

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจรีสอร์ต อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่  
A FEASIBILITY STUDY ON INVESTMENT IN A RESORT IN FANG DISTRICT,  
CHIANG MAI PROVINCE

วิภาดา ดาวราม\* และชัยวุฒิ ตั้งสมชัย\*\*

### บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจรีสอร์ต อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามจากผู้ที่เคยมาใช้บริการที่พักในอำเภอฝาง จำนวน 246 ตัวอย่าง และจากการสัมภาษณ์เชิงลึกจากเจ้าของธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ต จำนวน 5 ราย ประกอบกับวิเคราะห์ข้อมูลสภาพแวดล้อมภายนอกและภายในที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจ และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ 4 ด้าน ซึ่งผลการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมของธุรกิจทั้ง 6 ปัจจัย พบว่าปัจจัยทางการเมือง ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางสังคม ปัจจัยทางเทคโนโลยี ส่งผลกระทบต่อกระบวนการดำเนินธุรกิจ ยกเว้นปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม และกฎหมาย ผลการวิเคราะห์การแข่งขันทั้ง 5 ด้าน ส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจ ในส่วนด้านการตลาด พบว่าด้านผลิตภัณฑ์ มีอาคาร 2 ชั้น และบ้านพักจำนวน 5 หลัง ด้านราคา ห้องพักราคา 990 บาทต่อคืน และบ้านพักราคา 2,800 บาทต่อคืน ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย มีช่องทางการติดต่อในรูปแบบออฟไลน์และออนไลน์ ด้านการส่งเสริมการตลาด มีการมอบบัตรสมาชิกและส่วนลดให้ลูกค้าประจำ ด้านบุคคล คัดเลือกบุคลากรที่มีกิริยามารยาทที่ดี ด้านกระบวนการ มีความปลอดภัย รวดเร็ว และให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ด้านลักษณะทางกายภาพ ออกแบบที่พักให้มีความเป็นส่วนตัว มีป้ายบอกทาง ผลการวิเคราะห์ด้านเทคนิค พบว่า โครงการมีขนาดพื้นที่ 1 ไร่ 2 งาน ตั้งอยู่ในตำบลสันทราย อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ ผลการวิเคราะห์ด้านการจัดการ เป็นโครงสร้างองค์กรแนวนอน (Horizontal/Flat Structure) ผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน โครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 19,156,758 บาท โดยมาจากส่วนของเจ้าของ 7,081,758 บาท จากการกู้ยืมจากธนาคาร 12,075,000 บาท โดยมีต้นทุนของเงินทุนถั่วเฉลี่ย (WACC) เท่ากับร้อยละ 12.96 โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ที่อัตราคิดลด (ต้นทุนของเงินทุนถั่วเฉลี่ย) เป็นบวกเท่ากับ 1,878,833.67 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 15.05 ซึ่งมีค่าตอบแทนมากกว่าต้นทุนของเงินทุนถั่วเฉลี่ย (WACC) เท่ากับร้อยละ 12.96 โครงการมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เท่ากับ 9 ปี 7 วัน และมีอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Profitability Index: PI) เท่ากับ 1.10 เท่า ดังนั้นโครงการนี้มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

### ABSTRACT

The purpose of this research is to study the feasibility study on investment in resort in Fang District, Chiang Mai Province. The study involves the use of questionnaires administered to a sample group of 246 respondents and in-depth interviews with owners of 5 business owners of hotels and resorts. The analysis encompasses both external and internal environmental factors that impact the business. The potential is assessed in four dimensions. The analysis indicates positive effects on business operations from political,

\* นักศึกษาหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

\*\* ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อาจารย์ประจำภาควิชาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

