

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่าบริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์
ถ.พหลโยธิน จ.ปทุมธานี

สารนิพนธ์
ของ
ปณิดา มหัตถ์ศิริติ

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มีนาคม 2553

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์
ถ.พหลโยธิน จ.ปทุมธานี

สารนิพนธ์
ของ
ปณิดา มหัตถ์กীরติ

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มีนาคม 2553
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่าบริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์
ถ.พหลโยธิน จ.ปทุมธานี

บทคัดย่อ
ของ
ปณิดา มหัทธกีรติ

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มีนาคม 2553

ปณิดา มหัทธกีรติ. (2553). การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า

บริเวณซอยรังสิตภิรมย์ ถนนพหลโยธิน จังหวัด ปทุมธานี. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์
การจัดการ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.

อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ไมตรี อภิพัฒน์มนตรี.

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณซอยรังสิตภิรมย์ ถนน พหลโยธิน จังหวัด ปทุมธานี การวิเคราะห์และประเมินโครงการกระทำโดยใช้เกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) และระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discount Payback Period: DPB) โดยมีอัตราส่วนลดร้อยละ 7.175 อายุโครงการ 30 ปี

ผลการวิจัย พบว่า

1. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงินในโครงการธุรกิจหอพักโดยใช้เกณฑ์ตัดสินใจคือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน อัตราผลตอบแทนภายใน ระยะเวลาคืนทุน และระยะเวลาคืนทุนคิดลด พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับ 418,223 บาท อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1.57 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 8.17 ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 12 ปี 4 เดือน 5 วัน และ ระยะเวลาคืนทุนคิดลดเท่ากับ 13 ปี 4 วัน จากตัวชี้วัดสามารถสรุปได้ว่า โครงการธุรกิจหอพักให้เช่ามีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดในการลงทุนซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.175 และ ระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ คือ 30 ปี

2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ วิเคราะห์ความอ่อนไหวจากการศึกษาอัตราการเข้าพัก ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายรับของโครงการ และรายจ่ายต่อปี ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนของโครงการ โดยกำหนดให้ กรณีที่1 รายได้ลดลงร้อยละ10 กรณีที่2 ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ10 โดยรายได้เท่าเดิม กรณีที่3 รายได้ลดลงร้อยละ10 และต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ10 ผลการศึกษาพบว่า ทั้ง 3 กรณี มูลค่าปัจจุบันมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดในการลงทุนซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.175 และ มากกว่าต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.72 ระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ คือ 30 ปี สามารถสรุปได้ว่า แม้โครงการจะมีรายได้ลดลงร้อยละ 10 และ ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โครงการธุรกิจหอพัก ก็ยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน

A STUDY OF COST AND RETURN IN DORM FOR RENTAL BUSINESS AT
SOI RANGSIT-PIROM, PAHOLYOTHIN ROAD, PATHUMTHANI PROVINCE

AN ABSTRACT
BY
PANIDA MHUTTKEERATI

Presented in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Master of Economics Degree in Managerial Economics
at Srinakharinwirot University
March 2010

Panida Mhuttkeerati. (2010). *A Study of Cost and Return in Dorm for Rental Business at Soi Rangsit-Phirom, Phaholyothin road, Phatumthani province*. Master's Project, M.Econ. (Managerial Economics). Bangkok: Graduate School, Srinakharinwirot University.
Project Advisor: Mr. Maitri Abhibhatanamontri

The purpose of this research was to study the cost and return in dorm for rental business at Soi Rangsit-Phirom , Phaholyothin road, Phatumthani province. The analyses and evaluation of the project were conducted through the cost-benefit analyses: Net Present Value: NPV, Benefit-cost ratio: BCR, Internal Rate of Return: IRR, Payback Period : PB and Discount Payback Period: DPB with a discount rate of 7.175%, 30 years of project life.

The research findings revealed as follows.

1. The combined return on investment in the dorm buildings-calculated from Net Present Value, Benefit-cost ratio: BCR, Internal Rate of Return: IRR, Payback Period: PB, Discount Payback Period: DPB – was estimated at 418,223 Baht. The Benefit-cost ratio of 1.57 The Internal Rate of Return of 8.17, Payback period of 12 years 4 months 5 days and Discount Payback period of 13 years 4 days. Research findings indicate that the dorm business can provide a good net present values, provided that the benefit-cost ratio is higher than 1 and the internal rate of return is higher than discount rate which was 7.175%

2. Sensitivity of the rental business was studied from 2 factors which were the number of tenant that affect the return rates of the business and the expense per year that affect the cost of the business. This research analyzed sensitivity of rental business under 3 different conditions as follow.

1. If the income decrease by 10%
2. If the expense per year increase by 10% while the income remain stable
3. If the income decrease by 10% and the expense per year increase by 10%

As a result, it can be found that 3 different conditions lead to similar consequences. Firstly, the net present value was higher than 0. Secondly, the benefit-cost ratio was more than 1. Lastly, the internal rate of return outnumbered the discount rate which was 7.175% and the payback period was less than the project life which was 30 years.

In conclusion, despite the decline of the number of tenant at 10% and the growth of expense per year at 10%, the rental business can still generate profit to the investor.

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร และคณะกรรมการสอบได้
พิจารณาสารนิพนธ์เรื่อง เรื่อง ต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ
ซอยรังสิตภิรมย์ ถนน พหลโยธิน จังหวัด ปทุมธานี ของ ปณิดา มหัตถ์ศิริ ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับ
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์

.....

(อาจารย์ไมตรี อภิพัฒนะมนตรี)

ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร

.....

