2.3 กรณีเมื่อกำหนดให้ต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นร้อยละมากที่สุดและรายได้ลดลงร้อยละมากที่สุด โดยกำหนดอัตราคิดลดคงที่ ผลการวิเคราะห์ความไหวตัว พบว่ากรณีบ้านเดี่ยวเมื่อกำหนดต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 90 และรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 31 กรณีอาคารที่พักเมื่อกำหนดต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 80 และรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 26 กรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก เมื่อกำหนดต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 91 และรายได้ลดลงเป็นร้อยละ 42 พบว่า

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

โครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณี มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดที่กำหนดที่กำหนดคือร้อยละ 10 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่ามากกว่าหนึ่ง สรุปว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณีมีความเหมาะสมและคุ้มค่าที่จะลงทุน แต่เมื่อโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทั้ง 3 กรณี มีต้นทุนผันแปรเพิ่มขึ้นและรายได้ลดลงในอัตราร้อยละที่มากขึ้นกว่าอัตราดังกล่าวข้างต้นแล้ว มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าน้อยกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีค่าน้อยอัตราคิดลดที่กำหนด และถึงแม้ว่าอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) มีค่าเท่ากับหนึ่ง โครงการสร้างบ้านนักท่องเที่ยว ทั้ง 3 กรณีไม่เหมาะสมและไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

6.3 ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน

ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนทางด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทนของโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ทั้ง 3 กรณี คือ กรณีบ้านเดี่ยว กรณีอาคารที่พัก และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก พบว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยวทุกกรณียังคงคุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนี้ กรณีบ้านเดี่ยวต้นทุนเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 119.97 รายได้ลดลงไม่เกินร้อยละ 54.54 กรณีอาคารที่พักต้นทุนเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 100.10 รายได้ลดลงไม่เกินร้อยละ 50.02 และกรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักต้นทุนเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 151.31 รายได้ลดลงไม่เกินร้อยละ 60.21

ดังนั้น เมื่อพิจารณาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินทุกวิธีพบว่าโครงการสร้างบ้านพักนักท่องเที่ยว ณ สถานีเกษตรหลวงอ่างขาง พบว่ากรณีบ้านเดี่ยวและอาคารที่พัก เป็นโครงการที่เหมาะสมในการลงทุนมากที่สุด รองลงมา คือ กรณีบ้านเดี่ยว และ กรณีอาคารที่พักตามลำดับ

6.4 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

สถานีอ่างขางเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากที่ตั้งเป็นภูเขาสูง ประกอบกับสภาพอากาศที่หนาวเย็นแวดล้อมด้วยธรรมชาติที่สวยงาม ปัจจุบันมีบ้านพักทั้งแบบบ้านเดี่ยวและอาคารที่พักไว้รองรับให้นักท่องเที่ยวที่มาพักผ่อนหรือสัมผัสบรรยากาศที่เหมือนกับประเทศในเมืองหนาว ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางมาเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะช่วงฤดูหนาว ทำให้สถานีอ่างขางมีรายได้จากการให้บริการที่พักมากกว่าช่วงอื่น ดังนั้น สถานีอ่างขางควรมีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวเดินทางมาเที่ยวตลอดทั้งปี ซึ่งอาจเป็นกิจกรรมที่สถานีอ่างขางสามารถดำเนินการจัดได้เองเนื่องจากมีประสิทธิภาพและความพร้อมทุกด้านหรืออาจนำธุรกิจท่องเที่ยวที่อยู่ใกล้เคียงที่มีความเชื่อมโยงกันมาจัดกิจกรรมส่งเสริมการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ท่องเที่ยวร่วมกันเพื่อเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่นักท่องเที่ยวและเป็นการสร้างรายได้ให้แก่สถานีอ่างขางเพิ่มมากขึ้น เช่นกิจกรรมดังต่อไปนี้

6.4.1 โปรแกรมส่งเสริมการท่องเที่ยวที่สถานีอ่างขางสามารถดำเนินการบริหารจัดการเนื่องจากมีความพร้อมด้านสถานที่ บุคลากร หรืองานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- โปรแกรมการท่องเที่ยวที่ 1 การจัดงานเลี้ยงที่เป็นหมู่คณะ เช่น การจัดงานปีใหม่ของบริษัทหรือหน่วยงาน การเลี้ยงพบปะสังสรรค์ศิษย์เก่าหรือเพื่อนร่วมรุ่นชั้นปี ในราคาเหมารวมที่ถูกกว่าปกติ พร้อมอาหารที่ทำจากผลผลิตของโครงการหลวง
- โปรแกรมการท่องเที่ยวที่ 2 การจัดงานฉลองวันสำคัญๆ เช่นวันแต่งงาน วันเกิด หรืออื่นๆ ซึ่งมีรายการส่งเสริมการขาย อาทิ บริการด้วยห้องพักพิเศษที่สามารถชมทิวทัศน์ได้ดีที่สุด และบริการอาหารชุดพิเศษ ขนมเค้ก การจัดช่อดอกไม้ในงาน เป็นต้น
- โปรแกรมการท่องเที่ยวที่ 3 สำหรับคนรักสุขภาพ เช่น บริการบ้านพักที่มีอากาศบริสุทธิ์ อาหารเพื่อสุขภาพ บริการนวดแผนไทย การอบไอน้ำด้วยพืชสมุนไพรเฉพาะของสถานีอ่างขาง เป็นต้น

6.4.2 โปรแกรมการท่องเที่ยวที่สถานีอ่างขางร่วมมือกับกลุ่มเครือข่ายที่ดำเนินธุรกิจท่องเที่ยวในพื้นที่เดียวกันหรือบริษัทนำเที่ยวเพื่อจัดโปรแกรมนำเที่ยวตามสถานที่ท่องเที่ยวในเขตจังหวัดภาคภาคเหนือ เพื่อนำนักท่องเที่ยวเดินมาพักที่สถานีอ่างขางเป็นหมู่คณะ เป็นโปรแกรมสำหรับการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ เช่น การเดินศึกษาเส้นทางธรรมชาติ กิจกรรมการเดินป่าเพื่อชมความสมบูรณ์ของป่าไม้ต้นน้ำ กิจกรรมการส่องดูนกที่มีมากมายบนดอยอ่างขาง ตลอดจนกิจกรรมที่ร่วมกับเครือข่าย โดยการพานักท่องเที่ยวขี่ม่อหรือขี่จักรยานภูเขาเพื่อท่องเที่ยวภายในหมู่บ้านชาวเขาเพื่อสัมผัสวัฒนธรรมและวิถีชีวิตของชนเผ่าที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากสถานีอ่างขาง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved