

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมในตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

A Feasibility Study of Investment on Hotel in Tambon Bang Saray Amphoe Sattahip, Changwat Chon Buri

นารินทร์ เชื้ออ่าว / Narin Chuaaow

คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา / Faculty of Economics at Sriracha, Kasetsart University Sriracha Campus

E-mail: narin.chua@ku.th

พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์ / Bhisanuwat Thaweewat

คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา / Faculty of Economics at Sriracha, Kasetsart University Sriracha Campus

E-mail: bhisanuwat.t@ku.th

บทคัดย่อ

การศึกษามีวัตถุประสงค์เพื่อ สำรวจสภาพตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงินของโครงการ การศึกษาใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการสังเกตมีส่วนร่วมและสัมภาษณ์เชิงลึก และใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารวิชาการของแหล่งต่างๆ ข้อมูลถูกนำมาวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ เครื่องมือที่ใช้ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราผลตอบแทนภายในทั้งก่อนและหลังปรับค่าแล้ว ดัชนีความสามารถในการทำกำไรและการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน ผลการศึกษาพบว่า ตำบลบางเสร่มีโรงแรมนักท่องเที่ยวอยู่ 4 แห่ง โรงแรมระดับ 5 ดาวขนาดเล็ก 3 แห่ง โรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาว 1 แห่ง ซึ่งโรงแรมแบบผสมมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 70 สูงที่สุด ทั้งที่ไม่ติดทะเล โครงการลงทุนซื้อที่ดินขนาด 2 ไร่ ติดชายหาดเพื่อสร้างโรงแรมสูง 8 ชั้น มีห้องพัก 216 ห้อง จัดประเภทห้องพักและราคาเป็นแบบผสมระดับ 4-5 ดาว เช่นเดียวกับคู่แข่ง ผลการศึกษาด้านการเงินที่อายุโครงการ 22 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 6.72 บ่งชี้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้ เพราะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 113,491,053 บาท อัตราผลตอบแทนภายในร้อยละ 8.36 อัตราผลตอบแทนที่ปรับค่าแล้วร้อยละ 7.50 และดัชนีความสามารถในการทำกำไร 1.16 เท่า ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนพบว่า ผลตอบแทนลดลงได้ร้อยละ 7.23 ด้านการลงทุน ต้นทุนการดำเนินงาน และต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.41, 14.84 และ 14.93 ตามลำดับ สรุปได้ว่าโครงการมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้, โรงแรม, มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

Abstract

The study objectives were to explore market condition, study technical aspects and analyze the financial feasibility of the investment. The study used primary data obtained from non-participant observation and in-depth interviews and used secondary data obtained from academic papers of various sources. Both types of data were used in descriptive and quantitative analyses. Financial tools were net present value (NPV), internal rate of return (IRR), modified internal rate of return (MIRR), profitability index (PI) and switching value test (SVT). The result revealed that there were 4 tourist hotels in Tambon Bang Saray, 3 were small 5-star hotels

and the other 1 was mixed with 4-5 star commination rooms. This mixed hotel had occupancy rate of 70 percent despite of its non-seafront area. The new hotel project aimed to buy a seaside area of 2 rais to construct one 8-starey building with 216 rooms. The room types and the room rates were similar to its 7-starey competitor. Financial study with the project life of 22 years and WACC at 6.72 percent showed that the project was feasible since NPV was 113,491,053 Baht, IRR was 8.36 percent, MIRR was 7.50 percent and PI was 1.16. The SVT indicated that revenue could be down 7.23 percent, investment cost, operation cost and total cost could be up 16.41, 14.84 and 14.93 percent respectively. Hence the project was considered the low risk.

Keywords: Feasibility study, Hotel, Net present value

บทนำ

เมืองพัทยาเป็นแหล่งธุรกิจ และสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร การเดินทางสะดวก ด้วยเหตุนี้จึงทำให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทุกปี จากข้อมูลย้อนหลัง 5 ปี ของกองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาปี 2558-2562 พบว่า จำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ที่มาจากนักท่องเที่ยวของเมืองพัทยามีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง อัตราการเข้าพักเฉลี่ย 5 ปี ย้อนหลัง เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.18 เป็นร้อยละ 80.73 นอกจากเมืองพัทยาที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวแล้วนั้น พื้นที่โดยรอบของเมืองพัทยายังได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน อาทิเช่น 1. เกาะล้าน เป็นเกาะที่อยู่ทางทิศตะวันตกของเมืองพัทยา 2. อำเภอสัตหีบ เป็นอำเภอที่อยู่ทางทิศเหนือของเมืองพัทยา 3. ตำบลนาจอมเทียนและตำบลบางเสร่ อยู่ทางทิศใต้ของเมืองพัทยา เป็นพื้นที่ติดชายฝั่งทะเลที่ได้รับเขตอิทธิพลจากเมืองพัทยายาวต่อเนื่อง มีนักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น โดยเมืองพัทยาก่อให้เกิดการบริการส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ เกิดจากการรวมพื้นที่ของอำเภอบางละมุงส่วนล่างรวมเข้ากับพื้นที่ของอำเภอสัตหีบส่วนบน จึงทำให้มีเขตอิทธิพลส่งผลถึงนาจอมเทียนและบางเสร่ จำนวนนักท่องเที่ยวในเมืองพัทยาที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้แหล่งที่พักในเมืองพัทยามีเพิ่มขึ้นจนเต็มพื้นที่ การลงทุนในกิจการโรงแรมที่พักทำได้ยาก หากมีพื้นที่ที่สามารถลงทุนได้ ที่ดินจะมีราคาสูง ทำให้ความเจริญด้านที่พักนักท่องเที่ยวแผ่กระจายลงมาตอนล่างของพื้นที่ตำบลนาจอมเทียนและตำบลบางเสร่ ซึ่งเป็นเขตต่อเนื่องกัน จนปัจจุบันในพื้นที่ตำบลนาจอมเทียนมีความหนาแน่นค่อนข้างมาก ที่ดินมีราคาสูงเช่นเดียวกับพัทยา และมีโรงแรมที่พักนักท่องเที่ยวกระจายตัวอยู่บริเวณริมทะเลค่อนข้างแออัด ในส่วนของตำบลบางเสร่ มีพื้นที่ที่นักท่องเที่ยวให้ความสนใจคือฝั่งติดชายฝั่งทะเล หาดบางเสร่ยาวประมาณ 1.5 กิโลเมตร ปัจจุบันได้ถูกพัฒนาจนมีความสวยงาม เป็นชายหาดที่เงียบสงบ ปัจจุบันมีนักท่องเที่ยวนิยมเข้าพักโรงแรมที่พักระดับ 4-5 ดาว ในพื้นที่ตำบลบางเสร่ (ตารางที่ 1) และโรงแรมดังกล่าวในพื้นที่ตำบลบางเสร่เริ่มมีการลงทุนเพียง 4 แห่งเท่านั้น แบ่งออกเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาวขนาดเล็ก จำนวน 3 แห่ง จำนวนห้องพักไม่เกิน 60 ห้อง ซึ่งเป็นโรงแรมขนาดเล็กไม่ใหญ่มาก แต่การออกแบบตกแต่งห้องพักให้มีอ่างน้ำวน (Jacuzzi) หรือเป็นห้องพักพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool villa) ห้องพักราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 4,000 บาทต่อคืนขึ้นไป ในส่วนของโรงแรมระดับ 4 ดาว ในพื้นที่ตำบลบางเสร่ยังไม่มีการลงทุน แต่มีโรงแรมเพียง 1 แห่ง ที่มีห้องพัก 2 แบบผสมกัน ที่เป็นระดับ 5 ดาว และ 4 ดาว ได้แก่ โรงแรมคอสตา วิลเลจ บางเสร่ ซึ่งมีห้องพัก 2 แบบ แบบที่ 1 ห้องพักรับนักท่องเที่ยวเช่นเดียวกับโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยภายในห้องพักมีอ่างน้ำวน (Jacuzzi) ราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 4,000-11,430 บาทต่อคืน แบบที่ 2 ห้องพักแบบปกติ ราคาห้องพักเริ่มต้นที่ 1,850-3,325 บาทต่อคืน (ตารางที่ 2) ซึ่งได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวมากที่สุดในพื้นที่ตำบลบางเสร่ด้วยอัตราการเข้าพักร้อยละ 70 (ตารางที่ 1) สูงกว่าที่พักระดับ 5 ดาวซึ่งมีอัตราเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 55-65 เห็นได้ชัดว่าโรงแรมที่พักแบบผสมระดับ 4-5 ดาวนี้ตอบสนองความต้องการนักท่องเที่ยวของตำบลบางเสร่ ได้ทั้ง 2 ระดับ จากสาเหตุดังกล่าว ผู้วิจัยจึงมีแนวคิดที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโรงแรมที่พักแบบผสมระดับ 4-5 ดาว ราคาเริ่มต้น 1,900 บาทต่อคืน ไปจนถึงห้องพักที่ระดับราคา 11,000 บาทต่อคืน ในพื้นที่ติดชายทะเลบางเสร่ เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 19

