

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างธุรกิจเอบีซี. รีสอร์ท
ในเขตพื้นที่ อำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย
THE FEASIBILITY STUDY OF SETTING ABC. RESORT INVESTMENT
AT CHIANGKAN, LOEI PROVINCE

วรากร นครขวาง¹

ช่อ วายุภักตร์²

บทคัดย่อ

รายงานการศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ลงทุนธุรกิจ เอบีซี.รีสอร์ทในเขตอำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย โดยทำการศึกษาความเป็นไปได้ ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ทางด้านการตลาดได้ศึกษาถึงการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางการแข่งขันอุตสาหกรรม สภาพแวดล้อมทั่วไปทางธุรกิจ การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและอุปสรรค การแบ่งส่วนแบ่งทางการตลาด ผลการศึกษาด้านการตลาด ผลการศึกษาด้านการตลาดโดยการแจกแบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง 400 คนพบว่ามีความสำคัญกับ ราคาห้องพักที่เหมาะสม ทำเลที่ตั้งมีความสะดวก และความสวยงามบรรยากาศโดยรอบของที่พัก โดย ผู้ให้ความสนใจใช้บริการ 85.50 % ไม่สนใจ 13.75% และยังมีอีก 0.75% ที่ตอบว่าไม่แน่ใจที่จะเข้ามาใช้บริการเอบีซี. รีสอร์ท ด้านเทคนิคให้ความสำคัญกับขนาดของพื้นที่ใช้สอยของห้องพัก การออกแบบการก่อสร้างเชิงสถาปัตยกรรมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันและด้านความปลอดภัย ด้านการจัดการพบว่าเป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบเจ้าของคนเดียว โดยมีการวางโครงสร้างการทำงานให้เหมาะสม มีการวางตำแหน่งของคนให้ตรงกับงาน และพนักงานแต่ละตำแหน่งเจ้าของกิจการเป็นผู้คัดเลือกด้วยตนเอง พบว่าโครงการนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 20,586,928.04 บาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการเท่ากับ 25% และมีระยะเวลาคืนทุน เท่ากันกับ 4 ปี 8 เดือน 6 วัน ดังนั้น แสดงให้เห็นว่าเป็นโครงการที่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

คำสำคัญ: เชียงคาน การลงทุน เชียงคาน จังหวัดเลย

Abstract

This Independent study reports aims to study the Feasibility Study of Setting ABC. Resort investment at Chiangkan, Loei province by studied on four feasibility aspects including of marketing feasibility, technical feasibility, managerial feasibility and financial feasibility. In marketing, Analyze the competitive of the industry. Study general environment business analysis of strengths, weaknesses, opportunities, threats. Segmentation, Targeting, and Positioning. And analysis of the marketing mix marketing and promotion plan. The data was collected from the questionnaires and 400 people. The analysis result on the feasibility of marketing aspect indicated found that customers interested to rent a ABC. resort 85.50% not interested 13.75% and 0.75%. they are not sure to come into service ABC. resort. The results of the technical analysis found that focus on the space of the room, construction design by architectural style with facilities and security. So ABC. resort is complemented. The results of the management analysis found that the project owned by an individual taking in charge of any tasks of resort manager by properly working and each employee is chosen manually. The results of the financial analysis found that project net present value 20,586,928.04 Bath rate of return on investment of the project 25% and the payback period is 4 years and 8 months and 6 days. That shows the project has the possibility to invest.

Keywords: resort, investment, Chiangkan, Loei province

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยศึกษาด้านการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาด้านการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