(รองศาสตราจารย์ ดร.อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม)

คณะกรรมการสอบ

..... ประธาน

(อาจารย์ไมตรี อภิพัฒนะมนตรี)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์

(อาจารย์ประภาพร เฟื่องฟูสกุล)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ รวิพรรณ สาลีผล)

อนุมัติให้รับสารนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

..... คณบดีสำนักวิชาเศรษฐศาสตร์และนโยบายสาธารณะ

(รองศาสตราจารย์ ดร.เรณู สุขารมณ์)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ประกาศคุณูปการ

สารนิพนธ์นี้สำเร็จได้ด้วยดีเป็นเพราะผู้วิจัยได้รับความกรุณาอย่างยิ่งจากอาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ อาจารย์ไมตรี อภิพัฒนะมนตรี ประธานคณะกรรมการสอบสารนิพนธ์ อาจารย์ประพาฬ เฟื่องฟูสกุล และกรรมการสอบสารนิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ รวิพรรณ สาลีผล ที่ให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะและแก้ไขปรับปรุงสารนิพนธ์ให้มีความสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านด้วยความเคารพอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคุณครูและอาจารย์ทุกท่านที่เคยอบรมสั่งสอนประสิทธิประสาทวิชาความรู้ตลอดเวลาที่ผ่านมา และขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ทุกคนสำหรับความช่วยเหลือและน้ำใจอันเปี่ยมล้นที่ได้มอบให้แก่ผู้วิจัย

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคุณพ่อ คุณแม่ และครอบครัวของผู้วิจัยสำหรับโอกาส ความช่วยเหลือ คำแนะนำ การสนับสนุน และเป็นกำลังใจผลักดันให้ผู้วิจัยเกิดความมุ่งมั่นและอดทนสามารถฝ่าฟันอุปสรรคและทำให้งานวิจัยสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ปณิดา มหัทธกิริติ

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ	
ภูมิหลัง	1
ความมุ่งหมายของการวิจัย	4
ความสำคัญของการวิจัย	4
ขอบเขตงานวิจัย	4
ประชากรที่ใช้ในงานวิจัย	5
นิยามศัพท์เฉพาะ	5
กรอบแนวคิดในการวิจัย	8
ข้อกำหนดในการวิจัย	9
2 เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	12
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	29
3 วิธีดำเนินการวิจัย	
การกำหนดประชากรและการเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	35
การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	35
การเก็บรวบรวมข้อมูล	37
การจัดกระทำข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล	37
สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	38
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	
ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจหอพัก	43
การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพัก	46
การศึกษาความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการ	71
5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	
ความมุ่งหมายของการวิจัย	73
วิธีดำเนินการวิจัย	74
การวิเคราะห์ข้อมูล	76

สารบัญ

บทที่	หน้า
5 (ต่อ)	
สรุปผลการวิจัย	77
อภิปรายผล	79
ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้	80
ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป	81
บรรณานุกรม	82
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก	86
ภาคผนวก ข	102
ภาคผนวก ค	105
ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์	120

บัญชีตาราง

ตาราง	หน้า
1 จำนวนประชากรและจำนวนครัวเรือน จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2545- 2552.....	1
2 จำนวนประชากรแยกตามอำเภอ จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2545- 2552	2
3 จำนวนประชากรแยกตามอำเภอ จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2545- 2552 (ร้อยละ)	2
4 จำนวนการรับ นิสิต นักศึกษา (คน) ปี พ.ศ. 2547 – 2551	3
5 สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	34
6 แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ	44
7 ข้อมูลด้านต้นทุน ด้านผลตอบแทน ปัญหาจากการดำเนินงาน และข้อเสนอแนะ ของ ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักบริเวณซอยรังสิตภิรมย์ จังหวัดปทุมธานี	45
8 ต้นทุนในการลงทุนโครงการธุรกิจหอพัก	47
9 ค่าติดตั้งอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	49
10 ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการตลอดอายุโครงการ.....	52
11 สรุปประมาณการต้นทุนของโครงการตลอดอายุโครงการ	53
12 อัตราการเข้าพักของโครงการตลอดอายุโครงการ	55
13 การประมาณการรายได้อื่นๆ จากการให้บริการสาธารณูปโภคของโครงการ.....	57
14 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ ตลอดอายุโครงการ.....	58
15 การวิเคราะห์หีบกระแสเงินสดของโครงการตลอดอายุโครงการ.....	60
16 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)	65
17 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน.....	68
18 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุนคิดลด.....	70
19 ต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุน	71
20 แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) กับการดำเนินงานปกติ	73

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวคิดในการวิจัย	8
2 กระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุน	13

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

ตั้งแต่ในอดีตนั้นที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการดำรงชีวิต ตั้งแต่ยุคดึกดำบรรพ์ มนุษย์ อาศัยอยู่ในถ้ำและมีวิวัฒนาการเรื่อยมาจนกระทั่งเป็นที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และยังคงพัฒนาต่อไปเรื่อยๆเนื่องจาก สถานที่ในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอต่อความต้องการของมนุษย์ ซึ่งความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลย่อมแตกต่างกันไปตามฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม ความสะดวกสบายหรือความจำเป็นพื้นฐานอื่นๆ จึงทำให้เกิดที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆให้ประชาชน ตัดสินใจในการเลือกซื้อหรือเช่า เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียม อะพาร์ตเมนต์ และ หอพัก เป็นต้น ซึ่งบางครั้งความต้องการที่อยู่อาศัยอาจไม่ใช่ที่อยู่ถาวร เนื่องจากสถานที่ทำงาน หรือ สถานศึกษาได้กระจายตัวออกไปอยู่รอบกรุงเทพฯ มากยิ่งขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย ประเภทเช่าเกิดขึ้น โดยที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ทำงาน สถานศึกษา เพื่อให้ได้รับความ สะดวกสบายในการเดินทางมากที่สุด

จังหวัดปทุมธานีเป็นจังหวัดที่อยู่ติดกับกรุงเทพฯซึ่งมีวิสัยทัศน์และจุดมุ่งหมายเป็นเมือง ศูนย์กลางการศึกษา วิจัย พัฒนาเทคโนโลยีเสริมสร้างความเข้มแข็งวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาด ย่อมของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Knowledge Center of Pathumthani Province,ออนไลน์) จังหวัดปทุมธานีมีขนาดพื้นที่ 1,520,068 ตร.กม.ประกอบด้วย 7 อำเภอ 60ตำบล 466 หมู่บ้าน โดย ประชากรในจังหวัดปทุมธานีในปี พ.ศ. 2552 มีจำนวน 1,226,084 คน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2551 จำนวน 922,908 คน (ตาราง1)

ตาราง 1 จำนวนประชากรและจำนวนครัวเรือน จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2545- 2552

ปี	จำนวนประชากร(คน)	จำนวนครัวเรือน (ครัวเรือน)
2545	708,909	305,693
2546	739,404	324,932
2547	769,998	346,950
2548	814,673	368,575
2549	844,586	381,986
2550	1,083,720	402,338
2551	922,908	447,280
2552	1,226,084	529,839