5 กรกฎาคม 2564 ณ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

ตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในพื้นที่เมืองพัทยา แต่เนื่องจากการลงทุนมีความเสี่ยง จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาความคุ้มค่าในการลงทุนก่อนการตัดสินใจเพื่อประกอบการพิจารณา โดยผู้วิจัยทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนด้วยหลักเกณฑ์การวิเคราะห์โครงการ

ตารางที่ 1 ที่พักนักท่องเที่ยวในตำบลบางเสร่ ปี 2562

ประเภทของที่พัก	จำนวนที่พัก (แห่ง)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	Occupancy Rate (%)
1 ดาว ระดับราคา 300-500	8	30	40
2 ดาว ระดับราคา 500-800	22	281	50
3 ดาว ระดับราคา 800-1, 300	10	299	55
4-5 ดาว ระดับราคา 1, 300-11, 430	1	110	70
5 ดาว ระดับราคา 4,000-28, 400	2	129	65

ที่มา: Web site: Google Map, Agoda, ที่ทำการอำเภอสัตหีบ กรมการปกครอง และจากการสัมภาษณ์ (2563)

ตารางที่ 2 อัตราเข้าพักโรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาว (โรงแรมคอสตา วิลเลจ บางเสร่) ปี 2562

ประเภทของห้องพัก	ระดับราคา (บาทต่อคืน)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	Occupancy Rate (%)
ห้องพักปกติ	1,850-3,325	64	75
ห้องพักพร้อมอ่างน้ำวน	4,000-4,700	33	65
ห้องชุดพร้อมอ่างน้ำวน	6,300-11,430	13	55

ที่มา: www.costavillage-bangsaray.com และจากการสัมภาษณ์ (2563)

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) สรุปรายภาพตลาดทั่วไป เกี่ยวกับที่พักในตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
- 2) ศึกษาด้านเทคนิคของโครงการลงทุนโรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาว ในตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
- 3) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนโรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาว ในตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

