

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจโฮสเทล ในเขตพื้นที่สันติธรรม อำเภอเมืองเชียงใหม่

Cost and Return Analysis of Hostel Business in Santitham Area,

Mueang Chiang Mai District

วราพรรณ เชนเจริญ* และวิสุทธร จิตอารี**

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระ เรื่องการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจโฮสเทล ในเขตพื้นที่สันติธรรม อำเภอเมืองเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาต้นทุน ผลตอบแทน และ ระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจ เพื่อใช้เป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจในการลงทุนทำธุรกิจโฮสเทล

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ศึกษาโดยการเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบธุรกิจโฮสเทล จำนวน 6 ราย โดยมีการกำหนดอายุโครงการ 5 ปี และอัตราผลตอบแทนที่ต้องการในอัตราร้อยละ 10

ผลการศึกษาพบว่า ธุรกิจโฮสเทลที่ 1 มีระยะเวลาคืนทุน 4 ปี 4 เดือน 11 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 719,495.60 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่าเท่ากับร้อยละ 15.93 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 1.16 ดังนั้นจึงเป็นโครงการที่มีความเหมาะสมต่อการลงทุน ธุรกิจโฮสเทลที่ 2 มีระยะเวลาคืนทุน มากกว่า 5 ปี วันมูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ -1,086,254.95 บาท ซึ่งมีค่าเป็นลบ อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่าเท่ากับร้อยละ -4.26 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 0.65 ดังนั้น จึงเป็นโครงการที่ไม่มีความเหมาะสมต่อการลงทุน ธุรกิจโฮสเทลที่ 3 มีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 1 เดือน 20 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 2,334,323.30 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่าเท่ากับร้อยละ 39.58 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 1.89 ดังนั้นจึงเป็นโครงการที่มีความเหมาะสมต่อการลงทุน ธุรกิจโฮสเทลที่ 4 มีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 1 เดือน 16 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 2,157,398.22 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่าเท่ากับร้อยละ 39.88 และ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 1.90 ดังนั้นจึงเป็นโครงการที่มีความเหมาะสมต่อการลงทุน ธุรกิจโฮสเทลที่ 5 มีระยะเวลาคืนทุน 4 ปี 10 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ -82,027.84 บาท ซึ่งมีค่าเป็นลบ อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.50 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 0.96 ดังนั้นจึงเป็นโครงการที่ไม่มีความเหมาะสมต่อการลงทุน ธุรกิจโฮสเทลที่ 6 มีระยะเวลาคืนทุน 3 ปี 2 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 941,446.04 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่าเท่ากับร้อยละ 18.94 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.25 ดังนั้นจึงเป็นโครงการที่มีความเหมาะสมต่อการลงทุน นอกจากนี้แล้วยังได้นำข้อมูลเหล่านั้นมาทำการวิเคราะห์เพิ่มเติมเป็นโฮสเทลกรณีศึกษาในเขตพื้นที่สันติธรรม อำเภอเมือง

*นักศึกษาลัทธิบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตสำหรับผู้บริหาร มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

**ดร. อาจารย์ประจำภาควิชาการบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

เชียงใหม่ โดยมีระยะเวลาคืนทุน 2 ปี 7 เดือน 12 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเมื่อสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 1,418,440.75 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 28.28 และ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 1.53 ดังนั้นจึงเป็นโครงการที่มีความเหมาะสมต่อการลงทุน

ABSTRACT

This study is aimed to find out the cost and return on operating an Hostel business in as well as a payback period of this business in Santitham Area , Mueang Chiang Mai District

This data was collected by interviewing 6 hostel owners. This project period was quoted at 5 years. The discount rate was given at 10 percent.

The result of this study: First, their payback periods were 4 years 4 months 11 days. Net present values of the project were 719,495.60 baht. Internal rate of return was 15.93 percent. A benefit cost ratio was 1.16. So, this project was appropriate for an investment. Second, their payback periods were over 5 years. Net present values of the project were -1,086,254.95 baht. Internal rate of return was -4.26 percent. A benefit cost ratio was 0.65. So, this project was not appropriate for an investment. Third, their payback periods were 2 years 1 months 20 days. Net present values of the project were 2,334,323.30 baht. Internal rate of return was 39.58 percent. A benefit cost ratio was 1.89. So, this project was appropriate for an investment. Fourth, their payback periods were 2 years 1 months 16 days. Net present values of the project were 2,157,398.22 baht. Internal rate of return was 39.88 percent. A benefit cost ratio was 1.90. So, this project was appropriate for an investment. Fifth, their payback periods were 4 years 10 days. Net present values of the project were -82,027.84 baht. Internal rate of return was 8.50 percent. A benefit cost ratio was 0.96. So, this project was not appropriate for an investment. And sixth, their payback periods were 3 years 2 months. Net present values of the project were 941,446.04 baht. Internal rate of return was 18.94 percent. A benefit cost ratio was 1.25. So, this project was appropriate for an investment. Those results are the case study of Hostel in Santitham area. The consequence of the analytical data is worth to invest with 2 years 7 months 12 days of payback period, 1,418,440.75 bath of Net Present Value, 28.28 percent of Internal rate of return, 1.53 of A benefit cost ratio. So, this project was appropriate