ที่มา: www.pathumthani.nso.go.th ณ วันที่ 14 กันยายน 2552

โดยปัจจุบันอำเภอที่มีประชากรอาศัยอยู่มากที่สุดคือ อำเภอธัญบุรี อำเภอคลองหลวง
อำเภอเมือง ตามลำดับ (ตาราง2)

ตาราง 2 จำนวนประชากร (คน) แยกตามอำเภอ จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2545- 2552

ปี	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552
อำเภอเมือง	143,325	148,037	150,113	154,129	158,096	190,472	166,052	235,841
อำเภอ คลองหลวง	131,180	141,446	152,559	170,441	179,644	283,613	209,864	269,800
อำเภอ ธัญบุรี	141,634	147,938	154,646	162,260	163,982	251,013	180,273	344,317
อำเภอ หนองเสือ	47,171	47,293	46,887	47,237	47,725	48,374	48,766	48,894
อำเภอ ลาดหลุมแก้ว	45,211	46,137	45,946	47,677	49,374	51,050	52,600	53,654
อำเภอ ลำลูกกา	154,618	162,214	172,265	184,077	194,014	206,620	214,123	220,178
อำเภอ สามโคก	45,770	46,339	47,582	48,852	51,751	52,578	51,230	53,400
รวม	708,909	739,404	769,998	814,673	844,586	1,083,720	922,908	1,226,084

ที่มา: www.pathumthani.nso.go.th ณ วันที่ 14 กันยายน 2552

โดยอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรแยกตามอำเภอ จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2545-
2552 สามารถคิดเป็นร้อยละดัง (ตารางที่ 3)

ตาราง 3 อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรแยกตามอำเภอ จังหวัดปทุมธานี
พ.ศ. 2545- 2552 (ร้อยละ)

ปี	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552
อำเภอเมือง	-	3%	5%	8%	10%	33%	16%	65%
อำเภอ คลองหลวง	-	8%	16%	30%	37%	116%	60%	106%
อำเภอ ธัญบุรี	-	4%	9%	15%	16%	77%	27%	143%
อำเภอ หนองเสือ	-	0%	-1%	0%	1%	3%	3%	4%
อำเภอ ลาดหลุมแก้ว	-	2%	2%	5%	9%	13%	16%	19%
อำเภอ ลำลูกกา	-	5%	11%	19%	25%	34%	38%	42%
อำเภอ สามโคก	-	1%	4%	7%	13%	15%	12%	17%

ที่มา : จากการคำนวณ (ปี 2545 เป็นปีฐาน)

จังหวัดปทุมธานีนั้นเป็นจังหวัดที่มีสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาถึง 9 แห่ง โดยอำเภอคลองหลวงเป็นอำเภอที่มีสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาตั้งอยู่มากที่สุด ทั้งของรัฐและเอกชนประกอบด้วย 1.มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ 2. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต 3. สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (A.I.T) 4. มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต (<http://www.pathumthani.go.th>) ซึ่งในปัจจุบันสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาแต่ละแห่งมีการรับนิสิตนักศึกษาเพิ่มขึ้นทุกปี (ตาราง 4)

ตาราง 4 จำนวนการรับ นิสิต นักศึกษา (คน) ปี พ.ศ. 2547 – 2551

ปี	2547	2548	2549	2550	2551
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	6,264	4,955	24,048	25,117	24,048
มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ในพระบรมราชูปถัมภ์	7,127	4,432	23,060	14,345	10,795
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	8,266	8,395	27,526	25,718	27,526

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา ออนไลน์ www.mua.go.th

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นทำให้การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าย่อมมีประโยชน์ในการวางแผนและพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้นทุกปี ซึ่งอาจเป็นกลุ่มบุคคลที่มีรายได้น้อยและยังไม่สามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ หรือกลุ่มบุคคลที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้สถานที่ทำงาน รวมทั้งการเคลื่อนย้ายของเยาวชนทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด เพื่อเข้าศึกษาต่อในสถานศึกษาระดับอุดมศึกษา ที่ต้องการอยู่ใกล้สถานศึกษา เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาจราจรและประหยัดเวลาในการเดินทาง

ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลักษณะเพื่อการอยู่อาศัย โดยจะสร้างเป็นหอพักให้เช่า ซึ่งโครงการจะตั้งอยู่ที่ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยทำเลที่ตั้งการคมนาคมไป-มาสะดวก ใกล้โรงพยาบาลภทร-ชนบุรี ห้างสรรพสินค้า อีกทั้งในปัจจุบันมีหอพักเกิดขึ้นหลายแห่งในบริเวณนั้น ซึ่งแสดงว่ายังมีการเจริญเติบโตของหอพักอย่างต่อเนื่อง (จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพักบริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จ.ปทุมธานี) ดังนั้นการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษา “ต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จ.ปทุมธานี”

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ ดังนี้
เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์
ถ.พหลโยธิน จังหวัดปทุมธานี

ความสำคัญของการวิจัย

ผลการศึกษาครั้งนี้จะเป็นแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า และ เป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนให้แก่ผู้ประกอบการหรือผู้สนใจทั่วไป รวมทั้งเป็นแนวทางให้สถาบันการเงินใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดวงเงินสินเชื่อของการลงทุนในธุรกิจลักษณะดังกล่าว

ขอบเขตงานวิจัย

การศึกษาเรื่องต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจหอพักให้เช่านี้ จะศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัดปทุมธานี ซึ่งศึกษาวิเคราะห์เฉพาะด้านการเงิน มีขอบเขตการศึกษาดังนี้

1. ศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัดปทุมธานี โดยแบ่งเป็นหัวข้อดังนี้

1. ต้นทุนของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า
2. ผลตอบแทนของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า
3. ประเมินการงบกระแสเงินสด

4. ความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนโครงการธุรกิจหอพักให้เช่า ศึกษาโดยใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์ดังนี้

- 4.1 Net Present Value: NPV
- 4.2 Benefits Cost Ratio: BCR
- 4.3 Internal Rate of Return: IRR
- 4.4 Payback Period: PB
- 4.5 Discount Payback Period: DPB

2. ศึกษา การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการ โดยกำหนดให้

1. รายได้ลดลงร้อยละ 10
2. ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยรายได้เท่าเดิม
3. รายได้ลดลงร้อยละ 10 และ ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้น

ร้อยละ 10

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ

ผู้ประกอบการหอพักที่ตั้งอยู่ บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัด ปทุมธานี
จำนวน 45 ราย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ กลุ่มตัวอย่างได้แก่

