

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจัดตั้งร่วมเย็นอพาร์ทเมนต์ เขตตำบลขามเรียง
อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม

THE FEASIBILITY FOR INVESTMENT OF ROM YEN APARTMENT
IN KHAM RIANG SUB DISTRICT, KANTHARAWICHAH DISTRICT,
MAHA SARAKHAM PROVINCE

จิตต์จุฑา สุขเกษม¹
ธีระ ฤทธิรอด²
เทพฤทธิ์ ตุลาพิทักษ์³

บทคัดย่อ

การศึกษานี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจัดตั้งโครงการของ ร่มเย็นอพาร์ทเมนต์ ตำบลขามเรียง อำเภอ
กันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม เนื่องจากผู้ลงทุนเล็งเห็นช่องทางในการดำเนินการให้เช่าอพาร์ทเมนต์ สำหรับนักศึกษาและวัยทำงาน
ซึ่งอพาร์ทเมนต์ เฉพาะกลุ่มนี้ยังมีไม่เพียงพอต่อความต้องการ จึงได้ศึกษาพฤติกรรมและทัศนคติของผู้บริโภคด้วยแบบสอบถาม พบ
ว่าปัจจัยที่มีผลในการเลือกที่พักอาศัย คือ ความปลอดภัยและทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน สถานศึกษา วิเคราะห์การแข่งขันโดยใช้ Five
Force Model พบว่าสินค้าทดแทนมีผลกระทบต่อธุรกิจอพาร์ทเมนต์มาก เมื่อวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค (SWOT
Analysis) รวมทั้งการพิจารณาความเป็นไปได้ในด้านการตลาด ด้านการจัดการ และด้านเทคนิคพบว่า มีความเป็นไปได้ ส่วนด้านการ
เงิน พบว่า ใช้เงินลงทุนในโครงการทั้งสิ้นจำนวน 15,391,240 บาท โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 10,212,032 บาท อัตรา
ผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.17 และมีระยะเวลาคืนทุน (PB) 8 ปี 4 เดือน 23 วัน ซึ่งแสดงให้เห็น
ว่าโครงการ ร่มเย็นอพาร์ทเมนต์เป็นโครงการที่มีความคุ้มค่าในการลงทุน

คำสำคัญ: การศึกษาความเป็นไปได้ อพาร์ทเมนต์ อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม

Abstract

The aim of this study is to investigate the possibility to establish Rom Yen apartment located in Khamriang sub district, Kantarawichai district, Maha Sarakham Province. It was found that the apartments in this area are not sufficient with the demand of the university students and a group of working age people therefore; this study was performed to check whether what factors had the effect to the consumer in term of accommodation selection. The factors that had been studied are safety and location. Five Force Model was used as an analysis tool and the result showed that the substitute products had a significant effect on the apartment business. For the analysis of strength, weakness, opportunity and threats (SWOT), the results appeared positive and possible for the investment. In finance, the investment required 15.39 million baht and Net Present Value was 10.21 million baht with rate of return on the investment (IRR) of 10.17%. The payback period was 8 years and 4 months and 23 days. therefore, this project is worth the investment. In conclusion, the project establishment was feasible.

Keywords: feasibility study, Apartment, Kantharawichai district Mahasarakham province

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น 40000

E-mail: ps_joice@hotmail.com

² รองศาสตราจารย์ คณะเภสัชศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

³ อาจารย์ คณะเกษตรศาสตร์ และอาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาอิสระ วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

บทนำ

จังหวัดมหาสารคาม เป็นจังหวัดหนึ่งที่มีความเจริญทางด้านการศึกษา โดยเฉพาะสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาจำนวนมาก อาทิ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม วิทยาลัยพยาบาลศรีมหาสารคาม วิทยาลัยเทคนิคมหาสารคาม วิทยาลัยอาชีวศึกษามหาสารคาม วิทยาลัยสารพัดช่างมหาสารคาม สถาบันการพลศึกษา วิทยาเขตมหาสารคามวิทยาลัยเกษตรและเทคโนโลยีมหาสารคาม จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้กลุ่มบุคคลต่างๆ หลั่งไหลเข้ามาที่จังหวัดไม่ว่าจะเข้ามาทำงานหรือเข้ามาเพื่อศึกษา การที่มีผู้เข้ามาอาศัยมากมาย ทำให้ธุรกิจที่เข้าพอกอาศัย มีแนวโน้มจะเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เพื่อมารองรับกับความต้องการของกลุ่มบุคคลเหล่านั้น ซึ่งในปัจจุบันได้มีการเปิดห้างสรรพสินค้าขึ้นอีก นั่นคือ ห้างบิ๊กซี ซึ่งมีพนักงานเป็นจำนวนมาก รวมถึงสถานศึกษาต่างๆ

สำหรับพื้นที่ในบริเวณรอบๆ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม เป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยมหาสารคาม รวมถึงประชากรที่อยู่โดยรอบมหาวิทยาลัยมีจำนวนเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากปัญหาการเดินทางดังจะเห็นได้จากจำนวนนักศึกษาที่หันมาเช่า อพาร์ทเมนต์ รอบๆ มหาวิทยาลัยมากขึ้น ย่อมแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวก ถึงปัจจุบันจะมีการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเป็นจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ นักศึกษาและประชากรที่อยู่รอบ มหาวิทยาลัยยังมีความต้องการที่พักอาศัยแบบชั่วคราวในลักษณะของอพาร์ทเมนต์ให้เช่าอีกเป็นจำนวนมาก

จากการที่ผู้วิจัยมีเงินจำนวนหนึ่งหากนำไปฝากธนาคารจะตัดดอกเบี้ยน้อย ประกอบกับมีพื้นที่ที่ว่างเปล่าอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ดังนั้นผู้วิจัยได้มองเห็นโอกาสในการลงทุนทำธุรกิจพอกโดยกลุ่มลูกค้าเป็นนักศึกษาในมหาวิทยาลัยมหาสารคาม จึงมีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ ซึ่งมีแนวโน้มที่จะมีลูกค้ามากขึ้นและเต็มตลอดเวลา การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์ จะต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าธุรกิจจะประสบความสำเร็จ จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในธุรกิจดังกล่าว

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจัดตั้งร่วมเย็นอพาร์ทเมนต์ ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม

วิธีดำเนินการ

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้คือ ประชากรที่อาศัยอยู่ในอำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 187,242 คน [1] จึงทำการกำหนดกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามโดยใช้สูตรของ Yamane [2] ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง เท่ากับ 400 คน ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มาจาก 2 แหล่ง คือ

1.1 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งที่มาของข้อมูลโดยตรงคือการสำรวจ อพาร์ทเมนต์บริเวณใกล้เคียงการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งที่มาของข้อมูลโดยตรงคือ การสำรวจอพาร์ทเมนต์บริเวณใกล้เคียงสถานที่หน่วยงานภาครัฐบาล รัฐวิสาหกิจ และห้างร้าน

เอกชนในเขตอำเภอขามเริญ จังหวัดมหาสารคาม สอบถามข้อมูลจากเจ้าของธุรกิจจิวเวลรี่ สเตอีนิกผู้มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจจิวเวลรี่ เพื่อรวบรวมข้อมูลพฤติกรรมการเลือกที่พำนักอาศัยและปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พำนักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม ใน 7 ด้าน คือ ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านกระบวนการ และด้านหลักฐานทางกายภาพ [3]

1.2 การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการศึกษาค้นคว้าและรวบรวมจากหนังสือวารสาร บทความเอกสารทางวิชาการผลงานวิจัยและเว็บไซต์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประเมินสภาพแวดล้อมทั่วไปที่ส่งผลต่อการเข้าสู่ธุรกิจแรงผลักดัน 5 ประการ (Five Forces Model) [4]

หลังจากนั้นทำการประเมินความเป็นไปได้ด้านการตลาดในการจัดตั้งร้านจิวเวลรี่

2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

ศึกษาความเป็นไปได้ทางโครงสร้างขององค์กร รูปแบบการบริหารภายในนโยบายการวางแผนกำลังคน ประกอบไปด้วย แผนการว่าจ้างพนักงาน การสรรหาการคัดเลือก การกำหนดคุณสมบัติ และรายละเอียดงานรวมถึงสวัสดิการให้แก่พนักงาน [5]

