

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ เมอ คีร์ธารา รีสอร์ท อำเภอภูกระดึง จังหวัดเลย
THE FEASIBILITY STUDY OF INVESTMENT BUSINESS FOR CHER KIRITARA
RESORT AT PHU KRADUENG DISTRICT, LOEI PROVINCE

จิรัฐติกา ปันทะมา¹

อมรรรณ รังกุล²

เกษม นันทชัย³

บทคัดย่อ

บทความนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ เมอ คีร์ธารา รีสอร์ท อำเภอภูกระดึง จังหวัดเลย โดยทำการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมภายนอก วิเคราะห์ SWOT Analysis และศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค และด้านการเงิน โดยใช้เครื่องมือการแจกแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 400 คน พบว่า ด้านการตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มวัยรุ่น สื่ออินเทอร์เน็ตมีผลต่อการเลือกใช้บริการซึ่งส่วนใหญ่สนใจเลือกเข้าใช้บริการรีสอร์ท จากการวิเคราะห์ตลาดมีอุปสงค์มากกว่าอุปทาน ด้านการจัดการ มีการดำเนินธุรกิจแบบเจ้าของคนเดียว กำหนดให้มีพนักงาน 11 คน และมีการบริหารจัดการแบบพึ่งพาอาศัยกัน ด้านเทคนิค มีเรือนรับรอง ร้านอาหาร ห้องพัก และบ้านพัก มีการออกแบบจากสถาปนิกและควบคุมการก่อสร้างโดยวิศวกร ด้านการเงิน โครงการธุรกิจมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 2,316,225.24 บาท มีอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 16.34 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 4 ปี 5 เดือน ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าธุรกิจ เมอ คีร์ธารา รีสอร์ท มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

คำสำคัญ: ความเป็นไปได้ การลงทุน รีสอร์ท

Abstract

The objective of this article was to study aimed to study investment feasibility for Cher Kiritara Resort at Phu Kradueng District, Loei Province. The study analyzed external environment with SWOT Analysis, and also studied feasibility of marketing, management, technique and financial by using questionnaire to collect data from 400 samples. The result of marketing found target customers is a group of teenagers which influence them choose Cher Kiritara Resort that affected by social media most interested in choosing this resort. The marketing mix strategy is a tool that takes advantage of the investment business. The analysis of marketing show that demand has more than supply. In term of management, the organization was single proprietorship with 11 personnel. The resort management was interdependence. In term of technique, the resort was designed and quality controlled by architect and engineer. Beside the net present value (NPV) was 2,316,225.24 Baht, the internal rate of return (IRR) was 16.34, and the payback period was 4 years 5 months. In summary, the investment for Cher Kiritara Resort was feasible.

Keywords: Feasibility, Investment, Resort

¹ นักศึกษา หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาด้านการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

อาคารสุนทร-อารยา อรุณานนท์ชัย 123 ถ.มิตรภาพ ต.ในเมือง อ.เมือง จ.ขอนแก่น 40002

² อาจารย์ประจำ วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาด้านการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

³ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คณะเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

บทนำ

ปัจจุบันมีการรณรงค์เกี่ยวกับการท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นอย่างมาก จากที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้จัดดำเนินโครงการ “12 เมืองต้องห้าม...พลาด” ตามแนวคิดปีท่องเที่ยววิถีไทย 2558 ที่มีการนำเสนอเอกลักษณ์ทางการท่องเที่ยวทั้งหมด 12 จังหวัด ได้แก่ น่าน ลำปาง ราชบุรี เพชรบูรณ์ สมุทรสงคราม ตราด บุรีรัมย์ จันทบุรี ชุมพร เลย และนครศรีธรรมราช ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยโครงการนี้ถือว่าประสบความสำเร็จ โดยเฉพาะ 12 พื้นที่เป้าหมาย พบว่า ปี พ.ศ. 2558 การท่องเที่ยวของประเทศไทยมีรายได้อยู่ที่ 2.23 ล้านล้านบาท โดยสูงกว่าเป้าหมายที่วางไว้ 2.20 ล้านล้านบาท ซึ่งเกินกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ 3 หมื่นล้านบาท [1]