ผู้ประกอบการหอพัก ที่ตั้งอยู่ บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัด ปทุมธานี โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 5 ราย จาก 45 ราย โดยผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เป็นเครื่องมือในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างจากผู้ประกอบการที่มีหอพักขนาดใหญ่ หรือ ขนาดตั้งแต่ 8 ชั้นขึ้นไป, จำนวนห้องพัก 100 ห้องขึ้นไป, สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักใกล้เคียงกัน, ที่ตั้งและลักษณะของหอพักใกล้เคียงกัน

ตัวแปรที่ศึกษา

1. ต้นทุนในการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า
 - 1.1 ต้นทุนคงที่
 - 1.2 ต้นทุนผันแปร
2. ต้นทุนค่าเสียโอกาสในการลงทุน
3. ผลตอบแทนจากการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า
 - 3.1 ผลตอบแทนจากค่าเช่าห้องพัก
 - 3.2 ผลตอบแทนจากค่าบริการสาธารณูปโภค
4. การตัดสินใจลงทุน
 - 4.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิต้องมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0
 - 4.2 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนต้องมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 1
 - 4.3 อัตราผลตอบแทนภายในต้องมีค่ามากกว่าอัตราคิดลด
 - 4.4 ระยะเวลาคืนทุนต้องน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. ธุรกิจหอพักให้เช่า หมายถึง ธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าห้องพักอาศัย โดยผู้ประกอบการมีการสร้างสถานที่พักเป็นอาคารขนาด 8 ชั้น จำนวน 170 ห้อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลอื่นอยู่อาศัย โดยเรียกค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน
2. โครงการลงทุน หมายถึง การลงทุนสร้างหอพักเอกชนแห่งใหม่ บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัดปทุมธานี
3. ผู้เช่า หมายถึง คนในครัวเรือนที่อาศัยอยู่โดยไม่ได้เป็นเจ้าของหรือเช่าซื้อและต้องเสียค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่อาศัยนั้น

4. ผลตอบแทนของการลงทุนในธุรกิจหอพักให้เช่า หมายถึง ผลตอบแทนที่เป็นตัวเงินที่เกิดขึ้นโดยตรงของธุรกิจ ได้แก่ รายรับจากการให้เช่าห้องพักที่ผู้เช่าจ่ายเป็นค่าเช่าต่อเดือน และค่าบริการสาธารณูปโภค ที่ผู้เช่าจ่ายต่อเดือน

5. ต้นทุนในการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งหมดที่เกี่ยวข้องในธุรกิจหอพัก แบ่งเป็น

5.1 ต้นทุนคงที่ หมายถึง ต้นทุนที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง ไม่ว่าจะมียัตราการเช่าห้องพักมากหรืออัตราการเช่าห้องพักน้อย ก็ยังคงต้องเสียค่าใช้จ่ายเช่นเดียวกัน ประกอบด้วย

- 5.1.1 ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน
- 5.1.2 ค่าก่อสร้าง
- 5.1.3 ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้องพัก
- 5.1.4 ค่าอุปกรณ์ห้องพัก
- 5.1.5 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน
- 5.1.6 ค่าเสื่อมราคา
- 5.1.7 ค่าประกันอัคคีภัย

5.2 ต้นทุนผันแปร หมายถึง ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการที่มีการเปลี่ยนแปลงตามอัตราการเช่าห้องพักซึ่งหากมียัตราการเช่าห้องพักมากก็จะเสียต้นทุนประเภทนี้มาก และหากมียัตราการเช่าห้องพักน้อยก็จะเสียต้นทุนประเภทนี้น้อย ประกอบด้วย

- 5.2.1 เงินเดือนพนักงาน
- 5.2.2 ค่าไฟฟ้าและค่าประปาของโครงการ
- 5.2.3 ค่าโทรศัพท์
- 5.2.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร
- 5.2.5 ค่าดอกเบี่ยจ่าย
- 5.2.6 ค่าภาษีโรงเรือน
- 5.2.7 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล

6. ต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุน หมายถึง ต้นทุนที่เกิดจากการนำเงินของผู้ลงทุนไปลงทุนทำธุรกิจหอพัก แทนการนำเงินไปฝากธนาคารเพื่อรับดอกเบี้ยเงินฝากประจำ เป็นเวลา 30 ปี

7. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) หมายถึง ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิตลอดอายุของโครงการกับมูลค่าปัจจุบันของเงินสดจ่าย ณ อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ กำหนดเท่ากับร้อยละ 7.175

8. อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) หมายถึง อัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดรับเท่ากับเงินลงทุนพอดี

9. อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) หมายถึง อัตราส่วนของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับของโครงการหลังหักภาษีต่อกระแสเงินสดจ่ายลงทุน

10. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) หมายถึง ระยะเวลาที่ทำให้ผลรวมของกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงานโครงการ เท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ

11. ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discount Payback Period: DPB) หมายถึง ระยะเวลาที่ทำให้ผลรวมของกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงานโครงการหลังปรับค่าให้เป็นปัจจุบัน เท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนสุทธิ

12. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) คือ การศึกษาถึงความเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากความเสี่ยงและความไม่แน่นอน และทำให้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ

13. ค่าเสื่อมราคา หมายถึง มูลค่าที่เสื่อมไปของสินทรัพย์ถาวรตามระยะเวลาการใช้งานของสินทรัพย์ประเภทนั้น ๆ ได้แก่

13.1 ค่าเสื่อมราคาอาคาร หมายถึง ค่าเสื่อมที่คิดคำนวณจากอาคารที่พักอาศัย โดยคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight –line Method)