3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

พิจารณาความเหมาะสมของการตั้งโครงการ ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พิจารณาระยะทางระหว่างจิวเวลรี่กับหน่วยงานต่างๆ ระยะเวลาในการเดินทางไปยังหน่วยงานต่างๆ และไปยังสถานที่สำคัญต่างๆ [6]

4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

คำนวณงบลงทุน และงบการดำเนินงานธุรกิจคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนในธุรกิจ เพื่อนำมาจัดทำประมาณการงบดุลและงบกำไรขาดทุนการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินเพื่อนำไปใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการลงทุน โดยจะนำข้อมูลจากการวิเคราะห์ด้านตลาด และด้านเทคนิคมาประกอบเพื่อให้การประเมินโครงการเป็นไปอย่างถูกต้อง นอกจากนี้ยังมีการจัดทำงบการเงิน และงบกระแสเงินสดล่วงหน้า จุดคุ้มทุน (Break Even Point) ระยะเวลาการคืนทุน (Payback Period) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal rate of return) และการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) [7]

ผลการวิจัย

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามพบว่า ส่วนใหญ่ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงอายุอายุ 21 – 30 ปี การศึกษาปริญญาตรี อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รายได้ 10,001 – 15,000 บาท พฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนท์ พบว่า ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในหอพักพร้อมกัน 2 คน ขนาดของห้องพัก 22 – 26 ตรม. ระยะเวลาที่พักอยู่ในอพาร์ทเมนท์ มากกว่า 24 เดือน ค่าเช่าต่อเดือน 3,001 - 3,500 บาท สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการคือเครื่องปรับอากาศ เติง และที่นอน อินเทอร์เน็ตความเร็ว ต้องการที่จอดนอกอาคารในร่ม บริการเสริมที่ต้องการคือ ร้านมินิมาร์ท หากมีอพาร์ทเมนท์สร้างใหม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันต้องการใช้บริการและค่าเช่าที่เหมาะสม คือ 3,001 - 3,500 บาท / เดือน

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์เป็นการศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจ ใน 7 ด้าน ดังนี้ ด้านผลิตภัณฑ์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์มากที่สุด คือ เครื่องสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ ($\bar{x} = 4.54$) ด้านราคาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ ค่าเช่ารายเดือนเหมาะสมยุติธรรม ($\bar{x} = 4.47$) ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ การคมนาคมสะดวก ($\bar{x} = 4.47$) ด้านการส่งเสริมการตลาดปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ บริการอินเทอร์เน็ต ($\bar{x} = 4.66$) ด้านกระบวนการ ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ มีระบบรักษาความปลอดภัย ($\bar{x} = 4.77$) ด้านบุคลากร (ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ ความเอาใจใส่ของเจ้าของ / ผู้ดูแล / พนักงานของอพาร์ทเมนท์และ มีพนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมง มีค่าเท่ากับคือ ($\bar{x} = 4.44$) และด้านหลักฐานทางกายภาพ ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าอพาร์ทเมนท์ในระดับมากที่สุด ได้แก่ สถานที่จอดรถเพียงพอ ($\bar{x} = 4.70$)

ภาวะโดยรวมของพื้นที่ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคามอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ส่งผลให้ความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้นไปด้วย ทำให้อัตราการเติบโตของธุรกิจให้เช่าห้องพักยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการร่วมเย็นอพาร์ทเมนท์ตามส่วนประสมทางการตลาด 7P's รายละเอียด ดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์ ร่วมเย็นอพาร์ทเมนท์เป็นอพาร์ทเมนท์ให้เช่าขนาดอาคาร 4 ชั้น มีห้องพักจำนวน 45 ห้อง กว้าง 4 เมตร ยาว 6 เมตร มีห้องน้ำในตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ได้แก่ เตียง + ที่นอน อินเทอร์เน็ตความเร็วสูงเครื่องปรับอากาศตู้เสื้อผ้าเครื่องทำน้ำอุ่นโทรทัศน์เคเบิลทีวี และโต๊ะ-เก้าอี้ ซึ่งทางร่วมเย็นอพาร์ทเมนท์ได้จัดไว้ประจำห้องพักทุกห้อง นอกจากนี้ชั้นล่างของอพาร์ทเมนท์ยังจัดสรรพื้นที่ไว้สำหรับสำนักงานสำหรับติดต่อเช่าห้องพักและคอยอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า นอกจากนี้ยังมีลานจอดรถนอกอาคารจำนวนมาก สะดวกและเพียงพอต่อจำนวนผู้เข้าพัก

