# การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย

# Financial Feasibility Study on Investment in Elderly Care Center Business in Thailand

อกณิษฐ์ ชัยเฉลิมศักดิ์[1*] และ ธีระวัฒน์ จันทึก[2]
Akanit Chaichalermsak[1*] and Thirawat Chantuk[2]

[1,2] สาขาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร
[1,2] Business Administration Faculty of Management Science Silpakorn University
[*]Corresponding author E-mail: akanit_yui@hotmail.com

## บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ให้ข้อมูลหลัก คือ ผู้ประกอบการธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ จำนวน 17 ราย เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคือ แบบสัมภาษณ์ โดยผู้วิจัยนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์มาจัดทำสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่าย เพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบกำไรขาดทุน งบแสดงฐานะทางการเงิน งบกระแสเงินสดและอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Returns: IRR) เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ

ผลการศึกษาพบว่า ในภาพรวมของธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุมีความน่าลงทุน โดยมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) ในปีที่ 3 โครงสร้างการลงทุนเริ่มแรกอยู่ที่ 3,900,000 บาท ต้นทุนขายในปีที่ 1 อยู่ที่ 5,778,000บาท สำหรับการประมาณการรายได้ของโครงการในปีที่ 1 เป็นเงินทั้งสิ้น 7,860,000 บาท IRR เท่ากับ 42.6302%และ NPV เท่ากับ 7,578,437.21 บาท

**คำสำคัญ:** ความเป็นไปได้ในการลงทุนทางการเงิน, สถานบริการดูแลผู้สูงอายุ, ผู้สูงอายุ

วารสารราชมงคลล้านนา
Journal of Rajamangala Lanna

## Abstract

This feasibility study explored possibility of investment in Elderly Care Center business in Thailand through in-depth interview. The main informants consisted of 17 entrepreneurs of elderly care center business in Bangkok. Information from the interviews were used to create income hypothesis and expense hypothesis in order to prepare financial statements that included Profit-Loss Statement, Balance Sheet, Statement of Cash Flow, as well as financial ratio, such as Payback Period (PB), Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Returns (IRR), for use in making decisions to invest in elderly care center business.

Results of the study indicated that, overall, investment in elderly care center business was highly feasible. With the payback period (PB) in the 3rd year, the Initial Investment Cost was 3,900,000 baht. The Sale Cost in the first year was 5,778,000 baht, and the sale volume in the first year was 7,860,000 Baht. In the 20th year, NPV analysis yielded 7,578,437.21 baht with an IRR rate of 42.6302%.

**Key Words:** Financial Feasibility Study, Investment in Elderly care Center, Elderly

## บทนำ

สถานการณ์การเปลี่ยนแปลงทางสังคมของไทยตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 11 (2555-2559) ระบุว่าโครงสร้างประชากรที่มีวัยสูงอายุเพิ่มขึ้น ขณะที่ประชากรวัยเด็กและวัยแรงงานลดลง จากรายงานของมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) ปี 2550 ได้ประมาณการว่าในปี 2568 ประชากรผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไปของประเทศไทยจะเพิ่มจำนวนสูงขึ้นคิดเป็นร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศและมีแนวโน้มอายุยืนยาวขึ้น และจำนวนผู้สูงอายุในเขตกรุงเทพมหานคร มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9.93 ของประชากรทั้งกรุงเทพมหานคร (วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553)

ระดับผู้สูงอายุไทย อาจแบ่งได้เป็นสามระดับ คือ กลุ่มสูงอายุวัยต้น 60-79 ปี วัยปลาย 80-99 ปี และกลุ่มอายุเกิน 100 ปีขึ้นไป ซึ่งในช่วงวัยต้นร่างกายยังไม่เสื่อมถอยมาก ประกอบกับความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ทำให้ยังสามารถทำงานได้ เป็นประโยชน์ทั้งกับครอบครัวและชุมชน แต่เมื่อเวลาผ่านไปก็ต้องเข้าสู่ระยะพักผ่อน งานการต่างๆ ที่เคยทำได้ ก็อาจไม่สามารถทำได้อีกและต้องการผู้ช่วยเหลือดูแลในบางกิจกรรม เช่น การเดินทาง การใช้ขนส่งสาธารณะ การใช้โทรศัพท์ การเข้าใช้ห้องสุขา การอาบน้ำ การประกอบอาหาร เป็นต้น และเมื่อเข้าสู่ภาวะพึ่งพิงมากที่สุด คือ ไม่สามารถเคลื่อนไหวร่างกายได้ ต้องนอนติดเตียง ภาระทั้งหมดก็จะตกมาที่ผู้ดูแล ซึ่งสังคมไทยแต่เดิมมาก็ฝากไว้กับลูกหลานหรือญาติพี่น้อง แต่สถานการณ์ปัจจุบันคือ ผู้สูงอายุส่วนหนึ่งไม่มีลูก ต้องอยู่ตามลำพัง และถึงแม้จะมีลูกพวกเขาเหล่านั้นก็มีภาระที่มากมายรอบด้าน อาจทั้งในฐานะของพ่อแม่ที่ต้องเลี้ยงดูลูกของตน ตลอดจนภาระในการทำงานหาเลี้ยงครอบครัว ถ้าผู้สูงอายุต้องเข้าสู่ภาวะพึ่งพิงไม่ว่าจะมากหรือน้อย ใครจะเป็นผู้ดูแล (นิตยสารฉลาดซื้อออนไลน์ ฉบับที่ 167, 2552)

รายงานศึกษาความต้องการผู้ดูแลผู้สูงอายุที่ช่วยตนเองไม่ได้ในอีก 20 ปีข้างหน้าของมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) และสถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข (สวรส.) พบว่า ผู้สูงอายุที่อยู่ภายใต้การดูแลกันเองในครอบครัวมีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 67,395 คนในปี 2548 เป็น 79,888 คนในปี 2558 และผู้สูงอายุที่ต้องการจ้างผู้ดูแลเพิ่มขึ้นจาก 25,675 คนในปี 2548 เป็น 31,955 คนในปี 2558 แนวโน้มดังกล่าวทำให้ธุรกิจเนอร์สซิ่งโฮมขยายตัวรวดเร็ว

สถานบริการดูแลผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองไม่ได้ของภาคเอกชน ทั้งที่อยู่ในโรงพยาบาลหรือจดทะเบียนเป็นสถานพยาบาลสำหรับผู้ป่วยสูงอายุ หรือที่เราเรียกว่าเนอร์สซิ่งโฮม (Nursing Home) จะมีราคาค่าใช้จ่ายที่สูงและยังพบปัญหาในเรื่องของมาตรฐานการดูแลผู้สูงอายุที่ยังไม่มีมาตรฐานชัดเจนโดยตรง ตลอดจนอุปกรณ์การดูแลและสิ่งแวดล้อม ส่วนใหญ่ไม่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ เช่น เรื่องแสงสว่าง พื้นผิวห้อง ทางลาด จำนวนผู้ดูแลที่ไม่พอต่อจำนวนผู้สูงอายุ เป็นต้น และเนื่องด้วยการจดทะเบียนของสถานพยาบาลเอกชนของไทยนั้นมีหลายลักษณะมาก ทำให้เราไม่สามารถทราบจำนวนสถานบริการผู้สูงอายุที่แน่ชัดได้ อีกทั้งในการประกอบธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นสถานพยาบาลก็ได้แค่จดทะเบียนการค้าเท่านั้นก็สามารถดำเนินธุรกิจนี้ได้แล้ว (มูลนิธิสาธารณสุขแห่งชาติ, 2552)

