

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน ธุรกิจร้านอาหาร  
ในเขตการศึกษา ถนนแก้วนคร อำเภอเมือง  
จังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน

นายสุวรรณรักษ์ จอมราช

ปริญญา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

ผศ.ดร. อัญชลี เจ็งเจริญ

ประธานกรรมการ

รศ.ดร. เสถียร ศรีบุญเรือง

กรรมการ

รศ. กาญจนา โชคदार

กรรมการ

## บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน ธุรกิจร้านอาหารในเขตถนนแก้วนคร อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือผู้ที่อยู่ในวัยรุ่นอายุ 15-24 ปี โดยมีวัตถุประสงค์ 2 ประการ คือ ประการแรกเพื่อให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจร้านอาหาร ในเขตถนนแก้วนคร อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ประการที่สองเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้บริการร้านอาหารของวัยรุ่น(ช่วงอายุ 15-24 ปี) ในเขตถนนแก้วนคร อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยนำทฤษฎีทางการตลาดมาประยุกต์ใช้กับธุรกิจร้านอาหาร โดยได้ประยุกต์ใช้ในเชิงเทคนิค และเป็นแนวคิดด้านการตลาด รวมถึงใช้ในการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้บริการร้านอาหาร ส่วนการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินใช้เกณฑ์ระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน นอกจากนี้ ยังทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เพื่อทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนของต้นทุนและรายรับของโครงการว่ามีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการมากน้อยเพียงใด

ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ที่มีผลกับการเลือกรับประทานอาหารของกลุ่มตัวอย่างคือ ปัจจัยด้านด้านคุณภาพ ความสะอาดของอาหาร ปัจจัยด้านราคาคือการจัดราคา

เหมาะสมกับคุณภาพ และ ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย คือ สถานที่ตั้งห้างขาย ส่วนการศึกษา ถึงความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการ พบว่าโครงการมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมี ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 5 ปี 10 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจะเท่ากับ 1.1388 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ คือ ร้อยละ 23.9502 และ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อ ต้นทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 1.1374 เท่า สำหรับผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ โดยกำหนดให้ต้นทุนรวมเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 พบว่า โครงการมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมี ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 7 ปี 3 เดือน 24 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจะเท่ากับ 0.5456 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ คือ ร้อยละ 17.7849 และ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อ ต้นทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 1.0614 เท่า และ ในกรณีที่ต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 พบว่า โครงการมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8 ปี 8 เดือน 13 วัน มูลค่าปัจจุบัน สุทธิของโครงการจะเท่ากับ 0.1128 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ คือ ร้อยละ 13.2822 และ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 1.0132 เท่า ส่วนกรณี ผลตอบแทนจากการให้บริการอาหารลดลงร้อยละ 5 พบว่า โครงการมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน โดย มีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 7 ปี 0 เดือน 2 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจะเท่ากับ 0.6675 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ คือ ร้อยละ 19.1816 และ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อ ต้นทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 1.0805 เท่า และในกรณีที่ผลตอบแทนจากการให้บริการอาหาร ลดลงร้อยละ 10 พบว่าโครงการมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน โดยมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8 ปี 1 เดือน 28 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจะเท่ากับ 0.1963 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในของ โครงการ คือ ร้อยละ 14.1884 และ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการ มีค่าเท่ากับ 1.0236 เท่า

ในด้านปัจจัยสำคัญที่กำหนดความสำเร็จของร้านอาหาร ผลการศึกษาปัจจัยสำคัญที่จะทำ ให้ธุรกิจร้านอาหารประสบความสำเร็จ คือรสชาติของอาหาร การตั้งราคาที่มีความเหมาะสมกับ คุณภาพอาหาร และมีสถานที่ตั้งที่ห่างไกล

<b>Independent Study Title</b>	The Feasibility of the Restaurant Business in Kaewnawarat Road, Mueang District, Chiang Mai Province	
<b>Author</b>	Mr. Suwannarak Jomraj	
<b>Degree</b>	Master of Economics	
<b>Independent Study Advisory Committee</b>	Asst. Prof. Dr. Anchalee Jengjalean	Chairperson
	Assoc. Prof. Dr. Satiean Sriboonruang	Member
	Assoc. Prof. Kanchana Choketaworn	Member

### **ABSTRACT**

The objectives of this study were to ascertain the feasibility of investment on restaurant business with the youth aged 15-24 being the targeted customers in Kaew Nawarat road area in Chiang Mai City and to examine factors affecting the choice of young people (15-24 years old) for food catering services in Kaew Nawarat road area. Marketing theory and related concepts were applied to get the understanding about the nature of restaurant business and the determinants of consumer's choice for food catering services. Meanwhile, the feasibility study with the interest on financial returns covered the determination of pay back period, net present value, interest rate of return, and benefit-cost ratio. In addition sensitivity analysis was undertaken to test what would happen to project feasibility given hypothetical change in cost and return figures

As the result, it was found that factor of product itself which influences food selection on sample group is healthy issues and food cleanliness while factor of price is prices fixing properly with quality, and factor of place is that the place of selling food must be accessible easily. However, as the study of the project's financial possibility, it was found that this project is worth investing while the payback period equals to 5 years 10 months and 2 days. The project's net values at present time will be 1.1388 million Baht while rate of internal return is 23.9502 percent, and ratio of benefit to capital equals to 1.1374 times. For the analysis of the project's sensitivity by enjoining 5% of full cost added at a time, it was found that the project is worth investing as the payback period equals to 7 years 3 month and 24 days. The project's net values at present time will be 0.5456 million Baht while rate of internal return is 17.7849 percent, and ratio of benefit to capital equals to 1.0614 times. Besides, if the full cost increases 10 percent at a time, it was found that the project will be worth investing as the payback period equals to 8 years 8 months and 13 days. The project's net values at present time will be 0.1128 million Baht while rate of internal return is 13.2822 percent, and ratio of benefit to capital equals to 1.0132 times. However, if the return from food selling decreases 5 percent at a time, it was found that the project will be worth investing as the payback period equals to 7 years 0 month and 2 days. The project's net values at present time will be 0.6675 million Baht while rate of internal return is 19.1816 percent, and ratio of benefit to capital equals to 1.0805 times. Next, in case of the reduction of returns from food selling is 10 percent at a time, it was found that the project will be worth investing as the payback period equals to 8 years 1 months and 28 days. The project's net values at present time will equal to 0.1963 million Baht while rate of internal return is 14.1884 percent, and ratio of benefit to capital will be 1.0236 times.

On crucial factor which influences the success of the restaurant, it was found that the crucial factor which leads the restaurant to success is taste of food, proper prices fixing and accessible location.