

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### แนวคิดและทฤษฎี

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (ชมกร ชาราศรีสุทธิ, 2552) เป็นการศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด ด้านเทคนิคด้านการจัดการ และด้านการเงิน เพื่อนำมาประเมินผลโครงการและทำการตัดสินใจว่าควรปฏิเสธโครงการ หรือรับโครงการเพื่อการลงทุน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้จะพิจารณาปัจจัยต่างๆที่อาจจะมีผลต่อโครงการ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

#### การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการตลาด (ชมกร ชาราศรีสุทธิ, 2552) ประกอบด้วยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการสร้างโอกาส และการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของธุรกิจที่ขายบริการ หลังจากที่มีการเลือกตลาดเป้าหมายแล้ว การจัดส่วนประสมทางการตลาด จะใช้ทฤษฎีส่วนประสมการตลาดสำหรับธุรกิจบริการหรือ 7P's ดังนี้

##### ผลิตภัณฑ์ (Product or Service)

- คุณภาพที่เหนือกว่า
- มีภาพลักษณ์ของตราหือ(Brand Image) ที่ดีเป็นที่รู้จักและไว้วางใจได้
- มีการรับประกัน (Warrantee)
- มีจุดขายที่แตกต่าง (Unique Sales Proposition)
- มีตัวตนเป็นรูปธรรม (Tangible)
- มีการเพิ่มคุณลักษณะบางประการ(Additional Features)

##### ราคา (Price)

- มีมูลค่าเพิ่ม(Value Added) ทำให้ตั้งราคาได้สูงตามคุณค่าที่เพิ่ม
- ให้ส่วนลดพิเศษ
- ระยะเวลาการให้เครดิตนาน

##### การจัดจำหน่าย (Place)

- ให้บริการกว้างขวางทั่วถึง ลูกค้ามาใช้บริการได้สะดวก

- มีสถานที่หรือจุดให้บริการมากกว่าคู่แข่ง
- มีวิธีการให้บริการรูปแบบใหม่
- เลือกช่องทางการจัดจำหน่ายที่มีคุณภาพ

#### การส่งเสริมการตลาด (Promotion)

- การรณรงค์โฆษณาในรูปแบบใหม่ๆ
- โปรแกรมการส่งเสริมการตลาดไปยังลูกค้าประจำ
- ข้อเสนอพิเศษ (Special Offers)
- การประชาสัมพันธ์ และการสนับสนุนกิจกรรม (Sponsorship)
- จดหมายส่งตรง (Direct Mail)

#### คน (People)

- ฝึกอบรมพนักงานผู้ให้บริการ
- ดูแลเอาใจใส่ลูกค้าให้ดีขึ้น
- พนักงานทำงานมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น
- ให้การดูแลเอาใจใส่เป็นส่วนตัว (Personal Attention)
- พนักงานมีทักษะความรู้ความชำนาญ

#### กระบวนการให้บริการ (Process)

- เทคโนโลยีทันสมัย
- ระบบและขั้นตอนของการบริการ
- เวลาตอบสนองลูกค้าโดยเร็ว

#### ลักษณะทางกายภาพที่ปรากฏ (Physical Evidence)

- สภาพแวดล้อมที่สะอาดสบาย
- การตกแต่งที่โดดเด่น
- มีหลักฐานประกาศนียบัตร รับรองความรู้ความชำนาญหรือสมาชิกภาพด้านวิชาชีพ
- มีภาพลักษณ์ขององค์กรที่แข็งแกร่งเป็นที่ยอมรับ
- หลักฐานเอกสารหนังสือแสดงให้เห็นถึงบริการที่มีคุณภาพ

#### การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (ชมกร ชาราศรีสุทธิ, 2552) การวิเคราะห์ด้านเทคนิคมีจุดมุ่งหมายเพื่อคาดคะเนต้นทุนและเงินลงทุนต่างๆ ดังนี้

- เงินลงทุนถาวร คือ เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเริ่มแรก ได้แก่ ที่ดิน อาคารที่พักเฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก

- การออกแบบ และการปรับปรุงที่ดินในการก่อสร้าง ทำเลสถานที่ตั้ง
- การกำหนดขนาด และวิธีการก่อสร้าง การคาดคะเนต้นทุนในการก่อสร้าง
- ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินการ เป็นค่าใช้จ่ายช่วงระยะเวลาเริ่มเปิดดำเนินการ ซึ่งเกิดขึ้น ในระยะแรกๆเท่านั้น เช่น ค่าล่วงเวลา ค่าซ่อมแซมเพิ่มเติม ค่าใช้จ่ายในการเปิดดำเนินการ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขอใบอนุญาตต่างๆ จากหน่วยงานราชการ เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

#### การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (ชมกร ชาราศรีสุทธิ, 2552) มุ่งเน้นถึงบุคลากร ที่มีความสามารถในการบริหารที่จะเข้ามารับผิดชอบตลอดจนรูปแบบการบริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการ ระดับของการบริหารและขอบเขตการดำเนินงานตลอดจนอื่นๆ ที่มีผลต่อการจัดรูปแบบการบริหาร การวิเคราะห์ความพร้อมทางการบริหารเป็นส่วนจำเป็นในทางปฏิบัติเนื่องจากความสามารถทางการบริหารเป็นกลไกสำคัญที่ผลักดันให้การบริหารงานประสบผลสำเร็จ ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์นี้จะถูกนำไปประมาณการถึงค่าใช้จ่ายแรกเริ่มโครงการ และค่าใช้จ่ายระหว่างการดำเนินงาน เพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงินต่อไป

#### การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการเงิน (ฐาปนา ฉินไพศาล และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542)

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) เป็นการคำนวณหากระแสเงินสดที่จ่ายในวันนี้ รวมกระแสเงินสดที่ออกในปีต่อๆมา ซึ่งคิดลดมาให้เป็นกระแสเงินสดออกในปัจจุบัน คิดเทียบกับกระแสเงินสดที่ไหลเข้าในปีต่อๆมา คิดลดเป็นค่าปัจจุบันเปรียบเทียบกับกระแสเงินสดที่ไหลเข้ากับกระแสเงินสดที่ไหลออก หากค่าปัจจุบันสุทธิตามคำนวณได้ค่าเป็นบวก แสดงว่า ควรลงทุน และหากเป็น ลบ แสดงว่าไม่ควรลงทุน โดยสามารถคำนวณได้จากสูตร

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

โดย	NPV	=	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
	CF <sub>t</sub>	=	กระแสเงินสดรับสุทธิที่คาดว่าจะได้รับต่องวด
	I <sub>0</sub>	=	เงินลงทุนเริ่มแรก
	r	=	ผลตอบแทนที่ต้องการ

t = ปีที่ดำเนินงานโครงการ 1, 2, ..., n  
n = อายุโครงการ

NPV อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate Return : IRR) หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในโครงการที่พิจารณาเฉลี่ยต่อปีตลอดอายุการลงทุน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า IRR หมายถึง อัตราส่วนลดที่ทำให้ผลรวมของค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิทั้งโครงการมีค่าเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรกพอดี หรือ IRR คือ อัตราส่วนลดที่ทำให้ NPV ของโครงการมีค่าเท่ากับ 0 หรือถ้าอัตราผลตอบแทนของโครงการสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ หรือต้นทุนของเงินทุน ( $IRR \geq WACC$ ) แล้ว ก็ควรลงทุน แต่ถ้าน้อยกว่า ( $IRR < WACC$ ) ก็ควรปฏิเสธโครงการลงทุน โดยสามารถคำนวณได้จากสูตร

$$I_0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t}$$

โดย  $CF_t$  = กระแสเงินสดรับสุทธิที่คาดว่าจะได้รับต่องวด  
 $I_0$  = เงินลงทุนเริ่มแรก  
IRR = ผลตอบแทนของโครงการ  
n = อายุโครงการ  
t = ปีที่ดำเนินงานโครงการ 1, 2, ..., n

- ระยะเวลาในการคืนทุน (Payback Period: PB) คือ ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายที่ลงทุนในโครงการ หรือระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการ เท่ากับ เงินลงทุนของโครงการ ทั้งนี้โครงการจะสามารถยอมรับได้ก็ต่อเมื่อ ระยะเวลาคืนทุน อยู่ในระยะเวลาที่นักลงทุนกำหนด

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุน}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

- การการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) (ฐาปนา ฉันทไพศาล และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542.) เป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกำไรอันเป็นผลเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรต่างๆ โดยความเสี่ยงสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ ความเสี่ยงทางธุรกิจ (Business Risk) ซึ่งเกิดจากการดำเนินงานของธุรกิจนั้น โดยตรง เช่น การมีต้นทุนคงที่สูง หรือยอดขายผันผวน ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเนื่องจากมี