จังหวัดเลยเป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่โดดเด่นด้วยความสลับซับซ้อนของเทือกเขาและยอดภูที่มีชื่อเสียง เป็นสถานที่ยอดนิยมในช่วงฤดูหนาว ซึ่งนักท่องเที่ยวจะได้สัมผัสกับธรรมชาติ วัฒนธรรม และประเพณีท้องถิ่น ซึ่งจังหวัดเลยเป็นหนึ่งในจังหวัดที่อยู่ในโครงการชื่อ “12 เมืองต้องห้าม...พลาด” ที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้จัดตั้งขึ้น โดยได้ให้นิยามของจังหวัดเลยไว้ว่า “เย็นสุด...สุขที่เลย” ส่งผลให้ในปี 2558 ได้มีนักท่องเที่ยวทั้งคนไทยและชาวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวที่จังหวัดเลยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งมีจำนวนของนักท่องเที่ยว ทั้งหมด 1,894,171 คน และส่งผลให้สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดเลยมากถึง 3,328.63 ล้านบาท นั่นจึงทำให้ห้องพักทั้งหมดในจังหวัดเลยมีจำนวนเพิ่มขึ้นเช่นกัน แต่ที่อำเภอภูกระดึงมีรีสอร์ทเพียงแค่ 12 แห่งเท่านั้น [2] เนื่องจากรีสอร์ทเป็นที่นิยมในการมาพักของนักท่องเที่ยวที่เป็นทั้งชาวไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ แต่ก็ยังไม่เพียงพอสำหรับการรองรับนักท่องเที่ยว

ทั้งนี้สกายสแกนเนอร์ (Skyscanner) ผู้นำด้านเสิร์ชเอ็นจินหรือบริการค้นหาตั๋วเครื่องบิน โรงแรมที่พัก และรถเช่าออนไลน์ เผยผลสรุปการเดินทางมาท่องเที่ยวประจำปี 2558 จากข้อมูลการค้นหามากกว่าล้านครั้งในช่วงเดือนมกราคม-พฤศจิกายน 2558 พบ 3 จุดหมายปลายทางในประเทศไทยโดยวัดจากการค้นหาทั่วโลก ได้แก่ พัทยา เลย และร้อยเอ็ด ซึ่งจังหวัดเลยอยู่ในอันดับ 6 จากทั้งหมด 10 อันดับจุดหมายปลายทางที่จะได้รับความนิยมในปี 2559 [3]

หากกล่าวถึงอำเภอภูกระดึง จังหวัดเลย นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะนึกถึงอุทยานแห่งชาติภูกระดึงเป็นอย่างแรก แต่ถ้าหากว่าอำเภอภูกระดึงมีสถานที่พักผ่อนซึ่งอาจจะเป็นรีสอร์ทที่อนุรักษ์ความเป็นท้องถิ่นไทยเลย โดยการพักผ่อนที่รีสอร์ทจะให้ความแตกต่างจากการไปขึ้นอุทยานแห่งชาติภูกระดึง ตรงจุดนี้อาจทำให้สร้างความน่าสนใจให้กับอำเภอภูกระดึงในมุมมองใหม่สำหรับการไปเที่ยวภูกระดึง และเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในเรื่องของที่พักเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่ไม่ได้เดินทางมาเพื่อขึ้นภูกระดึงแต่อยากมาพักผ่อนกับธรรมชาติมากกว่าหรือจากการที่นักท่องเที่ยวเพิ่งลงมาจากอุทยานแห่งชาติภูกระดึงก็สามารถมาพักผ่อนที่รีสอร์ทต่อได้นั้นถือว่า สามารถเป็นอีกหนึ่งทางเลือกของนักท่องเที่ยว

