

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนโรงแรมในพื้นที่นาจอมเทียน จังหวัดชลบุรี  
Feasibility study of hotel investment project in area Na Jomtien Chonburi

สุริยา วงศ์เมืองแก่น<sup>1</sup> และ ฆนัทนันท์ ทวีวัฒน์<sup>2</sup>

สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

<sup>1</sup>E-mail: suriya.w@ku.th, <sup>2</sup>E-mail: kanatnan.th@ku.th

### บทคัดย่อ

การศึกษามีวัตถุประสงค์ (1) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาดของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมระดับ 4 ดาว บริเวณพื้นที่ตำบลนาจอมเทียน (2) เพื่อศึกษารูปแบบและทางเลือกทางด้านเทคนิคของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมระดับ 4 ดาว บริเวณพื้นที่ตำบลนาจอมเทียน (3) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมระดับ 4 ดาว บริเวณพื้นที่ตำบลนาจอมเทียน การศึกษาใช้ข้อมูลปฐมภูมิการสังเกตแบบไม่มีส่วนและข้อมูลทุติยภูมิทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความวิชาการ งานวิจัย สถิติที่มีการศึกษาไว้แล้ว ทั้งจากหน่วยงานของภาครัฐและเอกชน ข้อมูลที่ได้ถูกนำมาวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ เครื่องมือทางการเงินที่ใช้ ได้แก่ ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก, มูลค่าปัจจุบันสุทธิ, อัตราผลตอบแทนภายใน, อัตราผลตอบแทนภายในที่มีการปรับค่าแล้ว ดัชนีความสามารถทำกำไร และการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน

ผลการศึกษา พบว่า ตำบลนาจอมเทียนได้รับอิทธิพลการท่องเที่ยวจากเมืองพัทยาทำให้มีนักท่องเที่ยวมาท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นทุกปี ประกอบการมีสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญมากมาย จากการศึกษาโรงแรมที่มีทำเลตั้งติดชายหาดส่วนมากจะเปิดให้บริการเป็นโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดยโรงแรมระดับ 5 ดาว ที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 80 และโรงแรมระดับ 4 ดาว จะมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 69 โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักค่อนข้างดีจะเป็นโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนและใกล้ชายหาด จากการวิเคราะห์ด้านตลาดที่ดินของบริษัทจึงมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาให้เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว สอดคล้องกับสภาพที่ดินที่ด้านหน้าของแปลงที่ดินอยู่ติดถนนสาธารณะประโยชน์เข้าออกโครงการได้สะดวก ด้านหลังติดลำคลองกว้างประมาณ 35 เมตร เป็นแหล่งน้ำธรรมชาติที่สามารถปรับปรุงภูมิทัศน์ให้สวยงามเชื่อมต่อไปสู่ชายหาดได้โดยตรง โดยการก่อสร้างอาคารโรงแรมไม่ขัดต่อข้อกำหนดกฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี ทำการออกแบบเป็นอาคารประเภทโรงแรม ความสูง 8 ชั้น และได้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษตามข้อกำหนด) พื้นที่รวมอาคาร 9,400 ตร.ม พื้นที่ชาย 5,025 ตร.ม ห้องพักสำหรับปล่อยเช่า จำนวน 165 ห้อง โดยที่ตั้งโครงการสามารถก่อสร้างโรงแรมได้โดยไม่ผิดข้อกำหนดมีความเป็นไปได้ด้านเทคนิค ด้านการเงินอายุโครงการ 21 ปี ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 6.65 เป็นอัตราคิดลด พบว่า โครงการมีความคุ้มค่าเพราะมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 254,403,910.28 บาท ที่

อัตราผลตอบแทนภายในร้อยละ 15.38 อัตราผลตอบแทนที่ปรับค่าแล้วร้อยละ 15.38 ดัชนีความสามารถในการทำกำไร 1.91 เท่า ผลการทดสอบค่าความแปรเปลี่ยนพบว่า ผลตอบแทนลดลงได้ร้อยละ 25.5 ด้านการลงทุนต้นทุนการดำเนินงานและต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 91, 54.9 และ 86 ตามลำดับ สามารถสรุปได้ว่าโครงการนี้คุ้มค่าต่อการลงทุนมีความเสี่ยงต่ำ

คำสำคัญ : ตลาดโรงแรม / โรงแรม 4 ดาว / การศึกษาความเป็นไปโครงการลงทุน

## Abstract

The objectives of the study were (1) To study the market feasibility of a 4-star hotel investment project in Na Jomtien Sub-district, (2) To study the model and technical feasibility of a 4-star hotel investment project. in Na Jomtien Subdistrict area (3) To study the financial feasibility of a 4-star hotel investment project in Na Jomtien Subdistrict area. The study used primary data, non-participative observation and secondary data were collected from the book. Academic papers, research, statistics that have already been studied from government and private sectors, Both types of data were used in descriptive and quantitative analyses. Financial tools were weighted average cost of capital, net present value, internal rate of return, adjusted internal rate of return. profitability index and variation test.

