

การศึกษางบประมาณการลงทุนและระยะเวลาการคืนทุน ของธุรกิจที่พักอาศัย

ประสิทธิ์ ไกรสมสม*

สาขาวิชาการจัดการอุตสาหกรรม คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม
มหาวิทยาลัยราชภัฏเทพสตรี 321 ถนนนารายณ์มหาราช ตำบลทะเลชุบศร อำเภอเมือง จังหวัดลพบุรี 15000

บทคัดย่อ

การศึกษางบประมาณการลงทุนและระยะเวลาการคืนทุนของธุรกิจที่พักอาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษา งบประมาณการลงทุน และระยะเวลาการคืนทุนของที่พักอาศัย 7 ชั้น จากการการศึกษาได้นำกลยุทธ์การสร้าง ความแตกต่างในการบริการ โดยมุ่งการตอบสนองอย่างรวดเร็ว และมีคุณภาพ พร้อมกับการนำแผนการตลาด นำส่วนประสม ของตลาดบริการ (Marketing Mix 7P's) มาใช้ในการดำเนินกิจการ ด้านแผนการบริการ แผนการเงิน พบว่า การประมาณ การทางระยะเงินระยะเวลาคืนทุนของกิจการเท่ากับ 6 ปี 5 เดือน มูลค่าการลงทุนของโครงการธุรกิจที่พักอาศัย สำหรับ 38 ห้อง เท่ากับ 12,980,000 บาท

คำสำคัญ: งบประมาณการลงทุน, ระยะเวลาการคืนทุน, ที่พักอาศัย

* อาจารย์ สาขาวิชาการจัดการอุตสาหกรรม คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม

Study of investment budget and payback period of hostel business.

Prasit Krailomsom^{*}

Industrial Management, Faculty of Industrial Technology
Thepsatri Rajabhat University, 321 Naraimaharat Road, Muang District, Lopburi, Thailand, 15000

Abstract

Study of investment budget and payback period of hostel business. Aims to study investment budget and the payback period of 7-storey rentals from education has led to differentiation strategies in service. Focusing on fast response and quality with the marketing plan. Apply marketing mix 7P's to use in business. The service plan for the money plan shows that the company's estimated return period is 6 years and 5 months. The value of the 38-storey residential project is 12,980,000 baht.

Keywords: Investment budget, Payback period, Hostel

^{*} Lecturer, Industrial Management, Faculty of Industrial Technology

1. ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ที่พักอาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันประชากรมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยด้วยเหตุผลต่างๆ เช่น เพื่อศึกษาต่อของผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด เพื่อความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทางไปทำงานหรือสถานศึกษา เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้เป็นสาเหตุให้ธุรกิจที่พักอาศัยให้เขาเกิดขึ้นอย่างมากมายทั่วประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดที่เป็นจุดศูนย์รวมของแหล่งงานเขตอุตสาหกรรม และสถานศึกษา เช่น กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ไปจนถึงจังหวัดใหญ่ๆ ขณะที่ประเภทที่พักอาศัยให้เขาสามารถแบ่งได้เป็น 5 ประเภท ซึ่งแต่ละประเภทมีความแตกต่างกัน ได้แก่ หอพัก บ้านเช่า แฟลต อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนต์ จากที่มาในข้างต้น ได้นำไปสู่กระบวนการพิจารณาและการตัดสินใจที่เปลี่ยนความคิดของผู้ประกอบการออกมาเป็นโอกาสทางธุรกิจ โดยแผนธุรกิจเปรียบเสมือนแผนที่ในการเดินทางที่ช่วยชี้แนะขั้นตอนต่างๆ ที่ละขั้นตอนในกระบวนการก่อตั้งกิจการ ซึ่งให้รายละเอียดต่างๆ ทั้งในเรื่องการตลาด การแข่งขัน กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ การคาดคะเนทางการเงินที่แนะนำแนวทางให้ผู้ประกอบการไปสู่ความสำเร็จ หรือช่วยให้เห็นถึงจุดอ่อนและข้อควรระวังได้อย่างดี