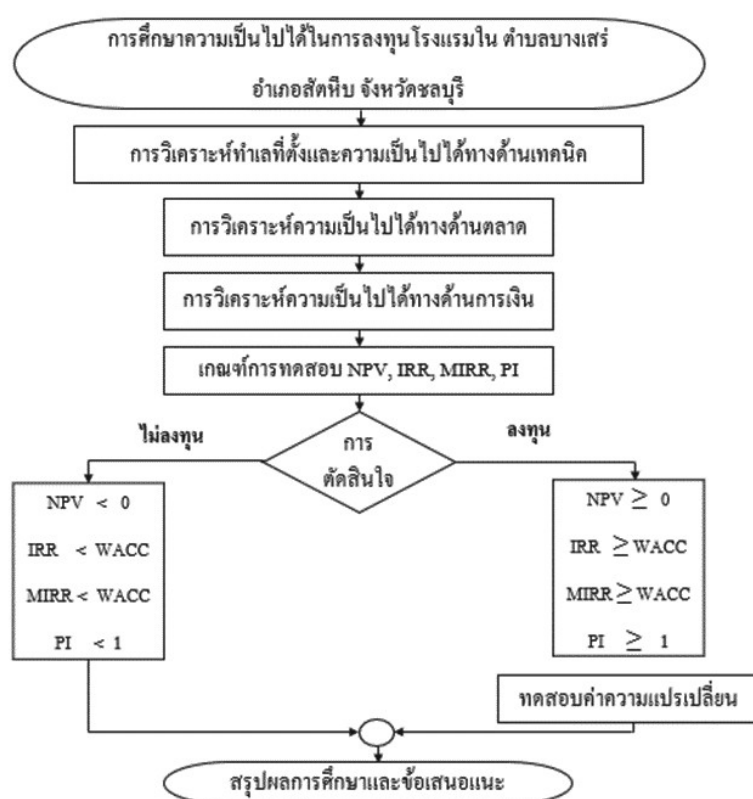
ทบทวนวรรณกรรม

การวิจัยครั้งนี้ได้ทบทวนวรรณกรรมทั้งแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดกรอบแนวความคิด พบว่ามีการวิเคราะห์ทั้งหมด 3 ด้าน คือ ด้านตลาด เพื่อทราบถึงปริมาณของอุปสงค์ อุปทานที่ใช้ในการประมาณรายรับและราคา ด้านเทคนิค เพื่อทราบถึงรูปแบบ ขนาด และสถานที่ตั้งของโครงการ ที่จะทำการลงทุน และด้านการเงิน เพื่อหาความเป็นไปได้ของโครงการในเรื่องของความคุ้มค่า และความสามารถในการรับความเสี่ยง ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัย (ตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	ชื่อเรื่อง	ทฤษฎี	เครื่องมือ
ชโลธร ตรีรักษสกุล (2555)	ความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมตู้สินค้า เมืองพญา จังหวัดชลบุรี	ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	WACC, NPV, IRR, MIRR, N/K, SVT
ซาริตา คล้ายมี (2555)	ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ บ้านพักตากอากาศในอำเภอเมือง จังหวัด ปราจีนบุรี	ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	WACC, NPV, N/K, MIRR, SVT
ปารณีย์ เทวะรัตน์ (2556)	ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการ โรงแรม ศิริระยอง ในเขตเทศบาลเมืองระยอง	ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	WACC, NPV, IRR, MIRR, NKR, PVB, PVOC, PVIC
บัณฑิตา เนาวพันธ์ (2560)	ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคาร ห้องเช่าในบริเวณชุมชนบ้านแหลมทอง เทศบาล นครแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี	ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	WACC, NPV, IRR, MIRR, PI

กรอบแนวคิดการวิจัย



วิธีการวิจัย

การเก็บข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นการรวบรวมข้อมูลด้านต้นทุนและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาเปรียบเทียบความคุ้มค่าในความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมในตำบลบางเสร่อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี โดยข้อมูลที่ทำการรวบรวมนี้มาจากข้อมูล 2 แหล่ง คือ

การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 19

5 กรกฎาคม 2564 ณ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) จากการสังเกตที่ไม่มีส่วนร่วม (Non-participation Observation) และสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) กับผู้ประกอบการโรงแรมในเขตตำบลบางเสร่ เพื่อให้ทราบข้อมูลเรื่องอัตราการเข้าพัก กลุ่มลูกค้าที่เข้าพัก กลุ่มลูกค้าหลัก กลุ่มลูกค้ารอง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในการลงทุนประกอบกิจการโรงแรม

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ทำการศึกษาค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากงานวิทยานิพนธ์ เอกสารทางวิชาการ ต่างๆ และงานวิจัย รวมถึงเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับรวบรวมและวิเคราะห์ไว้แล้ว ทั้งจากหน่วยงานของภาครัฐ เอกชน และสถาบันการศึกษาต่างๆ เพื่อให้ทราบแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

การวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 วิธี คือ

การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) กล่าวถึงสภาพทั่วไปของการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาวในพื้นที่ตำบลบางเสร่ และการศึกษาด้านเทคนิค การก่อสร้างโรงแรม โดยทั่วไปของ การดำเนินงานโรงแรม ข้อกำหนด ข้อจำกัด กระบวนการลงทุน รวมถึงอธิบายวิธีการในการสำรวจสภาพตลาดทั่วไป และศึกษารูปแบบทางด้านเทคนิคในการลงทุน เพื่อตอบสนองวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 และ 2

การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้เครื่องมือทางการเงินในการประเมินตามเกณฑ์การตัดสินใจลงทุน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ข้อที่ 3 โดยมีเครื่องมือที่ใช้ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในทั้งก่อนและหลังปรับค่าแล้ว ดัชนีความสามารถในการทำกำไรและการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน

ผลการวิจัย

การศึกษาสภาพทั่วไปและความเป็นไปได้ทางด้านตลาด ในตำบลบางเสร่มีโรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาว จำนวน 1 โรงแรม มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 70 และพื้นที่ไม่ติดชายทะเล จากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้ที่มาจากนักท่องเที่ยวของพัทยามีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง การท่องเที่ยวของเมืองพัทยามีอิทธิพลส่งผลให้นักท่องเที่ยวเข้ามาพักในพื้นที่ตำบลบางเสร่เพิ่มมากขึ้น และอัตราการเข้าพักของโรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาว ที่มีอัตราสูง ทำให้โครงการที่จะลงทุนมีความได้เปรียบในการเป็นโรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาว เป็นโรงแรมใหม่ มีพื้นที่ติดชายทะเลและมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ทำให้ได้เปรียบเหนือคู่แข่ง

การศึกษารูปแบบที่เหมาะสมและความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค พบว่า โครงการมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณริมทะเลบางเสร่เป็นศูนย์กลางการสัญจร และศูนย์กลางความต้องการของนักท่องเที่ยวและแหล่งสาธารณูปโภคที่สำคัญ มีถนนเส้นหลักเพื่อรองรับการเดินทาง โครงการมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาดพื้นที่ 2 ไร่ ด้านหน้าโครงการติดถนนเลียบชายหาดบางเสร่ ซึ่งเป็นเส้นทางหลักไปยังถนนสุขุมวิท การออกแบบโรงแรมของโครงการ มีการออกแบบให้เหมาะสมกับพื้นที่ ตัวอาคารสูง 8 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอย 19,840 ตารางเมตร มีระยะถอยร่นจากขอบริมทะเลตามที่กฎหมายกำหนด มีจำนวนห้องพัก 216 ห้อง โดยแบ่งประเภทห้องพักเป็น 3 ประเภท คือห้องปกติ ห้องขนาดใหญ่พร้อมอ่างอาบน้ำ และห้องชุดพร้อมอ่างอาบน้ำ คล้ายคลึงกับคู่แข่ง

การศึกษาค่าความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่า ต้องวิเคราะห์ต้นทุนในการลงทุนและต้นทุนการดำเนินงาน และอายุโครงการ 22 ปี รายละเอียดตามตารางด้านล่าง

ตารางที่ 5 ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและสัดส่วนเงินลงทุนของโครงการ

รายการ	อัตราส่วน (ร้อยละ)
สัดส่วนเงินทุนจากผู้ประกอบการ (We)	38
ต้นทุนเงินทุนของผู้ประกอบการ (Ke)	10.91
สัดส่วนเงินลงทุนจากการกู้ยืม (Wd)	62
ต้นทุนเงินทุนจากการกู้ยืม (Kd)	5.75
อัตราภาษี (Tax)	20
ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)	6.72

ที่มา: จากการคำนวณ (2564)

ตารางที่ 6 สรุปผลการประมาณกระแสเงินสด

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
รวมผลตอบแทน (B)	3,424,361,632
มูลค่าผลตอบแทนปัจจุบัน (PVB)	1,569,867,967
รวมต้นทุนในการดำเนินงาน (OC)	1,620,517,032
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนในการดำเนินงาน (PVOC)	764,964,405
ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน (NB)	1,803,844,600
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (PVNB)	804,903,562
ต้นทุนในการลงทุน (IC)	760,128,240
มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนในการลงทุน (PVIC)	691,412,509
กระแสเงินสดสุทธิ	1,043,716,360

ที่มา: จากการคำนวณ (2564)

ตารางที่ 7 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

เครื่องมือ	ผลการคำนวณ	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
NPV (บาท)	113,491,053	≥ 0	คุ้มค่าแก่การลงทุน
IRR (ร้อยละ)	8.36%	\geq WACC (ร้อยละ 6.72)	คุ้มค่าแก่การลงทุน
MIRR (ร้อยละ)	7.50%	\geq WACC (ร้อยละ 6.72)	คุ้มค่าแก่การลงทุน
PI (ร้อยละ)	1.16	≥ 1	คุ้มค่าแก่การลงทุน

