การวิเคราะห์โครงการลงทุนของที่พักแรมในพื้นที่ชุมชนตำบลบ้านใหม่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา: กรณีศึกษา ที่พักแรมขนาดเล็ก

Analysis of Investment Projects for Accommodations in Community Areas Ban Mai Subdistrict, Phra Nakhon Si Ayutthaya District, Phra Nakhon Si Ayutthaya Province Case Study: Small Accommodations

มรุต กลัดเจริญ[1] และ วีรพล น้อยคล้าย[2]

Marut Kludcharoen[1] and Weerapol Noiklai[2]

คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา

Faculty of Management Science Phranakhon Si Ayutthaya Rajabhat University

E-mail: [1]kmarut@aru.ac.th

Received September 28, 2023; **Revised** December 26, 2023; **Accepted** January 10, 2024

Abstract

This research aims to analyze the costs and returns on investment of small hotel operators and examine the motion of the returns on investment of small hotel operators responding to changes in costs and income. The key informants, comprised of 17 employees and entrepreneurs, were selected using primary data from in-depth interview questionnaires as quantitative research, and data was gathered between February 2023 and May 2023. The findings revealed that: 1. for the general type of accommodation, the payback period (PB) is 6 years, 7 months, and 25 days; the discounted payback period (DPB) is 9 years and 14 days; the net present value (NPV) is 1,404,619.77 baht; and the internal rate of return (IRR) is 8.88 percent; 2. for a homestay, PB is equal to 1 year and 18 days, DPB is equal to 1 year, 1 month, and 13 days; NPV is equal to 3,279,598.70 baht; and IRR is equal to 98.86 percent; 3. for a resort, PB is 3 years, 1 month, and 24 days; DPB is 3 years, 8 months, and 5 days; NPV is 8,510,628.79 baht; and IRR equals 30.92 percent. In the motion analysis, there are two scenarios: the first, in which overall operating costs and revenues rise by 3% annually while revenues at the accommodation are constant over ten years, and the second, in which overall operating costs and revenues rise by 3% annually

while the financial costs rise by 10% annually. There are homestay-type accommodations, which are the most interesting investment.

Keywords: Investment Cost; Operating Cost; Return

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็กและวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวของผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็ก เมื่อต้นทุนและรายรับมีการเปลี่ยนแปลง โดยเป็นการวิจัยเชิงปริมาณจากแบบสอบถามสัมภาษณ์เชิงลึก มีผู้ให้ข้อมูลสำคัญคือ ผู้ประกอบการและพนักงาน จำนวน 17 คน ทำการเก็บข้อมูลตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ 2566 ถึง พฤษภาคม 2566 ผลการวิจัยพบว่า 1. ที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป มีระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 6 ปี 7 เดือน 25 วัน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 9 ปี 14 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 1,404,619.77 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 8.88 2. ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์ มีระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 1 ปี 18 วัน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 1 ปี 1 เดือน 13 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 3,279,598.70 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 98.86 3. ที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท มีระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 3 ปี 1 เดือน 24 วัน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 3 ปี 8 เดือน 5 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 8,510,628.79 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 30.92 ส่วนการวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวในสถานการณ์ที่กำหนดให้ต้นทุนการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่รายรับของที่พักแรมคงที่ตลอดระยะเวลา 10 ปี และสถานการณ์ที่กำหนดต้นทุนการดำเนินงานและรายรับรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10 ต่อปี มีที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์ ที่น่าสนใจลงทุนมากที่สุด

คำสำคัญ: ต้นทุนในการลงทุน; ต้นทุนในการดำเนินงาน; ผลตอบแทน

บทนำ

ประเทศไทยให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก ซึ่งการท่องเที่ยวมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายในประเทศให้มีการเจริญเติบโต ส่งผลให้เกิดการจ้างงานและการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง โดยใน พ.ศ. 2563 เกิดการระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่(COVID-19) ส่งผลทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก เนื่องจากนักท่องเที่ยวไม่สามารถเดินทางท่องเที่ยวได้ตามปกติ ซึ่งในปัจจุบันสถานการณ์การท่องเที่ยวเริ่มปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ลดลงและประชาชนทั่วไปได้รับวัคซีน COVID-19 ทำให้มีภูมิคุ้มกันโรค โดยพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงเดือน มกราคม – สิงหาคม 2565 มีจำนวน 135,421,179 คน จากปี พ.ศ. 2564 จำนวน 38,229,082 คน (Ministry of Tourism and Sports, 2022)

จากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงเดือน มกราคม – สิงหาคม 2565 จะเห็นได้ว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยปรับตัวดีขึ้นอย่างมาก เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนั้น จะส่งผลให้นักท่องเที่ยวมีความต้องการที่พักอาศัยในการค้างคืนสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการค้างคืนในพื้นที่ท่องเที่ยวของประเทศไทย ซึ่งจะทำให้ธุรกิจให้บริการที่พักแรมสำหรับนักท่องเที่ยวมีรายได้และเกิดการจ้างงาน นอกจากนี้ยังส่งผลให้เกิดการลงทุนในธุรกิจบริการที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว โดยพบว่าจำนวนผู้เข้าพักอาศัยในช่วงเดือน มกราคม – สิงหาคม 2565 จำนวน 62,150,910 คน จากปี พ.ศ. 2564 จำนวน 17,041,102 คน (Ministry of Tourism and Sports, 2022)

จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีความเป็นเอกลักษณ์เป็นเมืองมรดกโลก โบราณสถาน วัดเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นสิ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวมาท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาท่องเที่ยวในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาในช่วงเดือน มกราคม – สิงหาคม 2565 จำนวน 4,957,358 คน จากปี พ.ศ. 2564 จำนวน 1,212,614 คน จะเห็นได้ว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้ความต้องการที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยวปรับตัวเพิ่มขึ้นตามจำนวนนักท่องเที่ยว โดยพบว่าจำนวนผู้เข้าพักอาศัยในช่วงเดือน มกราคม – สิงหาคม 2565 จำนวน 575,866 คน จาก พ.ศ. 2564 จำนวน 171,161 คน (Ministry of Tourism and Sports, 2022)

จังหวัดพระนครศรีอยุธยานับว่าเป็นจังหวัดที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเป็นลำดับต้นๆของประเทศไทย ซึ่งจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีการแบ่งการปกครองออกเป็นจำนวน 16 อำเภอ (Office of the Official Information Commission, 2022) ในปัจจุบันมีห้องพักในประเภทโรงแรมในจังหวัดพรนครศรีอยุธยาทั้งสิ้น จำนวน 5,355 ห้อง (Phra Nakhon Sri Ayutthaya Data Catalog, 2022) อำเภอพระนครศรีอยุธยาเป็นอำเภอที่มีสถานที่ท่องเที่ยวมากที่สุดและด้วยลักษณะพื้นที่อำเภอพระนครศรีอยุธยาจะมีแม่น้ำและคลอง ซึ่งเป็นจุดเด่นในการทำที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว โดยพื้นที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (Ban Mai Subdistrict Administrative Organization, 2022) นั้นมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านพื้นที่ทำให้มีความเหมาะสมในการทำที่พักรองรับนักท่องเที่ยว ประกอบกับจากการลงสำรวจพื้นที่ดังกล่าว พบว่าชาวบ้านในชุมชนมีความสนใจที่จะทำธุรกิจที่พักแรมบริการนักท่องเที่ยว แต่ขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการวิเคราะห์แผนการลงทุนและความคุ้มค่าในการลงทุน