2. ด้านราคา ร่วมเย็นอพาร์ทเมนท์กำหนดค่าเช่า 3,500 บาทต่อเดือน

3. ด้านทำเลที่ตั้งโครงการ ร่วมเย็นอพาร์ทเมนท์ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยมหาสารคาม การคมนาคมสะดวก มีรถประจำทางผ่าน

4. ด้านการส่งเสริมการตลาด ร่วมเย็นอพาร์ทเมนท์จัดให้มีสัญญาณอินเทอร์เน็ตและเคเบิลทีวีภายในห้องพักทุกห้องรวมถึงร้านค้าทุกร้าน ให้สิทธิพิเศษแก่ผู้จองห้องพักในวันเปิดตัว ซึ่งผู้จองห้องพักจะได้รับส่วนลดเงินค่ามัดจำห้องล่วงหน้า และหากทำสัญญาเช่าพักภายใน 10 วัน นับจากวันจอง แคมของสมนาคุณ และฟรีค่าส่วนกลาง 3 เดือนแรก และส่วนลดพิเศษฟรีค่ามัดจำสำหรับลูกค้านิสิต/นักศึกษา หากทำสัญญาเช่าระยะยาว

5. ด้านบุคลากร มีการจัดหาผู้จัดการอพาร์ทเมนท์และพนักงานประจำอพาร์ทเมนท์ ได้แก่ แม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย ที่มีอัธยาศัยไมตรีที่ดี มีความซื่อสัตย์ดูแลเอาใจใส่ต่อผู้เช่าในอพาร์ทเมนท์ ทั้งในเรื่องของทรัพย์สินและการบริการ โดยเจ้าของอพาร์ทเมนท์ทำการควบคุม ดูแล ตรวจสอบการให้บริการต่างๆ ด้วยตนเองอย่างใกล้ชิด

6. ด้านกระบวนการ มีระเบียบแจ้งไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในสัญญา มีการจัดทำประกาศและระเบียบต่างๆ ของอพาร์ทเมนท์ติดไว้ในสถานที่ที่เห็นได้อย่างชัดเจนที่ผู้เช่าสามารถอ่านได้ตลอดเวลา และเจ้าของอพาร์ทเมนท์หรือผู้จัดการจะต้องให้ข้อมูลต่างๆ ที่ชัดเจนและครบถ้วน เช่น เรื่องเงินค่าประกัน การจ่ายค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าส่วนกลาง และการดำเนินการหากมีการกระทำผิด เป็นต้น และหลังจากการเข้าพักแล้วจะมีบริการในด้าน

ต่างๆ ด้วยความรวดเร็ว หากได้รับการแจ้งจากผู้เช่าถึงปัญหาที่เกิดขึ้น เช่น ไฟไม่ติด น้ำไม่ไหล หรือสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักชำรุดเสียหาย จะมีการดำเนินการซ่อมแซมให้อย่างรวดเร็ว

7. ด้านการสร้างและการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ ร่มเย็นอพาร์ทเมนท์มุ่งเน้นให้มีสถานที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการบรรยากาศน่าอยู่ การจัดสรรพื้นที่ให้เหมาะสมกับประโยชน์ใช้สอย รวมถึงเรื่องความสะดวก บริเวณทางเข้าอพาร์ทเมนท์ ลิฟต์ มีแสงสว่างเพียงพอ มีระบบศัลยกรรม มีถังดับเพลิง มีเคเบิลทีวี มีระบบกล้องวงจรปิด มีพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งกลางวันและกลางคืน มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครันสามารถเข้าอยู่ได้ทันที นอกจากนี้ยังจัดให้ห้องในชั้นล่างเป็นห้องสำหรับร้านค้าให้เช่า เพื่อบริการแก่ผู้เช่าอพาร์ทเมนท์อีกด้วย