สำหรับข้อมูลทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ผู้ศึกษาเห็นถึงแนวโน้มของจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่มาเที่ยวนั้นต้องการที่จะพักผ่อน สัมผัสการใช้ชีวิตแบบสโลว์ไลฟ์ (Slow Life) หรือต้องการหลีกเลี่ยงความวุ่นวายจากชีวิตในเมืองใหญ่ โดยนักท่องเที่ยวต้องการความเงียบสงบเพื่อสัมผัสธรรมชาติและลิ้มรสอาหารพื้นเมือง ดังนั้นผู้ศึกษาจึงมีแนวคิดในการทำรีสอร์ท มีการบริการร้านอาหารภายในรีสอร์ท ทั้งนี้ยังอนุรักษ์ความเป็นธรรมชาติของท้องถิ่น นอกจากนี้ผู้ศึกษาได้มีเงินอยู่จำนวนหนึ่งและมีที่ดินอยู่ในอำเภอภูกระดึงอยู่แล้วจำนวน 1 ไร่ ซึ่งหากสามารถเปลี่ยนทรัพย์สินที่มีอยู่มาเป็นทุนหรือสร้างมูลค่าเพิ่มได้อีกขั้นหนึ่ง โดยผู้ศึกษาได้เล็งเห็นว่าการทำธุรกิจรีสอร์ทนั้น สามารถที่จะให้ผลตอบแทนได้ในระยะยาว ดังนั้นผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ เฌอ ศิริธารา รีสอร์ท อำเภอภูกระดึง จังหวัดเลย เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการตัดสินใจลงทุนธุรกิจ [4]

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ เมอ คีรีธารา รีสอร์ท อำเภอภูกระดึง จังหวัดเลย ที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมภายนอก วิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส ภาวะคุกคาม และศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค และด้านการเงิน

วิธีดำเนินงาน

1. การวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมภายนอก โดยทำการวิเคราะห์ ดังนี้
 - 1.1 การวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมอุตสาหกรรม โดยทำการวิเคราะห์อุตสาหกรรมธุรกิจรีสอร์ท
 - 1.2 การวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมทั่วไป โดยใช้ PESTE Analysis
 - 1.3 การวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมการแข่งขัน โดยใช้ Five Force Model
2. การวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคาม โดยใช้ SWOT Analysis และ TOWS Matrix
3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด โดยใช้ STP Marketing, Marketing Mix: 8P's และแผนการตลาด
4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ โดยจะทำการกำหนดรูปแบบการดำเนินธุรกิจ การกำหนดรูปแบบองค์กรธุรกิจ และการกำหนดแผนงานด้านการบริหารทรัพยากรทางด้านบุคคล
5. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค โดยจะทำการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะของธุรกิจ รูปแบบของอาคาร ด้านความปลอดภัยของรีสอร์ท และการวางแผนการดำเนินการก่อสร้างรีสอร์ท
6. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน โดยจะทำการศึกษาเกี่ยวกับการประมาณการเงินลงทุนเริ่มต้น การประมาณการรายได้ของธุรกิจ การประมาณการรายจ่ายของธุรกิจ การประมาณการงบกำไรขาดทุน การประมาณการงบกระแสเงินสด และการวิเคราะห์ความไวของธุรกิจ เมอ คีรีธารา รีสอร์ท