economic, social, and technological factors, but not from environmental and legal factors. Competition across all five dimensions also shows positive outcomes, contributing to favorable business conditions. The market analysis reveals the following key points: Product Aspect: a two-story building with 22 rooms and 5 individual lodges. Price Aspect: Room rates are set at 990 Baht per night, and lodge rates are set at 2,800 Baht per night. Place Aspect: The business utilizes both offline and online channels for customer interaction. Promotion Aspect: Membership cards and regular customer discounts are employed to promote customer loyalty. People Aspect: Selecting staff with good interpersonal skills. Process Aspect: focuses on safety, efficiency, and 24-hour service. Physical Aspect: The accommodations are designed for privacy with signage indicating directions. Technical analysis reveals that the resort project is situated on a 1-rai, 2-ngan, Tambon San Sai, Fang District, Chiang Mai. The management structure is horizontal, and the financial analysis indicates a total investment of 19,156,758 Baht, with the owner contributing 7,081,758 Baht and the rest sourced from a bank loan. The Weighted Average Cost of Capital (WACC) is 12.96%, with a Net Present Value (NPV) of 1,878,833.67 Baht, Internal Rate of Return (IRR) of 15.05%, Payback Period (PB) of 9 years and 7 days, and Profitability Index (PI) of 1.10. Consequently, the project demonstrates the feasible investment.

## บทนำ

การท่องเที่ยวในประเทศไทยถือเป็นอุตสาหกรรมที่ช่วยสร้างรายได้หลักของประเทศ โดยในปี 2562 พบว่า มีรายได้จากนักท่องเที่ยวเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2.80 ล้านล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนจากนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวนคิดเป็นร้อยละ 61 และสัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวนคิดเป็นร้อยละ 39 (กัญย์สินี ศิลปวาณิชย์, 2563) จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดภาคเหนือที่ขึ้นชื่อในเรื่องการท่องเที่ยวและเมืองได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติมาเที่ยวในปริมาณมากทุกปี โดยเฉพาะในช่วงฤดูหนาว ทั้งนี้ในแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ (พ.ศ. 2561 – 2565) ในปี 2562 นักท่องเที่ยวที่มาจังหวัดเชียงใหม่สร้างรายได้แก่จังหวัด 109,056 ล้านบาท ซึ่งแยกเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 64,528 ล้านบาท (-2.69%) และนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 44,528 ล้านบาท (+7.77%) เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,430.68 ล้านบาท ซึ่งได้ว่า จังหวัดเชียงใหม่มีศักยภาพเพียงพอในการรองรับนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นได้ทุกปี และอำเภอฝางก็เป็นหนึ่งในอำเภอที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยว ประกอบไปด้วยสถานที่เที่ยวหลายมากมาย ส่งผลให้ปัจจุบันในอำเภอฝางมีธุรกิจเกิดขึ้นมากมาย รวมไปถึงที่พักเกิดหลากหลายรูปแบบ ได้แก่ โรงแรม รีสอร์ท หอพักรายเดือน-รายวัน แคมป์ปิ้ง เป็นต้น ผู้ลงทุนมองเห็นโอกาส และช่องทางในการทำโครงการนี้ และเพื่อให้การลงทุนมีประสิทธิภาพ จึงควรทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจรีสอร์ท อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อที่จะใช้ประกอบการวางแผนโครงการลงทุนสร้างรีสอร์ท ในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ อีกทั้งเพื่อให้ทราบถึงความคุ้มค่าในการลงทุนและตรงกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย

## วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจรีสอร์ท อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่

## ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ผู้ศึกษาและผู้สนใจลงทุนในธุรกิจรีสอร์ตได้ทราบถึงความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนธุรกิจรีสอร์ตในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ และสามารถนำไปข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์หรือพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
2. ผู้สนใจสามารถนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาไปใช้เพื่อวางแผนในการลงทุน และบริหารรีสอร์ตให้เกิดประโยชน์และตรงกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

## ระเบียบวิธีการศึกษา

### ขอบเขตการศึกษา

เนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้ประกอบไปด้วย การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจรีสอร์ต อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ โดยจะศึกษาสภาพแวดล้อมภายนอก การแข่งขันในตลาด และความเป็นไปได้ 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

### ขอบเขตประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ประกอบด้วย

กลุ่มที่ 1 ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ต ในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่

กลุ่มที่ 2 ผู้บริโภคที่เคยใช้บริการโรงแรมในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่

### วิธีการศึกษา

1. เก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ต ในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 5 ราย โดยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) และเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ที่เคยใช้บริการที่พักในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ โดยการใช้แบบสอบถาม (Questionnaire Sampling) จำนวน 246 ราย

2. วิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกของธุรกิจ โดยใช้ทฤษฎี PESTEL Analysis เพื่อหาโอกาส และอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ และวิเคราะห์การแข่งขันในตลาด โดยใช้ Five Force Model เพื่อวิเคราะห์ความรุนแรงในอุตสาหกรรม และนำมาวิเคราะห์สภาพแวดล้อมและศักยภาพ เพื่อให้ทราบจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค

3. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุน 4 ด้าน ผ่านตัวชี้วัดความคุ้มค่าต่างๆ ดังนี้

- วิเคราะห์ด้านการตลาด โดยการใช้เครื่องมือส่วนประสมทางการตลาด (7Ps Marketing Mix)

- วิเคราะห์ด้านเทคนิค ศึกษาเกี่ยวกับความเหมาะสมในการลงทุนและประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุน

- วิเคราะห์ด้านการจัดการ ศึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างองค์กร กระบวนการทำงาน และค่าตอบแทน

- วิเคราะห์ด้านการเงิน นำข้อมูลที่ได้มาประมาณการยอดขาย และค่าใช้จ่าย เพื่อวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ที่อัตราคิดลด (ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย) วิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) วิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Payback Period: PB) วิเคราะห์ดัชนีกำไร (Profitability Index: PI) และวิเคราะห์ต้นทุนของเงินลงทุนถัวเฉลี่ย (WACC)

## สรุปผลการศึกษา

การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกของธุรกิจ (PESTEL Analysis) พบว่า ปัจจัยทางการเมือง มีการส่งเสริมการท่องเที่ยวผ่านแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ (พ.ศ. 2566 – พ.ศ. 2570) และมาตรการยกเว้นการตรวจลงตรา (Visa Exemption) ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) มีการส่งเสริม “การท่องเที่ยว

ไทย 2566” สำหรับตลาดในประเทศ และ “Visit Thailand 2023: Amazing New Chapters” สำหรับตลาดต่างประเทศ ปัจจัยทางสังคม พบว่าผู้บริโภคโดยเฉพาะนักท่องเที่ยว Gen Z หันมาเลือกท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติมากขึ้น ปัจจัยทางเทคโนโลยี ในปัจจุบันโซเชียลมีเดียกลายเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลที่สามารถกระตุ้นการท่องเที่ยว ปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม ปัญหาด้านมลพิษทางอากาศ ส่งผลให้จังหวัดเชียงใหม่จะถูกปกคลุมด้วยฝุ่นควัน และปัจจัยทางกฎหมาย อุตสาหกรรมโรงแรมเป็นธุรกิจประเภท ที่ให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง 365 วัน นายจ้างต้องปฏิบัติตามสิทธิประโยชน์และสวัสดิการต่างๆ ให้เป็นไปตามที่กฎหมาย แรงงานกำหนดไว้

**การวิเคราะห์การแข่งขันในตลาด (Five Forces Model)** พบว่าธุรกิจประเภทที่พักในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนมาก อีกทั้งมีมากมายหลายรูปแบบ จึงส่งผลให้มีการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่ค่อนข้างรุนแรง แต่การเข้ามาของคู่แข่ง รายใหม่ยังทำได้ยาก เนื่องจากต้องอาศัยเงินลงทุน และทำเลที่เหมาะสม อีกทั้งภัยคุกคามจากสินค้าทดแทนมีสูงด้วยเช่นกัน เพราะไม่มีต้นทุนในการเปลี่ยนสินค้า (Switching Cost) อำนาจในการต่อรองของผู้บริโภคขึ้นอยู่กับเทศกาล และอำนาจของ ผู้จำหน่ายวัตถุดิบอยู่ในระดับปานกลาง จึงทำให้ธุรกิจที่พักยังสามารถเติบโตได้อีก

**การวิเคราะห์ด้านการตลาด** ได้นำข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามของผู้บริโภคที่เคยใช้บริการที่พักในอำเภอ ฝาง และจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโรงแรมและรีสอร์ท พบว่าผู้ประกอบการควรมีการออกแบบที่พักที่เหมาะสมแก่ การพักผ่อน และมีความเป็นส่วนตัว ออกแบบอาคารภายนอกและภายในให้สวยงาม ตั้งราคาให้เหมาะสม พร้อมมีการชำระ เงินหลายรูปแบบ ด้านช่องทางการจัดจำหน่ายมีทั้งแบบออฟไลน์และออนไลน์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้บริโภค ในด้านการ ส่งเสริมการตลาดมีการส่งเสริมโดยตรงกับทางที่พัก และแบบออนไลน์ผ่าน Online Travel Agents (OTAs) ในด้านบุคลากร มีการคัดเลือกและฝึกอบรมก่อนลงมือปฏิบัติงานจริง เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับการบริการที่ดีที่สุด อีกทั้งระบบการบริการที่ทันสมัย มีสถานที่จอดรถเพียงพอ ตลอด 24 ชั่วโมง

**ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค** พบว่า โครงการมีเนื้อที่ทั้งหมด 1 ไร่ 2 งาน ตั้งอยู่บนตำบลสันทราย อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้เวลาเดินทางเข้าไปในตำบลเวียงฝาง ประมาณ 10 นาที และล้อมไปด้วยธรรมชาติ เข้าชอย จากถนนใหญ่ ประมาณ 250 เมตร มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ใกล้แหล่งชุมชน อยู่ไม่ไกลสถานที่ท่องเที่ยว โดยที่พักรแบ่ง ออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ อาคารห้องพัก 2 ชั้น จำนวน 22 ห้อง และอาคารบ้านพักชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง โดยทางบริษัท เอที คอนสตรัคชั่น แอนด์ ดีไซน์ ได้มีการออกแบบและคิดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง คิดเป็นตารางเมตรละ 15,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 18,700,580 บาท

**ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ** พบว่า โครงการมีขนาดเล็ก จึงเหมาะกับโครงสร้างองค์กรแนวนอน (Horizontal/Flat Structure) ประกอบด้วย ผู้จัดการ 1 อัตรา พนักงานต้อนรับ 3 อัตรา พนักงานทำความสะอาด 3 อัตรา และพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 อัตรา

**ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน** พบว่า โครงการใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 19,156,758 บาท โดยมาจากส่วนของ เจ้าของ 7,081,758 บาท จากการกู้ยืมจากธนาคาร 12,075,000 บาท ระยะเวลาดำเนินงาน 10 ปี โดยมีต้นทุนของเงินทุนถัว เฉลี่ย (WACC) ร้อยละ 12.96 มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ที่อัตราคิดลดของต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยเท่ากับ 1,878,833.67 บาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 15.05 ซึ่งมากกว่าต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ยที่ร้อยละ 12.96 โครงการมีระยะเวลาคืนทุน 9 ปี 7 วัน และมีดัชนีกำไร 1.10 เท่า ดังนั้น โครงการจึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน นอกจากนี้มีการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis) 4 กรณี พบว่า มีความเป็นไปได้ในการลงทุน กรณียอดขายลดลงร้อยละ 5 กรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และกรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 แต่ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน กรณีที่ยอดขายลดลงร้อยละ 10

ตารางที่ 1 ผลการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

กรณีศึกษา	NPV	IRR	PB	PI	สรุป
กรณีปกติ	1,878,833.67	15.05	9 ปี 7 วัน	1.10	ยอมรับการลงทุน
กรณียอดขายลดลง 5%	137,426.24	13.11	9 ปี 11 เดือน 1 วัน	1.01	ยอมรับการลงทุน
กรณียอดขายลดลง 10%	-1,603,981.19	11.14	-	0.92	ไม่ยอมรับการลงทุน
กรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 5%	1,010,985.31	14.09	9 ปี 5 เดือน 15 วัน	1.05	ยอมรับการลงทุน
กรณีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 10%	143,136.96	13.12	9 ปี 11 เดือน 1 วัน	1.01	ยอมรับการลงทุน

### การอภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจรีสอร์ท ในอำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ สามารถอภิปรายผลการศึกษาได้ดังนี้