บทนำ

ธุรกิจท่องเที่ยวมีการขยายตัว โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวน 32.6 ล้านคน ขยายตัวร้อยละ 9.0 จากปีพ.ศ.2558 และคาดว่าในปีพ.ศ.2560 จะขยายตัวร้อยละ 2.8-4.8 และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในจังหวัดเชียงใหม่ในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวน 9.6 ล้านคน ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปี พ.ศ. 2558 และคาดว่าในปีพ.ศ.2560 จะขยายตัวร้อยละ10จึงทำให้เห็นว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวนั้น มีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ปัจจัยจากมาตรการและการสนับสนุนจากภาครัฐบาลและเอกชน

จากการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นโรงแรมที่จดทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ที่พักที่ไม่ได้จดทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมายและที่พักทดแทนอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณจังหวัดจังหวัดเชียงใหม่ ในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนโรงแรมทั้งหมด 2,265 แห่ง และเป็นที่พักประเภทโฮสเทลประมาณ 294 แห่ง ถือได้ว่ามีอัตราการเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงปีที่ผ่านมา และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกในอนาคตโดยเฉพาะมีการบังคับใช้กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ยิ่งถือเป็นปัจจัยกระตุ้นให้กิจการโรงแรมขนาดเล็ก จดทะเบียนประกอบกิจการเพิ่มขึ้น เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับนี้มีเนื้อหารายละเอียดที่ผ่อนปรนมากขึ้น ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาธุรกิจจากอาคารหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ นำมาปรับเปลี่ยนให้เป็นธุรกิจโรงแรมที่ถูกต้องตามกฎหมายได้ ดังนั้นผู้ศึกษาจึงเห็นโอกาสทางธุรกิจการประกอบกิจการโฮสเทล ในเขตพื้นที่สันติธรรม อำเภอเมืองเชียงใหม่ จึงต้องการศึกษาด้านทุนและผลตอบแทน เพื่อใช้เป็นข้อมูลการตัดสินใจในการลงทุน

แนวคิดและทฤษฎี

การศึกษาด้านทุนของโครงการ หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรต่างๆ ที่นำมาใช้ในการดำเนินโครงการเพื่อให้ได้ผลตอบแทนในรูปของผลประโยชน์ต่างๆตามที่กำหนดไว้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (สมศักดิ์ มีทรัพย์หลาก, 2551) การศึกษาผลตอบแทนของโครงการหมายถึงรายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ผลิตได้โดยตรงจากโครงการ (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2544) การวัดความคุ้มค่าของโครงการจะต้องทำการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนในรูปแบบตัวเงินของโครงการเพื่อประเมินความสามารถทำกำไรของโครงการโดยต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการจะจัดทำในรูปของกระแสเงินสด ดังนั้นจะต้องมีการปรับค่าเวลาสำหรับรายการต้นทุนและผลตอบแทนทุกรายการของโครงการด้วยอัตราคิดลดให้มาอยู่บนฐานเดียวกัน หรือให้เป็นค่าปัจจุบันเสียก่อน จากนั้นนำค่าปัจจุบันที่ได้ไปพิจารณาตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนต่อไป (เหตุย มีนะพันธ์, 2550) โดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจดังนี้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เพื่อวิเคราะห์ว่าโครงการจะให้ผลคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่ (พรธัญญา ชูนิมิตกุล, 2559)

วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจโฮสเทล ในเขตพื้นที่สันติธรรม อำเภอเมืองเชียงใหม่ วิธีดำเนินการศึกษาดังต่อไปนี้

1. ประชากรที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ผู้ประกอบการโฮสเทล ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ จำนวน 6 ราย
2. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ผู้วิจัยใช้เครื่องมือในการศึกษาครั้งนี้ คือ แบบสอบถามเพื่อการสัมภาษณ์ ซึ่งได้จากการศึกษาค้นคว้าหาข้อมูลจากแบบสอบถามที่มีความใกล้เคียงกันรวมทั้งค้นคว้าข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับเนื้อหาที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากกลุ่มประชากรผู้ประกอบการไฮสเทค จะนำมาวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้านต้นทุนและผลตอบแทน ที่จะนำไปสู่ฐานการเงินในรูปแบบของกระแสเงินสดเพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อตัดสินใจการลงทุน ได้แก่ การหาระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน และการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการ

ผลการวิจัย การอภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

ผลการวิจัยและการอภิปรายผลการศึกษา

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจไฮสเทค ได้วิเคราะห์เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทั่วไปของธุรกิจ วิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจ สรุปความสำคัญได้ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของไฮสเทค พบว่าแนวคิดการเลือกที่ตั้งจะเน้นมองหาสถานที่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว การออกแบบตกแต่งมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับความต้องการของเจ้าของกิจการและสภาพบริเวณชุมชนโดยรอบ ลักษณะทางกายภาพส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ และองค์ประกอบที่สำคัญของไฮสเทค ประกอบไปด้วย ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง และส่วนของพนักงานต้อนรับ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม เช่น บริการฝากสัมภาระ บริการขายทัวร์ ช่องทางการจัดจำหน่ายหลัก คือ ผ่านช่องทางการขายออนไลน์

2. ข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนประกอบด้วย ต้นทุนคงที่ ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายลงทุนซึ่งเป็นต้นทุนที่เกิดขึ้นตั้งแต่การก่อสร้างจนถึงโครงการแล้วเสร็จพร้อมเปิดบริการ และต้นทุนผันแปรหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

3. จากผลการศึกษา รายได้จากห้องพักจะเป็นผลตอบแทนหลักของโครงการ ขึ้นอยู่กับอัตราการเข้าพัก ราคาขาย และจำนวนเตียง และรายได้เสริมอื่นๆ เช่น รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากทัวร์ รายได้จากเช่าจักรยาน และรายได้ค่าซักรีด

4. แนวทางการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของกรณีศึกษา ในเขตพื้นที่สันติธรรม อำเภอเมือง เชียงใหม่ โดยมีอัตราเข้าพักร้อยละ 45 ต้นทุนของกิจการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการลงทุนจำนวน 2,681,677.73 บาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตลอดอายุโครงการ 5 ปี รวมเป็นเงิน 5,742,979.71 บาท ผลตอบแทนตลอดอายุโครงการ 5 ปีรวมเป็นเงิน 11,204,299.65 บาท พบว่าระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 2 ปี 7 เดือน 12 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 1,418,440.75 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่าเท่ากับร้อยละ 28.28 ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการร้อยละ 10 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.53 ดังนั้นโครงการนี้มีความคุ้มค่ากับการลงทุน เมื่อวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงพบว่า อัตราการเข้าพักมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการมากที่สุด เมื่อกำหนดให้อัตราการเข้าพักร้อยละ 30 จะมีผลทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ -1,205,494.08 มีค่าเป็นลบ อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่าเท่ากับร้อยละ -9.10 มีค่าน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการร้อยละ 10

และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 0.55 มีค่าน้อยกว่า 1 ทำให้โครงการไม่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน และถ้าอัตรา การเข้าพักร้อยละ 60 จะพบว่าผลตอบแทนของโครงการมีค่ามากขึ้นเมื่อเทียบกับสถานการณ์ปกติที่กำหนดไว้ ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 3,976,726.50 มีค่าเป็นบวก อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่าเท่ากับร้อยละ 56.77 มีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการร้อยละ 10 และอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 2.48 มีค่ามากกว่า 1 ส่วน ในกรณีที่ต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 และลดลงร้อยละ 15 โครงการยังมีความ คุ้มค่าต่อการลงทุนเพราะมูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงมีค่ามากกว่าอัตราผลตอบแทนที่ ต้องการร้อยละ 10 และ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่ามากกว่า 1

อภิปรายผลการศึกษา

การศึกษาคความเป็นไปได้ทางการเงินเพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจโฮสเทล ในเขตพื้นที่ สันติธรรม อำเภอเมืองเชียงใหม่ โดยประมาณการต้นทุนและผลตอบแทน นำข้อมูลที่ได้มาจัดทำงบกระแสเงินสด ใช้หลักเกณฑ์ความคุ้มค่าในการลงทุนเป็นตัวชี้วัด พบว่า โครงการนี้มีความคุ้มค่ากับการลงทุน สอดคล้องกับผลการวิจัย ของ จิตมณี นิธิปรีชา (2558) ที่ทำการศึกษาเรื่องโครงการจัดตั้งกรีน แคปซูลโฮสเทล เพื่อรักษาวิถีชุมชน ที่มีผลการวิจัย กรณีที่เป็นไปได้มากที่สุด และ สถาปัตย์ เลิศหิม (2556) ที่ทำการศึกษาเรื่อง แผนธุรกิจ The Bed Hotel ซึ่งโครงการมี ความคุ้มค่าต่อการลงทุน จากผลการอภิปรายอาจมีความแตกต่างในเรื่องจำนวนระยะเวลาคืนทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง เพราะขึ้นอยู่กับปริมาณของเงินลงทุนและผลตอบแทน