โดยการสร้างอพาร์ทเมนต์ ทำเลที่ตั้ง และขนาดของตัวอาคารเป็นสิ่งสำคัญลำดับแรก ที่นักลงทุนต้องเข้าใจ และต้องรู้ทำเล พื้นที่ก่อสร้าง ไปจนถึงการตั้งราคาเช่าห้อง และการพัฒนาอพาร์ทเมนต์ ถึงจะได้รับความสนใจจากลูกค้าที่ต้องการอพาร์ทเมนต์ ในขั้นตอนการสร้างอพาร์ทเมนต์ ลำดับแรกนั้นต้องเลือกทำเลที่ตั้ง โดยการเลือกทำเลที่ตั้งนั้นสำคัญมาก เพราะช่วยให้ระบุกลุ่มผู้ใช้บริการว่าเป็นกลุ่มไหนเนื่องจากที่อยู่อาศัยในรูปแบบของการให้เช่ามีหลายลักษณะ หลายราคา และหลายกลุ่มเป้าหมาย การดำเนินธุรกิจจึงมีความแตกต่างกัน สำหรับ โครงการนี้ได้มุ่งศึกษาความรู้เบื้องต้นของธุรกิจที่อยู่อาศัยในรูปแบบของ “อพาร์ทเมนต์ให้เช่า” เท่านั้น

2. วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษางบประมาณการลงทุนและระยะเวลาการคืนทุนของธุรกิจที่พักอาศัย ขณะที่ขอบเขตโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1. ศึกษาช่วงเวลา (1 ตุลาคม 2557-1 กุมภาพันธ์ 2558)

2. ศึกษาเฉพาะพื้นที่ตั้งแต่สี่แยกพงษ์เพชร ถึงสี่แยกคล้ายเท่านั้น
3. ศึกษาอาคารที่พัก ขนาดระหว่าง 5-7 ชั้น เท่านั้น
4. ศึกษาอาคารที่พักไม่เกิน 25 ห้อง เท่านั้น
5. ศึกษาอาคารที่พัก ที่มีผู้อาศัยไม่เกิน 100 คน เท่านั้น
6. ศึกษาอาคารที่พักห้องขนาดไม่เกิน 25 ตารางเมตร เท่านั้น
7. ศึกษาอาคารที่พักอาศัยพื้นที่รวมทั้งหมดไม่เกิน 1,000 ตารางเมตรเท่านั้น
8. ศึกษาอาคารที่พักที่มีค่าเช่าพักระหว่าง 4,000 - 5,500 บาท เท่านั้น
9. ศึกษาเฉพาะที่พักที่มีอายุไม่เกิน 10 ปี เท่านั้น

3. วิธีดำเนินการ

3.1 รวบรวมข้อมูลแบบชุดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ Resource Base ในพื้นที่ที่ศึกษา เพื่อทราบเหตุผลที่นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาพักในพื้นที่ อาทิ เพื่อมาช้อปปิ้งเพื่อมาพักระหว่างทางก่อนไปต่อในจุดอื่นๆ เพื่อมาติดต่อสถานที่ราชการ เพื่อมาดำเนินกิจกรรม เป็นต้น โดยมีแหล่งข้อมูลสำคัญในการรวบรวม อาทิ

3.1.1 หน่วยงานตรวจคนเข้าเมือง

3.1.2 กระทรวงการท่องเที่ยว

3.2 รวบรวมข้อมูลแบบชุดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ Carrying ในพื้นที่ที่ศึกษาว่ามีจำนวนห้องพัก อพาร์ทเมนต์ เรสซิเดนซ์ โรงแรม เทาใด โดยสามารถดำเนินการเพื่อรวบรวมข้อมูลดังนี้

3.2.1 แหล่งข้อมูลแผนที่ทางอินเทอร์เน็ต และข้อมูลจากเขตเทศบาลในพื้นที่

3.2.2 เก็บข้อมูลภาคสนามในแต่ละซอยในพื้นที่ตามขอบเขตที่กำหนด

3.3 รวบรวมข้อมูลแบบชุดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ Capacity ในพื้นที่ที่ศึกษา เช่น มีนักท่องเที่ยวมากี่คน นักท่องเที่ยวมาทำอะไร นักท่องเที่ยวมากพักที่ไหน เป็นต้น โดยมีแหล่งข้อมูลสำคัญในการรวบรวม อาทิ หน่วยงานตรวจคนเข้าเมือง กระทรวงการท่องเที่ยว เป็นต้น