ผลการวิจัย

1. การวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมภายนอก
 - 1.1 การวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมอุตสาหกรรม โดยจะทำการวิเคราะห์อุตสาหกรรม เพื่อให้ทราบลักษณะต่างๆของอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบด้วย
 - 1.1.1 ขอบเขตของอุตสาหกรรม สำหรับการกำหนดขอบเขตของอุตสาหกรรมธุรกิจรีสอร์ทนั้นอยู่ในพื้นที่อำเภอภูกระดึง จังหวัดเลย กลุ่มลูกค้าเป็นนักท่องเที่ยวและคนในจังหวัดเลย
 - 1.1.2 โครงสร้างของอุตสาหกรรม ความอึดตัวของอุตสาหกรรมรีสอร์ทนั้นยังมีความอึดตัวการได้เปรียบที่เกิดขึ้นเชิงปริมาณต้นทุนการสร้างรีสอร์ทนั้นมีต้นทุนที่ค่อนข้างสูง จึงต้องมีการบริหารจัดการต้นทุนเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าและประหยัดมากที่สุด ความแตกต่างของการบริการ สำหรับการบริการที่มีอยู่ในอุตสาหกรรมนั้นไม่มีความแตกต่างกันมากนักซึ่งส่วนใหญ่มีแค่การให้บริการห้องพักและบ้านพักเพียงเท่านี้ กำแพงการเข้าสู่อุตสาหกรรม สิ่งที่ต้องทำก่อนที่จะเข้าอุตสาหกรรมธุรกิจรีสอร์ทจะต้องหาทำเลที่ตั้งของรีสอร์ท ซึ่งในการเข้าสู่อุตสาหกรรมนี้ ธุรกิจรายใหม่จะต้องใช้เงินทุนจำนวนมากและจะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของอาคารอีกด้วย
 - 1.1.3 คู่แข่งในอุตสาหกรรมธุรกิจรีสอร์ท อำเภอภูกระดึง จังหวัดเลย มีทั้งหมด 12 แห่ง
 - 1.1.4 ปัจจัยความสำเร็จของอุตสาหกรรม สำหรับปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวตัดสินการแข่งขัน เพื่อให้อุตสาหกรรมรีสอร์ทประสบความสำเร็จ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของรีสอร์ท บรรยากาศภายในรีสอร์ท คุณภาพการบริการและความสะอาดภายในรีสอร์ท

1.2 การวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมทั่วไป พบว่า ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยด้านสังคมและวัฒนธรรม ปัจจัยด้านเทคโนโลยี และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมทางกายภาพนั้นส่งผลดีต่อธุรกิจ ส่วนปัจจัยด้านการเมือง/กฎหมาย ได้ส่งผลดีและผลเสียต่อธุรกิจ

1.3 การวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมการแข่งขัน พบว่า ภาวะคุกคามของคู่แข่งรายใหม่ที่กำลังจะเข้ามาในอุตสาหกรรม ภาวะคุกคามจากสินค้าทดแทน อำนาจการต่อรองของผู้ซื้อ อำนาจการต่อรองของผู้ขายปัจจัยการผลิตมีความรุนแรงของการแข่งขันในอุตสาหกรรมธุรกิจ ในระดับปานกลาง ส่วนการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมธุรกิจเดียวกัน มีความรุนแรงของการแข่งขันในอุตสาหกรรมธุรกิจในระดับต่ำ [5]

2. การวิเคราะห์ จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคาม

การวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคาม โดยใช้เครื่องมือ SWOT Analysis แล้วนำจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคามนี้มาทำการวิเคราะห์ต่อโดยใช้เครื่องมือ TOWS Matrix ทำให้ได้กลยุทธ์ดังนี้ กลยุทธ์ SO มีการจัดกิจกรรมต่างๆของทางรีสอร์ทที่มีความแปลกใหม่ กลยุทธ์ WO มีการทำการส่งเสริมการตลาดเพื่อ โปรโมทรีสอร์ทให้เป็นที่ยุ่ักอย่างแพร่หลาย และมีการสอบถามความพึงพอใจการใช้บริการจากลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในรีสอร์ท กลยุทธ์ ST การสร้างเอกลักษณ์ที่โดดเด่นไม่ซ้ำใครให้กับรีสอร์ททั้งรูปแบบรีสอร์ทให้มีความแตกต่างและโดดเด่น กลยุทธ์ WT มีการวางแผนการส่งเสริมการตลาด เพื่อที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาเที่ยวถึงแม้ไม่ใช่ช่วงฤดูหนาวหรือช่วงที่อุทยานแห่งชาติภูกระดึงเปิดทำการ [6]

3. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด

ผลจากการเก็บข้อมูลแบบสอบถามจำนวน 400 ชุด ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย มีอายุตั้งแต่ 20 ปี - 30 ปี การศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี ซึ่งอาชีพส่วนใหญ่เป็นนักเรียน/นักศึกษา และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ตั้งแต่ 10,000 บาท - 15,000 บาท จากการศึกษาพฤติกรรมในการเลือกใช้บริการรีสอร์ทในอำเภอภูกระดึง ซึ่งรีสอร์ทที่ผู้ตอบแบบสอบถามเคยใช้บริการและมีความประทับใจมากที่สุด 3 อันดับแรก คือ ภูน้ำฟ้ารีสอร์ท บ้านทิพย์สุวรรณ์รีสอร์ท และผานกเค้าเดอเลย์รีสอร์ท ตามลำดับ ซึ่งเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกใช้บริการรีสอร์ทส่วนใหญ่เลือกตอบมากที่สุด คือ การมีราคาห้องพักที่เหมาะสม ทำเลที่ตั้งของรีสอร์ทเดินทางสะดวกและเข้าถึงได้ง่าย และมีความกระตือรือร้นในการบริการลูกค้าของพนักงานรีสอร์ท การใช้บริการรีสอร์ทของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่ที่ 1-5 ครั้ง/ปี โดยสื่อที่มีผลต่อ เลือกใช้บริการรีสอร์ทมากที่สุด คือ การแนะนำจากเพื่อน/คนรู้จัก และจากอินเทอร์เน็ต ส่วนอัตราค่าบริการผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เลือกใช้บริการรีสอร์ทที่อัตราค่าบริการต่อคืน 500 - 1,000 บาท และจากการศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการรีสอร์ท ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการมากที่สุดในด้านผลิตภัณฑ์คือ การมีระบบรักษาความปลอดภัย ด้านราคาคือ การมีราคาห้องพักที่เหมาะสม ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย คือ ทำเลที่ตั้งของรีสอร์ทที่เข้าถึงได้ง่ายและใกล้แหล่งชุมชน ด้านการส่งเสริมการตลาด คือ การโฆษณาผ่านอินเทอร์เน็ต ด้านบุคลากรคือ พนักงานสามารถแก้ไขสถานการณ์เฉพาะหน้าได้เป็นอย่างดี ด้านกระบวนการ คือ มีความรวดเร็วในการให้บริการ ด้านภาพลักษณ์ทางกายภาพ คือ สภาพแวดล้อมโดยรอบรีสอร์ทมีความเป็นธรรมชาติ และด้านประสิทธิภาพและคุณภาพการบริการ คือ มีการสอบถามความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อนำมาปรับปรุงคุณภาพการบริการ และจากการศึกษาความสนใจในการเลือกเข้าใช้บริการ เฌอ ศิริธารา รีสอร์ท ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ได้ให้ความสนใจในการเลือกเข้าใช้บริการรีสอร์ท

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด ทำให้ทราบกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือกลุ่มวัยรุ่น โดยสื่อจากอินเทอร์เน็ตนั้นมีผลต่อการเลือกใช้บริการรีสอร์ท เป็นอย่างมากทางรีสอร์ทจึงได้ให้จองห้องพักผ่านทาง www.

agoda.com และ www.booking.com ซึ่งคาดว่าจะมีผู้จองห้องพักผ่านทางเว็บไซต์นี้ประมาณ 50% และจองห้องพักจากเพจของรีสอร์ทใน Facebook อีกประมาณ 15% การเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับร้านค้าภายในอุทยานแห่งชาติภูกระดึงเพื่อให้พนักงานท่องเที่ยวมาใช้บริการที่รีสอร์ท ประมาณการลูกค้า 10% การร่วมกิจกรรมออกบูธกับทางการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) และโปรโมชั่นรีสอร์ท เปิดให้จองห้องพัก บ้านพัก ของทางรีสอร์ท ประมาณการลูกค้า 5% และรวมทั้งการที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความสนใจในการเลือกเข้าใช้บริการรีสอร์ท ดังนั้น การลงทุนธุรกิจเมอ คีรีธารา รีสอร์ท มีความเป็นไปได้ในด้านการตลาด [7]