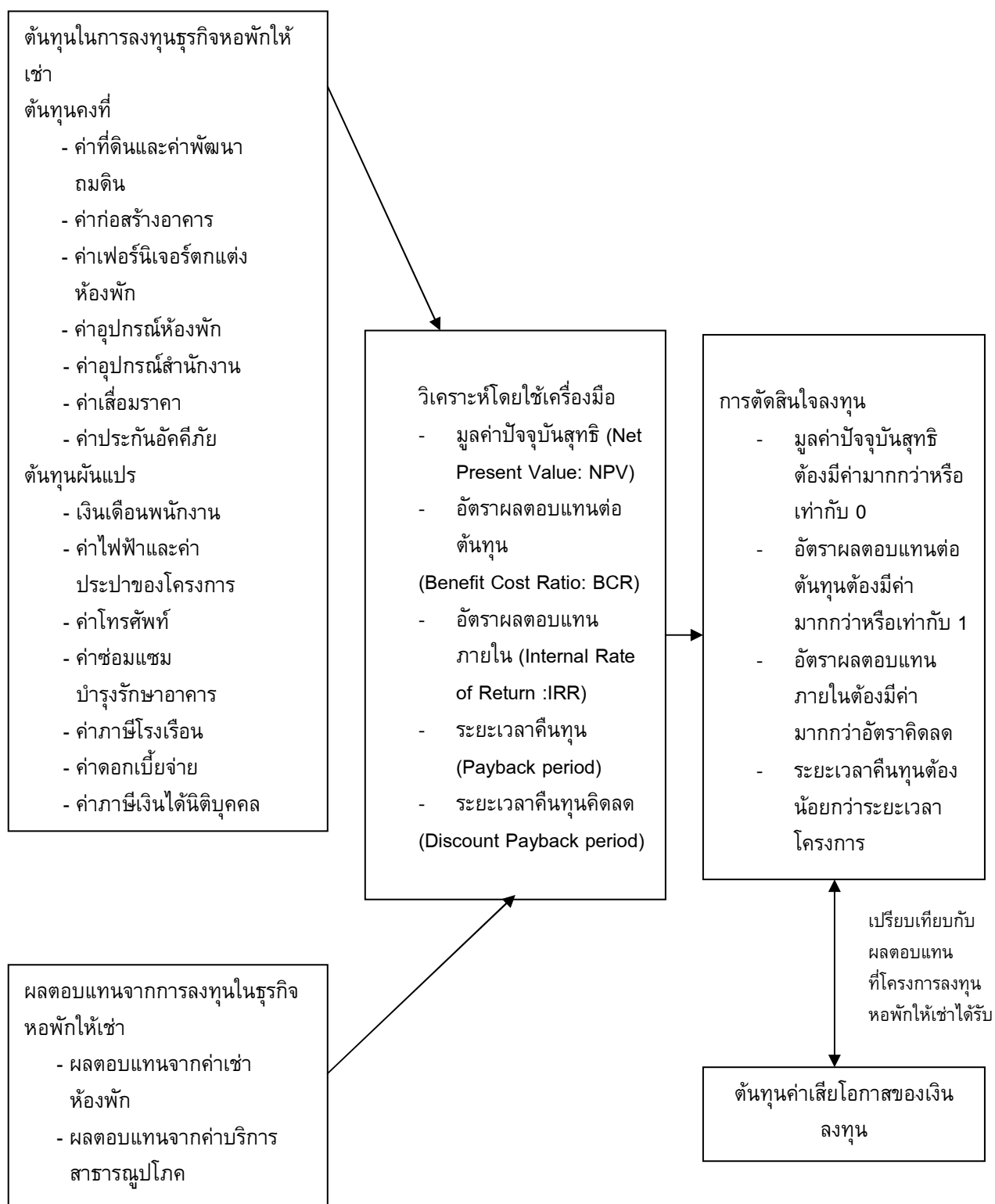
13.2 ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง หมายถึง ค่าเสื่อมที่คิดคำนวณจากเฟอร์นิเจอร์ที่ตกแต่งห้องพัก เช่น เตียงนอน โต๊ะ ตู้เสื้อผ้า โดยคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight –line Method)

13.3 ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ห้องพัก หมายถึง ค่าเสื่อมที่คิดคำนวณจากอุปกรณ์ห้องพัก เช่น เครื่องโทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โดยคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight –line Method)

13.4 ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน หมายถึง ค่าเสื่อมที่คิดคำนวณจากอุปกรณ์ที่ใช้ในสำนักงาน เช่น ชุดโต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ ตู้เก็บเอกสาร เครื่องคอมพิวเตอร์ โดยคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight –line Method)

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจหอพักให้เช่า ทำการศึกษาจากการประมาณการต้นทุนกับรายรับ การวิเคราะห์ใช้เครื่องมือ ดังนี้ Net Present Value (NPV) ; Benefit Cost Ratio (B/C Ratio) ; Internal Rate of Return (IRR) ; Payback Period (PB) และ Discount Payback Period (DPB)



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ข้อกำหนดในการวิจัย

1. ระยะเวลาโครงการกำหนดให้มีอายุของโครงการเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ (ข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เรื่อง ระยะเวลาการให้กู้ยืม ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2552)

2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้กำหนดให้เท่ากับ 7.175% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคารพาณิชย์กำหนดเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากลูกค้าขั้นต่ำ (Minimum Retail Rate: MRR) เฉลี่ย จาก ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย (ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2552) และกำหนดให้มีอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

3. อัตราส่วนลด (Discount Rate) ในการวิจัยครั้งนี้ กำหนดให้อัตราส่วนลดคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคารพาณิชย์กำหนดเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากลูกค้าขั้นต่ำ (Minimum Retail Rate: MRR) เฉลี่ย จาก ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย ซึ่งเท่ากับ 7.175% (ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2552) และกำหนดให้มีอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

4. การวิจัยครั้งนี้จะใช้อัตราส่วนลด (Discount Rate) เท่ากับ 7.175% เป็นเกณฑ์สำหรับการพิจารณาหาค่า NPV, IRR และระยะเวลาคืนทุนคิดลด

5. การวิจัยครั้งนี้ นำต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยที่คำนวณได้ (เท่ากับ 4.72%) มาพิจารณาเปรียบเทียบกับ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ที่คำนวณได้

6. การวิจัยครั้งนี้ กำหนดให้เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาเปรียบเทียบ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ที่คำนวณได้ มี 2 เกณฑ์ คือ อัตราส่วนลด (Discount Rate) เท่ากับ 7.175% และ ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย เท่ากับ 4.72%

7. อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเท่ากับ ร้อยละ 3.50 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 5 ปี สำหรับลูกค้าทั่วไป ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2553 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำสูงสุดเมื่อเทียบกับธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ในช่วงที่ดำเนินการวิจัย

8. ต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินทุน ในการวิจัยครั้งนี้กำหนดให้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 5 ปี ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร้อยละ 3.50 ต่อปี ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2553

9. ในการวิจัยครั้งนี้ การคำนวณต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจหอพักให้เช่า ไม่ได้รวมต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนในส่วนเงินลงทุนของเจ้าของ แต่นำต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนมาพิจารณาเปรียบเทียบกับผลตอบแทนที่โครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่าจะได้รับภายในระยะเวลาโครงการ 30 ปี