ที่มา: จากการคำนวณ (2564)

จากการศึกษาการคาดการณ์ผลตอบแทนในอนาคตดังตารางที่ 7 เป็นสิ่งที่ไม่แน่นอนผู้ทำการศึกษาจึงต้องทำการศึกษาความสามารถในการรับความแปรเปลี่ยน เพื่อประกอบในการวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่อโครงการ ดังแสดงในตารางที่ 8

ตารางที่ 8 ผลการทดสอบความสามารถในการรับความแปรเปลี่ยน

การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน	สูตรในการคำนวณ	ผลการคำนวณ
ผลตอบแทนลดลงได้มากที่สุดเท่าใด (SVTb)	$(NPV/PVB) \times 100$	7.23%
ต้นทุนรวมที่สามารถเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดเท่าใด (SVTc)	$(NPV/PVC) \times 100$	14.93%
ต้นทุนในการลงทุนเพิ่มขึ้นมากที่สุดเท่าใด (SVTic)	$(NPV/PVIC) \times 100$	16.41%
ต้นทุนในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นได้มากที่สุดเท่าใด (SVTOc)	$(NPV/PVOC) \times 100$	14.84%

ที่มา: จากการคำนวณ (2564)

ผลจากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินของโครงการ พบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มากกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่มีการปรับค่าแล้ว (MIRR) มีค่าสูงกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนัก ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (PI) มีค่ามากกว่า 1 ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนพบว่า ผลตอบแทนลดลงได้ร้อยละ 7.23 ต้นทุนการลงทุน ต้นทุนดำเนินงาน และ ต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 16.41, 14.84 และ 14.93 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าโครงการที่ศึกษามีความคุ้มค่าต่อการลงทุน และมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

สรุปและอภิปรายผล

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมในตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เมื่อพิจารณาตามเกณฑ์ในการตัดสินใจ ดังแสดงในตารางที่ 7 จะเห็นว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนโรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาว ในตำบลบางเสร่ และยังสามารถรองรับความเสี่ยงได้ค่อนข้างสูง ดังแสดงในตารางที่ 8 เพราะสามารถมีห้องว่างได้ถึง 96 ห้อง จากผลตอบแทนลดลงได้มากที่สุดร้อยละ 7.23 หรือคิดเป็นจำนวนห้องได้ 15 ห้อง รวมกับห้องเช่าที่เหลือจากการคิดอัตราค่าเช่าพักที่ร้อยละ 62.86 อีก 81 ห้อง และในด้านของต้นทุนยังสามารถเพิ่มขึ้นได้อีก จะเห็นได้ว่าโครงการนี้มีความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับงานศึกษาของคุณ ชโลธร ตรีรักษสกุล (2555) และคุณ ชาริตา คล้ายมี (2555) อีกทั้งมีคู่แข่งเพียง 1 โครงการ และโรงแรมแบบผสมระดับ 4-5 ดาวที่ทำการศึกษานี้มีความได้เปรียบเรื่องของทำเลที่ตั้งอยู่ติดทะเลและเป็นโรงแรมสร้างใหม่ จากการที่โครงการรับความแปรเปลี่ยนด้านผลตอบแทนได้ค่อนข้างสูง จึงส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ที่สนใจร่วมลงทุนและการพิจารณาขออนุมัติสินเชื่อของธนาคารได้โดยง่าย ดังนั้นควรรีบทำการลงทุน และงานศึกษาในครั้งนี้ยังสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่ใกล้เคียงได้

เอกสารอ้างอิง

- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2562). สถิติท่องเที่ยวภายในประเทศปี 2562 (จำแนกตามภูมิภาคและจังหวัด) (*Domestic Tourism Statistics Q1-Q4 (Classify by region and province)*). สืบค้นจาก https://www.mots.go.th/more_news_new.php?cid=618.
- กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา. (2562). สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวเดือนธันวาคม 2562. สืบค้นจาก https://www.mots.go.th/download/article/article_20200123132729.pdf.
- ชาริตา คล้ายมี. (2555). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการบ้านพักตากอากาศในอำเภอมะนัง จังหวัดปราจีนบุรี. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ชโลธร ตรีรักษสกุล. (2555). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมตู้สินค้าเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ฐานเศรษฐกิจ. (2552). *TOP10 จังหวัดไทยรายได้ท่องเที่ยวไทย-เทศ*. สืบค้นจาก <https://www.thansettakij.com/content/411965>.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2564). *อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ ของธนาคารพาณิชย์ ประจำวันที่ 1 เมษายน 2564*. สืบค้นจาก www.bot.or.th.