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด พบว่า ร่มเย็นอพาร์ทเมนท์มีความได้เปรียบเนื่องจากเป็นอพาร์ทเมนท์ที่สร้างใหม่ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยมหาสารคาม มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันตามความต้องการของผู้เช่าไม่ว่าจะเป็นอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง เคเบิลทีวี อีกทั้งผลการศึกษาจากแบบสอบถาม พบว่าต้องการใช้บริการหากอพาร์ทเมนท์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกถึงร้อยละ 86.25 ดังนั้น การลงทุนในโครงการร่มเย็นอพาร์ทเมนท์มีความเป็นไปได้ทางการตลาด

2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ พบว่า การจัดการองค์กรและบุคลากรเป็นการเตรียมจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานในตำแหน่งต่างๆ ที่มีคุณสมบัติตรงตามตำแหน่งที่กำหนดไว้ มีการวางโครงสร้างองค์กรอย่างมีระบบ มีการวางแผนงานและการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนด ดังนั้น โครงการร่มเย็น อพาร์ทเมนท์มีความเป็นไปได้ทางการจัดการ

3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

โครงการร่มเย็นอพาร์ทเมนท์มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม บนพื้นที่ 1.5 งาน สร้างอพาร์ทเมนท์ 4 ชั้น โดยชั้นที่ 1 จะยกใต้ถุนสูงมีห้องโถงด้านล่างจำนวน 4 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องสำนักงานของโครงการ ห้องสำหรับบุคคลเช่าทำธุรกิจ ส่วนชั้นที่ 2-4 จะมีห้องพักทั้งหมด 45 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักประกอบด้วย เตียง + ที่นอนตู้เสื้อผ้าเครื่องปรับอากาศ โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะเขียนหนังสือ โทรทัศน์ เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ตความเร็วสูงโทรศัพท์และเครื่องทำน้ำอุ่น นอกจากนี้ห้องพักยังมีห้องน้ำในตัวและมีระเบียง ร่มเย็นอพาร์ทเมนท์ได้คำนึงถึงความปลอดภัยของผู้เช่าพักจึงจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยใช้ศัลยกรรมสำหรับผ่านเข้า-ออก อพาร์ทเมนท์แก่ผู้เช่าทุกห้อง นอกจากนี้ยังจัดให้มีถังดับเพลิงทุกชั้น มีโทรทัศน์วงจรปิดและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอพาร์ทเมนท์

4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

โครงการร่มเย็นอพาร์ทเมนท์มีการลงทุนทั้งสิ้น 15,391,240 บาท โดยเป็นส่วนของผู้เช่าของ 2,490,000 บาท และ เงินกู้ธนาคาร จำนวน 12,901,240 บาท โดยกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือนเบี้ยประกันสังคม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าค่าเก็บขยะค่าซ่อมแซมค่าประกันภัยค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดเป็นเงิน 693,240 บาท มีค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ 90,000 บาท เป็นค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตค่าป้ายมีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรง อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานตัดค่าเสื่อม 5 ปีและอาคารตัดค่าเสื่อม 20 ปี โครงการร่มเย็นอพาร์ทเมนท์มีมูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 10,212,032 บาท โดยมีค่าเป็นบวกและมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.17 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 8 ปี 4 เดือน 23 วันจึงสรุปได้ว่าโครงการร่มเย็นอพาร์ทเมนท์มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

สรุป

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการตั้ง ร่มเยื่อพาร์ทเมนต์ ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม พบว่า มีความเป็นไปได้ในการลงทุนทั้ง 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน (ตารางที่ 2)

ข้อเสนอแนะ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นการประมาณการถึงสถานการณ์ล่วงหน้า ทั้งรายรับและรายจ่าย หลังจากเปิดดำเนินการควรมีการวิเคราะห์จากรายรับและรายจ่ายจริง เพื่อพิจารณารายได้ ผลประกอบการตามความเป็นจริง เพื่อนำผลประกอบการไปปรับกลยุทธ์ต่างๆ ให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- [1] กลุ่มงานข้อมูลสารสนเทศและเทคโนโลยี สำนักงานจังหวัดมหาสารคาม. (2556). จำนวนประชากรจังหวัดมหาสารคาม. สารคาม: สำนักงานจังหวัดสารคาม
- [2] Yamane, T. (1973). *Statistics, an Introductory Analysis*. 3rd ed. New York: Harper and Row.
- [3] ศิริวรรณ เสรีรัตน์. (2550). *พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพฯ: อีระฟิล์ม และไซเท็กซ์.
- [4] จินตนา บุญบังการ. (2552). *สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ*. พิมพ์ครั้งที่ 8 ฉบับปรับปรุงเพิ่มเติม. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [5] สุวัฒน์ ศิรินิรันดร์ และกาวนา สายชู. (2551). *คู่มือการบริหารธุรกิจ*. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพฯ: ซี แอนด์ เอ็น.
- [6] ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). *เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ*. กรุงเทพฯ: สำนักงานส่งเสริมและฝึกอบรม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ตารางที่ 1 สรุปผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน

เครื่องมือ	เกณฑ์การยอมรับ	ผลการศึกษา
ระยะเวลาคืนทุน(Payback period)	จะยอมรับโครงการเมื่อระยะเวลาคืนทุนต่ำ	9 ปี 9 เดือน 8 วัน
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	จะยอมรับโครงการเมื่อ NPV เป็นบวก	5,924,630
อัตราผลตอบแทนลดค่า (IRR)	จะยอมรับโครงการเมื่อ IRR มากกว่า WACC	IRR = 7.76% WACC = 3.25%
ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis)	จะยอมรับโครงการเมื่อความไวของโครงการไม่ต่ำมาก	รายได้ลดลง 17.36% ต้นทุนเพิ่มขึ้น 24.55% รายได้ลดลงและต้นทุนเพิ่มขึ้นพร้อมกัน 10.275%

ตารางที่ 2 สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน

ผลการศึกษา	เป็นไปได้	เป็นไปไม่ได้
สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด ร่มเย็นฟาร์มเนื้อที่มีความได้เปรียบเนื่องจากเป็นฟาร์มเนื้อที่สร้างใหม่ตั้งอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยมหาสารคามและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันตามความต้องการของผู้เช่าไม่ว่าจะเป็นอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง เคเบิลทีวี อีกทั้งผลการศึกษาจากแบบสอบถาม พบว่า ต้องการใช้บริการหากฟาร์มเนื้อที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกถึงร้อยละ 85 ดังนั้น การลงทุนในโครงการร่มเย็นฟาร์มเนื้อที่มีความเป็นไปได้ทางการตลาด	✓	
สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ การจัดการองค์กรและบุคลากรเป็นการเตรียมความพร้อมของบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานในตำแหน่งต่างๆ ตามความถนัดของตนเอง มีคุณสมบัติตรงตามตำแหน่งที่กำหนดไว้ มีการวางแผนองค์กรอย่างมีระบบ การวางแผนงานให้เป็นไปตามกำหนด ดังนั้น ร่มเย็นฟาร์มเนื้อที่มีความเป็นไปได้ทางการจัดการ	✓	
สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคเป็นการวิเคราะห์ด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมไปถึงกระบวนการควบคุมคุณภาพ โครงการร่มเย็นฟาร์มเนื้อที่มีความพร้อมในการดำเนินการ จึงมีความเป็นไปได้ด้านเทคนิค	✓	
สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน โครงการร่มเย็นฟาร์มเนื้อที่มีการลงทุนทั้งสิ้น 15,391,240 บาท โดยเป็นส่วนของผู้เจ้าของ 2,490,000 บาท และ เงินกู้ธนาคาร จำนวน 12,901,240 บาท โดยกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือนเบี้ยประกันสังคม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าค่าเก็บขยะค่าซ่อมแซมค่าประกันภัยค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดเป็นเงิน 693,240 บาท มีค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ 90,000 บาท เป็นค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตค่าป้ายมีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรงอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานตัดค่าเสื่อม 5 ปีและอาคารตัดค่าเสื่อม 20 ปี โครงการร่มเย็นฟาร์มเนื้อที่มีมูลค่าปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 10,212,032 บาท โดยมีค่าเป็นบวกและมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 10.17 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 8 ปี 4 เดือน 23 วันจึงสรุปได้ว่าโครงการร่มเย็นฟาร์มเนื้อที่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน	✓	