3.4 นำข้อมูลที่รวบรวมมาวิเคราะห์ปัจจัยในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.5 กำหนดแนวทางการบริหารด้านการให้บริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการดำเนินการเงิน

3.6 สรุปผลการทดลอง และข้อเสนอแนะ

4. ผลการวิจัย

4.1 ทรัพย์สินที่ใช้ในการลงทุนและประมาณการค่าเสื่อมราคา

ผลการวิจัยพบว่า ทรัพย์สินที่ใช้ในการลงทุนและประมาณการค่าเสื่อมราคาแสดงดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ทรัพย์สินที่ใช้ในการลงทุนและประมาณการค่าเสื่อมราคาของธุรกิจที่พัก

ลำดับ	รายการ	มูลค่า (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าซาก (บาท)	ค่าเสื่อม (บาท/ปี)	
หมวดก่อสร้างอาคารและสถานที่						
1	ค่าก่อสร้างอาคารและสถานที่ (ค่าเสื่อม 3.15%)	10,680,000	30	534,000	336,420	
2	ตกแต่งภายใน (ค่าเสื่อม 20%)	70,000	5	-	14,000	
3	เครื่องมือและอุปกรณ์ให้บริการ(ค่าซาก 20%) (ค่าเสื่อม 16%)	40,000	5	8,000	6,400	
4	ผลิตภัณฑ์ชุดเครื่องนอน (38 ห้อง)	292,500	5	1,116,340 บาท		
5	อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า	271,800				
6	อุปกรณ์เครื่องใช้ทำความสะอาด	113,200				
7	อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย	154,600				
8	อุปกรณ์ระบบสุขาภิบาล	50,000				
9	อุปกรณ์เพิ่มเติมในห้องนอน	234,240				
หมวดเครื่องใช้สำนักงาน						
10	เครื่องคอมพิวเตอร์ Notebook	10,000	5	73,660 บาท		
11	เครื่องคอมพิวเตอร์ PC	9,000				
12	เครื่อง Printer	3,000				
13	เครื่องคิดเลข	250				
14	เครื่องกระจายสัญญาณอินเทอร์เน็ต	6,000				
15	เครื่องโทรศัพท์พร้อมตู้ชุมสาย	30,000				
16	ชุดกระจายสัญญาณเคเบิล	3,500			7,366	13,260
17	โปรแกรมบริหารจัดการโรงแรม	9,000				
18	โต๊ะทำงาน ตู้เก็บเอกสาร และเก้าอี้	2,910				
19	ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน	100,000				
20	เงินทุนหมุนเวียน	900,000				
	มูลค่าการลงทุน	12,980,000		549,366	370,080	

4.2 จุดคุ้มทุน (Break-even Point)

จุดคุ้มทุน เป็นการวิเคราะห์ระดับการดำเนินงานธุรกิจที่รายได้รวมเท่ากับต้นทุนรวมพอดีหรือจุดที่กำไรเป็นศูนย์ ถ้าการดำเนินงานธุรกิจอยู่ในระดับสูงกว่าจุดนี้เพียงหน่วยเดียว ทำให้รายได้รวมมากกว่าต้นทุนรวม ทำให้ธุรกิจมีกำไร การวิเคราะห์การคุ้มทุนนี้นอกจากช่วยเพื่อการ

ตัดสินใจในการวางแผนกำไรของธุรกิจโดยทั่วไปแล้ว ยังสามารถนำไปช่วยประกอบการตัดสินใจผลิตด้วยตนเอง หรือซื้อ การตัดสินใจเรื่องการจัดตั้งราคาสินค้า การตัดสินใจเกี่ยวกับแผนกำไรของผู้ค้าปลีก การตัดสินใจเกี่ยวกับเรื่อง การส่งเสริมการตลาด ขณะที่การวิเคราะห์จุดคุ้มทุนสามารถแสดงดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 การวิเคราะห์จุดคุ้มทุน