4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ รีสอร์ทได้กำหนดรูปแบบการดำเนินงาน ธุรกิจเป็นแบบเจ้าของคนเดียว ซึ่งข้อดีของธุรกิจที่จัดตั้งขึ้นในรูปของกิจการเจ้าของคนเดียวนี้คือ การจัดตั้งและการบริหารงานง่าย รวดเร็ว เนื่องจากการตัดสินใจขึ้นอยู่กับเจ้าของกิจการเพียงคนเดียว ทั้งนี้ในส่วนของโครงสร้างขององค์กรธุรกิจ มีการกำหนดแผนงานด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลตามแผนและการคัดสรรคนเข้ามาทำงานในรีสอร์ทตามลักษณะงานและคุณสมบัติของตำแหน่งนั้น เนื่องจากเป็นธุรกิจขนาดเล็กจึงกำหนดให้มีพนักงานทั้งหมด 11 คน ในด้านการบริหารจัดการจะมีการบริหารงานแบบพึ่งพาอาศัยกันแบบพี่แบบน้อง ดังนั้น การลงทุนธุรกิจเมอ คีรีธารา รีสอร์ท มีความเป็นไปได้ในด้านการจัดการ [8]

5. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิค

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิคโดยออกแบบอาคารเมอ คีรีธารา รีสอร์ท มีเรือนรับรองที่เอาไว้ให้บริการข้อมูลลูกค้า มีร้านอาหารเมอ คีรีธารา ซึ่งจะอยู่ติดกับเรือนรับรอง เปิดให้บริการทั้งลูกค้าที่มาใช้บริการที่พักกับทางรีสอร์ทและลูกค้าจากภายนอก มีอาคารห้องพัก 2 ชั้น รวมทั้งหมด 8 ห้อง และมีบ้านพัก จำนวนทั้งหมด 5 หลัง ซึ่งแต่ละหลังจะมีเพียง 1 ห้องนอน และ 1 ห้องน้ำ รวมทั้งหมดแล้ว เมอ คีรีธารา รีสอร์ท มีห้องพักทั้งหมด 13 ห้อง โดยการออกแบบรีสอร์ทจะเป็นแบบ Contemporary เลือกใช้วัสดุที่เป็นไม้ในการสร้าง และได้เลือกใช้สีฟ้าในการทาอาคารและบ้านพัก เพื่อให้มีความโดดเด่น สะดุดตา ให้มีความกลมกลืนกับธรรมชาติ และเพื่อให้นักท่องเที่ยวที่มาพักรู้สึกผ่อนคลายและสบายตา การวางแผนการดำเนินงานจะต้องมีความพร้อมสำหรับการดำเนินงาน มีการออกแบบรีสอร์ท จากสถาปนิก และควบคุมการก่อสร้างโดยวิศวกร ซึ่งจะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นอันดับแรก ความปลอดภัยทั้งในการก่อสร้าง และความปลอดภัยของตัวอาคารรีสอร์ทในแต่ละหลังจะต้องมีความคงทน แข็งแรงและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีมาตรฐาน ทั้งนี้จะต้องมีการประชุมคุยกับสถาปนิกและวิศวกรเพื่อให้ได้ตรงตามแบบความต้องการมากที่สุด ดังนั้น การลงทุนธุรกิจเมอ คีรีธารา รีสอร์ท มีความเป็นไปได้ในด้านเทคนิค [9]

6. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน

ผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินโดยธุรกิจ มีการลงทุนทั้งสิ้น 9,748,295.00 บาท ซึ่งเป็นส่วนของเจ้าของจำนวน 6,913,295 บาท และเป็นเงินกู้จำนวน 2,835,000 บาท ซึ่งได้กำหนดเงินเดือนพนักงาน 1,380,000 บาท/ปี ด้านสาธารณูปโภค 512,280 บาท/ปี ด้านการส่งเสริมการตลาด 80,500 บาท รายจ่ายเบ็ดเตล็ด 72,000 บาท/ปี มีการคิดค่าเสื่อมของสินทรัพย์ทั้งหมดเป็นเงิน 462,149 บาท โครงการธุรกิจนี้มีการลงทุนโดยเงินทุนของเจ้าของและ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยโครงการธุรกิจนี้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 2,316,225.24 บาท มีอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 16.34 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 4 ปี 5 เดือน ดังนั้น การลงทุนธุรกิจเมอ คีรีธารา รีสอร์ท มีความเป็นไปได้ในการลงทุนด้านการเงิน [10]