บทความวิจัยนี้ จะนำเสนอผลการวิเคราะห์โครงการลงทุนของที่พักแรมในพื้นที่ชุมชน ตำบลบ้านใหม่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา : กรณีศึกษา ที่พักแรมขนาดเล็ก ซึ่งจะเป็นการศึกษาปัจจัยเกี่ยวกับต้นทุนค่าใช้จ่ายและรายรับในการดำเนินการ เพื่อคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนด้วยวิธี ระยะเวลาคืนทุน (PB) ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เพื่อให้ผลการศึกษานี้ได้เผยแพร่ให้กับผู้ที่สนใจจะลงทุนประกอบธุรกิจที่พักแรมใช้ประกอบการตัดสินใจ

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็กของชุมชน
2. เพื่อวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวของผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็ก เมื่อต้นทุน รายรับและผลตอบแทนจากการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลง

ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา

ทำการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของที่พักแรม รูปแบบห้องพัก กลุ่มลูกค้า ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รายรับ ผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานของผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็กของชุมชน

ขอบเขตด้านประชากร

ทำการศึกษาผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็กของชุมชน ประกอบด้วย 1. ที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป 2. ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์ และ 3. ที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท ในพื้นที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โดยผู้ให้ข้อมูลสำคัญตอบแบบสัมภาษณ์เชิงลึก โดยการคัดเลือกผู้ให้ข้อมูลสำคัญแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จากผู้ประกอบการและพนักงาน จำนวน 17 คน จากสถานประกอบการที่พักแรมในพื้นที่ จำนวน 3 ประเภท ประกอบด้วย 1. ที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป 2. ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์ และ 3. ที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท

ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ขอบเขตด้านเวลา

เก็บข้อมูลในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ – พฤษภาคม 2566

ทบทวนวรรณกรรม

ระยะเวลาคืนทุน(Payback period หรือ PB)

วิธีการคิดระยะเวลาคืนทุน จะสามารถคำนวณหาได้โดยการคำนวณหากระแสเงินสดสะสมสุทธิในแต่ละงวดเวลา จนกระทั่งกระแสเงินสดสะสมสุทธิเป็นบวก หากกระแสเงินสดสะสมสุทธิเปลี่ยนจากการติดลบ มาเป็นบวกในงวดเวลาใด ก็จะหมายถึงระยะเวลาคืนทุนเกิดขึ้นภายในงวดเวลาที่กำหนด จึงสามารถแสดงการคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนได้ดังสมการดังนี้

$$PB = \text{จำนวนงวดก่อนคืนทุน} + \frac{\text{เงินส่วนที่ยังไม่ได้คืนทุน}}{\text{กระแสเงินสดที่เกิดขึ้นในปีที่คืนทุน}}$$

หากโครงการลงทุนใดที่มีระยะเวลาคืนทุน น้อยกว่า ระยะเวลาที่เราตั้งเกณฑ์ไว้(PB<cutoff period) ผู้วิเคราะห์สามารถ ยอมรับ โครงการลงทุน ในทางตรงกันข้าม หากโครงการลงทุนใด มีระยะเวลาคืนทุน มากกว่าระยะเวลาที่ตั้งเกณฑ์ไว้(PB>cutoff period) ผู้วิเคราะห์สามารถ ปฏิเสธ โครงการ (Thailand Securities Institute, 2010)

ระยะเวลาคืนทุนคิดลด(Discounted payback period หรือ DPB)

เป็นการคำนวณหาจุดคุ้มทุนของโครงการที่ทำ โดยมีหน่วยวัดเป็นระยะเวลา เมื่อมีการลงทุนในโครงการนั้นแล้ว จะใช้ระยะเวลากี่งวดเวลาในการคืนทุน โดยใช้วิธีคิดจากกระแสเงินสดสะสมที่จะได้รับในอนาคตให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน(Present value of cash flows) การคำนวณหาระยะเวลาคืนทุนคิดลด สามารถหาได้ดังสมการนี้

$$DPB = \text{จำนวนงวดก่อนคืนทุน} + \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของเงินส่วนที่ยังไม่ได้คืนทุน}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นในปีที่คืนทุน}}$$

หากโครงการลงทุนใดที่มีระยะเวลาคืนทุนคิดลด น้อยกว่า ระยะเวลาที่ตั้งเป็นเกณฑ์ไว้(DPB<cutoff period) ผู้วิเคราะห์สามารถ ยอมรับ โครงการลงทุน ในทางตรงกันข้าม หากโครงการลงทุนใด มีระยะเวลาคืนทุนคิดลดมากกว่า เวลาที่ตั้งเป็นเกณฑ์ไว้ (DPB>cutoff period) ผู้วิเคราะห์สามารถ ปฏิเสธ โครงการ (Thailand Securities Institute, 2010)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(Net present value หรือ NPV)

เป็นการหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการลงทุนในแต่ละปี ซึ่งเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเข้า(Cash inflows) หักด้วย มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดออก(Cash outflows) โดยใช้ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของโครงการเป็นอัตราคิดลดเมื่อรวมกระแสเงินสดที่คิดมูลค่าปัจจุบันแล้ว ผลลัพธ์ที่ได้คือมูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) โดยมูลค่าปัจจุบันสุทธิ สามารถคำนวณหาได้ดังสมการนี้

$$NPV = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+IRR)^1} + \frac{CF_2}{(1+IRR)^2} + \cdots + \frac{CF_n}{(1+IRR)^n}$$

โดยที่ NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ
CF_t = กระแสเงินสดที่คาดหวัง ณ ช่วงเวลา t
n = ช่วงอายุโครงการลงทุน
r = อัตราคิดลด หรือ ต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุน

เกณฑ์ในการประเมินโครงการ โดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ สามารถสรุปได้ว่า หากโครงการลงทุนใดที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ มากกว่า ศูนย์(NPV>0) ผู้วิเคราะห์สามารถ ยอมรับ โครงการลงทุน ในทางตรงกันข้าม หากโครงการลงทุนใด มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ น้อยกว่า ศูนย์(NPV<0) ผู้วิเคราะห์สามารถ ปฏิเสธ โครงการลงทุน จึงอาจกล่าวได้ว่า โครงการลงทุนนั้นจะน่าสนใจลงทุน หากมีค่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวก และหากโครงการลงทุนใด ที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ ศูนย์(NPV=0) ผู้วิเคราะห์อาจยอมรับหรือปฏิเสธโครงการก็ได้ เนื่องจากมูลค่าบริษัทจะไม่มีความแตกต่างไม่ว่าจะยอมรับหรือปฏิเสธโครงการนั้น แต่หากโครงการใดที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบผู้วิเคราะห์ควรปฏิเสธโครงการลงทุนนั้น (Chalermkwan Krutbunyong, 2021)

อัตราผลตอบแทนภายใน(Internal rate of return หรือ IRR)

อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ คือ อัตราผลตอบแทนที่ทำให้ค่า NPV ของโครงการลงทุนนั้นมีค่าเท่ากับศูนย์ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ IRR ของการลงทุนคืออัตราผลตอบแทน ที่ทำให้เงินที่ลงทุนไปมีค่าเท่ากับเงินที่ได้รับกลับคืน เมื่อพิจารณาด้วยมูลค่าของเงินตามเวลา(time value of money) ซึ่งอัตราผลตอบแทนภายในนี้จัดว่าเป็นอัตราคิดลด(discount rate) ที่ใช้คำนวณมูลค่าของเงินตามเวลา เช่นเดียวกับ อัตราดอกเบี้ยและต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน ดังนั้น ในบางครั้งอาจเรียก IRR ว่า ผลตอบแทนจากการคิดลดกระแสเงินสด(discounted cash flow return) จากที่ได้กล่าวไปแล้วว่า IRR เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และเป็นอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV ของ