10. เงินลงทุนในโครงการธุรกิจหอพัก มาจากแหล่งเงินทุน 2 แหล่งดังนี้ เงินส่วนตัวของผู้ลงทุนจำนวน 9,160,000 บาท และ เงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวน 36,640,000 บาท เนื่องมาจากจำนวนเงินลงทุนในการซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคาร เป็นเงินทั้งสิ้น 45,800,000 บาท โดยสถาบันการเงินให้กู้ได้สูงสุดร้อยละ 80 โดยผู้กู้ต้องมีคุณสมบัติตามที่สถาบันการเงินกำหนด (ข้อมูลจาก

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เรื่อง คู่มือการซื้อบ้านและกู้เงิน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2552) ในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดให้ผู้ลงทุนมีคุณสมบัติตามที่สถาบันการเงินกำหนด โดยผู้ลงทุนจะกู้เงินร้อยละ 80 จำนวน 36,640,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 7.175 ต่อปี และนำเงินของผู้ลงทุนมาลงทุนร้อยละ 20 จำนวน 9,160,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 45,800,000 ล้านบาท

11. เงินกู้จำนวน 36,640,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 7.175% ต่อปี กำหนดให้ ผู้ลงทุนชำระเงินกู้ทุกปี และเนื่องจากกระแสเงินสดสุทธิที่ได้รับในปีแรกเท่ากับ 2,996,122 บาท ดังนั้นจึงกำหนดให้ผู้ลงทุนจ่ายคืนเงินต้น 2,800,000 บาท พร้อมชำระดอกเบี้ยในอัตราลดต้นลดดอกทุกปี จนกว่าจะครบจำนวนเงินกู้

12. อาคารหอพักไม่มีการต่อเติมตลอดระยะเวลา 30 ปี

13. ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยกำหนดให้คงที่ ที่ร้อยละ 0.1 ของทุนประกันภัย คิดเบี้ยประกันภัยต่อปีตลอดระยะเวลาดำเนินงาน 30 ปี เนื่องจากกำหนดให้อาคารไม่มีการต่อเติมตลอดระยะเวลาดำเนินงาน 30 ปี

14. กำหนดอัตราค่าไฟฟ้าของพื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน และห้องพัก เฉลี่ยหน่วยละ 2.85 บาท (การไฟฟ้านครหลวง: ออนไลน์ 2552)

15. กำหนดอัตราค่าน้ำประปาของพื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน และห้องพัก เฉลี่ยหน่วยละ 1.50 บาท (การประปานครหลวง: ออนไลน์ 2552)

16. กำหนดอัตราค่าโทรศัพท์ของพื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน และห้องพัก ครั้งละ 3 บาท (TOT : ออนไลน์ 2552)

17. ในการวิจัยครั้งนี้กำหนดอัตราการเข้าพัก ปีที่ 1-2 เท่ากับ 95% หรือเท่ากับ 162 ห้อง เพราะกิจการเพิ่งเปิดดำเนินการ ยังไม่เป็นที่รู้จัก, ปีที่ 3-25 เท่ากับ 100% หรือเท่ากับ 170 ห้อง เพราะ กิจการเป็นที่รู้จักกว้างขวาง และปีที่ 26-30 เท่ากับ 90% หรือเท่ากับ 153 ห้อง เพราะสภาพอาคารมีการเสื่อม

18. อัตราค่าเช่าห้องพักจะทำการปรับทุก 4 ปี โดยคิดเพิ่มร้อยละ 5 เพื่อชดเชยภาวะเงินเฟ้อ

19. ค่าเสื่อมราคาอาคารคิดในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี กำหนดให้มีอายุการใช้งาน 30 ปี (สมาคมผู้ประเมินแห่งประเทศไทย.2552) ใช้วิธีคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight –line Method)

20. ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งคิดในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี (กฎหมายภาษีอากร. 2551) กำหนดอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี ใช้วิธีคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight –line Method) มีการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งทุก 20 ปี โดยราคาเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งเป็นราคาเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเงินเฟ้อ

21. ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ห้องพัก คิดในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี กำหนดอายุการใช้งาน (กฎหมายภาษีอากร. 2551) ประมาณ 10 ปี ใช้วิธีคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight –line Method) มีการเปลี่ยนอุปกรณ์ห้องพักทุก 10 ปี โดยราคาอุปกรณ์ห้องพักเป็นราคาเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเงินเฟ้อ

22. ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน คิดในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี (กฎหมายภาษีอากร. 2551) กำหนดอายุการใช้งานประมาณ 5 ปี ใช้วิธีคำนวณด้วยวิธีเส้นตรง (Straight –line Method) มีการเปลี่ยนอุปกรณ์สำนักงานทุก 5 ปี โดยราคาอุปกรณ์สำนักงานเป็นราคาเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเงินเฟ้อ