จากการศึกษาเรื่องสถานดูแลผู้สูงอายุระยะยาวโดยมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) และสถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข (สวรส.) พบว่าในเขตกรุงเทพมหานคร มีจำนวนสถานบริการสูงสุดจำนวน 68 แห่ง จำนวนสถานบริการดูแลระยะยาวที่เพิ่มขึ้น สะท้อนถึงจำนวนของผู้สูงอายุที่มีภาวะทุพพลภาพ และมีภาวะพึ่งพาที่ต้องการใช้บริการโดยปริยาย อีกทั้งอาจประมาณได้ว่าผู้สูงอายุในเขตกรุงเทพฯ มีภาวะพึ่งพามากกว่าผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ตามภูมิภาค นอกจากนี้ อาการที่พบบ่อยในผู้สูงอายุ เช่น การหกล้ม การสูญเสียความสามารถในการเดิน สติปัญญาเสื่อมถอย เบื่ออาหาร ปัสสาวะอุจจาระราด ทำให้ลูกหลานที่คอยดูแลเป็นห่วงเมื่อต้องออกไปทำงาน หลายครอบครัวจึงตัดสินใจใช้บริการ “เนอร์สซิ่งโฮม”

ดังนั้น ก่อนที่จะมีการลงทุนดำเนินธุรกิจจริง ผู้วิจัยจึงมีความสนใจจะศึกษาและพิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุใน กรุงเทพมหานคร โดยทำการศึกษาความ

เป็นไปได้ของธุรกิจตั้งแต่ต้นทุนในการปรับปรุงตกแต่งสถานที่ ต้นทุนด้านอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ ต้นทุนการให้บริการด้านต่างๆ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างบุคลากร ตลอดจนรายได้ของแต่ละเดือน เพื่อศึกษาถึงโครงสร้างในการลงทุน ต้นทุนในการประกอบธุรกิจ ความเป็นไปได้ในการทำธุรกิจเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน และเป็นแนวทางในการประกอบธุรกิจเพื่อที่จะทำให้ธุรกิจสามารถดำเนินงานจนบรรลุถึงเป้าหมายที่ตั้งไว้

## วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ นำข้อมูลมาจัดทำสมมติฐานรายได้และสมมติฐานรายจ่าย
2. เพื่อจัดทำรายงานทางการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่นำไปสู่การตัดสินใจลงทุนในธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ
3. เพื่อวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินสำหรับตัดสินใจลงทุนในธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ

## การทบทวนวรรณกรรม

**แนวคิดและทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้**

เยาวเรศ ทับพันธ์ (2551) อธิบายว่า การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจ เป็นการศึกษามูลค่าโครงการในปัจจุบันว่าต้องลงทุนในงบประมาณสุทธิเท่าไหร่ จนถึงมูลค่าโครงการในอนาคตเมื่อเสร็จ อัตราผลตอบแทนของโครงการว่าตัวเลขจะได้อย่างไร โดยศึกษาจากข้อมูลที่ต้องดำเนินการจากผู้เชี่ยวชาญ จากข้อมูลทางการตลาด กรณีศึกษา ผลสุทธิแจ้งเมื่อปิดโครงการสุทธิเป็นอย่างไร ต้นทุนในการสร้างโครงการต้นทุนทรัพยากรในประเทศทั้งหมด ยิ่งละเอียดคิดล่วงหน้าเอาไว้ได้จะเกิดผลดีมากๆ ตลอดจนผลตอบแทนทางอ้อม ผลตอบแทนขั้นรองที่จะต้องมองภาพรวมแล้วนำมาคิดคำรวณด้วย

สุมาลี อุณหะนันท์ (2548) อธิบายว่า การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการวางแผนการเงิน เป็นการสรุปผลว่างบลงทุนจะเป็นเท่าใด แหล่งเงินทุนมาจากทิศทางใด ดอกเบี้ยเป็นอย่างไร รายได้ที่จะกลับเข้ามาเท่าใด มีกำไรเท่าใด คำนวณจากแย่สุดและดีสุดเพื่อชั่งน้ำหนักและวิเคราะห์ผลตอบแทนและความคุ้มค่าในการลงทุนอย่างละเอียดถี่ถ้วนที่สุด

**แนวคิดและทฤษฎีพื้นฐานในการวิเคราะห์การลงทุนในโครงการ**

หฤทัย มีนะพันธ์ (2550) กล่าวว่า การวัดความคุ้มค่าของโครงการจะต้องทำการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนในรูปแบบตัวเงินของโครงการ เพื่อประเมินโครงการว่าสามารถทำกำไรให้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของโครงการหรือไม่ โดยต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการจะจัดทำในรูปของกระแสเงินสด ซึ่งต้นทุนและผลตอบแทนจะถูกประเมินด้วยราคาตลาด แต่เนื่องจากโครงการแต่ละโครงการมีอายุมากกว่า 1 ปี ซึ่งต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุนเกิดขึ้นต่างเวลาต่างจำนวนกัน จึงทำมูลค่าของเงินมีความแตกต่างกันในแต่ละปี จึงเป็นการยากต่อนักลงทุนที่จะตัดสินใจเลือกว่าโครงการใดเหมาะสมแก่การลงทุน ดังนั้น จะต้องมีการปรับค่าเวลาสำหรับรายการต้นทุนและผลตอบแทนทุกรายการของโครงการด้วยอัตราคิดลดให้มาอยู่บนฐานเดียวกัน หรือให้เป็นค่าปัจจุบันเสียก่อน จากนั้นนำค่าปัจจุบันที่ได้ไปพิจารณาตามเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุนต่อไป

วรานี เวสสุนทรเทพ (2549) อธิบายว่า การประเมินโครงการ คือ การตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนในสินทรัพย์ที่คาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ในอนาคตซึ่งส่วนใหญ่มีระยะเวลามากกว่า 1 ปีขึ้นไป จะเป็นสิ่งกำหนดความเสี่ยงหรือความสำเร็จของธุรกิจ หรือความสามารถในการหารายได้ของธุรกิตในระยะยาว ย่อมต่องมีเครื่องมือช่วยในการวิเคราะห์ ประเมิน และตัดสินใจ โดยมีผลตอบแทนทางการเงินของโครงการที่นำมาวิเคราะห์ ได้แก่ การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ย มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ ระยะเวลาคืนทุน ดัชนีกำไร เป็นต้น

**การวิเคราะห์ด้านการเงิน**

การวิเคราะห์ทางด้านการเงิน เป็นการวิเคราะห์ถึงการลงทุนและผลตอบแทนของโครงการ โดยเป็นการวิเคราะห์ว่า เงินลงทุนที่เสียไปกับประโยชน์และผลตอบแทนที่ได้รับคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่ ขั้นแรกต้องสามารถหาข้อสรุปว่าในการลงทุนต้องใช้เงินลงทุนส่วนใดบ้าง เป็นจำนวนเงินเท่าไร มีแหล่งที่มาของเงินทุน

วารสารราชมงคลล้านนา
Journal of Rajamangala Lanna

อย่างไร เมื่อดำเนินการแล้วคาดว่าจะมีผลการดำเนินการกำไรหรือขาดทุนอย่างไร ฐานะกิจการในช่วงเวลาต่างๆ เป็นอย่างไร อัตราผลตอบแทนทางการเงินเท่ากับเท่าไร กระแสเงินสดของโครงการ ความสามารถในการชำระหนี้คืนสถาบันการเงิน เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจว่าควรที่จะลงทุนหรือไม่