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจโฮสเทล ในเขตพื้นที่สันติธรรม อำเภอเมืองเชียงใหม่ โดยการทำ แบบสอบถามเพื่อทำการสัมภาษณ์เจ้าของกิจการโฮสเทล พบว่าการลงทุนทำธุรกิจโฮสเทล ใช้บัญชีบริหารมาช่วยประเมิน ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจ และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ โดยใช้หลักเกณฑ์ทางการเงินมาช่วยตัดสินใจ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ ณ-ณรี แก่นทอง (2559) ที่ทำการศึกษาเรื่อง แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย : กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก ซึ่งใช้บัญชีบริหารมาช่วยประเมินต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจ แสดงให้เห็นว่าการใช้บัญชีบริหาร เพื่อใช้ในการวางแผน การควบคุม และการตัดสินใจ ช่วยให้บรรลุวัตถุประสงค์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในกิจการ

นอกจากนี้การวิเคราะห์ความไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการ ใช้การวิเคราะห์ตัวแปรสำคัญที่มีผลกระทบต่อโครงการเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ เกิดขึ้น ในกรณีอัตราค่าเช่าพักเปลี่ยนแปลงลดลงอัตราร้อยละ 15 มีผลทำให้ ผลตอบแทนของโครงการลดลง และโครงการไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุน เนื่องจากธุรกิจโฮสเทล เป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้อง กับการท่องเที่ยวซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงเมื่อจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงจะมีผลต่ออัตราการเข้าพัก ซึ่งสอดคล้องกับ งานวิจัยของ รุ่งนภา อริยะพลปัญญา (2551) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การศึกษาคความเป็นไปได้ทางการเงินและทางเศรษฐกิจ ของโครงการลงทุนสร้างโรงแรม ในหาดป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ผลการศึกษาพบว่า เมื่ออัตราการเข้าพักลดลงต่ำกว่าร้อยละ 27 จะมีผลทำให้โครงการไม่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน

ข้อเสนอแนะ

1. จากผลการศึกษาพบว่าอัตราการเข้าพักเป็นตัวแปรหลักที่ส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของโครงการในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกระแสการท่องเที่ยว เช่น ปัจจัยทางการเมืองปัจจัยทางเศรษฐกิจ สิ่งเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวลดลง และมีผลต่ออัตราการเข้าพัก ถ้าหากในกรณีที่อัตราการเข้าพักลดต่ำลงมากจะทำโครงการไม่มีความคุ้มค่าในการ ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจโฮสเทล จำนวนที่พักมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่พักที่ไม่ได้มีการจดทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมายมีการเติบโตแบบก้าวกระโดดเพราะจำนวนที่พักที่เพิ่มขึ้นนี้จะส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพัก อาจมีผลทำให้อัตราการเข้าพักไม่เป็นไปตามผลของการศึกษางานวิจัยเล่มนี้ ผู้ที่สนใจลงทุนต้องหาข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการตัดสินใจ และควรให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการทำการตลาด เพื่อรักษาอัตราการเข้าพักไว้ในอัตราที่เหมาะสมเพื่อให้โครงการยังคงมีผลกำไรและยังดำเนินต่อไปได้

2. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนก่อสร้างหรือต้นทุนคงที่ ในแต่ละที่ต่างกัน เนื่องจากราคาปัจจัยที่ใช้ในการก่อสร้างมีลักษณะแตกต่างกันไปตามแบบที่ต้องการ ดังนั้นหากผู้ที่สนใจที่จะลงทุนในโครงการดังกล่าวควรพิจารณาเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายลงทุน เพื่อความชัดเจนในการประมาณการต้นทุนและใช้ในการประกอบการตัดสินใจ

บรรณานุกรม

- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2561). *ธุรกิจโรงแรมรีสอร์ตห้องชุดบทวิเคราะห์ธุรกิจประจำเดือนสิงหาคม 2561*. สืบค้นจาก https://www.dbd.go.th/download/document_file/Statistic /2561/T26/T26_201808.pdf
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). *เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ* (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: เทกซ์แอนด์เจอร์นัลพับลิเคชั่น. (วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์).
- พรธัญญา ชูวณิชกุล. (2559). *การเงินธุรกิจ*. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพฯ: พิมพ์ลักษณ์
- สำนักงานคลังจังหวัดเชียงใหม่. 2561. *รายงานประมาณการเศรษฐกิจจังหวัดเชียงใหม่ ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2561*. สืบค้นจาก https://www.cgd.go.th/cs/cmi/cmi/%E0%B8%9C%E0%B8%A5%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%9B%E0%B8%8F%E0%B8%B4%E0%B8%9A%E0%B8%B1%E0%B8%95%E0%B8%B4%E0%B8%87%E0%B8%B2%E0%B8%99.html?page_locale=th_TH
- หฤทัย มินะพันธ์. (2550). *หลักการวิเคราะห์โครงการ ทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ* (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.