The results of the study revealed that Na Chom Thian Subdistrict has been influenced by tourism from Pattaya City, resulting in more and more tourists visiting every year. The company has many important tourist attractions. From the study of hotels located near the beach, most of them are 4-5 star hotels, with 5-star hotels having an average occupancy rate of 80% and 4-star hotels having an average occupancy rate of 69%. Hotels with relatively good occupancy rates are 4-5 star hotels with complete facilities and close to the beach. Based on the Company's land market analysis, it is appropriate to develop a 4-star hotel with the physical land at the front of the plot of land next to a public road for easy access to the project. Behind it is a canal about 35 meters wide, a natural water source that can beautify the landscape and connect directly to the beach. The construction of the hotel building does not conflict with the ministerial regulations applicable to the city plan of Chonburi Province. Can be designed as a hotel type building with 8 floors and underground floor, 1 building, height 22.95 meters (not an extra large building), total building area 9,400 sq m, sales area 5,025 sq m, 165 rooms, With the location of the project, the hotel can be

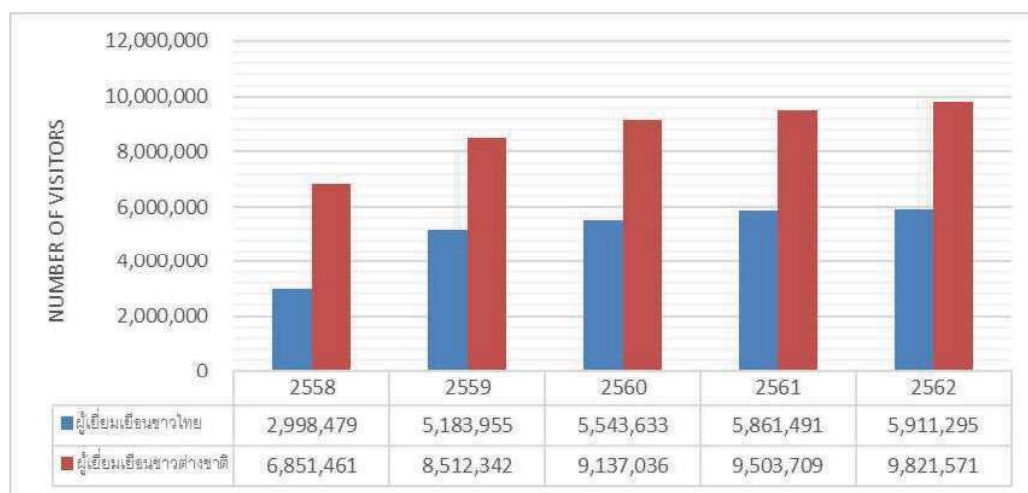
built without illegality, so there is a technical possibility. In terms of finance, the project period was 21 years, weighted average cost of capital was 6.65 percent as the discount rate. It was found that the project was worthwhile because of the net present value. 254,403,910.28 baht with internal rate of return 15.38 percent, modified internal rate of return 15.38 percent, profitability index, 1.91. The SVT indicated that revenue could be downy 25.5 percent. In investment costs, operating costs and total costs increased by 91, 54.9 and 86 percent, respectively. The project is worth the investment with low risk.

Keywords : hotel market / 4-star hotel / feasibility study for investment projects

## บทนำ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีส่วนสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศอย่างมากเนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีมูลค่าการลงทุนสูงเกี่ยวข้องกับกระแสเงินในระบบเศรษฐกิจเป็นจำนวนมากซึ่งการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีกิจกรรมและขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่ายทั้งส่วนของภาครัฐและภาคเอกชน แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่จัดว่ามีความเสี่ยงสูงแต่ก็ให้ผลตอบแทนการลงทุนสูงเช่นกันจึงทำให้ผู้ประกอบการหันมาสนใจนำเงินมาลงทุนพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมอันเป็นธุรกิจเกี่ยวกับภาคการท่องเที่ยวก็ได้มีผู้ประกอบการให้ความสนใจอย่างกว้างขวางจากการที่ประเทศไทยนั้นนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติประกอบไปด้วยแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงติดอันดับโลกกระจายตัวอยู่ตามภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ มีความได้เปรียบทางด้านค่าครองชีพรวมถึงราคาห้องพักไม่สูงมาก ผนวกไปกับการคมนาคมที่สะดวกจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของสายการบินต้นทุนต่ำ (Low cost airlines) หนุนให้การท่องเที่ยวไทยยังคงมีศักยภาพดึงดูดนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง

จากการศึกษาข้อมูลตลาด พบว่า ธุรกิจโรงแรม (รวมรีสอร์ท และเกสต์เฮ้าท์) มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนผู้ประกอบการและจำนวนห้องพักตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น สังเกตได้จากผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรม (Accommodation) เติบโตอย่างต่อเนื่อง ช่วงปี 2558 - 2562 มีสัดส่วนในผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสูงถึงร้อยละ 2.5 ก่อนจะลดลงเหลือร้อยละ 1.0 ในปี 2563 และร้อยละ 0.6 ในปี 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัส (COVID – 19) ถึงอย่างไรก็ตามธุรกิจโรงแรม ปี 2565 ก็ได้ปรับตัวดีขึ้นอันเนื่องมาจากการผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทางเข้าประเทศของชาวต่างชาติโดยได้ยกเลิกเงื่อนไขขกเว้นการกักตัว (Test & Go) สำหรับผู้เดินทางเข้าประเทศที่รับวัคซีนครบตามเกณฑ์ และลดวงเงินประกัน รวมถึงการเปิดจุดผ่านแดนรับการท่องเที่ยวทางบก



ภาพที่ 1 จำนวนของผู้เยี่ยมชม (Number of Visitors) พักยา ปี 2558 - 2562

ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ปี 2558 – 2562

ธุรกิจโรงแรมในพำทยาเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยข้อมูลสถิติที่สำคัญทางการท่องเที่ยว จำนวนของผู้เยี่ยมชมพำทยาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอัตราการเข้าพักเฉลี่ย 5 ปี ย้อนหลัง (ปี 2558 - 2562) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 75.18 เป็นร้อยละ 80.73 ดังแสดงในตารางที่ 1 ก่อนที่จะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัส (COVID – 19) ในปี 2563 – 2564 ทำให้จำนวนผู้เยี่ยมชมและอัตราการเข้าพักลดน้อยลงไป

ตารางที่ 1 แสดงภาพรวมนักท่องเที่ยวและสถานที่พักนักท่องเที่ยวในพำทยา ปี 2558 - 2562

ข้อมูล	2558	2559	2560	2561	2562
ผู้เยี่ยมชม (ล้านคน)	9.85	13.7	14.6	15.37	15.73
นักท่องเที่ยวที่พักแรม (ล้านคน)	8.88	12.28	13.27	13.81	14.12
ที่พัก (แห่ง)	314	764	880	876	871
ห้องพัก (ห้อง)	40,758	58,848	63,445	62,889	62,598
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	75.18	75.92	77.91	79.88	80.73
ระยะเวลาพำนัก (วัน)	2.62	2.68	2.68	2.65	2.61
บุคคล / ห้อง (P / R)	2.07	2.01	1.97	1.99	1.99

ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ปี 2558 – 2562

ตามข้อมูลนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวพำทยาเพิ่มขึ้นจึงเป็นสาเหตุทำให้ที่พักในพำทยาเพิ่มจำนวนขึ้นมาก ธุรกิจโรงแรมเกิดการแข่งขันสูง ประกอบไปกับราคาที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นส่งผลให้ความเจริญกระจายตัวลงมายังตอนล่างของพื้นที่เข้าสู่ตำบลนาจอมเทียนและตำบลบางเสร่เนื่องจากเป็นเขตพื้นที่ติดต่อกัน

การศึกษาข้อมูลโรงแรมในพื้นที่นาจอมเทียน ตามตารางที่ 2 พบว่า ในพื้นที่นาจอมเทียน โรงแรมระดับ 3 ดาว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 50 และโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 69 รวมถึงไปโรงแรมระดับ 5 ดาว ที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80 ตามลำดับ โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักค่อนข้างดีจะเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว และ 5 ดาว ที่มีพื้นที่ติดชายหาด

**ตารางที่ 2** ที่พักนักท่องเที่ยวตำบลนาจอมเทียน ปี 2562 (ระดับ 3 – 5 ดาว)

ประเภทของที่พัก	จำนวนที่พัก	จำนวนห้อง	อัตราเข้าพัก (ร้อยละ)
ระดับ 3 ดาว	4	2,160	56
ระดับ 4 ดาว	6	5,118	69
ระดับ 5 ดาว	3	729	81