รายการ	ปีที่ 1 2559	ปีที่ 2 2560	ปีที่ 3 2561	ปีที่ 4 2562	ปีที่ 5 2563
รายได้	3,168,930	3,485,823	3,802,716	4,119,609	4,436,502
ต้นทุนผันแปร	946,000	960,400	975,520	991,396	1,008,066
ต้นทุนคงที่	946,080	946,080	946,080	946,080	946,080
กำไรส่วนเกิน : (รายได้ – ต้นทุนผันแปร)	2,222,930	2,525,423	2,827,196	3,128,213	3,428,436
อัตราส่วนกำไรส่วนเกิน (กำไรส่วนเกิน/ยอดขาย)	70.14%	72.44%	74.34%	75.93%	77.27%
จุดคุ้มทุน : (ต้นทุนคงที่/อัตรากำไรส่วนเกิน)	1,348,845	1,306,018	1,272,639	1,245,989	1,224,382

4.3 ระยะเวลาคืนทุน (Pay-back Period)

การคำนวณระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิมีค่าเท่ากับมูลค่าการลงทุนรวมทั้งโครงการ คือ ระยะเวลาที่โครงการได้รับเงินที่ลงทุนไปเมื่อเริ่มต้นโครงการกลับคืนมาทั้งหมด โดยคำนึงถึงมูลค่าเงินตามระยะเวลาหรือมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด โดยวิธีการคำนวณดำเนินการดังสมการที่ 1

ผลการคำนวณระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจที่פקอาศัย สำหรับเงินลงทุนจำนวน 12,980,000 บาท คือ 6 ปี 5 เดือน

4.4 การจำลองสถานการณ์ด้วยสมมติฐานทางการเงิน

สมมติฐานทางการเงินในสภาวะปกติ สภาวะประสบความสำเร็จ และสภาวะไม่ประสบความสำเร็จ แสดงดังตารางที่ 3 4 และ 5 ตามลำดับ

$$\begin{aligned}
 \text{ระยะเวลาคืนทุน} &= \text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + (\text{เงินสดที่เหลือ} / \text{เงินสดรับในปีที่คืนทุน}) & (1) \\
 &= 6 + (2,036,340 / 3,802,716) \\
 &= 6 + 0.53 \\
 &= 6 \text{ ปี } 5 \text{ เดือน}
 \end{aligned}$$

4.4 การจำลองสถานการณ์ด้วยสมมติฐานทางการเงิน

สมมติฐานทางการเงินในสภาวะปกติ สภาวะประสบความสำเร็จ และสภาวะไม่ประสบความสำเร็จแสดงดังตารางที่ 3 4 และ 5 ตามลำดับ

ตารางที่ 3 สมมติฐานทางการเงินในสภาวะปกติ

สภาวะปกติ	ปีที่1 (2559)	ปีที่2 (2560)	ปีที่3 (2561)	ปีที่4 (2562)	ปีที่5 (2563)
รายได้	3,168,930	3,485,823	3,802,716	4,119,609	4,436,502
กำไรขั้นต้น	1,686,110	2,003,003	2,319,896	2,636,789	2,953,682
กำไรสุทธิ	659,531	931,388	1,133,136	1,334,776	1,536,255
เงินสด	1, 515,020	3,244,855	5,091,610	7,030,409	9,036,363
สินทรัพย์	13,036,125	14,395,128	15,837,406	17,472,239	19,143,031
กำไรสะสม	3,954,900	5,799,575	7,837,133	10,046,266	12,401,922

ตารางที่ 4 สมมติฐานทางการเงินในสภาวะประสบความสำเร็จ (+20%)

ประสบความสำเร็จ	ปีที่1 (2559)	ปีที่2 (2560)	ปีที่3 (2561)	ปีที่4 (2562)	ปีที่5 (2563)
รายได้	3,082,716	4,182,988	4,563,259	4,943,531	5,323,802
กำไรขั้นต้น	2,023,332	2,403,604	2,783,875	3,164,147	3,544,418
กำไรสุทธิ	791,437	1,117,666	1,359,763	1,601,731	18,43,506
เงินสด	1,818,024	3,893,826	6,109,932	8,436,491	10,843,636
สินทรัพย์รวม	15,643,350	17,274,154	19,004,887	20,966,687	22,971,637
กำไรสะสม	4,745,880	6,959,490	9,404,559	12,055,519	14,882,306