บทนำ

ปัจจุบันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในเมืองไทยนั้นถือว่ามีความสำคัญ และมีอิทธิพลส่งผลให้ทำให้ประเทศไทยมีระบบเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ดังนั้นเมื่อมีการเติบโตในส่วนของการท่องเที่ยวที่สูงเงินตราจากต่างประเทศจะไหลเวียนเข้ามาสู่ประเทศไทยมากยิ่งขึ้น ถือเป็นการสร้างเสริมรายได้ให้แก่ผู้คนในประเทศจะไหลเวียนเข้ามาสู่ประเทศไทยมากยิ่งขึ้น[1] ถือเป็นการสร้างเสริมรายได้ให้แก่ผู้คนในประเทศและกระจายรายได้ความเจริญออกสู่ภูมิภาคต่างๆ สิ่งต่างๆเหล่านี้ส่งผลให้ประเทศไทยสามารถปรับตัวเข้ากับสถานการณ์ต่างๆ ที่จะต้องพบเจอในอนาคต และยังแสดงให้เห็นคุณภาพที่พัฒนาไปแบบยั่งยืน ถือเป็นการชักนำประเทศไทยเข้าสู่ตลาดโลก เนื่องจากการท่องเที่ยวจากประเทศถือว่าเป็นที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา และยังมีแนวโน้มการเติบโตที่สูงขึ้นเรื่อยๆ และสิ่งที่เกิดขึ้นจะส่งผลให้ สภาพเศรษฐกิจภายในอำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย มีสภาพเศรษฐกิจที่เติบโตขึ้นตามไปด้วย ซึ่งถือเป็นเมืองที่มีความโดดเด่นมาก ณ ปัจจุบัน ในเรื่องของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเนื่องจากมีแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ เป็นจำนวนมาก เป็นเหตุให้มีผู้เข้ามาลงทุนภายในอำเภอเชียงคาน เป็นจำนวนมาก และสามารถสร้างรายได้ให้กับผู้คนที่อยู่อาศัยภายในบริเวณอำเภอเชียงคานอีกด้วย พื้นที่ที่ได้มีการทำการศึกษาในพื้นที่ ขนาด 3 ไร่ โดยตั้งอยู่ ตำบลเชียงคาน อำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย ซึ่งถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาได้เป็นอย่างดี บริเวณรอบข้างจะล้อมรอบไปด้วยสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ มีระยะทางห่างจากตัวเมืองประมาณ 4 กิโลเมตร ผู้ศึกษาจึงมองเห็นถึงโอกาสเติบโตของพื้นที่บริเวณนี้ และมีแนวคิดที่จะลงทุนสร้างธุรกิจรีสอร์ทในที่ดินแปลงนี้

โดยผู้ศึกษาต้องการศึกษาความคุ้มค่าและความเป็นไปได้ของโครงการรวมถึงรูปแบบการพัฒนาที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในแง่ของการลงทุน โดยไม่ขัดกับข้อบังคับหรือกฎหมายใดๆที่เกี่ยวข้อง

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนจัดตั้ง เอปี้ซี รีสอร์ท ที่อำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย โดนจัดศึกษาออกเป็น 4 ด้าน ดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการตลาด
2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค
3. การศึกษาความเป็นไปได้ในการบริหารจัดการ
4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

วิธีดำเนินงาน

การศึกษารั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างธุรกิจ เอปี้ซี รีสอร์ท ตำบลเชียงคาน อำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย โดยจะศึกษาถึงความเป็นไปได้ 4 ด้านคือ ด้านการตลาด จัดทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง โดยเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคือแบบสอบถามจำนวน 400 ชุด เพื่อนำไปวิเคราะห์สภาพแวดล้อมคู่แข่ง เพื่อหาจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค ด้านเทคนิค พิจารณาในแง่ของการลงทุนโครงสร้างด้านเทคนิค ต้องพิจารณาประเด็นต่างๆ พิจารณาความเหมาะสมของการตั้งโครงการ ด้านการจัดการ วางแผนจัดโครงสร้างขององค์กร ตั้งเป้าหมายขององค์กรโดยใช้หลักการจัดองค์กรและการวางแผนทรัพยากรบุคคล ด้านการเงิน ตั้งสมมติฐานทางการเงินพร้อมจัดทำงบประมาณทางการเงินเพื่อใช้ในการประเมินผลการลงทุนโดยใช้การคำนวณต้นทุนของเงินทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (The Weight Average Cost of Capital : WACC) มูลค่าปัจจุบัน

สุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราผลตอบแทนจากโครงการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Pay Back Period:PB) การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

ขอบเขตการศึกษา

กำหนดขอบเขตการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างธุรกิจเอปซี. รีสอร์ท ที่อำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย เพื่อจะนำมาเลือกใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจลงทุนและหาแนวทางในการวางแผนธุรกิจ เพื่อให้ได้เป้าหมายที่ชัดเจน พร้อมทั้งการนำเสนอให้เห็นถึงโอกาส ช่องทางการตลาด ต่อการลงทุน โดยจะศึกษาทั้งหมด 4 ด้าน

1. การศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการตลาด
2. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค
3. การศึกษาความเป็นไปได้ในการบริหารจัดการ
4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

ประชากรกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ผู้ศึกษาได้เลือกประชากรภายในอำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย เป็นกลุ่มเป้าหมายที่จะนำมาศึกษาในครั้งนี้ โดยประชากรทั้งหมดในอำเภอเชียงคาน มีจำนวนทั้งสิ้น 629,500 คน

โดยมีการกำหนดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรของ Taro Yamane และได้มีการกำหนดค่าความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 95 และมีค่าความคลาดเคลื่อนไม่เกินร้อยละ 5 ดังนี้

$$n = N$$

$$1 + Ne^2$$

n = ขนาดตัวอย่างที่คำนวณได้

N = จำนวนประชากรที่ทราบค่า

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ (e = 0.05)

โดยแทนค่าดังนี้

$$n = \frac{629,500}{1 + (0.05)^2}$$

$$= \frac{629,500}{1.0025}$$

$$n = 396$$

ผลการวิจัย

1. การศึกษาความเป็นไปได้ในทางด้านด้านการตลาด

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านด้านการตลาดในการลงทุนธุรกิจรีสอร์ท ในเขตอำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย มีความเป็นไปได้เพราะบริเวณที่จัดตั้งโครงการเป็นทำเลที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่คิดว่าเหมาะสม และสนใจอยากที่จะใช้บริการ โดยส่วนใหญ่จะเลือกเน้นเข้าพักรีสอร์ทที่ราคาเหมาะสม ที่ตั้งทำเลเหมาะสม และมีความสวยงาม ได้มีการเข้าไปแจกแบบสอบถามในเขตพื้นที่ที่ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การนำผลจากการแจกแบบสอบถามที่ได้มาแบ่งออกเป็นประเภทได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกใช้บริการธุรกิจรีสอร์ท ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการ ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการรูปแบบของรีสอร์ท ความสนใจในการใช้บริการ จัดสรร

มาวิเคราะห์เพื่อที่จะกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องและสามารถที่จะประยุกต์ใช้ได้จริงมีการวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรค(SWOT Analysis) เพื่อจะได้ทราบถึงข้อมูล จุดเด่น จุดด้อย ของโครงการ วิเคราะห์ คู่แข่ง เพื่อหาช่องทางและโอกาสในการสร้างรายได้ให้กับธุรกิจ

2. การศึกษาความเป็นไปได้ในทางด้านการจัดการ

โครงการมีลักษณะการดำเนินการแบบธุรกิจครอบครัวและมีผู้บริหารจัดการเพียงคนเดียวเพื่อให้ง่าย ต่อการดำเนินงานสะดวกในการควบคุมสั่งการและตัดสินใจอย่างรวดเร็ว ทำให้กิจการเกิดความคล่องตัว โดยกำหนด อัตราพนักงานประจำทั้งหมด 6 อัตรา ผู้จัดการ 1 อัตรา พนักงานต้อนรับ 2 อัตรา พนักงานทำความสะอาด 2 อัตรา และพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 อัตรา การตั้งกิจการใหม่ ผู้บริหารจำเป็นต้องมีความรับผิดชอบสูงตั้งแต่การ จัดตั้งจนถึงการดำเนินงานตลอดจนการวางแผนอย่างละเอียดถี่ถ้วน โดยจากการศึกษาก็เป็นขั้นตอนหนึ่งในการเตรียมความพร้อมสำหรับการเป็นผู้ประกอบการทั้งนี้ในด้านการจัดการองค์การธุรกิจ เอบีซี.รีสอร์ทถือว่าเป็นธุรกิจ ขนาดเล็กมีการบริหารจัดการจึงไม่ได้มีความซับซ้อนมากนัก

3. การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิค

การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิคเป็นการวิเคราะห์ด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมจากการประเมิน โครงสร้างภายในและรอบนอกรีสอร์ท มีการจัดสรรรูปแบบของอาคารพัก อาคารรับรอง ไปจนถึง บริเวณพักผ่อน ต่างๆ ภายในรีสอร์ทให้ออกมามีความเรียบร้อย ออกแบบจัดวางสิ่งของต่างๆที่จะนำมาไว้ภายในรีสอร์ท และประเมิน โครงสร้างต่างๆต่างๆ ออกมาเพื่อให้สามารถคำนวณค่าใช้จ่ายๆ ต่างๆ ได้ และมีการวางแผนดำเนินงานก่อสร้างโดยมี การกำหนดระยะเวลา 12 เดือน

4. การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน

โครงการลงทุนธุรกิจเอบีซี.รีสอร์ทในเขตอำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย มีการลงทุนทั้งสิ้นรวมโครงสร้าง เงินลงทุนทั้งหมด 7,539,500 บาท เป็นส่วนของเจ้าของ 5,000,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 66.00 และส่วนที่กู้ยืมมา จากสถาบันการเงินจำนวน 2,539,500 บาทคิดเป็นร้อยละ 34.00 จัดทำสมมติฐานค่าใช้จ่ายขึ้น และจัดทำงบ ประมาณการรายจ่าย งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และ งบดุล แล้วนำข้อมูลไปพิจารณา