ที่มา : Web site : Google Map, Agoda, ที่ทำการอำเภอสัตหีบ กรมการปกครอง

จากข้อมูลย้อนหลังในปี 2562 พิจารณาอัตราเข้าพักของโรงแรมระดับ 4 – 5 ดาว ในพื้นที่นาจอมเทียนเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 69 - 81 ประกอบกับศักยภาพของแหล่งท่องเที่ยวทำให้พื้นที่นาจอมเทียนมีความน่าสนใจลงทุนประกอบกิจการโรงแรมอย่างมาก โดยบริษัทได้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี และได้พิจารณาเห็นโอกาสในธุรกิจโรงแรมตามข้อมูลข้างต้นประกอบกับมีที่ดินอยู่ บริเวณชอยนาจอมเทียน 18 ด้านหลังที่ดินใกล้ชายหาดทำให้มีศักยภาพในการพัฒนาให้เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว จึงได้มีแผนจะลงทุนพัฒนาโครงการโรงแรมบนที่ดินทำเลที่ตั้ง ชอยนาจอมเทียน 18 แต่ด้วยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้เงินลงทุนสูงก่อนการดำเนินงานจำเป็นต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการครั้งนี้

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาดของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมระดับ 4 ดาว บริเวณพื้นที่ตำบลนาจอมเทียน
2. เพื่อศึกษารูปแบบและทางเลือกทางด้านเทคนิคของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมระดับ 4 ดาว บริเวณพื้นที่ตำบลนาจอมเทียน
3. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการลงทุนสร้างโรงแรมระดับ 4 ดาว บริเวณพื้นที่ตำบลนาจอมเทียน

## ขอบเขตของการศึกษา

1. ที่ตั้งของโครงการสำหรับการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนโรงแรมในครั้งนี้อยู่บริเวณซอยนาจอมเทียน 18 ตำบลนาจอมเทียน เป็นที่ดินที่มีอยู่แล้วของบริษัท
2. การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านตลาดจะทำการศึกษาข้อมูลจากโรงแรมคู่แข่ง บริเวณใกล้เคียงรัศมีประมาณ 2 กิโลเมตร รอบทำเลที่ตั้งของโครงการ เพื่อให้ทราบถึงอัตราการเข้าพัก รูปแบบของโรงแรม แล้วนำมาประมาณการอัตราการเข้าพักของโครงการที่ทำการศึกษา
3. การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิคจะเป็นการศึกษาข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ รวมถึงกฎกระทรวง ประกาศ หรือกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปเป็นข้อมูลให้สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญออกแบบอาคาร ให้สอดคล้องไปกับข้อกำหนดและกฎหมาย
4. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินจะทำการประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ และประเมินมูลค่าของโครงการด้วยเครื่องมือทางการเงินที่มีการปรับมูลค่าเงินตามเวลา ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return : IRR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ปรับค่าแล้ว (Modified Internal Rate of Return : MIRR) และดัชนีความสามารถในการทำกำไร (Profitability Index : PI) จากนั้นทำการวิเคราะห์ความสามารถการรับความแปรเปลี่ยน (Switching Value Test : SVT)

## การทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ คือ การศึกษาและจัดทำเอกสารประกอบด้วยข้อมูลต่างๆที่จำเป็น แสดงถึงเหตุผลสนับสนุน (Justification) รวมถึงความถูกต้องสมบูรณ์ (Soundness) ของโครงการเพื่อให้ได้มาซึ่งโครงการที่ดี และเมื่อปฏิบัติแล้วให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่คุ้มค่าการลงทุน (ประสิทธิ์ ตงยิ่งศิริ, 2542) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจึงเป็นขั้นตอนสำคัญที่ช่วยลดความเสี่ยงของการประกอบธุรกิจ เป็นกลไกสำคัญที่จะลดทอนอันตรายหรืออคติของผู้ลงทุนจากการใช้ข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินค้าที่มีลักษณะเฉพาะตัวสูง (Uniqueness) แตกต่างจากสินค้าประเภทอื่นๆเป็นอย่างมาก ที่ส่วนใหญ่จะใช้เงินลงทุนจำนวนมาก เมื่อลงทุนไปแล้วไม่สามารถโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงลักษณะสินค้าได้โดยง่าย การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนจึงเป็นการวิเคราะห์โครงการเพื่อประเมินหา ข้อดี ข้อเสีย เหตุผลสนับสนุนว่าโครงการนั้นจะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่อย่างไร โดยทั่วไป การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้นประกอบไปด้วยการศึกษาวิเคราะห์ด้านต่างๆ ได้แก่ 1) การวิเคราะห์ด้านตลาด เป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งของการวางแผนและวิเคราะห์โครงการโดยจะทำการจัดเก็บรวบรวม วิเคราะห์ข้อมูล ทั้งด้านราคาและปริมาณของผลผลิตจากข้อมูลในอดีต รวมถึงข้อมูลปัจจุบันทำให้สามารถคาดคะเนอุปสงค์ในอนาคต ซึ่งการคาดคะเนก็เป็นการคาดคะเนอุปสงค์ทั้งหมดของผลผลิตชนิดนั้น แล้วคาดคะเนปริมาณที่คาดว่าจะขาย 2) การวิเคราะห์ด้านเทคนิค คือ การวิเคราะห์เปรียบเทียบและประเมินระหว่างรูปแบบทางเทคนิคในทางเลือกต่างๆที่จะบรรลุถึงวัตถุประสงค์