ซึ่งในการศึกษานี้ ผู้วิจัยได้นำข้อมูลรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง 3 งบ คือ งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด มาวิเคราะห์เพื่อประเมินผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินเพื่อดูสภาพคล่อง สภาพเงินกู้ยืม และประสิทธิภาพในการทำกำไร (เฉลิมขวัญ ครุธบุญยงค์, 2555)

**หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ทางการเงิน**

**1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB)** คือ ระยะเวลาที่ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้รับจากการดำเนินงานมีค่าเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิของโครงการ (Investment Cost) สามารถคำนวณได้ดังนี้ (อุดม สายะพันธุ์, 2553)

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน(PB)} = \frac{\text{เงินสดจ่ายลงทุนเมื่อเริ่มโครงการ}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิต่อปี}}$$

โดยระยะเวลาคืนทุนที่เหมาะสมต่อการตัดสินใจลงทุนจะต้องมีระยะเวลาสั้นที่สุด

**2. อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit – Cost Ratio: BCR)** คืออัตราเปรียบเทียบระหว่างผลตอบแทน โดยการวัดค่าปัจจุบันของผลตอบแทนเทียบกับค่าปัจจุบันของต้นทุนที่จ่ายในการดำเนินการโครงการหนึ่ง เพื่อเลือกโครงการที่ให้ค่าผลตอบแทนต่อเงินลงทุน 1 หน่วยสูงที่สุด (หฤทัย มีนะพันธ์, 2550)

$$BCR = \frac{PV_b}{PV_c}$$

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

ถ้า BCR > 1 แสดงว่า การลงทุนนี้ให้ผลที่คุ้มค่า

ถ้า BCR < 1 แสดงว่า การลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า

ถ้า BCR = 1 แสดงว่า จะลงทุนหรือไม่ก็ให้ผลไม่แตกต่างกัน

**3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)** คือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย โดยคิดลดด้วยอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ (Required rate of return) ซึ่งหมายถึงต้นทุนส่วนเพิ่มของเงินทุน (Marginal Cost of Capital) สามารถคำนวณได้ดังนี้ (ธีระวัฒน์ จันทึก, 2554)

$$NPV = - CF_0 + \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + .... + \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

โดยกำหนดให้

$CF_0$ คือเงินจ่ายลงทุนตอนเริ่มโครงการ

$CF_t$ คือกระแสเงินสด ณ ปีที่ t

K คืออัตราผลตอบแทนที่ต้องการจากการลงทุน

n คืออายุของโครงการ (ปี)

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

ถ้าผลของ NPV > 0 หรือมีค่าเป็นบวก แสดงว่า การลงทุนนี้ให้ผลที่คุ้มค่า

ถ้าผลของ NPV < 0 หรือมีค่าเป็นลบ แสดงว่า การลงทุนนี้ไม่คุ้มค่า

ถ้าผลของ NPV = 0 แสดงว่า การลงทุนนี้พอมีความเป็นไปได้

**4. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR)** คือ อัตราคิดลด (Discounted Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย หรือ NPV มีค่าเท่ากับ 0 มีสูตรคำนวณดังนี้ (เยาวเรศ ทับพันธุ์, 2551)

$$CF_0 = \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + .... + \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

โดยกำหนดให้

$CF_0$ คือเงินจ่ายลงทุนตอนเริ่มโครงการ

$CF_t$ คือกระแสเงินสด ณ ปีที่ t

IRR คืออัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)

n คืออายุของโครงการ (ปี)

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

IRR > ค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนหรืออัตราค่าเสียโอกาสที่โครงการกำหนด แสดงว่าโครงการนี้มีความคุ้มค่าสมควรลงทุน

วารสารวิชาการมนุษยศาสตร์ล้านนา RMUTL Journal of Humanities and Social Sciences

IRR < ค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนหรืออัตราค่าเสียโอกาสที่โครงการกำหนด แสดงว่าโครงการนี้ไม่มีความคุ้มค่า ไม่สมควรลงทุน

IRR = ค่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนหรืออัตราค่าเสียโอกาสที่โครงการกำหนด แสดงว่าโครงการนี้ยังพอเป็นไปได้ จะลงทุนหรือไม่ก็ให้ผลไม่แตกต่างกัน

สรุปแนวคิดของการวิเคราะห์โครงการได้ว่า การวิเคราะห์โครงการนั้นผู้วิเคราะห์ต้องมีความเข้าใจในธุรกิจ เพราะการเข้าใจธุรกิจจะช่วยทำให้การวิเคราะห์สามารถกำหนดสมมติฐานด้านรายรับและรายจ่ายของโครงการได้อย่างแม่นยำ ซึ่งทำให้ตัวเลขที่ถูกคาดการณ์ในประมาณการเงินสดนั้นมีความถูกต้องและใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) ให้ค่าที่ถูกต้องและใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงสุดในการตัดสินใจลงทุนและตัดสินใจเลือกให้ประสบความสำเร็จและสอดคล้องกับวิธีการต่างๆ และต้องพิจารณาโครงการกับปัจจัยต่างๆ ให้ครอบคลุมทั่วถึงและรอบคอบ ซึ่งการวิเคราะห์จะต้องมีเครื่องมือที่เหมาะสมเข้ามาช่วยในการคิดและวิเคราะห์โครงการ และทำหน้าที่เป็นแนวทางจัดสรรทรัพยากรในด้านต่างๆ ให้บรรลุวัตถุประสงค์ด้วยวิธีการที่สามารถประยุกต์การวิเคราะห์กิจกรรมการลงทุนอย่างเป็นระบบ

## งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ฤทัยรัตน์ ขันโท (2558) ได้ศึกษาแผนธุรกิจ Ruthairat Home Care โดยทำการวิเคราะห์สถานการณ์ด้านการตลาด ด้านการผลิต ด้านกำลังคน และด้านการเงิน โครงการปรับปรุงบ้านพักอาศัยที่มีลักษณะเป็น Town Home 2 ชั้น โดยปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยบริเวณชั้น 1 และชั้น 2 ของอาคาร เป็นที่พักสำหรับผู้สูงอายุและผู้ป่วย สามารถรองรับผู้สูงอายุได้ทั้งสิ้น 20 เตียงให้บริการทั้งรายวันและรายเดือน โดยสามารถแยกออกเป็นการพักอาศัยแบบห้องเดี่ยว 10 เตียงและห้องรวม 10 เตียงใช้เงินลงทุนเริ่มแรก 5,395,000 บาท มียอดขายปีที่ 1 เท่ากับ 162,479,600 บาท ปีที่ 2 เท่ากับ 162,486,000 บาท ปีที่ 3 เท่ากับ 162,490,200 บาท ปีที่ 4 เท่ากับ 162,496,600 บาท และปีที่ 5 เท่ากับ 162,503,000 บาท มีกำไรสุทธิในปีที่ 1 เท่ากับ 118,143,385 บาท ปีที่ 2 เท่ากับ 118,148,313 บาท ปีที่ 3 เท่ากับ 118,151,547 บาท ปีที่ 4 เท่ากับ 118,156,475 บาท และปีที่ 5 เท่ากับ 118,161,403 บาท ระยะเวลาคืนทุนของโครงการเท่ากับ 1 ปี 3 เดือน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) เท่ากับ 703,242,763.20 บาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) เท่ากับ 337.57% ซึ่งมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

รจิต คงหาญ (2558) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณในจังหวัดระนอง โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลหลัก คือ ชาวต่างชาติที่อยู่ในประเทศไทย อายุตั้งแต่ 55 ปี ขึ้นไป และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ผลการศึกษาพบว่าในส่วนของต้นทุนก่อสร้างอยู่ที่ 12,773,233 บาท ต้นทุนค่าจ้างพนักงานอยู่ที่ 2,282,400 บาทต่อปี สำหรับการประมาณการรายได้อยู่ที่ 4,958,400 บาทต่อปี โดยเมื่อนำมาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ณ ปี ที่ 20 มีค่าเท่ากับ 619,011.67 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 15.88% ระยะเวลาคืนทุน (PB) 6 ปี 5 เดือน อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 29.93% ซึ่งจากการพิจารณาแล้วอยู่ในเกณฑ์ที่น่าลงทุน เนื่องจากค่า NPV มีค่าเป็นบวกและค่า IRR มีค่ามากกว่าการลงทุนอื่นๆ

เรณู โฮร์เนอร์ (2555) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจที่พัก และความต้องการที่พักแบบระยะยาวจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 120 ตัวอย่าง ผลการศึกษาพบว่า มีการลงทุนทั้งสิ้น 14,573,378 บาท โดยมาจากส่วนของผู้ถือหุ้น 8,869,778 บาท คิดเป็นร้อยละ 61 และจากการกู้ยืมจากธนาคาร 5,703,600 บาท คิดเป็นร้อยละ 39 โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เท่ากับ 8.25% เงินทุนหมุนเวียนเป็นจำนวนเงิน 285,092 บาท สินทรัพย์ถาวรเท่ากับ

วารสารราชมงคลล้านนา Journal of Rajamangala Lanna

13,746,400 บาท ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน 541,886 บาท มีระยะเวลาโครงการ 10 ปี การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการฯ มีเวลาระยะเวลาคืนทุน 7 ปี กับ 1 เดือน อัตราคิดลดร้อยละ 7.53 ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 4,259,093 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 12.00 ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ต้องการคือร้อยละ 7.53 นั่นคือโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ธัญญชล ธันยาสิริ (2554) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการศูนย์ผู้สูงอายุ เทศบาลเมืองบ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เพื่อศึกษาต้นทุนค่าใช้จ่ายรายได้และวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้และค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการศูนย์ผู้สูงอายุ โดยข้อสมมุติที่สำคัญได้แก่ อายุโครงการ 20 ปี อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 8 โครงการสามารถรองรับผู้สูงอายุได้จำนวนสูงสุดเท่ากับ 600 คน ผลการศึกษาพบว่า NPV ของโครงการศูนย์ผู้สูงอายุเทศบาลเมืองบ้านสวนมีค่าเท่ากับ 37,061,204 บาท BCR มีค่าเท่ากับ 2.55 และ IRR มีค่าเท่ากับร้อยละ 31.37 สรุปได้ว่า การลงทุนโครงการศูนย์ผู้สูงอายุเทศบาลเมืองบ้านสวน คุ้มค่าต่อการลงทุน

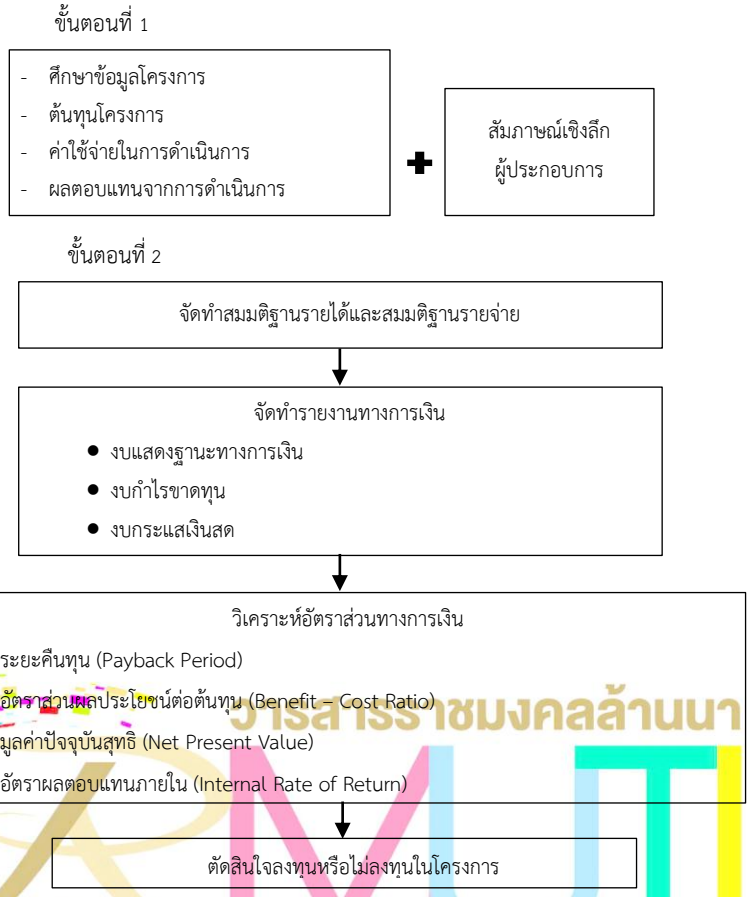
วาทินี บุญชะลักษี และ ยุพิน วรสิริอมร (2552) ศึกษาเรื่องภาคเอกชนกับการให้บริการสุขภาพและการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย ผลการวิจัยพบว่า การจัดบริการดูแลผู้สูงอายุในโรงพยาบาลและสถานดูแลผู้สูงอายุที่มุ่งผลกำไรจะมองว่าธุรกิจมีแนวโน้มที่จะดำเนินไปได้ ขณะเดียวกันก็เน้นการช่วยเหลือสังคม ได้ดูแลผู้สูงอายุแทนลูกหลาน ซึ่งต้องออกทำงานนอกบ้านและเป็นการแบ่งเบาภาระของภาครัฐในระยะยาว และภาคเอกชนที่ให้การสงเคราะห์ผู้สูงอายุต้องการให้ภาครัฐจัดอบรมการดูแลผู้สูงอายุที่ถูกหลักวิธีให้แก่ผู้ให้บริการดูแลผู้สูงอายุ สำหรับราคาค่าบริการที่ผู้สูงอายุต้องจ่ายให้แก่สถานพยาบาลเอกชนแต่ละแห่งนั้น ราคาจะแตกต่างกันไปขึ้นกับอาการของโรคและประเภทของโรงพยาบาลที่ไปรับการตรวจรักษา และเมื่อถามผู้สูงอายุถึงความคุ้มค่าเมื่อเทียบกับค่าบริการที่เสียไปกับบริการที่ได้รับพบว่าส่วนใหญ่ตอบว่าคุ้ม ทั้งนี้เพราะผู้สูงอายุเห็นว่าตนเองสุขภาพดีขึ้น ได้รับการบริการและการดูแลเอาใจใส่ดีมีแพทย์เชี่ยวชาญให้การดูแลอย่างต่อเนื่อง

Ubolrat Piamjariyakul และคณะ (2013) ได้ทำการศึกษาเรื่อง The feasibility of a telephone coaching program on heart failure home management for family caregivers เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้โปรแกรมการติดตามและการจัดการดูแลผู้ป่วยที่ภาวะหัวใจล้มเหลวที่บ้าน โดยทำการติดตามผลในด้านของภาระการดูแล ความเชื่อมั่น และความพร้อม จากผู้ดูแลทั้งสิ้น 10 ราย พบว่า คะแนนด้านของภาระการดูแลลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และคะแนนความเชื่อมั่นและความพร้อมเพิ่มขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 เดือนที่ทำการทดสอบ นอกจากนี้ผู้ดูแลยังลงความเห็นว่าโปรแกรมการติดตามและการจัดการดูแลผู้ป่วยที่ภาวะหัวใจล้มเหลวที่บ้านนี้เป็นประโยชน์อย่างมาก