ตารางที่ 5 สมมติฐานทางการเงินในสภาวะไม่ประสบความสำเร็จ (- 20%)

ไม่ประสบความสำเร็จ	ปีที่1 2559	ปีที่2 2560	ปีที่3 2561	ปีที่4 2562	ปีที่5 2563
รายได้	2,535,144	2,788,658	3,042,173	3,295,687	3,549,202
กำไรขั้นต้น	1,348,888	1,602,402	1,855,917	2,109,431	2,362,946
กำไรสุทธิ	527,625	745,110	906,509	1,067,821	1,229,004
เงินสด	1,212,016	2,595,884	4,073,288	5,624,327	7,229,090
สินทรัพย์รวม	10,428,900	11,516,102	1,2669,925	13,977,791	15,314,425
กำไรสะสม	3,163,920	4,639,660	6,269,706	8,037,013	9,921,538

5. บทสรุป

โครงการเรื่อง “การศึกษางบประมาณการลงทุนและระยะเวลาการคืนทุนของธุรกิจที่ปักอาศัย” มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษางบประมาณการลงทุน และระยะเวลาการคืนทุนของที่ปักให้เข้า 7 ชั้น

ผลจากการการศึกษาเพื่อให้ประสบความสำเร็จในการประกอบธุรกิจด้านการบริหารจัดการกิจการ ได้นำกลยุทธ์การสร้างแตกต่างในการบริการ โดยมุ่งการตอบสนองอย่างรวดเร็ว และมีคุณภาพ พร้อมกับการนำแผนการตลาดนำส่วนประสมของตลาดบริการ (Marketing Mix 7P's) มาใช้ในการดำเนินกิจการ ด้านแผนการบริการ แผนการเงิน การประมาณการทางการเงินระยะเวลาคืนทุนของกิจการเท่ากับ 6 ปี 5 เดือน มูลค่าการลงทุนของโครงการธุรกิจที่ปักอาศัยสำหรับ 38 ห้อง เท่ากับ 12,980,000 บาท

ผลการศึกษา ส่งผลประโยชน์ต่อกลุ่มคนที่ต้องการประกอบธุรกิจ และผู้ประกอบการธุรกิจเดิม เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนการดำเนินธุรกิจ วิเคราะห์ และประเมินผลในการดำเนินธุรกิจ เพื่อใช้เป็นเครื่องมือขอรับการสนับสนุนด้านการเงินจากสถาบันการเงินต่อไป

6. บรรณานุกรม

1. กรวิภา รัตนตรัยวงศ์ และ คณะ. 2532. การตัดสินใจลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักในจังหวัดนครสวรรค์ และลำปาง รายงานผลการวิจัยทางการตลาด คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

2. ขาตรี เปรมานนท์. 2539. ศึกษาจุดคุ้มทุนห้องพักให้เช่ารายเดือนในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ วิทยานิพนธ์ เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย เชียงใหม่

3. ธนิษฐ์ นาคประเสริฐ. 2554. การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนทางการเงินของธุรกิจหอพักให้เช่าแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ คณะ เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย เชียงใหม่

4. ภาวิณี เต็มดี. 2553. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการโรงแรมกลุ่ม Boutique Hotel ของนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่รายงานวิจัย วิทยาลัย ศิลปะ สื่อและเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

5. ศิวกร หวังปักกลาง. 2555. การศึกษาและวิเคราะห์ความเสี่ยงของการก่อสร้างอาคารสูงในเขตเทศบาลเมืองพัทยา งานวิจัย สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา สำนักวิชาวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี

6. สุนิสา สุบิน. 2553. ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าบริเวณหลังมหาวิทยาลัยหอการค้า งานวิจัย คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

7. อิศรา มหายศนันท์. 2554. พฤติกรรมและปัจจัยในการเลือกใช้บริการที่พักแบบโฮมสเตย์ของนักท่องเที่ยวชาวไทยในจังหวัดน่าน การค้นคว้าแบบอิสระ คณะ เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

(หน้านี้เว้นว่างไว้)