โครงการมีค่าเท่ากับศูนย์ ความสัมพันธ์ระหว่างกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนภายใน จึงสามารถคำนวณหาได้ดังสมการนี้

$$NPV = 0 = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+IRR)^1} + \frac{CF_2}{(1+IRR)^2} + \cdots + \frac{CF_n}{(1+IRR)^n}$$

โดยที่ IRR = อัตราผลตอบแทนภายใน

NPV = มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

CF_t = กระแสเงินสดที่คาดหวัง ณ ช่วงเวลา t

n = ช่วงอายุโครงการลงทุน

r = อัตราคิดลด หรือ ต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุน

หากโครงการใด ที่ให้อัตราผลตอบแทนภายใน มากกว่า ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน(IRR>WACC) ผู้วิเคราะห์สามารถ ยอมรับ โครงการลงทุนนั้นได้ ในทางตรงกันข้าม หากโครงการลงทุนใด มีอัตราผลตอบแทนภายใน น้อยกว่า ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน(IRR<WACC) ผู้วิเคราะห์สามารถ ปฏิเสธ โครงการ (Chalermkwan Krutbunyong, 2021)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

Weingsamut, C., Ammarin, C., Phetkoe, P., Saetang, P., Kraidet, W., and Khunkaew, R. (2016) ทำการศึกษาการรับรู้ต้นทุนและผลตอบแทนของการประกอบธุรกิจบังกะโล จังหวัดนครศรีธรรมราช ผลการศึกษาพบว่าบังกะโลขนาดเล็กมีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 3.20 เท่า ระยะเวลาคืนทุน 5 ปี 1 เดือน มีจุดคุ้มทุนอยู่ที่ 141,772.10 บาท/ปี บังกะโลขนาดกลาง มีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 1.26 เท่า ระยะเวลาคืนทุน 19 ปี 6 เดือน มีจุดคุ้มทุนอยู่ที่ 385,454.54 บาท/ปี และบังกะโลขนาดใหญ่ มีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน 4.73 เท่า ระยะเวลาคืนทุน 1 ปี 9 เดือน มีจุดคุ้มทุนอยู่ที่ 419,277.10 บาท/ปี จากการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าธุรกิจบังกะโลจัดเป็นธุรกิจหนึ่งที่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน

Buntarika and Witchuta (2020) ทำการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจโฮมสเตย์เกิดใหม่ขนาดเล็ก:กรณีศึกษาโฮมสเตย์ชุมชนท่าฉาง จังหวัดสุราษฎร์ธานี ผลการศึกษาการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนกำหนดอายุโครงการ 10 ปี อัตราผลตอบแทนคาดหวัง 10% พบว่า โฮมสเตย์บนบกมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิติดลบเท่ากับ –429,041.4 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน 7.6% และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8 ปี 4 เดือน ในขณะที่โฮมสเตย์ในทะเลมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 264,349 บาท อัตราผลตอบแทนภายใน 13.3% และระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 5 ปี 11 เดือน จากผลการศึกษาแสดงว่า ธุรกิจโฮมสเตย์ในทะเลเป็นโครงการที่มีศักยภาพด้านการเงิน ด้านรายได้ ต้นทุนและผลตอบแทน

จากการศึกษาพบว่า ต้นทุน รายรับ และการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นข้อมูลที่สำคัญสำหรับผู้สนใจลงทุนธุรกิจที่พักแรม ผู้วิจัยจึงเห็นว่าควรศึกษาการวิเคราะห์โครงการลงทุนของที่พักแรมในพื้นที่ชุมชน ตำบลบ้านใหม่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา : กรณีศึกษา ที่พักแรมขนาดเล็ก เพื่อที่จะเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนของชาวบ้านในพื้นที่หรือผู้ที่สนใจลงทุนในธุรกิจที่พักแรม

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการเก็บข้อมูลและสำรวจรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบวัตถุประสงค์ในการวิจัย ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

1. การกำหนดประชากร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้แบบสอบถามสัมภาษณ์เชิงลึก ซึ่งเป็นข้อมูลปฐมภูมิ(Primary Data) ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายที่พักแรมประกอบทั้งสิ้น 3 แห่ง นอกจากนี้ยังได้ทำการรวบรวมข้อมูลจากองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ รวมถึงวารสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จะเลือกสถานประกอบการที่พักแรมที่เป็นชาวบ้านในพื้นที่เท่านั้น โดยในพื้นที่มีจำนวน 4 แห่ง ซึ่งมีสถานประกอบการที่เป็นของชาวบ้านมีจำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย 1. ที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป มีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าคนไทยที่มาพักค้างคืนทั่วไปและลูกค้าที่มาเป็นหมู่คณะจัดเลี้ยงสังสรรค์ 2. ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์ มีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่มาพักผ่อนสัมผัสบรรยากาศธรรมชาติ ความเงียบสงบ 3. ที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท มีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าชาวต่างชาติและคนไทยที่มีรายได้สูง โดยทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ตัวแทนและพนักงานที่สามารถให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจที่พักแรมได้ โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 17 คน

2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ทำการออกแบบเครื่องมือเป็นโครงสร้างแบบสัมภาษณ์เชิงลึก ประกอบด้วยประเด็น 1. ข้อมูลพื้นฐานที่พักแรม 2. ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ 3. ข้อมูลด้านลักษณะห้องพัก 4. ข้อมูลด้านผู้เข้าพักอาศัย 5. ข้อมูลด้านการเข้าพัก 6. ข้อมูลด้านเงินลงทุนและต้นทุนคงที่ 7. ข้อมูลด้านต้นทุนผันแปร

ทั้งนี้แบบสัมภาษณ์เชิงลึกได้รับการตรวจสอบโดยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 3 ท่าน เพื่อพิจารณาความสอดคล้องความถูกต้องของหลักการวิจัย โดยมีค่าความสอดคล้องหรือค่า IOC เฉลี่ยเท่ากับ 0.9746

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งการเก็บรวบรวมข้อมูลออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ข้อมูลทุติยภูมิ(Secondary data) เกี่ยวกับเขตพื้นที่ตำบลบ้านใหม่ ภูมิประเทศ สถานประการที่พักแรมที่ได้จากหน่วยงานภาครัฐบาลและเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลปฐมภูมิ(Primary data) ได้จากการสอบถามสัมภาษณ์เชิงลึกของผู้ให้ข้อมูลสำคัญจำนวน 17 คน เกี่ยวกับรายรับรายจ่ายในการดำเนินงาน เป็นต้น โดยผู้วิจัยจะทำการเก็บข้อมูลตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ถึง พฤษภาคม 2566

4. การวิเคราะห์ข้อมูลการวิจัย

การวิเคราะห์ในเชิงพรรณนาจะทำการศึกษาต้นทุน รายรับ กลุ่มลูกค้า อัตราการเข้าพักอาศัย และการวิเคราะห์เชิงปริมาณจะทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนด้วย 4 วิธี ดังนี้ 1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback period: PB) 2. ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discounted payback period : DPB) 3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Net present value: NPV) 4. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) 5. วิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity analysis)