โครงการ ณ ต้นทุนต่ำสุดแล้วคัดเลือกการผลิตที่เหมาะสมที่สุด 3) การวิเคราะห์ด้านการเงิน การวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงินถ้าเป็นโครงการลงทุนในแง่เอกชนจะคำนึงถึงการกระจายรายได้และสภาพการเป็นเจ้าของทุน ประเมินการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของผู้มีส่วนร่วมโครงการทุกราย วิเคราะห์ไปบนพื้นฐานของกระแสเงินสดไหลเข้าและไหลออก จัดทำงบการเงินต่าง ๆ เช่น งบกระแสเงินสด งบกำไรขาดทุน และงบดุล เพื่อกำหนดว่าโครงการจะมีเงินทุนเพียงพอต่อการดำเนินงานในอนาคตหรือไม่อย่างไร มีการกำหนดผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ เครื่องมือที่ใช้วัดการดำเนินการโดยทั่วไป ได้แก่ การหาอัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis) นอกจากนี้มีการใช้เครื่องมือวิเคราะห์ทางการเงิน ได้แก่ วิธีการปรับลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) มาคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return) เป็นต้น กรณีของโครงการลงทุนสาธารณะ การวิเคราะห์โครงการเป็นไปเพื่อจะกำหนดความเป็นไปได้ทางด้านทางการเงินของโครงการมากกว่าประมาณผลตอบแทนต่อเงินทุนของผู้ที่มีส่วนร่วมรายใดรายหนึ่ง

### ตารางที่ 3 สรุปรงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	ชื่อเรื่อง	ทฤษฎี	เครื่องมือ
ชโลธร ตรี รักษ์สกุล (2555)	ความเป็นไปได้ในการลงทุน โรงแรมตู้สินค้า เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี	ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	WACC, NPV, IRR, MIRR, SVT
ปารณีย์ เทวะรัตน์ (2556)	ศึกษาความเป็นไปได้ในการ ลงทุนโรงแรม ศิริ ระยอง เทศบาลเมืองระยอง	ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	WACC, NPV, IRR, MIRR, B/C, SVT
ปณิตตา เนาวพันธ์ (2560)	ศึกษาความเป็นไปได้ในการ ลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าใน บริเวณชุมชนบ้านแหลมทอง เทศบาลนครแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี	ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการเงิน	WACC, NPV, IRR MIRR, PI, SVT

ที่มา : จากการศึกษา (2566)

### ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาค้นคว้านี้มีวิธีการเก็บข้อมูล 2 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิตั้งต่อไปนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) จะทำการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non - Participant Observation) จากโรงแรม รัศมี 2 กิโลเมตร รอบที่ตั้งโครงการให้ทราบถึงข้อมูลด้านสภาพแวดล้อมทั่วไปของการดำเนินงาน รูปแบบโรงแรม รวมถึงอัตราค่าเช่า

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) จะทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจาก หนังสือ บทความวิชาการ งานวิจัย ข้อมูลสถิติที่มีการศึกษาไว้แล้ว ทั้งจากหน่วยงานต่าง ๆ ของภาครัฐ และเอกชน เพื่อให้ทราบถึงแนวคิด ทฤษฎี ข้อมูลด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาโครงการลงทุนโรงแรมในพื้นที่นาจอมเทียน

การวิเคราะห์ข้อมูลของการศึกษาคั้งนี้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 2 ส่วน ได้แก่ การวิเคราะห์เชิงพรรณนาและการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ดังนี้

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการสำรวจตลาดธุรกิจโรงแรม บริเวณตำบลนาจอมเทียนรัศมี 2 กิโลเมตร รอบที่ตั้งโครงการ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประเภทโรงแรม ระดับราคาห้องพัก อัตราการเข้าพัก แล้วนำมากำหนดรูปแบบและระดับของโรงแรมที่จะทำการพัฒนาโครงการ หลังจากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาออกแบบด้านเทคนิค และวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบพื้นที่ขาย และต้นทุนการดำเนินงาน

2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการประเมินความคุ้มค่าทางการเงินของโรงแรมโดยนำข้อมูลด้านตลาดและด้านเทคนิคที่ได้มาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการ ด้วยวิธีการประมาณกระแสเงินสดโครงการ และคำนวณต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ปรับแล้ว และดัชนีกำไรเพื่อวัดความคุ้มค่าของโครงการ รวมถึงทำการวิเคราะห์ความสามารถในการรับการเปลี่ยนแปลงของโครงการลงทุน ประกอบการตัดสินใจว่าจะทำการลงทุนในโครงการนี้หรือไม่อย่างไร ดังนี้