สรุป

จากผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจ เเมอ คีรีธารา รีสอร์ท อำเภอกูกระดิง จังหวัดเลย สรุปได้ว่ามีความเป็นไปได้ทั้ง 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน

ข้อเสนอแนะ

1. ในการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาดนั้นต้องคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจในสิ่งแวดล้อมทั่วไปด้วย ควรมีการวางแผนไว้ล่วงหน้าทั้งการประชาสัมพันธ์ การคำนวณรายได้และรายจ่ายล่วงหน้า เพราะเศรษฐกิจสามารถมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา
2. การศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการเงินนั้นเมื่อรีสอร์ทได้เปิดให้บริการแล้ว ควรมีการคำนวณเกี่ยวกับงบการเงินตามความเป็นจริงอีกครั้งเพื่อเอาผลที่ได้ไปปรับใช้กับสถานการณ์ปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไปมากที่สุด

กิตติกรรมประกาศ

บทความนี้สำเร็จลุล่วงสมบูรณ์ได้ด้วยความรู้ความกรุณาอย่างยิ่งจากอาจารย์อมรรณ รังกุล และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เกษม นันทชัย อาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาอิสระ ที่ให้ความกรุณาในการให้คำปรึกษาและคำแนะนำในการจัดทำรายงานการศึกษาอิสระฉบับนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

เอกสารอ้างอิง

- [1] กรมการท่องเที่ยว. (2559). รายได้การท่องเที่ยวของประเทศไทย ปี 2558. ค้นเมื่อ 20 มีนาคม 2559, จาก <http://www.tourism.go.th/home/details/11/221/25306>
- [2] กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2559). สถิตินักท่องเที่ยวภายในประเทศ ปี 2558. ค้นเมื่อ 20 มีนาคม 2559, จาก <http://www.tourism.go.th/home/details/11/221/25767>
- [3] สกายสแกนเนอร์. (2559). สถิติการท่องเที่ยวไทย-ต่างประเทศปี 2558 และแนวโน้มการท่องเที่ยว ปี 2559. ค้นเมื่อ 20 มีนาคม 2559, จาก <https://www.skyscanner.co.th/news/inspiration/travel-trends-2016>
- [4] ลัดดา ครุจิต. (2558). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสร้างหมู่บ้าน พี อาร์ แลนด์ ตำบลบ้านเป็ด อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น. วารสารวิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น, 8(1), 191-214.
- [5] จินตนา บุญบงการ. (2552). สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ. พิมพ์ครั้งที่ 8 ฉบับปรับปรุงเพิ่มเติม. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- [6] สมเกียรติ เอี่ยมกาญจนาลัย. (2549). กลยุทธ์การตลาดเพื่อการแข่งขัน. กรุงเทพฯ: BrandAge Books.
- [7] ปราณี เอี่ยมลออภักดี. (2550). การบริหารการตลาด. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: บริษัท ธนาเพรส จำกัด.
- [8] อมรรณ รังกุล. (2557). การบริหารทรัพยากรมนุษย์. พิมพ์ครั้งที่ 3. ขอนแก่น: คลังนานาวิทยา.
- [9] สุวัฒน์ ศิรินิรันดร์ และภาวนา สายชู. (2553). นโยบายองค์กร. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: ออฟเซ็ท.

- [10] อรุณี นรินทรกุล ณ อยุธยา และกุสุมา เวชชบูล. (2555). การเงินธุรกิจ (Business Finance). พิมพ์ครั้งที่ 1 ฉบับปรับปรุง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.