Azzam Azmi Abou-Moghli (2012) ได้ทำการศึกษาเรื่อง Market Analysis and The Feasibility of Establishing Small Businesses โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์และผลลัพธ์ระหว่างการวิเคราะห์ตลาด ประกอบด้วย ที่ตั้ง ความต้องการของตลาด ราคา และคู่แข่งขัน กับความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจบริการของประเทศจอร์แดน จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 163 คน โดยใช้แบบสอบถามแบบปลายปิด พบว่า มีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญระหว่าง ที่ตั้ง ความต้องการของตลาด ราคา และคู่แข่งขัน กับความเป็นไปได้ทางการลงทุนในธุรกิจขนาดเล็ก

วารสารวิชาการ RMUTL Journal of Rajamangala Lanna

## กรอบแนวคิดการวิจัย




ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

วารสารราชมงคลล้านนา
RMUTL
Journal of Rajamangala Lanna

## วิธีดำเนินการวิจัย

**ขั้นตอนที่ 1 ขั้นการศึกษาข้อมูลโครงการลงทุนและต้นทุนทั้งหมดในการประกอบธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ** โดยมีรายละเอียดดังนี้

**1. การกำหนดผู้ให้ข้อมูลหลัก** ผู้ให้ข้อมูลหลักในการศึกษา คือ กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ จำนวน 17 คน โดยใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบลูกโซ่ (Snowball Sampling) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากการแนะนำของหน่วยตัวอย่างที่ถูกสัมภาษณ์ไปแล้ว ผู้วิจัยขอให้แนะนำผู้ที่มีคุณลักษณะตรงกับงานวิจัย เพื่อที่จะเก็บข้อมูลไปเรื่อยๆ จนข้อมูลที่ได้รับเกิดความอิ่มตัว

**2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย** เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แนวสัมภาษณ์เกี่ยวกับการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุซึ่งผู้วิจัยสร้างขึ้นจากการทบทวนเอกสาร แนวคิด งานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยใช้แบบบันทึกและเครื่องอัดเทปประกอบการเก็บรวบรวมข้อมูลและตัวผู้วิจัยในฐานะเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการวิจัยเชิงคุณภาพแนวสัมภาษณ์แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 การศึกษาข้อมูลโครงการธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ

ส่วนที่ 2 ศึกษาค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน หมายถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกิจการในระหว่างงวดบัญชี

ส่วนที่ 3 ศึกษาผลตอบแทน ได้แก่ การจัดทำรายงานทางการเงิน จากนั้นจึงนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หาอัตราส่วนทางการเงิน เพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการลงทุน

**3. วิธีการเก็บรวมรวมข้อมูล** ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) และการศึกษาข้อมูลจากเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับประเด็นการบริหารจัดการและการเงิน

**4. การตรวจสอบความน่าเชื่อถือของข้อมูล** ผู้วิจัยได้ทำการตรวจสอบตรวจสอบความน่าเชื่อถือของข้อมูลโดยการตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า (Triangulation Technique) (Denzin N., 1970) ดังนี้ ด้านข้อมูล (Data Triangulation) จะเน้นการตรวจสอบข้อมูลที่ได้มาจากแหล่งต่างๆ นั้นมีความเหมือนกันหรือไม่ ซึ่งถ้าทุกแหล่งข้อมูลพบว่าได้ข้อค้นพบมาเหมือนกัน แสดงว่าข้อมูลที่ผู้วิจัยได้มามีความถูกต้อง

ด้านผู้วิจัย (Investigator Triangulation) จะเน้นการตรวจสอบจากผู้วิจัยหรือผู้เก็บข้อมูลต่างคนกันว่าได้ค้นพบที่เหมือนกันหรือต่างกันอย่างไร ซึ่งถ้าผู้วิจัยหรือผู้เก็บข้อมูลุกคนพบว่าข้อค้นพบที่ได้มามีความเหมือนกัน แสดงว่าข้อมูลที่ผู้วิจัยได้มามีความถูกต้อง

ด้านทฤษฎี (Theory Triangulation) จะเน้นการตรวจสอบว่าถ้ามีการใช้ทฤษฎีที่หลากหลายแล้ว ข้อมูลที่ได้มาเป็นไปในทิศทางเดียวกันหรือไม่ ถ้าผู้วิจัยพบว่าไม่ว่าจะนำทฤษฎีใดมาใช้ ก็ได้ข้อค้นพบที่เหมือนกัน แสดงว่าข้อมูลที่ผู้วิจัยได้มามีความถูกต้อง แล้วจึงแก้ไขเป็นรายงานฉบับสมบูรณ์ต่อไป (สุภางค์ จันทวานิช, 2547)

**5. การวิเคราะห์ข้อมูล** ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลแบบการเทียบเคียงรูปแบบ (Pattern matching) โดยการสร้างข้อสรุปจากการเก็บข้อมูลที่ได้ นำมาเปรียบเทียบกับข้อมูลทางทฤษฎี (Theory) และงานวิจัยที่ผ่านมา แล้ววิเคราะห์ข้อมูลในลักษณะของการบรรยาย

**ขั้นตอนที่ 2 ขั้นการวิเคราะห์โครงการลงทุน** การนำผลการวิจัยที่ได้จากขั้นตอนที่ 1 มาวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ อ้างอิงแนวคิดและทฤษฎีตามที่ผู้วิจัยทบทวนวรรณกรรม โดยจะกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการลงทุน
2. การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ
3. ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณหาค่าเฉลี่ยเพื่อเป็นข้อมูลสมมติฐานรายจ่าย และสมมติฐานรายได้ในการจัดทำงบแสดงฐานะทางการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด

จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หาค่าความเป็นไปได้โดยหาผลตอบแทนจากการประกอบธุรกิจประกอบด้วย มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ค่าของอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ(Internal Rate of Return: IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) และอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางด้านเศรษฐกิจและการเงิน (ภาสมา สุทธิพงศ์, 2549)

## ผลการวิจัย

**ส่วนที่ 1** ค่าเฉลี่ยต้นทุนของโครงการลงทุนในธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ นำมาจัดทำสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่าย

**ตารางที่ 1** แสดงค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Initial Investment Costs)

| รายการ | งบประมาณ (บาท) |
|---|---|
| ค่าปรับปรุงและตกแต่งสถานที่ | 2,000,000 |
| อุปกรณ์ห้องพยาบาล | 150,000 |
| อุปกรณ์ห้องสันทนาการและกายภาพบำบัด | 50,000 |
| อุปกรณ์ประจำห้องพัก | 1,000,000 |
| อุปกรณ์บริการอาหาร | 50,000 |
| อุปกรณ์บริการซักรีด | 100,000 |
| เครื่องผ้า | 150,000 |
| ค่าใช้จ่ายทางการตลาด | 50,000 |
| เงินสดหมุนเวียนในกิจการ | 350,000 |
| รวม | 3,900,000 |