ผลการวิจัย

1. การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็กของชุมชน

พบว่า ต้นทุนในการลงทุนธุรกิจที่พักแรมแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ต้นทุนในการลงทุนและต้นทุนในการดำเนินงาน โดยรายได้หลักมาจากค่าบริการห้องพัก แล้วทำการประมาณการรายรับและรายจ่ายของที่พักแรม โดยใช้ข้อมูลอ้างอิงใน ปี พ.ศ. 2565 เป็นฐานในการคำนวณ ซึ่งกำหนดให้อัตราการเพิ่มขึ้นของรายรับและรายจ่ายของที่พักแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ตามกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งกรอบอัตราเงินเฟ้อที่ร้อยละ 1–3 ต่อปี (Bank of Thailand, 2023) และอัตราดอกเบี้ย MRR ของ 4 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ ณ วันที่ 5 กันยายน 2566 (Bank of Thailand, 2023)

1.1 ที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป

จากการสอบถามสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่า ต้นทุนในการลงทุน ประกอบด้วยค่าก่อสร้างห้องพัก ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้อง และค่าจัดแต่งสวน รวมเป็นเงิน 12,000,000 บาท และต้นทุนในการดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าอุปกรณ์อาบน้ำ ค่าพนักงาน รวมเป็นเงินประมาณ 850,620 บาทต่อปี ในการเข้าพักของลูกค้าพบว่า เดือนธันวาคม เป็นเดือนที่มีลูกค้าเข้าพักมากที่สุด ส่วนเดือนที่มีลูกค้าน้อยที่สุด คือ เดือน มิถุนายน ในวันศุกร์และเสาร์เป็นวันที่ลูกค้าเข้าพักสูงสุด ซึ่งจากการเก็บข้อมูลสามารถประมาณรายได้อยู่ที่ 2,506,644 บาทต่อปี โดยที่พักแรมจะเหลือกำไรประมาณ 1,656,024 บาทต่อปี โดยมีจุดเด่น คือ มีพื้นที่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้บรรยากาศความเป็นชนบท ในราคาที่ไม่แพง มีการบริการจากเจ้าของที่เป็นกันเอง มีบริการเช่าเรือลองแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนจุดด้อย คือ ที่พักแรมยังไม่มีห้องจัดเลี้ยงสำหรับการประชุมสัมมนาหรือจัดเลี้ยงงานสังสรรค์ ซึ่งในช่วงฤดูฝนจะมีความเสี่ยงที่ฝนตกในกรณีที่มีการจัดเลี้ยงในพื้นที่กลางแจ้ง โดยสามารถทำการวิเคราะห์หาผลตอบแทนจากการลงทุนด้วย 4 วิธี สามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุนของที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป ระยะ 10 ปี

Table 1 Estimate the return on investment of common accommodations over a 10-year period.

ปีที่	กระแสเงินสด(บาท)		
	กระแสเงินสดสุทธิ (NCF)	มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of NCF)	มูลค่าปัจจุบันสะสมของกระแสเงินสดสุทธิ (cumulative PV of NCF)
0	-12,000,000.00	-12,000,000.00	-12,000,000.00
1	1,656,024.00	1,545,952.20	-10,454,047.80
2	1,705,704.72	1,486,492.50	-8,967,555.30
3	1,756,875.86	1,429,319.71	-7,538,235.59
4	1,809,582.14	1,374,345.88	-6,163,889.71
5	1,863,869.61	1,321,486.43	-4,842,403.28
6	1,919,785.70	1,270,660.28	-3,571,743.00
7	1,977,379.27	1,221,788.49	-2,349,954.51
8	2,036,700.65	1,174,796.62	-1,175,157.89
9	2,097,801.67	1,129,612.14	-45,545.75
10	2,160,735.72	1,086,165.52	1,040,619.77
ระยะเวลาคืนทุน (PB)			6 ปี 7 เดือน 25 วัน
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) ร้อยละ 7.12			9 ปี 14 วัน
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) ร้อยละ 7.12			1,404,619.77 บาท
อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)			ร้อยละ 8.88

จากตารางที่ 1 พบว่า ระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 6 ปี 7 เดือน 25 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 9 ปี 14 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 1,404,619.77 บาท ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่า 0 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 8.88 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน เนื่องจากสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR ของ 4 ธนาคาร

1.2 ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์

จากการสอบถามสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่า ต้นทุนในการลงทุน ประกอบด้วย ค่าดัดแปลงบ้านพักอาศัย โดยมีค่าปรับปรุงต่อเติม ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้อง และค่าจัดแต่งสวน รวมเป็นเงินลงทุนทั้งหมด 500,000 บาท โดยที่เงินลงทุนไม่สูงเนื่องจากมีการดัดแปลงบ้านและนำไม้เก่ามาปรับเป็นห้องพัก และต้นทุนในการดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าอุปกรณ์อาบน้ำ ค่าพนักงานแม่บ้าน ค่าจ้างรีดผ้า รวมเป็นเงินประมาณ 231,730 บาทต่อปี ในการเข้าพักของลูกค้าส่วนใหญ่มาจากแพลตฟอร์มออนไลน์ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Srisasiwilai (2019) ซึ่งพบว่า เดือนธันวาคม เป็นเดือนที่มีลูกค้าเข้าพักมากที่สุด ส่วนเดือนที่มีลูกค้าน้อยที่สุด คือ

เดือนมิถุนายน ในวันศุกร์และเสาร์เป็นวันที่ลูกค้าเข้าพักสูงสุด ซึ่งจากการเก็บข้อมูลสามารถประมาณรายได้ตลอดอยู่ที่ 711,700 บาทต่อปี โดยที่พักแรมจะเหลือกำไรประมาณ 479,970 บาทต่อปี โดยมีจุดเด่น คือ ที่พักแรมติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีความเงียบสงบ สามารถส่องนกช่วงเช้าได้ มีบริการที่เป็นกันเองของเจ้าของ ความสะอาดของที่พักแรม สอดคล้องกับงานวิจัยของ Khong-khai and Yatiwat (2016) ส่วนจุดด้อย คือ มีบริการห้องที่จำนวนน้อย อยู่ห่างไกลสถานที่ท่องเที่ยวและตัวเมือง โดยสามารถทำการวิเคราะห์หาผลตอบแทนจากการลงทุนด้วย 4 วิธี สามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุนของที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์ ระยะ 10 ปี

Table 2 Estimating the return on investment of homestay accommodation over a 10-year period.

ปีที่	กระแสเงินสด(บาท)		
	กระแสเงินสดสุทธิ (NCF)	มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of NCF)	มูลค่าปัจจุบันสะสมของกระแสเงินสดสุทธิ (cumulative PV of NCF)
0	-500,000.00	-500,000.00	-500,000.00
1	479,970.00	448,067.59	-51,932.41
2	494,369.10	430,834.22	378,901.81
3	509,200.17	414,263.67	793,165.48
4	524,476.18	398,330.46	1,191,495.94
5	540,210.46	383,010.05	1,574,505.99
6	556,416.78	368,278.90	1,942,784.89
7	573,109.28	354,114.32	2,296,899.21
8	590,302.56	340,494.54	2,637,393.75
9	608,011.64	327,398.60	2,964,792.35
10	626,251.99	314,806.35	3,279,598.70
ระยะเวลาคืนทุน (PB)			1 ปี 18 วัน
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) ร้อยละ 7.12			1 ปี 1 เดือน 13 วัน
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) ร้อยละ 7.12			3,279,598.70 บาท
อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)			ร้อยละ 98.86