เมื่อพิจารณามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) มีค่าเท่ากับ 20,586,928.04 บาทซึ่ง มีค่าเป็นบวกและอัตราผลตอบแทนจากโครงการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) มีค่าเท่ากับ 25% ซึ่งมี ค่ามากกว่าต้นทุนทางการเงิน (WACC เท่ากับ 4.98%) และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 4 ปี 8 เดือน 6 วัน การบริหารจัดการ ทางด้านการเงินจากการศึกษาในครั้งนี้ทำให้ผู้ศึกษาได้ตระหนักถึงความสำคัญของสภาพแวดล้อมในด้าน ต่างๆ ที่จะส่งผลให้ตัวเลขทางการเงินของกิจการเปลี่ยนไป การศึกษาและเรียนรู้อยู่เสมอจะช่วยลดความเสี่ยงอัน จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ ธุรกิจ เอบีซี.รีสอร์ทจากการตั้งสมมติฐานด้านต่างๆพบว่ามีปัจจัยและส่งเสริมสนับสนุนให้ เกิดโอกาสในการลงทุน

สรุป

จากข้อมูลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจเอบีซี.รีสอร์ททั้ง 4 ด้าน พบว่า ด้านการตลาด คู่ แข่งภายในอุตสาหกรรมเดียวกันถือว่ามีการแข่งขันไม่มากนักเนื่องจากจำนวนคู่แข่งมีน้อยรายเมื่อเทียบกับปริมาณ คู่แข่งทางอ้อม ด้านวิเคราะห์สภาพภายนอกมีผลเป็นบวกในทุกด้าน ด้านบริหารการจัดการ มีลักษณะการดำเนิน ธุรกิจแบบครอบครัว โดยจะให้เจ้าของกิจการเป็นผู้บริหารเพียงคนเดียว โดยมีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 6 อัตราเพื่อ ความง่ายในการบริหารและพบว่าจำนวนเพียงพอแล้วแก่การดำเนินธุรกิจ ด้านเทคนิค การจัดสรรระบบการสร้ง

ออกให้มีความเป็นระเบียบของรีพอร์ตการวางที่พับให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอบและได้ตอบสนองทุกความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและไม่มีอุปสรรคร้ายแรงที่จะส่งผลกระทบต่อการค้าดำเนินธุรกิจ ด้านการเงิน ค่า NPV มีค่าเท่ากับ 20,586,928.04 บาท ซึ่งมีค่าเป็นบวกหมายถึงภายในกิจการมีกำไรจากการลงทุนและการบริหารดำเนินงานดีและอัตราผลตอบแทนจากโครงการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) มีค่าเท่ากับ 25% ซึ่งมีค่ามากกว่าต้นทุนทางการเงิน (WACC เท่ากับ 4.98%) ส่งผลให้การพิจารณาเป็นไปตามที่ผู้ศึกษาตั้งไว้ และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 4 ปี 8 เดือน 6 วัน ต่ำกว่าระยะเวลาที่คาดการณ์

ดังนั้นเมื่อสรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน ของธุรกิจเอบีซี.รีพอร์ตแล้วถือว่าเหมาะสมแก่การลงทุนทั้ง 4 ด้าน จึงเห็นควรให้มีการลงทุน

ข้อเสนอแนะ

1. ควรมีการประเมินผลในด้านต่างๆที่ศึกษาความเป็นไปได้
2. มีโปรแกรมส่งเสริมมากขึ้น เพื่อให้รีพอร์ตเป็นที่รู้จัก
3. ควรมีการวางแผนแก้ไขรองรับปัญหาต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นตามมา

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาในครั้งนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีเนื่องจากผู้ศึกษาได้รับความกรุณาอย่างยิ่งจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ช่อ วายุภักตร์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้สละเวลาอันมีค่าของท่านเพื่อการแนะนำ อธิบายชี้แนะ แนวทางและให้แนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาให้กับผู้ศึกษาด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างดีเสมอมาจึงใคร่ขอกราบขอบพระคุณในความกรุณาที่ได้รับ ณ โอกาสนี้ด้วย

เอกสารอ้างอิง

- [1] สมาคมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย.(2558).แผนพัฒนาการท่องเที่ยวแห่งชาติ. ค้นเมื่อ 7 เมษายน 2559, <http://www.attm.biz/news/326755/www.mots.go.th>