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมภายนอก พบว่า ภาครัฐมีนโยบายสนับสนุนการท่องเที่ยวและเสริมสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวภายในจังหวัด ซึ่งส่งผลที่ดีต่อการทำธุรกิจที่พัก สอดคล้องกับพาดิภาค พระชัย (2560) ได้ศึกษาเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเปิดร้านกาแฟ “บ้านกาแฟสด หลังมอ 24 ชม.” ผังยูพลาซ่า มหาวิทยาลัยขอนแก่น จากการศึกษาพบว่า มีนโยบายสนับสนุนจากรัฐบาลสำหรับธุรกิจ SME มีการลดอัตราภาษี และส่งเสริมในการพัฒนาฝีมือแรงงาน ซึ่งอาจส่งผลต่อธุรกิจประเภทเดียวกัน แต่ไม่มีผลกระทบในด้านกำลังซื้อของนักศึกษาที่มีรายได้รายเดือนจากผู้ปกครอง อีกทั้ง สอดคล้องกับวิชฌุ เครือเมณี (2559) ได้ศึกษาเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดลำปาง พบว่า ภาครัฐมีการเตรียมการที่จะขยายหัวเมืองตามภูมิภาคต่างๆ เพื่อรองรับการเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) ในปี 2559 โดยเฉพาะจังหวัดลำปางที่ถูกเตรียมให้เป็นศูนย์กลางในการคมนาคมขนส่งทางบก ดังนั้นจึงเป็นโอกาสในการขยายธุรกิจเข้ามาในจังหวัดลำปาง

จากการศึกษาการแข่งขันในตลาด พบว่า ธุรกิจสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมได้ ถึงแม้ว่าการแข่งขันในอุตสาหกรรมจะสูง เพราะมีสถานที่พักให้ผู้บริโภคเลือกได้หลากหลายรูปแบบ แต่จากการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ก็ยังคงถือว่าเป็นเรื่องที่ยาก เนื่องจากใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง ประกอบกับภัยของสินค้าทดแทนสูง เพราะไม่มีต้นทุนในการเปลี่ยนสินค้า (Switching Cost) สอดคล้องกับพาดิภาค พระชัย (2560) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเปิดร้านกาแฟ “บ้านกาแฟสด หลังมอ 24 ชม.” ผังยูพลาซ่า มหาวิทยาลัยขอนแก่น จากการศึกษาพบว่า มีข้อจำกัดในเรื่องทำเลที่ตั้งของกิจการ ร้านกาแฟลักษณะใกล้เคียงและเป็นที่ยอมรับมีจำนวน 2 ร้าน และกาแฟเป็นสินค้าที่สามารถหาซื้อได้ง่ายตามร้านสะดวกซื้อ และมีข้อได้เปรียบในด้านสถานที่ให้บริการ 24 ชั่วโมงอีกด้วย

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด พบว่า ผู้บริโภคต้องการที่พักที่ดีพร้อมทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านการออกแบบและตกแต่งอาคารภายนอกและภายใน สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการพักผ่อน ความปลอดภัย ระบบที่มีมาตรฐาน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน มีพื้นที่ส่วนตัว สถานที่จอดรถที่เพียงพอ รวมไปถึงอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนและสถานที่ท่องเที่ยว สอดคล้องกับผลการศึกษาของนินนาท รัตนซ์เลศ (2556) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการธุรกิจห้องพักให้เช่า ในอำเภอเมืองลำพูน พบว่า ผู้ใช้บริการห้องเช่าให้ความสำคัญต่อรูปแบบห้องพัก สถานที่จอดรถอย่างเพียงพอ และพนักงานมีอัธยาศัยที่ดี

**ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค** พบว่า โครงการเหมาะสมที่จะตั้งในพื้นที่ตำบลสันทราย อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ ขนาดพื้นที่ 1 ไร่ 2 งาน ประกอบด้วยอาคาร 2 รูปแบบ คือ อาคารห้องพัก 2 ชั้น จำนวน 22 ห้อง และอาคารบ้านพักชั้นเดียว จำนวน 5 โดยในการก่อสร้างได้มีการจ้างบริษัท เอ ดี คอนสตรัคชั่น แอนด์ ดีไซน์ จำกัด ในการออกแบบและก่อสร้างรีสอร์ท คิดเป็นตารางเมตรละ 15,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 18,700,580 บาท ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของนินนาท รัตน์เลิศ (2556) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการธุรกิจห้องพักให้เช่า ในอำเภอเมืองลำพูน พบว่าสถานที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้กับชุมชน และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ขนาดพื้นที่ 788 ตารางวา เป็นอาคารหลังเดียว จำนวน 4 ชั้น จำนวน 91 ห้อง โดยทางห้องพักให้ผู้รับเหมาเสนอราคาเปรียบเทียบกับราคากลางในท้องถิ่น คิดเป็นตารางเมตรละ 10,500 บาท โดยคิดเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทั้งสิ้น 21,000,000 บาท

**ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ** พบว่า เนื่องจากองค์กรมีขนาดเล็ก จึงเหมาะกับโครงสร้างองค์กรแบบแบนราบ ประกอบด้วย ผู้จัดการ พนักงานต้อนรับ พนักงานทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของนินนาท รัตน์เลิศ (2556) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการธุรกิจห้องพักให้เช่า ในอำเภอเมืองลำพูน โดยรูปแบบองค์กรของทางห้องพัก ประกอบด้วย ผู้จัดการห้องพัก พนักงานทำความสะอาดช่างเทคนิค และพนักงานรักษาความปลอดภัย

**ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน** พบว่า โครงการจะมีการลงทุนทั้งสิ้น 19,156,758 บาท โดยมากจากส่วนของเจ้าของ 7,081,758 บาท จากการกู้ยืมจากธนาคาร 12,075,000 บาท เงินทุนหมุนเวียนเป็นจำนวนเงิน 272,974 บาท และมีค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ 183,204 บาท โดยมีต้นทุนของเงินทุนถั่วเฉลี่ยร้อยละ 12.96 ซึ่งทำให้โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ที่อัตราคิดลด (ต้นทุนของเงินทุนถั่วเฉลี่ย) เป็นบวกเท่ากับ 1,878,833.67 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) คิดเป็นร้อยละ 15.05 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เท่ากับ 9 ปี 7 วัน และดัชนีกำไร (Profitability Index: PI) ของโครงการเท่ากับ 1.10 เท่า ดังนั้นการลงทุนในโครงการดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของวิษณุ เครือมณี (2559) ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการบ้านจัดสรร ในจังหวัดลำปาง พบว่าโครงการนี้มีเงินลงทุนเริ่มต้น 320 ล้านบาท แบ่งเป็นสินเชื่อระยะยาว 180 ล้านบาท และจากส่วนของเจ้าของ 140 ล้านบาท จากผลการวิเคราะห์โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เป็นบวกเท่ากับ 61,682,318 บาท ที่อัตราคิดลด (ต้นทุนของเงินทุนถั่วเฉลี่ย) คิดเป็นร้อยละ 9.01 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) คิดเป็นร้อยละ 17.45 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เท่ากับ 4 ปี 2 เดือน และดัชนีกำไร (Profitability Index: PI) ของโครงการเท่ากับ 1.09 เท่า จึงสรุปได้ว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

## ข้อค้นพบ

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน โครงการลงทุนธุรกิจรีสอร์ท อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่ในการดำเนินธุรกิจอาจมีปัจจัยภายนอกหรือผลกระทบอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ

หากยอดขายห้องพักลดลงคิดเป็นร้อยละ 5 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ที่อัตราคิดลด (ต้นทุนของเงินทุนถั่วเฉลี่ย) เท่ากับ 137,426.24 บาท และมีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) คิดเป็นร้อยละ 13.11 ซึ่งมากกว่าต้นทุนของเงินทุนถั่วเฉลี่ย (WACC) ที่ร้อยละ 12.96 โครงการมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เท่ากับ 9 ปี 11 เดือน 18 วัน และดัชนีกำไร (Profitability Index: PI) ของโครงการ เท่ากับ 1.01 เท่า ดังนั้นการลงทุนในโครงการดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน



หากยอดขายห้องพักลดลงคิดเป็นร้อยละ 10 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ที่อัตราคิดลด (ต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ย) เป็นลบเท่ากับ -1,603,981.19 บาท และมีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) คิดเป็นร้อยละ 11.14 ซึ่งน้อยกว่าต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ย (WACC) ที่ร้อยละ 12.96 และดัชนีกำไร (Profitability Index: PI) ของโครงการ เท่ากับ 0.92 เท่า ดังนั้นการลงทุนในโครงการดังกล่าวจึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

หากค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ที่อัตราคิดลด (ต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ย) เป็นบวกเท่ากับ 1,010,985.31 บาท และมีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) คิดเป็นร้อยละ 14.09 ซึ่งมากกว่าต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ย (WACC) ที่ร้อยละ 12.96 โครงการมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เท่ากับ 9 ปี 5 เดือน 15 วัน และดัชนีกำไร (Profitability Index: PI) ของโครงการ เท่ากับ 1.05 เท่า ดังนั้นการลงทุนในโครงการดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