**ตารางที่ 2** แสดงค่าใช้จ่ายระหว่างดำเนินกิจการในปีเริ่มแรก

| รายการ | ค่าใช้จ่าย (บาท/ปี) |
|---|---|
| ค่าเช่าสถานที่ | 720,000 |
| ค่าแพทย์ | 180,000 |
| ค่าพยาบาลวิชาชีพ | 892,800 |
| ค่านักกายภาพบำบัด | 180,000 |
| ค่าผู้ช่วยเหลือการพยาบาล | 1,440,000 |
| ค่าน้ำค่าไฟ | 265,200 |
| ค่าอาหาร | 936,000 |
| ค่าซักรีด | 624,000 |
| ค่าจ้างแม่บ้าน | 144,000 |
| ค่าจ้างพนักงานบัญชี | 180,000 |
| สวัสดิการพนักงาน | 120,000 |
| ค่าการตลาดประชาสัมพันธ์ | 60,000 |
| อุปกรณ์สำนักงานสิ้นเปลือง | 36,000 |
| รวม | 5,778,000 |

**ตารางที่ 3** แสดงประมาณการรายได้ในปีเริ่มแรก

| รายการ | รายได้ (บาท/ปี) |
|---|---|
| ค่าบริการรายเดือนจากลูกค้า | 7,500,000 |
| รายได้จากการจำหน่ายเวชภัณฑ์ทางการแพทย์ | 120,000 |
| รายได้จากการให้บริการทางการพยาบาลพิเศษ | 240,000 |
| รวม | 7,860,000 |

วารสารราชมงคลล้านนา
Journal of Rajamangala Lanna

**ส่วนที่ 2** จากข้อมูลสมมติฐานรายได้ และสมมติฐานรายจ่าย นำมาจัดทำรายงายทางการเงิน ได้แก่ งบกำไรขาดทุน งบแสดงฐานะทางการเงิน งบกระแสเงินสด ดังนี้

**ตารางที่ 4** แสดงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| ที่ | รายการ | ประมาณการกำไร/ขาดทุน ปีที่ 1-10 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 |
| 1 | ยอดขาย | 7,860,000.00 | 7,938,600.00 | 8,017,986.00 | 8,258,525.58 | 8,506,281.35 | 8,761,469.79 | 8,936,699.18 | 9,115,433.17 | 9,206,587.50 | 9,298,653.37 |
| 2 | หักต้นทุนแปรผัน | 3,265,200.00 | 3,297,852.00 | 3,330,830.52 | 3,430,755.44 | 3,533,678.10 | 3,639,688.44 | 3,712,482.21 | 3,786,731.85 | 3,824,599.17 | 3,862,845.16 |
| 3 | กำไร/(ขาดทุน)ขั้นต้น | 4,594,800.00 | 4,640,748.00 | 4,687,155.48 | 4,827,770.14 | 4,972,603.25 | 5,121,781.35 | 5,224,216.97 | 5,328,701.31 | 5,381,988.33 | 5,435,808.21 |
| 4 | หักต้นทุนคงที่ | 2,512,800.00 | 2,553,984.00 | 2,596,403.52 | 2,676,095.63 | 2,721,098.49 | 2,767,451.45 | 2,852,994.99 | 2,902,170.84 | 2,952,821.97 | 3,044,682.63 |
| 5 | กำไร/(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน | 2,082,000.00 | 2,086,764.00 | 2,090,751.96 | 2,151,674.52 | 2,251,504.75 | 2,297,361.19 | 2,350,508.19 | 2,426,530.47 | 2,429,166.36 | 2,391,125.58 |
| 6 | หักค่าเสื่อมราคา | 239,999.40 | 239,999.40 | 239,999.40 | 239,999.40 | 239,999.40 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | หักดอกเบี้ยจ่าย-เงินกู้ระยะยาว | 201,604.75 | 176,965.98 | 150,348.41 | 121,593.09 | 90,528.35 | 56,988.71 | 20,713.79 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | หัก ดอกเบี้ย จ่าย-เงินกู้ ระยะสั้น | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | กำไร/ (ขาดทุน) สุทธิก่อน หักภาษี | 1,640,395.85 | 1,669,798.62 | 1,700,404.15 | 1,790,082.03 | 1,920,977.00 | 2,297,361.19 | 2,350,508.19 | 2,426,530.47 | 2,429,166.36 | 2,391,125.58 |
| 10 | หักภาษี เงินได้ 20% | 328,079.17 | 333,959.72 | 340,080.83 | 358,016.41 | 384,195.40 | 459,472.24 | 470,101.64 | 485,306.09 | 485,833.27 | 478,225.12 |
| 11 | กำไร/ (ขาดทุน) สุทธิ | 1,312,316.68 | 1,335,838.89 | 1,360,323.32 | 1,432,065.62 | 1,536,781.60 | 1,837,888.95 | 1,880,406.55 | 1,941,224.38 | 1,943,333.09 | 1,912,900.47 |
| 12 | กำไร/ (ขาดทุน) สุทธิยกไป | 1,312,316.68 | 2,648,155.58 | 4,008,479.90 | 5,440,544.52 | 6,977,326.12 | 8,815,215.07 | 10,695,621.62 | 12,636,846.00 | 14,580,179.08 | 16,493,079.55 |

**ตารางที่ 5** แสดงงบแสดงฐานะการเงิน

| ที่ | รายการต้นทุน | งบแสดงฐานะการเงิน | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ปีที่ 0 | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 |
| | **สินทรัพย์** | | | | |
| | **สินทรัพย์หมุนเวียน (Current Asset)** | | | | |
| 1 | เงินสด | 350,000.00 | 1,619,531.82 | 2,864,187.08 | 4,106,711.60 |
| 2 | ลูกหนี้การค้า | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 0.00 | 1,619,531.82 | 2,864,187.08 | 4,106,711.60 |
| | **สินทรัพย์ถาวร(Fixed Asset)** | | | | |
| 4 | รวมสินทรัพย์ถาวร | 3,550,000.00 | 3,310,000.60 | 3,070,001.20 | 2,830,001.80 |
| **5** | **รวมสินทรัพย์ทั้งหมด** | **3,900,000.00** | **4,929,532.42** | **5,934,188.28** | **6,936,713.40** |
| | **หนี้สิน (Liability)** | | | | |
| | **หนี้สินหมุนเวียน (Current Liability)** | | | | |
| 6 | เจ้าหนี้การค้า | | 24,000.00 | 24,240.00 | 24,482.40 |
| 7 | เงินกู้ระยะสั้น | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 24,000.00 | 24,240.00 | 24,482.40 |
| 9 | เงินกู้ระยะยาว | 2,740,000.00 | 2,433,215,.74 | 2,101,792.71 | 1,743,752.10 |
| **10** | **รวมหนี้สินทั้งหมด** | **2,740,000.00** | **2,457,215.74** | **2,126,032.71** | **1,768,234.50** |
| | **ทุน/ส่วนของเจ้าของ (Owner)** | | | | |
| 11 | ทุน | 1,160,000.00 | 1,160,000.00 | 1,160,000.00 | 1,160,000.00 |
| 12 | กำไร/(ขาดทุน)สุทธิสะสมยกไป | 0.00 | 1,312,316.68 | 2,648,155.58 | 4,008,479.90 |
| **13** | **รวมส่วนของเจ้าของ** | **1,160,000.00** | **2,472,316.68** | **3,808,155.58** | **5,168,478.90** |
| **14** | **รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ** | **3,900,000.00** | **4,929,532.42** | **5,934,188.28** | **6,936,713.40** |
| | สินทรัพย์-หนี้สินและส่วนของเจ้าของ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | (ตรวจสอบสมการทางบัญชี) | บัญชีลงตัว | บัญชีลงตัว | บัญชีลงตัว | บัญชีลงตัว |