จากตารางที่ 2 พบว่า ระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 1 ปี 18 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 1 ปี 1 เดือน 13 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 3,279,598.70 บาท ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่า 0 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 98.86 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน เนื่องจากสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR ของ 4 ธนาคาร

1.3 ที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท

จากการสอบถามสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่า ต้นทุนในการลงทุน ประกอบด้วย พักแรมได้ทำการดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย โดยมีค่าก่อสร้างปรับปรุง/ต่อเติมห้องพัก ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้อง และค่าจัดแต่งสวน รวมเป็นเงินทั้งหมด 6,000,000 บาท และต้นทุนในการดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าอุปกรณ์อาบน้ำ ค่าพนักงาน เป็นต้นรวมเป็นเงินประมาณ 906,500บาทต่อปี ในการเข้าพักของลูกค้าส่วนใหญ่มาจากแพลตฟอร์มออนไลน์ ซึ่งพบว่า เดือนธันวาคม เป็นเดือนที่มีลูกค้าเข้าพักมากที่สุด ส่วนเดือนที่มีลูกค้าน้อยที่สุด คือ เดือนมิถุนายน ในวันศุกร์และเสาร์เป็นวันที่ลูกค้าเข้าพักสูงสุด ซึ่งจากการเก็บข้อมูลสามารถประมาณรายได้ตลอดอยู่ที่ 2,749,200 บาทต่อปี โดยที่พักแรมจะเหลือกำไรประมาณ 1,842,700 บาทต่อปี โดยมีจุดเด่น คือ ที่พักแรมติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณที่พื้นที่พักแรมมีการตกแต่งทำสวนที่สวยงาม มีบริการที่เป็นกันเองของเจ้าของ ความสะอาดของที่พักแรม มีห้องจัดเลี้ยงสันทนาการภายในที่พักแรมเป็นส่วนตัว ส่วนจุดด้อย คือ มีบริการห้องที่จำนวนไม่มาก อยู่ติดกับวัดซึ่งบ้างคนที่ไม่ชอบพักอาศัยบริเวณวัด โดยสามารถทำการวิเคราะห์หาผลตอบแทนจากการลงทุนด้วย 4 วิธี สามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุนของที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท ระยะ 10 ปี

Table 3 Estimated return on investment of resort-style accommodations over a 10-year period.

ปีที่	กระแสเงินสด(บาท)		
	กระแสเงินสดสุทธิ (NCF)	มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (PV of NCF)	มูลค่าปัจจุบันสะสมของกระแสเงินสดสุทธิ (cumulative PV of NCF)
0	-6,000,000.00	-6,000,000.00	-6,000,000.00
1	1,842,700.00	1,720,220.31	-4,279,779.69
2	1,897,981.00	1,654,057.99	-2,625,721.69
3	1,954,920.43	1,590,440.38	-1,035,281.31
4	2,013,568.04	1,529,269.59	493,988.28
5	2,073,975.08	1,470,451.53	1,964,439.81
6	2,136,194.34	1,413,895.71	3,378,335.52
7	2,200,280.17	1,359,515.10	4,737,850.62
8	2,266,288.57	1,307,226.06	6,045,076.68
9	2,334,277.23	1,256,948.13	7,302,024.81
10	2,404,305.55	1,208,603.97	8,510,628.79
ระยะเวลาคืนทุน (PB)			3 ปี 1 เดือน 24 วัน
ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) ร้อยละ 7.12			3 ปี 8 เดือน 5 วัน
มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (NPV) ร้อยละ 7.12			8,510,628.79 บาท
อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)			ร้อยละ 30.92

จากตารางที่ 3 พบว่า ระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 3 ปี 1 เดือน 24 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 3 ปี 8 เดือน 5 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 8,510,628.79 บาท ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่า 0 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 30.92 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน เนื่องจากสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR ของ 4 ธนาคาร

2. การวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวของผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็ก

โดยอัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยของ 4 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ ณ วันที่ 5 กันยายน 2566 ที่มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 7.12 ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

2.1 ต้นทุนการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่รายรับของที่พักแรมคงที่ตลอดระยะเวลา 10 ปี

ภายใต้สถานการณ์ต้นทุนการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่รายรับของที่พักแรมคงที่ตลอดระยะเวลา 10 ปี บนสมมติฐานเกิดเงินเฟ้อตามกรอบเป้าหมายของธนาคารแห่งประเทศไทยและธุรกิจมีการแข่งขันสูงไม่สามารถขึ้นราคาที่พักได้ ซึ่งใช้ข้อมูลอ้างอิงใน ปี พ.ศ. 2565 เป็นฐานในการคำนวณ สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

1. ที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป

พบว่า ระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 7 ปี 8 เดือน 1 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) ไม่สามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 10 ปี โดยมีค่า เท่ากับ –1,189,966.30 บาท ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่ไม่ควรลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ –1,189,966.30 บาท ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าน้อยกว่า 0 ถือว่าเป็นโครงการที่ไม่ควรลงทุน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 4.85 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยของ 4 ธนาคาร ถือว่าเป็นโครงการที่ไม่ควรลงทุน

2. ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์

พบว่า ระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 1 ปี 14 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 1 ปี 1 เดือน 17 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 2,646,278.64 บาท ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่า 0 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 94.37 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยของ 4 ธนาคาร ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน

3. ที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท

พบว่า ระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 3 ปี 3 เดือน 9 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 3 ปี 11 เดือน 5 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 6,064,199.84 บาท ซึ่ง

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่า 0 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 26.63 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยของ 4 ธนาคาร ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน

2.2 ต้นทุนการดำเนินงานและรายรับรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 10 ต่อปี

ภายใต้สถานการณ์ต้นทุนการดำเนินงานและรายรับรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 10 ต่อปี บนสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยปรับตัวเท่ากับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งใช้ข้อมูลอ้างอิงใน ปี พ.ศ. 2565 เป็นฐานในการคำนวณ สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

1. ที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป

พบว่า ระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 6 ปี 7 เดือน 24 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) ไม่สามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 10 ปี โดยมีค่าเท่ากับ -600,355.20 บาท ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่ไม่น่าลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ -600,355.20 บาท ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่าน้อยกว่า 0 ถือว่าเป็นโครงการที่ไม่ควรลงทุน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 8.88 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยของ 4 ธนาคาร ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน

2. ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์

พบว่า ระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ1 ปี 14 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 1 ปี 1 เดือน 28 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 2,803,990.46 บาท ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่า 0 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 98.86 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยของ 4 ธนาคาร ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน

3. ที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท

พบว่า ระยะเวลาคืนทุน(PB) เท่ากับ 3 ปี 1 เดือน 24 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) เท่ากับ 3 ปี 11 เดือน 8 วัน ซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เท่ากับ 6,684,674.50 บาท ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการมีค่ามากกว่า 0 ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุนซึ่งถ้ากำหนดให้มีระยะเวลาคืนทุนที่ 10 ปี อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 30.92 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยของ 4 ธนาคาร ถือว่าเป็นโครงการที่น่าลงทุน

สรุปผลการวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวจากภายใต้สถานการณ์จำลอง

ตารางที่ 4 เปรียบเทียบความเคลื่อนไหวของผลตอบแทนที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป

Table 4 Compare the movement of returns for general types of accommodation.

ต้นทุนการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่รายรับของที่พักแรมคงที่ตลอดระยะเวลา 10 ปี			ต้นทุนการดำเนินงานและรายรับรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 10 ต่อปี		
PB	เท่ากับ	7 ปี 8 เดือน 1 วัน	PB	เท่ากับ	6 ปี 7 เดือน 24 วัน
DPB	เท่ากับ	-1,189,966.30 บาท (เกิน 10 ปี)	DPB	เท่ากับ	-600,355.20 บาท (เกิน 10 ปี)
NPV	เท่ากับ	-1,189,966.30 บาท (เกิน 10 ปี)	NPV	เท่ากับ	-600,355.20 บาท (เกิน 10 ปี)
IRR	เท่ากับ	ร้อยละ 4.85	IRR	เท่ากับ	ร้อยละ 8.88

ตารางที่ 5 เปรียบเทียบความเคลื่อนไหวของผลตอบแทนที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์

Table 5 Compare the movement of returns for homestay accommodations.

ต้นทุนการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่รายรับของที่พักแรมคงที่ตลอดระยะเวลา 10 ปี			ต้นทุนการดำเนินงานและรายรับรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 10 ต่อปี		
PB	เท่ากับ	1 ปี 14 วัน	PB	เท่ากับ	1 ปี 14 วัน
DPB	เท่ากับ	1 ปี 1 เดือน 17 วัน	DPB	เท่ากับ	1 ปี 1 เดือน 28 วัน
NPV	เท่ากับ	2,646,278.64 บาท	NPV	เท่ากับ	2,803,990.46 บาท
IRR	เท่ากับ	ร้อยละ 94.37	IRR	เท่ากับ	ร้อยละ 98.86

ตารางที่ 6 เปรียบเทียบความเคลื่อนไหวของผลตอบแทนที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท

Table 6 Compare the movement of returns for resort type hotels.

ต้นทุนการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่รายรับของที่พักแรมคงที่ตลอดระยะเวลา 10 ปี			ต้นทุนการดำเนินงานและรายรับรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 10 ต่อปี		
PB	เท่ากับ	3 ปี 3 เดือน 9 วัน	PB	เท่ากับ	3 ปี 1 เดือน 24 วัน
DPB	เท่ากับ	3 ปี 11 เดือน 5 วัน	DPB	เท่ากับ	3 ปี 11 เดือน 8 วัน
NPV	เท่ากับ	6,064,199.84 บาท	NPV	เท่ากับ	6,684,674.50 บาท
IRR	เท่ากับ	ร้อยละ 26.63	IRR	เท่ากับ	ร้อยละ 30.92

อภิปรายผล

อภิปรายผลการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็กของชุมชน ตำบลบ้านใหม่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ระยะเวลาคืนทุน(PB) พบว่า ที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป จะมีระยะเวลาคืนทุนที่นานกว่า ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์และที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท ซึ่งถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุนทั้งหมด แต่การวิเคราะห์แบบระยะเวลาคืนทุนนั้นไม่ได้แสดงถึงต้นทุนทางการเงินของธุรกิจ ซึ่งไม่ได้สะท้อนความเป็นจริงในการดำเนินธุรกิจ

ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) พบว่า ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์และที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท มีระยะเวลาคืนทุนเร็วกว่าที่พักแรมประเภทแบบทั่วไปที่มีระยะเวลาคืนทุนเกือบ 10 ปี ซึ่งถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุนทั้งหมด โดยการวิเคราะห์แบบระยะเวลาคืนทุนคิดลดได้แสดงถึงต้นทุนทางการเงินของธุรกิจ ซึ่งได้สะท้อนความเป็นจริงในการดำเนินธุรกิจที่กู้เงินมาลงทุนและค่าเสียโอกาศในการลงทุน

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) พบว่า ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์และที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ทมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการที่สูงกว่าที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป ซึ่งถือว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุนทั้งหมด จะเห็นได้ว่าทางเลือกที่จะนำบ้านพักอาศัยที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์มาปรับปรุงเป็นที่พักแรมให้บริการนักท่องเที่ยวเป็นทางเลือกที่ให้ผลตอบแทนที่ดีคุ่มค่าแก่การลงทุน ซึ่งได้สะท้อนการดำเนินธุรกิจที่กู้เงินมาลงทุนและค่าเสียโอกาศในการลงทุนแล้ว

อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) พบว่า ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์และที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท มีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการที่สูงกว่าที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป ซึ่งอัตราผลตอบแทนภายในโครงการสะท้อนถึงต้นทุนทางการเงินสูงสุดของธุรกิจที่สามารถรับภาระอัตราดอกเบี้ยได้ ทำให้เห็นได้ว่าที่พักแรมประเภทแบบทั่วไปมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถรับจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยได้

โดยสาเหตุของการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนที่ให้ผลการศึกษาที่แตกต่างกันมาจากการพิจารณาในปัจจัยที่แตกต่างกัน ดังนี้ 1. ระยะเวลาคืนทุน(PB) จะไม่นำต้นทุนทางการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้มาพิจารณาคำนวณในผลตอบแทน 2. ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (DPB) จะนำต้นทุนทางการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้มาพิจารณาคำนวณในผลตอบแทน 3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) จะคำนวณผลต่างของมูลค่าปัจจุบันรวมของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุโครงการกับมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน ซึ่งจะใช้อัตราคิดลด (discount rate) มาปรับมูลค่าของกระแสเงินสด 4. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) จะเป็นการคิดที่ทำให้อัตราผลตอบแทน NPV เท่ากับ 0 ในระยะเวลาที่กำหนดของโครงการลงทุน เพื่อหาต้นทุนทางการเงินสูงสุดที่โครงการลงทุนสามารถรับได้ในการลงทุน ซึ่งในการพิจารณาการลงทุนจะทำการหาตอบแทนผลจากการลงทุนทั้ง 4 วิธี โดยจะใช้เกณฑ์พิจารณาการลงทุนจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (NPV) เป็นเกณฑ์หลักในการตัดสินใจลงทุน

จากการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน จะเห็นได้ว่า การทำธุรกิจที่พักแรมจะมีความเสี่ยงในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ปรับเพิ่มขึ้นของธนาคาร สำหรับบุคคลทั่วไปที่มีพื้นที่ที่เหมาะสมในการทำธุรกิจที่พักแรมและมีเงินลงทุนที่เพียงพอในการลงทุนและเงินหมุนเวียนในการดำเนินงาน ธุรกิจที่พักแรมประเภททั่วไปก็มีความน่าสนใจในการลงทุน เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อยู่ที่ร้อยละ 8.88 ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน ของธนาคารที่อยู่ประมาณร้อยละ 1.50 ต่อปี (Bank of Thailand, 2023)

ส่วนการลงทุนในธุรกิจที่พักแรม ที่ทำการปรับปรุงบ้านพักอาศัยส่วนตัวมาทำธุรกิจที่พักแรม พบว่า จะมีการลงทุนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบการลงทุนก่อสร้างอาคารสถานที่ใหม่ เนื่องจากจะมีค่าปรับปรุงบ้านพัก เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้อง ซึ่งจากการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนพบว่าภาพรวมในการนำที่พักอาศัยมาปรับเป็นที่พักแรมให้บริการลูกค้าได้รับผลตอบแทนที่ดี เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคาร เนื่องจากไม่มีค่าก่อสร้างอาคารใหม่ส่งผลให้ลดต้นทุนลงได้มาก และเป็นการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดรายได้ที่คุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งการปรับปรุงบ้านพักอาศัยเป็นที่พักแรมแนวโฮมสเตย์จะลงทุนน้อยกว่าที่พักแรมแนวรีสอร์ท โดยผลตอบแทนจากการลงทุนที่พักแรมแนวโฮมสเตย์จะได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่าที่พักแรมแนวรีสอร์ท เนื่องจากที่พักแรมแนวรีสอร์ทมีต้นทุนในการตกแต่งปรับปรุงที่สูงกว่า แสดงว่าให้เห็นว่าบุคคลทั่วไปที่มีบ้านพักอาศัย

ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือที่ไม่ได้มีผู้พักอาศัย สามารถปรับเปลี่ยนจากบ้านพักอาศัยส่วนตัวมาเป็นที่พักแรมให้บริการลูกค้าในแนวโฮมสเตย์ ซึ่งใช้งบลงทุนไม่สูงและได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูง สอดคล้องกับงานวิจัยของ Jaikrajang and Marchoo (2021) นอกจากนี้ถ้าเปิดให้บริการห้องพักที่ไม่มาก เจ้าของที่พักแรมสามารถดูแลห้องพักและให้บริการลูกค้าอย่างเป็นกันเอง ซึ่งสิ่งที่ลูกค้าที่มาพักอาศัยมีความประทับใจมากที่สุด คือ ความสะอาดและการบริการที่เป็นมิตรไมตรี สอดคล้องกับงานวิจัยของ Chaiyara (2019)

อภิปรายผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการที่พักแรมขนาดเล็ก เมื่อต้นทุน รายรับและผลตอบแทนจากการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลง

1. ต้นทุนการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่รายรับของที่พักแรมคงที่ตลอดระยะเวลา 10 ปี

จากการศึกษาการวิเคราะห์ผลตอบจากการลงทุนในการประกอบธุรกิจ พบว่าในกรณีที่ต้นทุนการดำเนินงานปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 แต่รายรับเท่าเดิมตลอดระยะเวลา 10 ปี เห็นว่าได้การลงทุนสร้างที่พักแรมตั้งแต่ก่อสร้างอาคารใหม่มีผลตอบแทนที่ไม่สามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 10 ปี ที่มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ร้อยละ 7.12 ต่อปี โดยมีอัตราผลตอบแทนภายใน(IRR) ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR จึงเป็นสิ่งที่ต้องตระหนักสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องอาศัยการกู้เงินจากธนาคารมาลงทุน แต่สำหรับผู้ประกอบการที่มีเงินทุนส่วนตัวเพียงพอ ก็นับได้ว่าได้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการฝากเงินประจำ 12 เดือน กับธนาคาร ซึ่งมีเพียงที่พักแรมแนวโฮมสเตย์และที่พักแรมแนวรีสอร์ท ที่มีการปรับปรุงจากบ้านพักอาศัยส่วนตัวมาเป็นที่พักแรม สามารถให้ผลตอบแทนที่ดีในการลงทุนและสามารถรับมือกับสภาพการแข่งขันในธุรกิจที่พักแรมได้มาก ซึ่งในอนาคตการแข่งขันในธุรกิจที่พักแรมน่าจะมีการแข่งขันอย่างสูง ผู้ประกอบการอาจไม่สามารถที่จะปรับราคาที่พักแรมได้ แต่ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจะปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ จึงเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการต้องคำนึงเป็นอย่างมาก

2. ต้นทุนการดำเนินงานและรายรับรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 10 ต่อปี

จากการศึกษาการวิเคราะห์ผลตอบจากการลงทุนในการประกอบธุรกิจ พบว่าในกรณีที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10 ต่อปี เห็นได้ว่าการลงทุนสร้างที่พักแรมตั้งแต่ก่อสร้างอาคารใหม่ มีผลตอบแทนที่ไม่สามารถคืนทุนได้ในระยะเวลา 10 ปี โดยมีอัตราผลตอบแทนภายใน(IRR) อยู่ที่ร้อยละ 8.88 ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MRR เพียงเล็กน้อย ซึ่งผู้ประกอบการที่ต้องอาศัยเงินกู้ยืมจากธนาคารต้องตระหนักถึงความเสี่ยงในการที่ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ย MRR ซึ่งในปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยได้ดำเนินการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง ตามทิศการปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางในหลายๆประเทศ โดยเฉพาะธนาคารกลางของสหรัฐอเมริกาที่มีการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยการลงทุนสร้างที่พักแรมตั้งแต่ก่อสร้างอาคาร ควรเป็นผู้ประกอบการที่มีเงินทุนเพียงพอในการลงทุน ส่วนการลงทุนที่พักแรมจากการปรับปรุงที่พักอาศัยส่วนตัว มาให้บริการที่พักแรมกับลูกค้านั้น จะเห็นได้ว่าที่พักแรมแนวโฮมสเตย์และแนวรีสอร์ท ให้ผลตอบแทนที่สามารถคืนทุนได้ภายในระยะเวลา 10 ปี โดยที่พักแรมแนวโฮมสเตย์จะให้ผลตอบแทนที่มากกว่า ซึ่งเห็นว่าได้ว่ารูปแบบการลงทุนที่ปรับที่พักอาศัยส่วนตัวมาเป็นที่พักแรมให้บริการลูกค้าสามารถรับมือได้กับภาวะต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นได้มากกว่า

สรุปผล

การวิเคราะห์ต้นทุนในการลงทุนธุรกิจที่พักแรมจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ 1. ต้นทุนคงที่ คือ การลงทุนการก่อสร้างและตกแต่ง และ 2. ต้นทุนผันแปรมาจากการดำเนินงาน โดยต้นทุนในการก่อสร้างและตกแต่งนั้นจะมีการลงทุนที่สูงในที่พักแรมที่เริ่มลงทุนสร้างใหม่ทั้งหมด จะมีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคาร ปรับพื้นที่ เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้อง ส่วนที่พักแรมที่มีการปรับจากบ้านพักอาศัยส่วนตัว มาเป็นที่พักแรมจะมีการลงทุนเริ่มต้นที่ไม่สูง ซึ่งจะมีค่าตกแต่งตัวอาคาร และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งภายในห้อง สอดคล้องกับงานวิจัยของ Unsuwan (2009) ด้านต้นทุนผันแปร คือ ค่าพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา เป็นต้น นอกจากนี้ที่พักแรมส่วนใหญ่จะตั้งราคาไม่รวมค่าอาหารเช้า กลางวัน และเย็น เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ไม่ต้องการรับประทานอาหารของที่พักแรมและต้องการจ่ายค่าที่พักในราคาที่ต่ำที่สุด สอดคล้องกับงานวิจัยของ Hongpukdee and Hongpukdee (2021) ซึ่งลูกค้าที่มาพักแรมจะเลือกรับประทานอาหารร้านที่มีชื่อเสียงในพื้นที่

การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนในการใช้เกณฑ์พิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน ทั้ง 4 วิธี คือ 1. ระยะเวลาคืนทุน(PB) 2. ระยะเวลาคืนทุนคิดลด 3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ และ 4. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) พบว่าที่พักแรมที่มีผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีจากมากไปน้อยตามลำดับ ดังนี้ ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์ ที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท และที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป เนื่องจากที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์มีต้นทุนในการลงทุนก่อสร้างและตกแต่งน้อย เพราะได้ดัดแปลงบ้านที่พักอาศัยมาทำเป็นห้องพักให้บริการลูกค้า สอดคล้องกับงานวิจัยของ Nonthasorn and Sritongmas (2021)

จากการวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวในสถานการณ์ที่จำลองในกรณีต้นทุนการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่รายรับของที่พักแรมคงที่ตลอดระยะเวลา 10 ปี พบว่า ที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์และที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท ผ่านเกณฑ์พิจารณาการลงทุนในเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ ระยะเวลาคืนทุน (PB) ระยะเวลาคืนทุนคิดลด มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ส่วนที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป ผ่านเกณฑ์พิจารณาการลงทุนเพียง ระยะเวลาคืนทุน เท่านั้น สำหรับการวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวในสถานการณ์ที่จำลองในกรณีต้นทุนการดำเนินงานและรายรับรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 10 ต่อปี พบว่าที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์และที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ท ผ่านเกณฑ์พิจารณาการลงทุนในเกณฑ์ ดังนี้ ระยะเวลาคืนทุน(PB) ระยะเวลาคืนทุนคิดลด มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)) ส่วนที่พักแรมประเภทแบบทั่วไป ผ่านเกณฑ์พิจารณาการลงทุน ระยะเวลาคืนทุนและอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่านั้น

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

1. ควรให้ความรู้ความเข้าใจและวิธีการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนในวิธีการต่าง ๆ แก่ชาวบ้านในพื้นที่เพื่อที่จะใช้ในการประกอบการพิจารณาการวิเคราะห์แผนการลงทุนและความคุ้มค่าการลงทุนธุรกิจที่พักแรมก่อนการตัดสินใจลงทุน

2. ควรให้ความรู้ความเข้าใจในการพยากรณ์ทางธุรกิจ เมื่อปัจจัยในการดำเนินธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลง เช่น รายรับลดลง ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น เป็นต้น เพื่อเป็นแนวทางสำหรับธุรกิจที่จะเตรียมความพร้อมในสถาณการณ์ต่าง ๆ

3. การทำธุรกิจที่พักแรมเหมาะสำหรับการนำบ้านพักอาศัยที่ไม่ได้ใช้งานมาทำการดัดแปลงต่อเติมเป็นห้องพักให้บริการนักท่องเที่ยว เนื่องจากใช้เงินลงทุนไม่มากเท่ากับการลงทุนก่อสร้างห้องพักใหม่ทั้งหมด

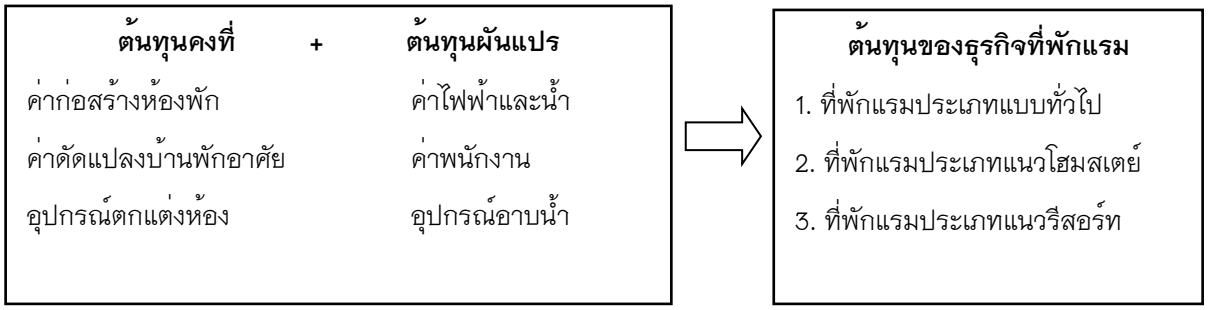
2. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรเก็บข้อมูลจากคนที่มาพักแรม เพื่อศึกษาพฤติกรรมในการเลือกที่พักแรม งบประมาณในการพักแรมและการท่องเที่ยว และปัจจัยในการเลือกท่องเที่ยวในพื้นที่พระนครศรีอยุธยาเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่น

2. ควรทำการศึกษาเปรียบเทียบการทำธุรกิจที่พักแรมกับพื้นที่ชุมชนอื่นในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อศึกษาวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนว่ามีความแตกต่างกันอย่างไร

องค์ความรู้ใหม่

จากการวิเคราะห์ต้นทุนพบว่าในธุรกิจที่พักแรมมีต้นทุน 2 ประเภท คือ ต้นทุนคงที่ และต้นทุนผันแปร ซึ่งต้นทุนคงที่ เช่น การก่อสร้างห้องพักหรือดัดแปลงห้องพัก เป็นต้น ส่วนต้นทุนผันจะไม่แตกต่างกันมากนักในธุรกิจที่พักแรมทั้ง 3 ประเภท ซึ่งธุรกิจที่พักแรมประเภทแบบทั่วไปมีต้นทุนคงที่มากที่สุด ที่พักแรมประเภทแนวรีสอร์ทมีต้นทุนคงที่รองลงมา และธุรกิจที่พักแรมประเภทแนวโฮมสเตย์มีต้นทุนคงที่น้อยที่สุด



References

Ban Mai Subdistrict Administrative Organization. (2022, November 9). *General condition and basic information.* Ban Mai Subdistrict Administrative Organization. http://www.ban-mai.go.th/

Bank of Thailand. (2023, August 16). *Daily interest rates of commercial banks*. Bank of Thailand. https://www.bot.or.th/th/statistics/interest-rate.html

Bank of Thailand. (2023, August 16). *Inflation target framework during periods of high inflation.* Bank of Thailand. https://www.bot.or.th/th/research-and-publications/articles-and-publications/articles/Article_1Feb2023.html

Chaiyara, A. (2019). *Success factors analysis in the accommodation industry: Case study of small hotel in second–tier tourist provinces, Thailand*[Master's Thesis, Thammasat University].

Chalermkwan Krutbunyong. (2021). *Project Investment Analysis.* SE–EDUCATION.

Hongpukdee, N., & Hongpukdee, S. (2021). Know How to Survive Hotel Business Solution. *Journal of Roi Kaensarn Academi, 6*(6), 358–369.

Jaikrajang, B., & Marchoo, W. (2021). Cost and Return Analysis of Small Emerged Homestay Business: A Case Study of Tha Chang Homestays. Surat Thani Province. *Journal of Southern Technology, 14*(1), 24–39.

Khong–khai, S., & Yatiwat, T. (2016). Marketing Mix Factors for Making Decision on Accommodation of Thai Tourists in Phuket. *Social Sciences Research and Academic Journal, 11*(Special), 19–32.

Ministry of Tourism and Sports. (2022, November 19). *International Tourist Arrivals to Thailand.* Ministry of Tourism and Sports. https://www.mots.go.th/news/category/656

Nonthasorn, S., & Sritongmas, S. (2021). The Analysis on Cost and Returns of Homestay Business in Phra Nakhon Si Ayutthaya Province. *Dusit Thani College Journal, 15*(2), 80–97.

Office of the Official Information Commission. (2022, November 19). *Phra Nakhon Si Ayutthaya Province. Office of the Official Information Commission.* http://www.oic.go.th/ginfo/moreinfo.asp

Phra Nakhon Sri Ayutthaya Data Catalog, (2022, November 19). *Phra Nakhon Si Ayutthaya Provincial Administrative Office*. Hotel registration. https://phranakhonsiayutthaya.gdcatalog.go.th/dataset/datahotel

Srisasiwilai, P. (2019). *Sleep on Me Hostel Business Plan Business Plan for Sleep on Me Hostel* Bangkok University.

Thailand Securities Institute. (2010). *Corporate Finance*. Amarin Printing and Publishing.

Unsuwan, J. (2009). *Studying the feasibility of investing in homestay accommodation. Amphawa Floating Market area Samut Songkhram Province*[Master's Thesis, Thammasat University].