บทที่2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

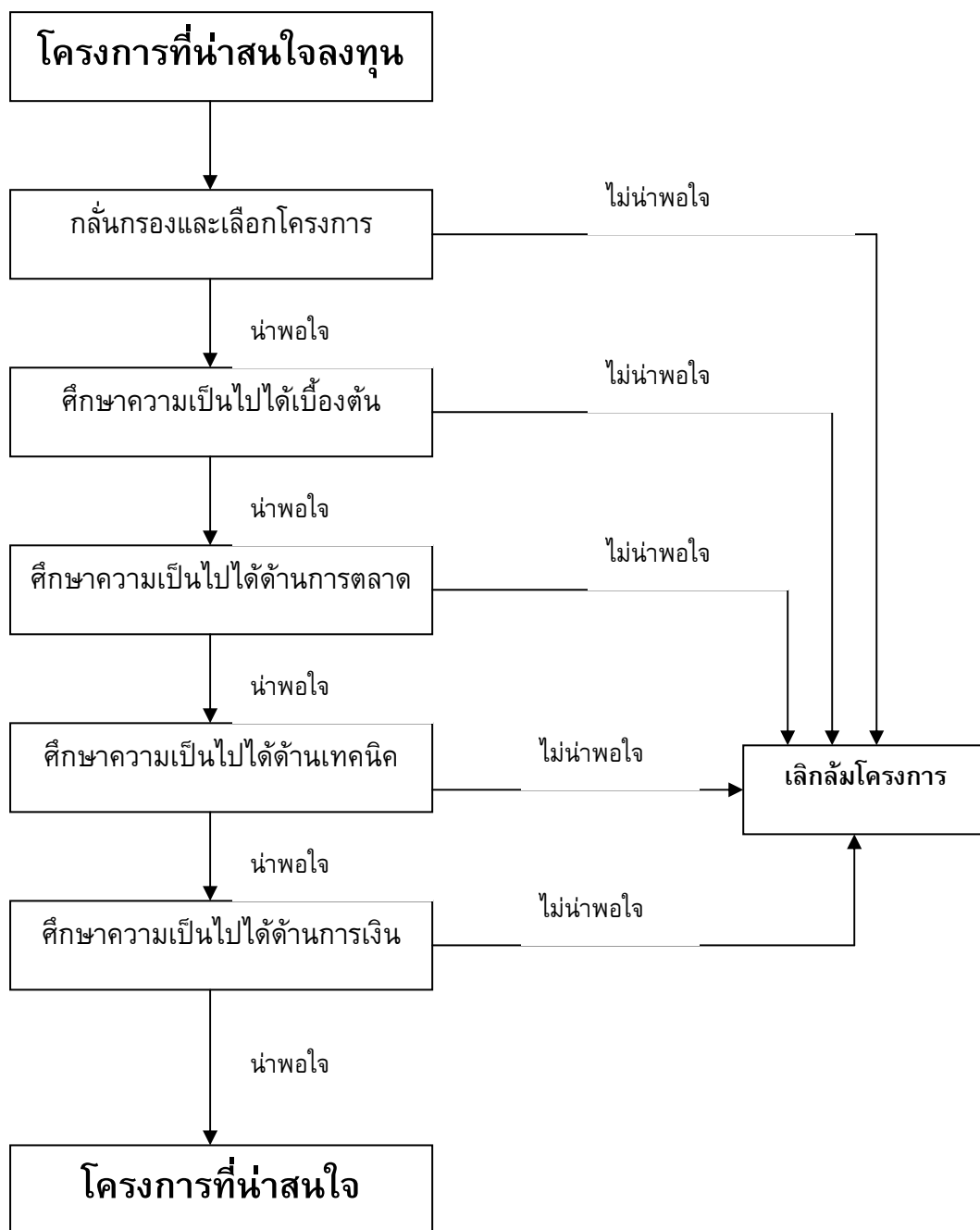
ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และได้นำเสนอตามหัวข้อต่อไปนี้

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
 - 1.1 แนวคิดและทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
 - 1.2 แนวคิดและทฤษฎีมูลค่าของเงินตราที่เปลี่ยนไปตามเวลา
 - 1.3 แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
 - 1.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับผลตอบแทนโครงการ
 - 1.5 แนวคิดและทฤษฎีเครื่องมือการตัดสินใจลงทุน
 - 1.6 แนวคิดและทฤษฎีการวิเคราะห์โครงการภายใต้ความเสี่ยงและความไว
2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1.1 แนวคิดและทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

ความเป็นไปได้ของโครงการ (Project Feasibility) หมายถึง กิจกรรมการลงทุนในการผลิตสินค้า หรือ บริการ เพื่อทราบถึงผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน ซึ่งพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้โดยการวิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านเทคนิคและการวิเคราะห์ด้านการเงิน ตลอดจนการวิเคราะห์เกี่ยวกับการบริหารอื่น ๆ ที่มีส่วนในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้น กระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุน ดังภาพประกอบ1 เริ่มต้นด้วยการแสวงหาโครงการที่สนใจลงทุน หลังจากนั้นจึงกลั่นกรองและเลือกโครงการที่น่าสนใจลงทุน แล้วทำการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น หากเป็นที่น่าสนใจจึงทำการศึกษาความเป็นไปได้ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ถ้าเป็นที่น่าสนใจจึงดำเนินการโครงการต่อไป (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.2541:56-61)



ภาพประกอบ 2 กระบวนการวิเคราะห์โครงการลงทุน

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในช่วงระยะก่อนการลงทุน เป็นการเตรียมการและรวบรวมข้อมูล เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ประกอบการตัดสินใจลงทุน และจากความหมายของความเป็นไปได้ของโครงการ และกระบวนการวิเคราะห์โครงการข้างต้นจะเห็นได้ว่าการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้นจะเกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ที่สำคัญ 3 ประการ คือ

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด
2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค
3. การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Market Analysis)

ขั้นตอนนี้เป็นการศึกษารายละเอียดของข้อมูลที่น่าไปใช้กำหนดเป้าหมายของการตลาด คุณลักษณะและภาวะของตลาด ตลอดจนระบุถึงขนาดตลาดทั่วไป การวิเคราะห์ด้านการตลาดประกอบด้วย

- 1) บรรยายภาวะตลาดโดยสรุป รวมถึงขอบเขตของตลาด ช่องทางระบบการจัดจำหน่าย และวิธีปฏิบัติในทางการค้าทั่วไป
- 2) วิเคราะห์อุปสงค์ ทั้งในอดีต ปัจจุบัน และ อนาคต
- 3) วิเคราะห์ช่องทางระบบการจัดจำหน่ายสินค้าทั้งในอดีต และปัจจุบัน เก็บรวบรวมข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์แข่งขันของผลิตภัณฑ์ เช่น ราคาขาย คุณภาพ กลยุทธ์ทางการตลาดของคู่แข่ง
- 4) คัดคะแนนส่วนแบ่งตลาดของโครงการนั้น โดยคำนึงถึงอุปสงค์การจัดจำหน่าย สถานการณ์แข่งขัน และกลยุทธ์ทางการตลาดของโครงการ

โดยการวิเคราะห์ด้านการตลาดนี้ จะใช้ทฤษฎีส่วนสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจหรือบริการ หรือ 7 PS มาประกอบในการวิเคราะห์ ซึ่งรายละเอียดแต่ละส่วนมีดังนี้

1. ผลิตภัณฑ์ (Product) คือ สิ่งที่เสนอขายโดยธุรกิจ เพื่อสนองความต้องการของลูกค้าให้พึงพอใจ ผลิตภัณฑ์ต้องมีสรรพประโยชน์ มีคุณค่าในสายตาของลูกค้าจึงจะมีผลทำให้ผลิตภัณฑ์สามารถขายได้