วารสารราชมงคลล้านนา RMUTL Journal of Rajamangala Lanna

**ตารางที่ 6** แสดงงบกระแสเงินสด

| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** | **ปีที่ 0** | **ปีที่ 1** | **ปีที่ 2** | **ปีที่ 3** |
|---|---|---|---|---|
| กำไรจากการดำเนินงาน | 0.00 | 2,082,000.00 | 2,086,764.00 | 2,090,751.96 |
| ค่าเสื่อมราคา | 0.00 | 239,999.40 | 239,999.40 | 239,999.40 |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา | 0.00 | 2,321,999.40 | 2,326,763.40 | 2,330,751.36 |
| หักภาษีธุรกิจ | 0.00 | 328,079.17 | 333,959.72 | 340,080.83 |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ** | **0.00** | **1,99920.23** | **1,992,803.68** | **1,990,670.53** |
| **กระแสเงินสดที่ใช้ในกิจกรรมการลงทุน** | **ปีที่ 0** | **ปีที่ 1** | **ปีที่ 2** | **ปีที่ 3** |
| ค่าใช้จ่ายในการลงทุน | 3,900,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **กระแสเงินสดที่ใช้ในกิจกรรมการลงทุนสุทธิ** | **3,900,000.00** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน** | **ปีที่ 0** | **ปีที่ 1** | **ปีที่ 2** | **ปีที่ 3** |
| การเพิ่มทุน | 1,160,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 0.00 | -201,604.75 | -176,965.98 | -150,348.41 |
| เบิกใช้เงินกู้ระยะสั้น | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| เบิกใช้เงินกู้ระยะยาว | 2,740,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว | 0.00 | -508,389.01 | -508,389.01 | -508,389.01 |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินสุทธิ** | **3,900,000.00** | **-709,993.76** | **-685,354.99** | **-658,737.42** |
| **เงินสดสุทธิจากการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง** | **0.00** | **1,619,531.82** | **1,244,655.26** | **1,242,524.52** |
| ดุลเงินสด ณ จุดเริ่มต้น | | 0.00 | 1,619,531.82 | 2,864,187.08 |
| ดุลเงินสด ณ จุดสิ้นสุด | 0.00 | 1,619,531.82 | 2,864,187.08 | 4,106,711.60 |

**ส่วนที่ 3** วิเคราะห์หาค่าความเป็นไปได้โดยหาผลตอบแทนจากการประกอบธุรกิจจากอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) และอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ดังนี้

**ตารางที่ 7** แสดงประมาณการระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

| **รายการ** | **ปีที่ 1** | **ปีที่ 2** | **ปีที่ 3** | **...** | **ปีที่ 20** |
|---|---|---|---|---|---|
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิหลังหักภาษี | 1,312,316.68 | 1,335,838.89 | 1,360,323.32 | ... | 2,316,718.57 |
| บวก ค่าเสื่อมราคา | 239,999.40 | 239,999.40 | 239,999.40 | ... | 0.00 |
| บวก เจ้าหนี้การค้า เพิ่ม/(ลด) | 24,000.00 | 240.00 | 242.40 | ... | 345.87 |
| เงินสดรับ | 1,576,316.08 | 1,576,078.29 | 1,600,565.12 | ... | 2,317,064.44 |
| เงินสดรับสะสม | 1,576,316.08 | 3,152,394.38 | 4,752,959.50 | ... | 10,137,028.84 |
| เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ | 3,900,000.00 | 3,900,000.00 | 3,900,000.00 | ... | 3,900,000.00 |
| | ยังไม่คืนทุน | ยังไม่คืนทุน | คืนทุน | ... | คืนทุน |

จากตาราง จะเห็นได้ว่า เงินลงทุน ณ เริ่มโครงการ เท่ากับ 3,900,000 บาท ซึ่งเงินสดรับสะสมปีที่ 1 เท่ากับ 1,576,316.08 บาท เงินสดรับสะสมปีที่ 2 เท่ากับ 3,152,394.38 บาท และเงินสดรับสะสมปีที่ 3 เท่ากับ 4,752,959.50 บาท นั่นแสดงว่า ระยะเวลาคืนทุนของกิจการ คือปีที่ 3

**ตารางที่ 8** แสดงอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

| ปีที่ | เงินสดรับ/จ่ายสุทธิ | IRR | PV | NPV |
|---|---|---|---|---|
| 0 | ณ วันเริ่มดำเนินการ | | -3,900,000 | |
| 1 | 1,576,316.08 | | | |
| 2 | 1,576,078.29 | | | |
| 3 | 1,600,565.12 | | | |
| 4 | 1,672,799.49 | | | |
| 5 | 1,777,537.51 | | | |
| 6 | 1,838,668.15 | | | |
| 7 | 1,880,941.60 | 40.2881% | 7,840,503.41 | 3,940,503.41 |
| ... | ... | ... | ... | ... |
| 20 | 2,317,064.44 | 42.6302% | 11,478,437.21 | 7,578,437.21 |

จากตาราง แสดงให้เห็นว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 7,578,437.21 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 42.6302%

## สรุปและอภิปรายผล

ผลการศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ ทำให้ผู้วิจัยได้สมมติฐานรายจ่ายในส่วน โครงสร้างต้นทุนการลงทุนเริ่มแรกอยู่ที่ 3,900,000 บาท ต้นทุนขายอยู่ที่ 5,778,000 บาทต่อปี และการประมาณการรายได้ของโครงการจากค่าบริการรายเดือนของลูกค้าที่เข้าพัก รายได้จากการจำหน่ายเวชภัณฑ์ทางการแพทย์ และรายได้จากการให้บริการทางการพยาบาลพิเศษ รวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 7,860,000 บาทต่อปี โดยเมื่อผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินในส่วนของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 7,578,437.21 บาท อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ณ ปีที่ 20 มีค่าเท่ากับ 42.6302% โดยมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) ในปีที่ 3 ซึ่งจากการพิจารณาแล้วอยู่ในเกณฑ์ที่น่าลงทุนเนื่องจาก ค่า NPV มีค่าเป็นบวก และค่า IRR มีค่ามากกว่าการลงทุนอื่นๆ เช่น การฝากเงินในธนาคารอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ฤทัยรัตน์ ขันโท (2558) ได้ศึกษาแผนธุรกิจ Ruthairat Home Care เป็นโครงการปรับปรุงบ้านพักอาศัยที่มีลักษณะเป็น Town Home 2 ชั้น โดยปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยบริเวณชั้น 1 และชั้น 2 ของอาคาร เป็นที่พักสำหรับผู้สูงอายุและผู้ป่วย สามารถรองรับผู้สูงอายุได้ทั้งสิ้น 20 เตียงให้บริการทั้งรายวันและรายเดือน โดยสามารถแยกออกเป็นการพักอาศัยแบบห้องเดี่ยว 10 เตียงและห้องรวม 10 เตียงใช้เงินลงทุนเริ่มแรก 5,395,000 บาท โดยโครงการนี้มีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) เท่ากับ 1 ปี 3 เดือน มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) เท่ากับ 703,242,763.20 บาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR) เท่ากับ 337.57% ซึ่งสรุปได้ว่าผลรับที่ออกมามีค่าเป็นบวกสอดคล้องกันและไปในทิศทางเดียวกัน จึงมีความคุ้มค่าในการลงทุน และจากรายงานของมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) ปี 2550 ได้ประมาณการว่าในปี 2568 ประชากรผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไปของประเทศไทยจะเพิ่มจำนวนสูงขึ้นคิดเป็นร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศและมีแนวโน้มอายุยืนยาวขึ้น ซึ่งสังคมไทยแต่เดิมจะฝากผู้สูงอายุไว้กับลูกหลานหรือญาติพี่น้อง แต่สถานการณ์ปัจจุบันคือ ผู้สูงอายุส่วนหนึ่งไม่มีลูกต้องอยู่ตามลำพัง และถึงแม้จะมีลูกพวกเขาเหล่านั้นก็มี