2.1 ประมาณการกระแสเงินสด เกิดจากผลรวมรายรับและต้นทุนโครงการตลอดอายุโครงการ ตั้งแต่ปัจจุบัน จนถึง สิ้นสุดโครงการ กระแสเงินสดที่ได้จะประกอบไปด้วย รายได้ และต้นทุนทั้งหมด เช่น รายจ่าย ในโรงงาน เครื่องจักร สิ้นค้าคงเหลือ วัสดุดิบ และแรงงาน เป็นต้น ส่วนค่าเสื่อมราคา และต้นทุนทางบัญชีอื่น ๆ ซึ่งไม่ใช่ต้นทุนเงินสดแท้จริงจะไม่นำมารวมไว้ในกระแสเงินสดดังกล่าว

2.2 อัตราคิดลด ด้วยมูลค่าของเงินอนาคตจะต่ำกว่ามูลค่าของเงินปัจจุบัน เนื่องจากการเสื่อมค่าของเงินและต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินทุน ดังนั้นจึงต้องกำหนดอัตราคิดลดเพื่อปรับมูลค่าเงินตราอนาคตให้เป็นมูลค่าเงินตราปัจจุบันและอัตราคิดลดที่เหมาะสมต้องสอดคล้องกับความเสี่ยงของโครงการ โดยใช้วิธีการคำนวณต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) แหล่งที่มาของเงินทุนโครงการนั้นมาจากการจัดหาจากภายนอกประกอบกับเงินทุนภายในของกิจการ

2.3 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) แนวคิดพื้นฐานมาจากการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด โดยการปรับค่าของผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตให้เป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมเกณฑ์การตัดสินใจของวิธีนี้ คือ NPV ต้องมากกว่าหรือ เท่ากับ 0 จึงจะตัดสินใจรับโครงการ และหาก NPV น้อยกว่า 0 จะไม่รับโครงการ



2.4 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) จากการคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ เกณฑ์ในการตัดสินใจของอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ คือ รับทุกโครงการที่มีค่า IRR เท่ากับ หรือสูงกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และถ้า IRR ของโครงการต่ำกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกิจการ ไม่ควรรับ

2.5 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่ปรับค่าแล้ว (MIRR) แนวคิดการปรับปรุงข้อสมมุติเรื่องอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนซ้ำของวิธีอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ เพื่อแก้ปัญหากรณีที่วิธีอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการให้ผลการตัดสินใจขัดแย้งกับวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เกณฑ์การตัดสินใจของอัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่มีการปรับค่า คือ รับทุกโครงการ ที่มีค่า MIRR เท่ากับหรือสูงกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก และหาก MIRR โครงการต่ำกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ตัดสินใจไม่รับโครงการ

2.6 ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (PI) คิดอัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงาน ต่อมูลค่าต้นทุนการลงทุนโครงการ เกณฑ์ในการตัดสินใจ คือ ยอมรับโครงการที่มีค่า PI มากกว่า หรือเท่ากับ 1 หากค่า PI น้อยกว่า 1 จะไม่รับโครงการ

2.7 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน (SVT) เป็นการพิจารณาตัวแปรสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อโครงการลงทุนจะสามารถเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ไม่พึงประสงค์ได้มากน้อยเพียงใดที่จะยอมรับโครงการได้ เกณฑ์ชี้วัดโครงการ ได้แก่ ผลตอบแทนของโครงการสามารถลดลงได้ร้อยละเท่าใด ก่อนที่จะทำให้ NPV มีค่าเท่ากับ 0 และต้นทุนในการลงทุนของโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละเท่าใด ก่อนที่จะทำให้ NPV มีค่าเท่ากับ 0 รวมถึงต้นทุนในการดำเนินงานของโครงการสามารถเพิ่มขึ้นได้ร้อยละเท่าใด ก่อนที่จะทำให้ NPV มีค่าเท่ากับ 0

## ผลการวิจัย

สามารถสรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนโรงแรมในพื้นที่ตำบลนาจอมเทียน จังหวัดชลบุรี ผ่านการวิเคราะห์ด้านตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน รายละเอียดดังนี้

1. ผลการวิเคราะห์ด้านตลาด โรงแรมในพื้นที่ตำบลนาจอมเทียนได้รับอิทธิพลการท่องเที่ยวมาจากเมืองพัทยา ประกอบกับการที่มีสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญและมีชื่อเสียงจำนวนมาก ธุรกิจโรงแรมขยายตัวอย่างต่อเนื่องทำให้มีการจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น โรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักค่อนข้างดีจะเป็นโรงแรมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนและพื้นที่ติดชายหาด จากข้อมูลการวิเคราะห์คู่แข่งที่ได้มาสามารถจะกำหนดรูปแบบของโครงการเบื้องต้น โดยระดับโรงแรมที่จะพัฒนาเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว แนวคิดการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมให้เป็นอาคารรูปแบบทันสมัย (Modern Style) และทุกส่วนของพื้นที่อาคารมีการใช้ประโยชน์ที่ลงตัว มีการจัดภูมิทัศน์ที่สวยงามตกแต่งอาคารด้วยกระจกและวัสดุที่ทันสมัย จัดบริเวณพื้นที่ว่างภายในโครงการให้มีต้นไม้เพิ่มความเป็นธรรมชาติให้แก่อาคาร



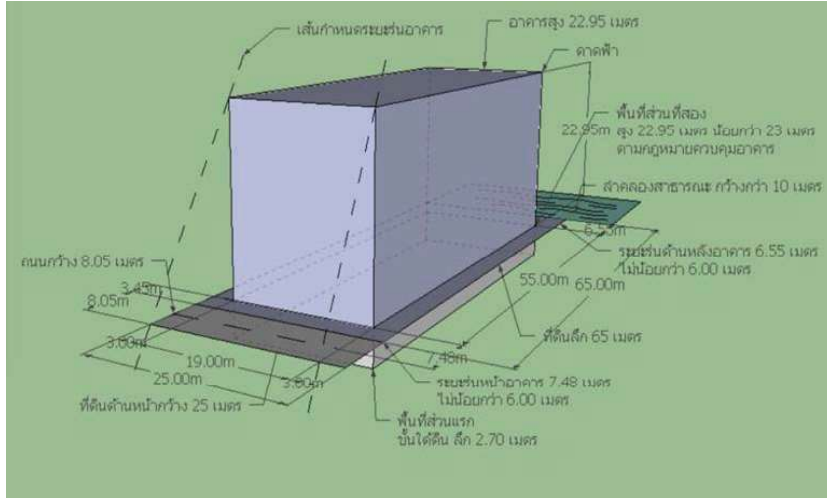
ภาพที่ 2 รูปแบบอาคารที่ทันสมัย สูง 8 ชั้น  
ที่มา : จากการออกแบบ

แนวความคิดการออกแบบชั้นดาดฟ้าของโรงแรมต้องการให้มีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่พาดขวางอยู่เบื้องหน้า ล้อมด้วยพื้นที่สีเขียวแบ่งพื้นที่บนหลังคาออกเป็นสองส่วน คือ มุมพักผ่อนนั่งหนึ่งและส่วนบาร์บนชั้นดาดฟ้า สำหรับฟังเพลงและที่รับประทานอาหาร (ภาพที่ 3)



ภาพที่ 3 รูปแบบบาร์ชั้นดาดฟ้าของโรงแรม  
ที่มา : จากการออกแบบ

2. ผลการวิเคราะห์ด้านเทคนิค พบว่า ที่ดินตั้งอยู่ติดกับถนนสาธารณะเข้าถึงสะดวก รูปทรงมีความลึกมากกว่าความกว้างทำให้สามารถได้ประโยชน์จากข้อกำหนดในการพัฒนาเป็นอาคารสูงและสามารถใช้ประโยชน์จากสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่เป็นอยู่เป็นจุดขายของโครงการ เส้นทางเข้าออกไม่เป็นอุปสรรค



ภาพที่ 4 แบบจำลองระยะรันแนวตั้งของอาคาร

ที่มา : จากการวิเคราะห์ด้านเทคนิค

ตารางที่ 4 ระดับราคาห้องพักโรงแรมที่จะพัฒนา (จำนวน 165 ห้อง)

Room Category	No. of Room	Size (sqm.)	Price (Bah)
Executive	25	33	4,000
Deluxe	60	30	3,000
Superior	80	30	2,500

ที่มา : จากการวิเคราะห์ด้านเทคนิค

การก่อสร้างอาคารโรงแรมไม่ขัดต่อข้อกำหนดกฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี โดยทำการออกแบบเป็นอาคารประเภทโรงแรม สูง 8 ชั้น และได้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษตามข้อกำหนด) พื้นที่รวมอาคาร 9,400 ตร.ม พื้นที่ขาย 5,025 ตร.ม มีห้องพักสำหรับปล่อยเช่า จำนวน 165 ห้อง รายละเอียดตามตารางที่ 4 จากการศึกษาพื้นที่ตั้งโครงการสามารถก่อสร้างโรงแรมได้โดยไม่ผิดข้อกำหนด การกำหนดรูปแบบอาคาร พบว่า เมื่อพิจารณาในแง่มุมมองของการพัฒนาโครงการจะสามารถจะสรุปผลจากการออกแบบผลิตภัณฑ์ได้สอดคล้องกับการวิเคราะห์ด้านตลาด จึงสรุปได้ว่า มีความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

3. ผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน สามารถนำข้อมูลการศึกษาด้านตลาดและด้านเทคนิคมาประมาณการกระแสเงินสดได้และทำการวิเคราะห์ พบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (IRR) มากกว่า ต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่มีการปรับค่าแล้ว (MIRR) ค่าปรับแล้วมีค่าสูงกว่าต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยแบบถ่วงน้ำหนัก ดัชนีความสามารถในการทำกำไร (PI) มีค่ามากกว่า 1 การทดสอบค่าความแปรเปลี่ยน พบว่า ผลตอบแทนลดลงได้ร้อยละ 25.5 ด้านการลงทุนต้นทุนการดำเนินงานและต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 91, 54.9 และ 86 ตามลำดับ จึงสามารถสรุปได้ว่าโครงการนี้คุ้มค่าต่อการลงทุน และมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ พิจารณาได้จากตารางที่ 5

#### ตารางที่ 5 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

เครื่องมือ	ผลการคำนวณ	เกณฑ์การตัดสินใจ	ผลการตัดสินใจ
NPV (บาท)	254,403,910.28	$\geq 0$	คุ้มค่าแก่การลงทุน
IRR (ร้อยละ)	15.38	$\geq$ WACC	คุ้มค่าแก่การลงทุน
MIRR (ร้อยละ)	10.14	$\geq$ WACC	คุ้มค่าแก่การลงทุน
PI (ร้อยละ)	1.91	$\geq 1$	คุ้มค่าแก่การลงทุน

ที่มา : จากการคำนวณ (2566)

#### การอภิปรายผล

จากการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนโรงแรมในพื้นที่นาจอมเทียน จังหวัดชลบุรี เมื่อพิจารณาตามเกณฑ์การตัดสินใจตามตารางที่ 5 จะเห็นว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุนโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 165 ห้อง และยังสามารถรองรับความเสี่ยงได้ค่อนข้างสูง จึงส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุนในโครงการนี้

#### ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

1. ผู้ประกอบการที่สนใจธุรกิจโรงแรมระดับ 4 ดาว บริเวณพื้นที่ตำบลนาจอมเทียนสามารถนำข้อมูลผลการการศึกษาไปใช้เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาจากต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินในโครงการลงทุน
2. สถาบันทางการเงินสามารถนำข้อมูลไปใช้เพื่อเป็นแนวทางในการตัดสินใจอนุมัติวงเงินสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการการลงทุนธุรกิจโรงแรมระดับ 4 ดาว บริเวณพื้นที่ตำบลนาจอมเทียน
3. ภาครัฐ สามารถนำข้อมูลผลการศึกษาไปใช้เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาท้องถิ่น หรือเข้ามาส่งเสริมโครงการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อรองรับการท่องเที่ยวพื้นที่ตำบลนาจอมเทียน

## บรรณานุกรม

- กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2558 -2562). สถิติท่องเที่ยว  
ภายในประเทศปี 2558 - 2562 (จำแนกตามภูมิภาคและจังหวัด) (Domestic Tourism Statistics  
Q1-Q4 (Classify by region and province)) สืบค้นจาก  
[https://secretary.mots.go.th/policy/more\\_news.php?cid=6](https://secretary.mots.go.th/policy/more_news.php?cid=6)
- ชโลธร ตรีรักษสกุล. (2555). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมตู้สินค้าเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี.  
การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ปารณีย์ เทเวรัตน์. (2556). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการโรงแรม ศิริ ระยอง เขตเทศบาล  
เมืองระยอง. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ปณิตตา เนาวพันธ์. (2560). ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารห้องเช่าในบริเวณชุมชนบ้านแหลม  
ทองเทศบาลนครแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี. การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยมหาวิทาลัยเกษตรศาสตร์.



รายงานสืบเนื่องจากการประชุมวิชาการ (Proceeding)  
การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัย  
ระดับบัณฑิตศึกษาแห่งชาติ สายสังคมศาสตร์

**National Graduate Research  
Conference in Social Sciences**



จัดโดยคณะกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรม มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ร่วมกับเครือข่ายวิชาการ 3 สถาบัน ได้แก่

วิทยาลัยการโรงแรมและการท่องเที่ยว มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย จังหวัดตรัง

คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี

และคณะกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรม มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย

**30 มิถุนายน 2566 แบบ Online Conference**