ปัทมिता เนาวพันธ์. (2560). *ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าในบริเวณชุมชนบ้านแหลมทอง เทศบาลนครแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี*. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัย.

ปารณีย์ เทวะรัตน์. (2556). *การศึกษความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการโรงแรม ศิริ ระยอง ในเขตเทศบาลเมืองระยอง*. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

การประชุมวิชาการ บัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 19

5 กรกฎาคม
2564



ณ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

บรรณาธิการ

ศ.ดร.อรรณพ วรรณเลี้ยง

รศ.ดร.สุกัญญา บุรณนดชาชัย

แรงจูงใจการใช้เวลาว่างของกลุ่มคนวัยทำงานที่มาใช้บริการสวนสาธารณะวชิรเบญจทัศ กรุงเทพมหานคร ณัฐยานี สิริทรงประกอบ และ วิพงษ์ชัย ร้องขันแก้ว	549
ความสัมพันธ์ของคุณภาพบริการ การรับรู้คุณค่า ความพึงพอใจ และการบอกต่อของผู้ใช้ไฟ ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในพื้นที่จังหวัดนครปฐมและจังหวัดสมุทรสาคร ภักพงษ์ วงษ์พันธุ์ทา และ ยอดมนี เทพานนท์	556
ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการใช้เวลาว่างกับระดับความเครียดของนักกีฬาซอฟท์บอล ระดับมหาวิทยาลัยในกรุงเทพมหานคร สุพัฒน์พงศ์ พิบูลสุนทรโรจน์, ภาณุภูมิ รัตนโรจนากุล และ สุนทรตรี นุ่มเนติพันธ์	564
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่าบริเวณนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ชยพล พุ่มเรือง และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์	571
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อสินค้าออนไลน์ ณัฐธินิชา สุขพอดดี และ เสาวลักษณ์ ภูไจริญประสิทธิ์	579
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมในตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี นารินทร์ เชื้ออ่าว และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์	587
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงงานแปรรูปมังคุด ในอำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร อรรถโกวิท มณีเนวล และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์	595
การศึกษาโปรตีนที่เกี่ยวข้องต่อการศึกษา mg^{2+} ในลำไส้ของหนู ที่มีภาวะ hypomagnesemia จากการได้รับ Omeprazole เป็นระยะเวลานาน ณัฐธิดา คำพวง และ ณรงค์ฤทธิ์ ทองอ่อน	603
การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารห้องเช่า ตำบลพลูตาหลวง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ลักขณา ชุ่มแอ่น และ พิษณุวัฒน์ ทวีวัฒน์	605
อุปสงค์การส่งออกถุงมือยางทางการแพทย์ของไทยไปยังประเทศญี่ปุ่น วสุนธรา แสงกุลศรี และ ศรীর สมบูรณ์ทรัพย์	613

ประกาศนียบัตร

คณะกรรมการจัดการประชุม ขอมอบประกาศนียบัตรฉบับนี้ เพื่อแสดงว่า

นารินทร์ เชื้ออ่าว และ พิชณวัฒน์ ทวีวัฒน์


ได้เข้าร่วมนำเสนอบทความวิชาการ/วิจัย เรื่อง

“การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมในตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี”

ใน การประชุมวิชาการบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 19
วันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ณ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

จัดการประชุมโดย





รศ.ดร.ชนพร ศรียากุล
นายกสมาคม

สมาคมรัฐศาสตร์แห่งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์



ผศ.ดร.วิรัช เลิศไพฑูรย์พันธ์
รองอธิการบดี
มหาวิทยาลัยศรีปทุม