วารสารราชมงคลล้านนา RMUTL Journal of Rajmangala Lanna

ภาระที่มากมายรอบด้าน อาจทั้งในฐานะของพ่อแม่ที่ต้องเลี้ยงดูลูกของตน ตลอดจนภาระในการทำงานหาเลี้ยงครอบครัว ถ้าผู้สูงอายุต้องเข้าสู่ภาวะพึ่งพิงไม่ว่าจะมากหรือน้อย ใครจะเป็นผู้ดูแล (นิตยสารฉลาดซื้อออนไลน์ ฉบับที่ 167, 2552) จากข้อมูลของมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) และสถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข (สวรส.) พบว่า ผู้สูงอายุที่ต้องการจ้างผู้ดูแลเพิ่มขึ้นจาก 25,675 คนในปี 2548 เป็น 31,955 คนในปี 2558 แนวโน้มดังกล่าวทำให้ธุรกิจเนอร์สซิ่งโฮมขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยพบว่าในเขตกรุงเทพมหานคร มีสถานบริการดูแลผู้สูงอายุเป็นจำนวนสูงสุดถึง 68 แห่ง ทั้งนี้จากจำนวนสถานบริการดูแลระยะยาวที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว จึงสะท้อนถึงจำนวนของผู้สูงอายุที่มีภาวะทุพพลภาพและมีภาวะพึ่งพาที่ต้องการใช้บริการโดยปริยาย ดังนั้น การลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทยจึงมีความเป็นไปได้และคุ้มค่าต่อการลงทุน

## ข้อสนอแนะ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ เป็นการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน (Financial Analysis) ทำให้ได้ข้อเสนอแนะบางประการเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ที่สนใจหรือมีความเกี่ยวข้องนำไปเป็นแนวทางในการลงทุนในกิจการสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ ซึ่งคาดว่าจะมีความต้องการในตลาดในอนาคตอย่างมากเนื่องจากสภาพสังคมและเศรษฐกิจในปจจุบันประกอบกับจำนวนผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้นของประเทศไทย

1. จากการศึกษาพบว่า เมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสูง ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ระยะเวลาคืนทุนนานขึ้น ดังนั้น ผู้ที่สนใจลงทุนในธุรกิจนี้ต้องมีการบริหารจัดการต้นทุนที่ดี ควบคุมไม่ให้ต้นทุนสูงเกินไปเพื่อทำให้อัตราผลตอบแทนจากโครงการเพิ่มขึ้น

2. ค่าใช้จ่ายในการลงทุนในกิจการสถานบริการดูแลผู้สูงอายุในแต่ละพื้นที่ มีมูลค่าที่แตกต่างกันเนื่องจากราคาที่ดิน ทำเลที่ตั้ง ราคาค่าเช่า สภาพเดิมก่อนการปรับปรุงสถานที่ ดังนั้น โครงการลักษณะนี้ควรพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากต้องเปรียบเทียบมูลค่าระหว่างการก่อสร้างใหม่กับการปรับปรุงสถานที่ เพื่อความชัดเจนในการประมาณการต้นทุน

3. อัตราดอกเบี้ยที่นำมาคำนวณ ก็มีความแตกต่างกันในช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจขณะนั้นๆ

## ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุให้ครอบคลุมในด้านอื่น เช่น ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค เพื่อเป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจลงทุนในโครงการได้มากขึ้น

## เอกสารอ้างอิง

เฉลิมขวัญ ครุธบุญยงค์. (2555). **การเงินธุรกิจ.** กรุงเทพฯ. ซีเอ็ดยูเคชั่น.

ธัญญชล ธันยาสิริ. (2554). **ความเป็นไปได้ของโครงการศูนย์ผู้สูงอายุ เทศบาลเมืองบ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี.** การค้นคว้าแบบอิสระ. มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ในพระบรมราชูปถัมภ์.

ธีระวัฒน์ จันทึก. (2554).**เศรษฐศาสตร์เบื้องต้น.***Basic Economics.* นครปฐม. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตพระราชวังสนามจันทร์.

นิตยสารฉลาดซื้อออนไลน์ ฉบับที่ 167. (2552). **ธุรกิจสถานบริการดูแลผู้สูงอายุ.** สืบค้นจาก http://www.chaladsue.com/new/index.php?option=com_content&view=article&id=2020.

ภาสมา สุทธิพงศ์. (2549). ***การวิเคราะห์โครงการ.*** มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย. (2550). **ผู้สูงอายุ.** สืบค้นจาก http://tgri.thainhf.org

มูลนิธิสาธารณสุขแห่งชาติ. (2552). **เนอร์สซิ่งโฮมดูแลคนชรา ธุรกิจโตเร็วรับกระแสอายุรวัฒน์**. สืบค้นจาก http://www.thainhf.org/?module=article&page=detail&id=522.

วารสารราชมงคลล้านนา Journal of Rajamangala Lanna

เยาวเรศ ทับพันธุ์. (2551). **การประเมินโครงการตามแนวทางเศรษฐศาสตร์.** พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

รจิต คงหาญ. (2558). **ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับชาวต่างชาติวัยหลังเกษียณในจังหวัดระนอง.** วิทยานิพนธ์ปริญญาโท. มหาวิทยาลัยศิลปากร.

เรณู โฮร์เนอร์. (2555). **ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่พักแบบระยะยาวสำหรับผู้เกษียณอายุชาวยุโรปและอเมริกาในจังหวัดเชียงใหม่.** การค้นคว้าแบบอิสระ. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

ฤทัยรัตน์ ขันโท. (2558). **แผนธุรกิจ** *Ruthairat Home Care.* วิทยานิพนธ์ปริญญาโท. มหาวิทยาลัยรังสิต.

วรานี เวสสุนทรเทพ และ ณัฏฐดา ศรีมุข (2549). **การเงินธุรกิจ.** พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต.

วาทินี บุญชะลักษี และ ยุพิน วรสิริอมร. (2552). **ภาคเอกชนกับการให้บริการสุขภาพและการดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย.** สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.

วิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (2553). **สถิติผู้สูงอายุในเขตกรุงเทพมหานคร.**สืบค้นจาก http://www.cps.chula.ac.th.

สุภางค์ จันทวานิช.(2547). **วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ.** พิมพ์ครั้งที่ 12. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุมาลี อุณหะนันท์ (2548). **การบริหารการเงิน.** กรุงเทพฯ. สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

หฤทัย มีนะพันธ์. (2550). **หลักการวิเคราะห์โครงการทฤษฎีและวิธีปฏิบัติเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ.** พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร. โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อุดม สายะพันธุ์. (2553). **การศึกษาความเป็นไปได้เพื่อโครงการการตลาด.** กรุงเทพฯ. บริษัท แดเน็กซ์ อินเตอร์คอร์ปอเรชั่น จำกัด.

Azzam Azmi Abou-Moghli. (2012). **Market Analysis and The Feasibility of Establishing Small Businesses**. European Scientific Journal. May edition vol.8, 94-113.

Ubolrat Piamjariyakul และคณะ. (2013). **The feasibility of a telephone coaching program on heart failure home management for family caregivers**. Heart & Lung: The Journal of Acute and Critical Care. Volume 42. Issue 1. 32-39.

วารสารรมยล้านนา
RMUTL
Journal of Rajamangala Lanna