หากค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 10 โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ที่อัตราคิดลด (ต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ย) เป็นบวกเท่ากับ 143,136.96 บาท และมีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) คิดเป็นร้อยละ 13.12 ซึ่งมากกว่าต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ย (WACC) ที่ร้อยละ 12.96 โครงการมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เท่ากับ 9 ปี 11 เดือน 1 วัน และดัชนีกำไร (Profitability Index: PI) ของโครงการ เท่ากับ 1.01 เท่า ดังนั้นการลงทุนในโครงการดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

การศึกษาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับโครงการทั้ง 4 กรณี พบว่า ทุกการเปลี่ยนแปลงมีความคุ้มค่าในการลงทุน ยกเว้นกรณีที่ยอดขายลดลงร้อยละ 10 แสดงให้เห็นว่าปัจจัยในด้านค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลกระทบต่อผลกระทบน้อยกว่าปัจจัยยอดขายที่ลดลง ดังนั้นควรมีการหาแนวทางป้องกันไม่ให้อัตราการขายลดลง และส่งผลกระทบต่อโครงการ

## ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน โครงการลงทุนธุรกิจรีสอร์ท อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า ในด้านการตลาด ผู้ประกอบการควรมุ่งเน้นศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภค เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และควรมีการศึกษาเทคโนโลยีเพื่อนำมาส่งเสริมการทำธุรกิจ เพราะในปัจจุบันเทคโนโลยีและอินเทอร์เน็ตมีอิทธิพลและส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคเป็นอย่างมาก

จากการศึกษาด้านสภาพแวดล้อมภายนอก ผู้ประกอบการควรติดตามนโยบายและกฎหมายต่างๆ จากภาครัฐ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจและอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของธุรกิจ อีกทั้งศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการตัดสินใจเลือกพักของผู้บริโภค เช่น มลพิษทางอากาศ หรือฝุ่น PM 2.5 และเตรียมพร้อมหาแนวทางรับมือ หรือกลยุทธ์เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบได้จากปัจจัยดังกล่าว

จากการศึกษาความไวของโครงการ ในกรณีที่ยอดขายลดลง ควรมีการส่งเสริมการขายโดยการมอบส่วนลดค่าห้องพัก เพื่อกระตุ้นยอดขายให้เพิ่มมากขึ้น และไม่ปล่อยให้ต่ำกว่าอัตราผู้เข้าพักปกติ หรือทางผู้ประกอบการอาจจะมีการร่วมมือกับบริษัททัวร์โดยมีการให้ราคาพิเศษกับทางบริษัททัวร์ เพื่อรักษายอดขายในช่วงที่คาดว่ามีความต้องการของผู้บริโภคน้อย และเป็นการช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถคงจำนวนพนักงานไว้เท่าเดิมได้ตลอดปี และกรณีที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการควรมีการรักษาค่าใช้จ่ายให้ไม่มากเกินไป อาจเลือกมองหาต้นทุนในส่วนที่ไม่เกิดประโยชน์ หรือกำจัดกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ออกไปเพื่อเป็นการลดต้นทุน

**บรรณานุกรม**

- กันย์สินี ศิลปวานิชย์. (2563). *Industry analysis. TMB Analytics*. สืบค้นจาก <https://www.tmbbank.com/en/analytics/industry-analysis/view/Thai-Hotel-Outlook-2022.html>
- กรวรรณ แสงบุญเรือง. (2556). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการธุรกิจห้องพักให้เช่า ในอำเภอเมืองลำพูน (การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่)*. สืบค้นจาก <http://cmuir.cmu.ac.th/jspui/handle/6653943832/46045>
- พานิกัด พระชัย. (2560). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเปิดร้านกาแฟ“บ้านกาแฟสด หลังมอ 24 ชม.” ฝั่งยูฬลาซ่า มหาวิทยาลัยขอนแก่น, วารสารวิจัย สาขามนุษยศาสตร์ และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น (ฉบับบัณฑิตศึกษา), มหาวิทยาลัยขอนแก่น, 5(3), 94 -106*
- วิชญ์ เครือมณี. (2559). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดลำปาง (การค้นคว้าแบบอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่)*.