การเปลี่ยนแปลงปัจจัยสำคัญในตลาดการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้อ หรือมีการเพิ่มสัดส่วนในหนี้สิน ดังนั้นจึงใช้การวิเคราะห์ความไวเป็นการวิเคราะห์ความเสี่ยงของผลการประเมินโครงการ โดยผู้วิเคราะห์โครงการต้องตัดสินใจเหตุการณ์ในอนาคตภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไปจากภาวะการณ์ที่ได้คาดหมายไว้ที่มีผลกระทบต่อโครงการ ซึ่งตัวแปรที่สำคัญในการใช้วิเคราะห์ผลตอบแทนต่อต้นทุนมี 3 ตัวแปรด้วยกัน ได้แก่ ค่าเช่า จำนวนห้องพักที่มีการเช่า และต้นทุนรวม

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนครราชสีมา การศึกษาครั้งนี้ได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มนักเรียน และกลุ่มวัยทำงานที่คาดว่าจะมีความต้องการใช้บริการที่พักอาศัย ประเภทอพาร์ทเมนท์ จำนวน 400 ราย โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก และเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ จำนวน 4 ราย เลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง นำผลรวบรวมข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยใช้ร้อยละ ความถี่ ภายใต้ข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 9.91% ผลการศึกษาด้านการเงิน จากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในเขตจังหวัดนครราชสีมา ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 9,534,904 บาท โดยมีส่วนของเจ้าของเป็นเงิน 7,534,904 บาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 79 ส่วนของเงินกู้ 2,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 21 มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์โครงการ มีระยะเวลาคืนทุน 15.77 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.91% เท่ากับ -3,450,582 บาท ซึ่งมีค่าต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 5.48 ดังนั้นโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนครราชสีมา จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ชัชชัย วรจิตติสรณ์ (2550) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจาก แบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลการศึกษาความต้องการหอพักเอกชน จากกลุ่มตัวอย่างนักเรียน โรงเรียน โปลิตیکنิคลานนา นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ พนักงานโรงพยาบาลลานนา และพนักงานห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง จากกลุ่มตัวอย่าง 200 ราย และสำรวจความต้องการในการตัดสินใจเลือกใช้บริการหอพัก โดยการสร้างแบบสอบถามเพื่อทดสอบจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 100 ราย โดยเลือกใช้วิธีแบบเจาะจง และทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีค่าสถิติ ความถี่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย ภายใต้ข้อสมมุติฐานโครงการต้องการ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ร้อยละ 8 พบว่า % ผลการศึกษาด้านการเงิน จากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ โครงการลงทุนหอพัก ในตำบล

ป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 5,200,000 บาท โดยมีส่วนของเจ้าของ เป็นเงิน 3,120,000 บาท ส่วนของเงินกู้ยืมธนาคาร 1,080,000 บาท ผลการวิเคราะห์โครงการ มี ระยะเวลาคืนทุน 11.ปี 3 เดือน จุดคุ้มทุนเท่ากับ 17 ห้องต่อเดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 50,718 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 มีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 8.11 ดังนั้น โครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จึงมีความเป็นไปได้ในการ ลงทุน

สมชาย ทรัพย์สิน โอฟาร (2552) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้าง ห้องชุดให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็น กลุ่มผู้เช่าอพาร์ทเมนท์ ผู้เช่าห้องพัก ผู้กำลังมองหาเช่าอพาร์ทเมนท์ และกลุ่มอาศัยอยู่บ้านร่วมกับพ่อแม่ ที่คาดว่าต้องการใช้บริการที่พักอาศัย ประเภทอพาร์ทเมนท์ จำนวน 200 ราย โดยใช้กลุ่มตัวอย่าง แบบสะดวก และเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนท์ จำนวน 5 ราย เลือกใช้ วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง และได้รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหนังสือ วารสาร บทความ รายงาน การวิจัย ข้อมูลทางสถิติ นำผลรวบรวมข้อมูลที่ได้อมาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยใช้ร้อยละ ความถี่ เพื่อนำความมูลมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้โครงการลงทุน ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการ จัดการ และด้านการเงิน ภายใต้ข้อสมมุติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 9.52% ผลการศึกษาพบว่า ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 23,323,120 บาท โดยเป็นส่วนของเจ้าของ ทั้งหมด โครงการตั้งอยู่ในย่านทำเลที่ดีที่ใกล้กับห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงเรียน และตลาดนัด ด้านหน้าติดถนนทางเข้าหมู่บ้านขนาดใหญ่ มีที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ กว้างขวาง และมี ขนาดห้องพักที่กว้าง มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์ มีระยะเวลาคืนทุน 14.01 ปี มูลค่า ปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.52 เท่ากับ -7,258,191 บาท ซึ่งต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตรา ผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับ ร้อยละ 5.8901 ดังนั้นโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่าใน เขตบางแค กรุงเทพมหานคร จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน