

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโรงแรม พิน แคน ซอ รีสอร์ทเทล
ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม
FEASIBILITY STUDY ON AN INVESTMENT OF PIN CAN SAW RESORTEL
IN MUANG DISTRICT, MAHA SARAKHAM PROVINCE

วรวิมล นวสฤกษ์กุล¹
วินิต ชินสุวรรณ²

บทคัดย่อ

รายงานศึกษาอิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโรงแรม พิน แคน ซอ รีสอร์ทเทล ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม ในด้านตลาด บริหารจัดการ เทคนิค และด้านการเงิน เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจลงทุนดำเนินธุรกิจโรงแรมในเขตจังหวัดมหาสารคาม จากการศึกษา พบว่าปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรม ด้านการรับรู้ข่าวสารจากแหล่งเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ร้อยละ 48.00 อัตราค่าบริการห้องพักที่ต้องการจะอยู่ในช่วงราคา 551 ถึง 650 บาทต่อวัน ร้อยละ 33.50 การตัดสินใจเข้าพักคำนึงถึงความปลอดภัย ร้อยละ 31.75 ทำเลที่ต้องการเข้าพักใกล้ตัวเมือง ร้อยละ 48 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ คือ เครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 56.00 โดยงานก่อสร้างเป็นอาคารสูง 5 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 68 ห้อง ห้องประชุมสัมมนา 3 ห้อง ใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 54,230,528 บาท มีระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 20 ปี ระยะเวลาคืนทุน (PB) ที่ต้องการไม่เกิน 10 ปี ผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ที่ต้องการตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ผลการศึกษา พบว่าโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 22,603,482 บาท มีระยะเวลาในการคืนทุนของโครงการ 11 ปี 1 เดือน 13 วัน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 9.47 จึงสามารถสรุปได้ว่าการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโรงแรม พิน แคน ซอ รีสอร์ทเทล ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม ไม่คุ้มค่าในการลงทุน

คำสำคัญ: ความเป็นไปได้ โรงแรม มหาสารคาม

Abstract

The objective of this independent study was to study feasibility for an investment of Pin Can Saw Resortel in Muang District, Maha Sarakham Province regarding to the marketing, administration and management, and finance to be information for decision making in resortel investment of Maha Sarakham Province. According to the study, found that the factor in decision making for selecting the hotel service regarding to perception of information and news from internet network was 48.00 percent, the expected rates of room service being ranged from 551 to 650 baths per day was 33.50 percent, the decision making depended on safety was considered 31.75 percent, the location expected to stay was near city 48 percent, the expected facilities was air conditioner 56.00 percent. The construction work was 5-storeed high building including 68 rooms, 3 seminar conference rooms, the capital for investment was 54,230,528 baths, the duration of project implementation was 20 years, the expected payback period (PB) was not longer than 10 years, the internal rate of return (IRR) was 10 percent up. The research findings found that the net present value (NPV) of project was 22,603,482 baths, the PB of project was 11 years, 1 month, and 13 days, the IRR was 9.47 percent. So, it could be concluded that the study of feasibility in investment of Pin Can Saw Resortel in Muang District, Maha Sarakham Province was not worthwhile for investment.

Keywords: Feasibility Study, Hotel, Mahasarakham

¹ นักศึกษาวิทยาลัยบัณฑิตศึกษารจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

² รองศาสตราจารย์ ดร. ประจักษ์วิทยาลัยบัณฑิตศึกษารจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

บทนำ

จังหวัดมหาสารคามเป็นจังหวัดหนึ่งที่อยู่ใจกลางภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย ซึ่งเป็นจังหวัดหนึ่งที่นำลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม เพราะมีจำนวนผู้มาเยือนและจำนวนนักท่องเที่ยวมากขึ้นทุกปี จากข้อมูลสำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดมหาสารคามพบว่าในปี 2557 มีจำนวนผู้มาเยือนและนักท่องเที่ยวเป็นจำนวน 239,299 คน แบ่งเป็นคนไทย 234,781 คน เป็นชาวต่างชาติ 4,518 คน ห้องพักที่บริการทั้งสิ้น 1,227 ห้อง อัตราผู้เข้าพักโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 41.62 นอกจากนี้จังหวัดมหาสารคาม ยังมีสถาบันการศึกษาทุกระดับอยู่เป็นจำนวนมาก จนได้ชื่อว่า “ตักศิลานคร” โดยมีสถาบันในระดับอุดมศึกษาทั้งหมด 8 แห่ง ประกอบด้วย มหาวิทยาลัยมหาสารคาม มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม สถาบันการพลศึกษา วิทยาเขตมหาสารคาม วิทยาลัยอาชีวศึกษามหาสารคาม วิทยาลัยเทคนิคมหาสารคาม วิทยาลัยเกษตรและเทคโนโลยีมหาสารคาม วิทยาลัยสารพัดช่างมหาสารคาม และวิทยาลัยพยาบาลศรีมหาสารคาม และมีสถานที่ท่องเที่ยว ทุ่งปอเทือง วนอุทยานโกสัมพี พิพิธภัณฑวัดมหาชัย พระพุทธรูปยืนมงคล พระพุทธรูปมิ่งเมือง หรือ พระพุทธรูปสุวรรณมาลี พระธาตุนาดูน กู่สันตรัตน์ กุ่มหาธาตุ (ปรารค์กู๋ บ้านเขวา) แก่งเลิงจาน สะพานไม้แกดำ [1] จากการที่มีผู้มาเยือนและนักท่องเที่ยวจำนวนมาก ผู้ศึกษาจึงมองเห็นโอกาสในการลงทุนธุรกิจโรงแรมและมีความสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโรงแรมในเขตอำเภอเมืองจังหวัดมหาสารคาม

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโรงแรม พิน แคน ซอ รีสอร์ทเทล ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม ในด้านการตลาด ด้านการบริหารจัดการ ด้านเทคนิค และด้านการเงิน

วิธีดำเนินงาน

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโรงแรม พิน แคน ซอ รีสอร์ทเทล ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม ในด้านการตลาด ด้านการบริหารจัดการ ด้านเทคนิค และด้านการเงิน มีวิธีดำเนินงานดังต่อไปนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

1.1 ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการซื้อของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย รวมไปถึงความต้องการด้านการตลาด โดยใช้แบบสอบถามกับกลุ่มเป้าหมายในการศึกษานี้ ซึ่งมีวิธีการดำเนินการศึกษาดังนี้

1.1.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ จำนวนผู้มาเยือนและนักท่องเที่ยวในเขตอำเภอเมืองจังหวัดมหาสารคาม จำนวน 239,299 คน [1] คำนวณกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรของ Taro Yamane [2] ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 ตัวอย่าง

1.1.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา คือแบบสอบถาม แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนที่ 2 แบบสอบถามข้อมูลการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรม และส่วนที่ 3 แบบสอบถามปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรม

1.1.3 หาความเชื่อมั่นของเครื่องมือ ด้วยวิธีการวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา ตามวิธีของครอนบาร์ค

1.1.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

- 1) ข้อมูลปฐมภูมิ เก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม จำนวน 400 ชุด
- 2) ข้อมูลทุติยภูมิ ศึกษาข้อมูลจากเอกสารทางวิชาการ วารสาร จุลสาร นิตยสาร บทความ

ทางวิชาการ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย แหล่งสารสนเทศต่างๆ การค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือ อินเทอร์เน็ต หรือเอกสารที่เกี่ยวข้อง

1.1.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

- 1) วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป โดยใช้ค่าความถี่ และร้อยละ
- 2) วิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคและการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรม โดยการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ การหาค่าความถี่ และร้อยละ
- 3) วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรม โดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) ได้แก่ ค่าเฉลี่ย (Mean) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

1.2 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อม

1.2.1 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไป (PESTE Analysis) [3] เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่อาจมีการส่งผลกระทบต่ออุปสงค์และอุปทานของผู้ใช้บริการห้องพัก ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยด้านการเมือง ปัจจัยเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านสังคม ปัจจัยด้านเทคโนโลยีและปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม

1.2.2 การวิเคราะห์สภาวะการแข่งขัน (Five Forces Model)

2. การศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการบริหารการจัดการ

การศึกษาด้านความเป็นไปได้ด้านการบริหารจัดการ [3] เน้นด้านการจัดการทรัพยากร ซึ่งประกอบด้วย การจัดการด้านแรงงานและด้านสาธารณูปโภค

3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค [4] ประกอบด้วย

- 3.1 ทำเลที่ตั้ง เพื่อพิจารณาความเหมาะสม ราคาที่ดิน สถานที่ตั้งโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวก
- 3.2 รูปแบบอาคาร เพื่อศึกษารูปแบบของอาคารขนาดห้องพัก ความเหมาะสมในการก่อสร้าง ความสวยงามและทันสมัย รวมถึงสร้างความสามารถในการดึงดูดลูกค้า
- 3.3 รูปแบบห้องพัก เพื่อศึกษารูปแบบห้องพักที่มีความสวยงาม และดึงดูดลูกค้าให้เลือกเข้ามาใช้บริการรวมถึงศึกษาความเหมาะสมในการก่อสร้าง

4. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน [5] ผู้ศึกษาได้กำหนดเงื่อนไขการศึกษาไว้ดังนี้ รายได้เกิดจากการมีผู้เข้าใช้บริการเฉลี่ยต่อวัน ร้อยละ 60 ของห้องพักทั้งหมด ห้องสัมมนาผู้เข้าใช้บริการร้อยละ 13.33 ดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 6.25 และได้กำหนดเป้าหมายของการลงทุน โดยกำหนดระยะคืนทุนไม่เกิน 10 ปี และอัตราผลตอบแทนการลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป เพื่อใช้เป็นสมมติฐานในการศึกษา การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินซึ่งประกอบด้วย

- 4.1 การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด งบดุล และงบกำไรขาดทุน โดยการทำงานประมาณกระแสเงินสด งบดุลและงบกำไรขาดทุนโครงการ
- 4.2 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในและระยะเวลาคืนทุน

ผลการศึกษา

1. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

1.1 การตัดสินใจเลือกใช้บริการ พบว่ากลุ่มนักท่องเที่ยว นักทัศนจรและผู้มาเยือนในจังหวัดมหาสารคาม จากกลุ่มตัวอย่าง 400 ตัวอย่าง ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง เป็นหญิงร้อยละ 59 ช่วงอายุ 20 ถึง 30 ปี ร้อยละ 59 รายได้ช่วง 20,001 ถึง 25,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 39.25 ประกอบอาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 35.25 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรม รับรู้ข่าวสารจากเครือข่ายอินเทอร์เน็ตร้อยละ 48.00 อัตราค่าบริการห้องพักที่ต้องการอยู่ในช่วงราคา 551 ถึง 650 บาทต่อวัน ร้อยละ 33.50 ปัจจัยประกอบการตัดสินใจเข้าพัก ด้านความปลอดภัย ร้อยละ 31.75 ด้านทำเลที่ต้องการเข้าพัก ใกล้ตัวเมือง ร้อยละ 48 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการคือ เครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 56.00

1.2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรม โดยปัจจัยที่มีผลอยู่ในระดับมากทุกด้าน ซึ่งประกอบด้วย ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านช่องทางจัดจำหน่าย การส่งเสริมการตลาด คุณภาพการให้บริการ กระบวนการ บุคลากร ลักษณะกายภาพ

1.3 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อม

1.3.1 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทั่วไป (PESTE Analysis) [3] เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่อาจมีการส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ และอุปทาน ในการลงทุนธุรกิจโรงแรม พิน แคน ซอ รีสอร์ทเทล ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม ซึ่ง ประกอบด้วย ปัจจัยด้านการเมือง ปัจจัยเศรษฐกิจ ปัจจัยทางด้านสังคม ปัจจัยด้านเทคโนโลยีและปัจจัยสิ่งแวดล้อม

1) จากนโยบายรัฐ ทั้งการสร้างความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว ช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ เพื่อดึงดูดให้นักท่องเที่ยวเลือกที่จะมาท่องเที่ยวในประเทศไทย หลังจากภาพลักษณ์ความขัดแย้งในประเทศส่งผลกระทบต่อทัศนคติของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ รวมถึงการส่งเสริมด้านการท่องเที่ยวอันเป็นรายได้หลักของประเทศย่อมส่งผลดีต่อธุรกิจโรงแรมโดยตรง

2) การวิเคราะห์ปัจจัยเศรษฐกิจ จากการมุ่งเน้นการเติบโตอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน เร่งให้เศรษฐกิจขยายตัวเต็มที่ตามศักยภาพ ขณะเดียวกันมีการส่งเสริมการกระจายรายได้และขยายโอกาสในการเข้าถึงบริการ ถือเป็นความหวังของธุรกิจโรงแรมเพราะเป็นการกระจายตัวทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวโดยตรง

3) การวิเคราะห์ปัจจัยทางสังคม จากภาพรวมแนวทางการพัฒนาสังคมของประเทศไทย เพื่อเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงเป็นเศรษฐกิจอาเซียนในอนาคต นั้นถือเป็นผลดีต่อธุรกิจโรงแรมเพราะเป็นการขยายฐานลูกค้าให้มีมากยิ่งขึ้น ทำให้ธุรกิจโรงแรมต้องเตรียมการ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีความหลากหลายมากขึ้น

4) การวิเคราะห์ปัจจัยด้านเทคโนโลยี ประเทศไทยมีการมุ่งเน้นการพัฒนาเทคโนโลยีอย่างต่อเนื่อง ส่งผลดีต่อธุรกิจโรงแรมที่มีการแข่งขันด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ทำให้การเข้าถึงข้อมูลของโรงแรมและการตัดสินใจเลือกที่พักได้สะดวก ทำให้เกิดโอกาสและผลดีกับธุรกิจโรงแรม

5) ปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม จากการศึกษาผู้มาเยือน นักท่องเที่ยวและนักทัศนจร จึงนิยมที่จะพักหรือเข้าใช้บริการในสถานที่อากาศดี ปลอดภัย ไม้แออัด ห่างจากตัวเมืองไม่มากนัก เพื่อหลีกเลี่ยงการจราจรที่ติดขัด ดังนั้นยังเป็นโอกาสและผลดีโดยตรงกับธุรกิจโรงแรม

1.3.2 การวิเคราะห์สภาพแวดล้อม โดย Five Forces Model การวิเคราะห์อุตสาหกรรมโรงแรม พิน แคน ซอ รีสอร์ทเทล ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม ซึ่งประกอบด้วย

1) วิเคราะห์จากคู่แข่งรายใหม่ ปัจจุบันโรงแรมประเภทที่ 3 โอกาสที่จะมีผู้ประกอบการ

รายใหม่เข้ามาอยู่ในธุรกิจ เพื่อเป็นคู่แข่งอยู่ในระดับปานกลาง

2) วิเคราะห์จากการแข่งขันของผู้ทำธุรกิจ ในปัจจุบันผู้ดำเนินธุรกิจโรงแรมประเภทที่ 3 มีผู้ประกอบการเพียง 5 ราย การแข่งขันอยู่ในระดับปานกลาง

3) วิเคราะห์จากสินค้าทดแทน มือพาร์ทเมนท์รายวัน บังกะโล รีสอร์ท ซึ่งอัตราค่าบริการ ถูกกว่าโรงแรม ถือเป็นสภาวะคุกคามในระดับสูง

4) วิเคราะห์จากอำนาจต่อรองของลูกค้า ผู้ประกอบการต้องสร้างความพึงพอใจทั้งราคา และการบริการต่างๆ ลูกค้าจึงมีอำนาจต่อรองในระดับสูง

5) วิเคราะห์อำนาจต่อรองของซัพพลายเออร์ หมวตวิศุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ มีผู้จำหน่ายหลายราย เช่น ไทวัสดุ โกลบอลเฮ้าส์ รวมถึงร้านขายวัสดุก่อสร้าง ทำให้มีผลกระทบต่อธุรกิจ น้อย

2. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการบริหารจัดการ

2.1 การจัดการทรัพยากร ซึ่งประกอบด้วย การจัดการด้านแรงงานได้กำหนดโครงสร้างขององค์กร พนักงานทั้งสิ้น 13 คน โดยประกอบด้วย ผู้จัดการทั่วไป 1 คน พนักงานหน้าเคาน์เตอร์และต้อนรับ 3 คน แม่บ้าน 4 คน พนักงานรักษาความปลอดภัย 4 คน พนักงานซ่อมบำรุง 1 คน ส่วนระบบสาธารณูปโภค มีระบบประปาและมีร่องระบายน้ำอยู่หน้าโครงการ รวมถึงระบบไฟฟ้าแรงสูง ที่สามารถเชื่อมต่อเข้ามาใช้ในบริเวณโครงการ ถนนหน้าโครงการเป็นถนนทางหลวงแผ่นดิน 4 ช่องทางจราจร

2.2 ด้านการบริหารจัดการ ในการปฏิบัติงานมีระบบการแบ่งสายงานที่ชัดเจนตามตำแหน่งและหน้าที่

3. ผลการการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

3.1 ทำเลที่ตั้ง มีความเหมาะสมในการสร้างโรงแรม เพราะสะดวกในการเดินทาง ใกล้กับศูนย์ราชการ ศาลากลางจังหวัดมหาสารคาม ใกล้ห้างสรรพสินค้าเสริมไทย ใกล้โรงพยาบาลจังหวัดมหาสารคาม ใกล้มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม และสะดวกในการเดินทางไปมหาวิทยาลัยมหาสารคาม

3.2 รูปแบบอาคาร เป็นอาคาร 5 ชั้น โดยชั้นที่ 1 เป็นสำนักงาน เคาน์เตอร์ต้อนรับติดต่อของห้องพัก ห้องประชุมสัมมนา 3 ห้อง ชั้นที่ 2-5 เป็นห้องพัก

3.3 รูปแบบห้องพัก ประกอบด้วยห้องพักทั่วไปแบบ A (Standard) มีขนาดพื้นที่ 18.96 ตารางเมตร แบ่งเป็น ห้องนอน 15.48 ตารางเมตร ห้องน้ำ 3.48 ตารางเมตร จำนวน 44 ห้อง และห้องพักขนาดใหญ่แบบ B (Deluxe) มีขนาดพื้นที่ 36.75 ตารางเมตร แบ่งเป็น ห้องนอนและห้องนั่งเล่น 32.10 ตารางเมตร ห้องน้ำ 4.65 ตารางเมตร จำนวน 24 ห้อง โรงแรมตกแต่งเน้นความทันสมัยสวยงาม

4. ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจัดตั้งโรงแรมภายในเขตอำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม ในการตั้งสมมติฐานด้านรายได้ที่มีผู้เข้าใช้บริการเฉลี่ยต่อวันร้อยละ 60 ของห้องพักทั้งหมด โดยตั้งอัตราค่าบริการห้องพักแบบ A (Standard) 750 บาทต่อวัน ห้องแบบ B (Deluxe) 1,050 บาทต่อวัน เพื่อให้สอดคล้องกับอัตราค่าบริการห้องพักในระดับเดียวกัน พบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 22,603,482 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน คือ 9.47% ซึ่งต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่คาดหวังและมีระยะเวลาคืนทุนของโครงการอยู่ที่ 11 ปี 1 เดือน 13 วัน ซึ่งนานกว่าที่กำหนดไว้ในสมมติฐาน

สรุป

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด พบว่า ความต้องการเข้าพักในช่วงราคา 551 บาท ถึง 650 บาท การรับรู้ข้อมูลข่าวสารจากเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ปัจจัยที่ตัดสินใจเข้าพักที่โรงแรม พบว่า ด้านความปลอดภัย ด้านทำเล ที่ต้องการพักอยู่ใกล้ตัวเมืองและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการคือ เครื่องปรับอากาศ
2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการบริหารจัดการ พบว่า ได้มีการกำหนดโครงสร้างขององค์กร พนักงานทั้งสิ้น 13 คน ในการปฏิบัติงานมีระบบการแบ่งสายงานที่ชัดเจนตามตำแหน่งและหน้าที่ จึงมีความเป็นไปได้ด้านทางการบริหารจัดการ
3. การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค ใกล้กับศูนย์ราชการจังหวัดมหาสารคาม อาคารจะเป็นอาคาร 5 ชั้น โดยชั้นที่หนึ่งเป็นสำนักงาน เคาเตอร์ต้อนรับติดต่อจອງห้องพัก ห้องประชุมสัมมนา 3 ห้อง ชั้นที่ 2- 5 จะเป็นที่พัก ประกอบด้วยห้องพักทั่วไปแบบ A (Standard) จำนวน 44 ห้อง และห้องพักขนาดใหญ่ แบบ B (Deluxe) จำนวน 24 ห้อง โรงแรมตกแต่งเน้นความทันสมัยสวยงาม สรุปว่าความเป็นไปได้ด้านเทคนิค
4. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่า โครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 22,603,482 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 9.47% และมีระยะเวลาในการคืนทุนของโครงการมากกว่า 10 ปี สรุปว่าโครงการไม่คุ้มค่าในการลงทุน

เอกสารอ้างอิง

- [1] สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดมหาสารคาม. (2558). **สถิตินักท่องเที่ยวภาคอีสาน**. มหาสารคาม: สำนักงาน.
- [2] Yamane, Taro. (1973). **Statistics An Introductory Analysis**. 3rd ed. New York: Harper And Row.
- [3] สมยศ นาวิการ. (2551). **การบริหารเชิงกลยุทธ์ = Strategic management**. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ: บรรณกิจ.
- [4] พิริยะ ผลพิรุฬห์. (2552). **การวางแผนกลยุทธ์และการวิเคราะห์โครงการ**. กรุงเทพฯ : พิมพ์ลักษณ์.
- [5] ฐานา ฉันทไพศาล และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (2551). **การบริหารโครงการและการศึกษาความเป็นไปได้**. กรุงเทพฯ : อีระฟิล์มและไซเท็กซ์.