2. ราคา (Price) คือคุณค่าของผลิตภัณฑ์ในรูปตัวเงิน ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบระหว่างคุณค่าผลิตภัณฑ์กับราคาก่อนการตัดสินใจซื้อ ดังนั้นการกำหนดราคาต้องคำนึงถึงคุณค่าของผลิตภัณฑ์ต้นทุนสินค้า การแข่งขันในตลาด และปัจจัยอื่นๆ

3. การส่งเสริมการตลาด (Promotion) เป็นการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อเพื่อให้เกิดความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับตัวผลิตภัณฑ์ โดยมีเครื่องมือส่งเสริมที่สำคัญ คือ การโฆษณาการส่งเสริมการขาย การขายโดยพนักงานขาย และการประชาสัมพันธ์

4. การจัดจำหน่าย (Place) คือ โครงสร้างของช่องทางซึ่งประกอบด้วยสถาบันและกิจกรรมใช้เพื่อเคลื่อนย้ายผลิตภัณฑ์และบริการผลิตภัณฑ์ จากองค์กรไปยังตลาด

5. บุคคล (People) หรือ พนักงาน (Employee) ซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือกการฝึกอบรม การจูงใจ เพื่อสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้แตกต่างเหนือคู่แข่ง พนักงานต้องมีความสามารถในการแก้ไขปัญหาและการตอบสนองลูกค้า

6. การสร้างและการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical evidence and presentation) โดยพยายามสร้างคุณภาพโดยรวม เพื่อสร้างคุณค่าให้กับลูกค้า

7. กระบวนการ (Process) เพื่อส่งมอบคุณภาพการให้บริการกับลูกค้าได้รวดเร็ว และประทับใจ (ศิริวรรณ เสรีรัตน์และคณะ, 2541, หน้า 337)

2. การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

เมื่อได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาด และมีโอกาสทำการตลาดได้ ขั้นต่อมา คือ การศึกษาความเป็นไปได้ทางเทคนิค (Technical Feasibility Analysis) คือ เมื่อกิจการทราบความต้องการผลิตภัณฑ์ของตลาด หรือลูกค้าแล้ว จึงทำการศึกษาเกี่ยวกับการผลิต (Production) ว่าผลิตภัณฑ์ที่ลูกค้าต้องการนั้น สามารถผลิตได้หรือไม่ การผลิตจะดำเนินการผลิตอย่างไร ขั้นตอนการผลิตเป็นอย่างไร ต้องใช้เครื่องจักรหรือเครื่องมืออะไรบ้าง โรงงานควรตั้งอยู่ที่ใด ความต้องการแรงงานในการผลิตมากน้อยเพียงใด การจัดหาวัตถุดิบ หรือวัสดุที่ใช้ในการผลิตอย่างเหมาะสมได้อย่างไร ตลอดจนการคาดการณ์ค่าใช้จ่ายในการผลิตเพื่อคำนวณหากำไรของกิจการต่อไป

3. การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

เป็นการวิเคราะห์เพื่อดูว่าโครงการที่จัดขึ้นมีลักษณะคุ้มทุนหรือไม่ คือ ถ้าลงทุนไปหนึ่งหน่วย ผลตอบแทนที่ได้มากกว่าหนึ่งหน่วยหรือไม่ ถ้ามากกว่าแสดงว่าควรลงทุนในโครงการ ถ้าเท่ากับหนึ่งแสดงว่าเสมอตัว ถ้าน้อยกว่าหนึ่งแสดงว่าต่ำกว่าทุน(วีระพล สุวรรณันท์, 2524)

การประมาณการด้านการเงินของโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นกิจกรรมที่ต้องทำล่วงหน้าก่อนที่โครงการจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ต้องมีการประมาณการด้านการเงินของโครงการ ซึ่งคือการประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนที่จะได้รับการทำโครงการนั้น ๆ ว่าเป็นจำนวนเงินเท่าใด และเป็นระยะเวลาที่ปี การประมาณการค่าใช้จ่ายและผลตอบแทนของโครงการเป็นข้อมูลสำคัญที่จะนำไปใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงิน ช่วยในการตัดสินใจว่าโครงการดังกล่าวควรลงทุนหรือไม่ ถ้ามีการประมาณการค่าใช้จ่ายต่ำกว่าที่ควรจะเป็นหรือประมาณการผลตอบแทนสูงกว่าที่ควรจะเป็น หากตัดสินใจลงทุนแล้วจะเกิดความเสียหายขึ้นได้ ดังนั้น ควรต้องใช้ความระมัดระวังในการประมาณการด้านการเงินเป็นอย่างยิ่ง (ฐาปนา จิมไพศาล; และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. 2542: 61-74)

ค่าใช้จ่ายของโครงการ

ค่าใช้จ่ายของโครงการ อาจแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ (1) ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตน (Tangible cost) หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่สามารถคิดเป็นมูลค่าตัวเงินได้ (2) ค่าใช้จ่ายที่ไม่มีตัวตน (Intangible Costs) หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคิดออกมาเป็นมูลค่าหรือตัวเงินได้

ค่าใช้จ่ายที่มีตัวตน ยังสามารถแบ่งตามหน้าที่ได้ 2 ประเภท คือ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Investment Costs) และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Costs)

ค่าใช้จ่ายลงทุน หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อเป็นฐานหรือสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการผลิตหรือให้บริการ หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า เงินลงทุนในโครงการ โดยทั่วไปจะประกอบด้วย

1. เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร หมายถึง เงินลงทุนในสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากกว่า 1 ปี และโครงการจำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน ได้แก่

1.1 ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าถมดิน ค่าทำถนน ค่าติดตั้งเสาไฟฟ้า และค่าทำรั้ว เป็นต้น

1.2 อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่นๆ เช่น ค่าอาคาร ซึ่งรวมถึงค่าติดตั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น

1.3 เครื่องจักรและอุปกรณ์ เช่น ค่าเครื่องจักร เครื่องมือ และอุปกรณ์ในการผลิต เป็นต้น

2. ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่เริ่มดำเนินการผลิตหรือให้บริการ แต่ถ้ากรณีเป็นโครงการขายกิจการ จะหมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงวันที่มีรายได้ส่วนเพิ่มจากการขายกิจการ ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานโดยทั่วไป ได้แก่ เงินเดือนผู้บริหารและเจ้าหน้าที่โครงการ ค่าเดินทาง ค่าเช่าสำนักงาน ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตตั้งกิจการ ค่าใช้จ่ายในการติดต่อขอกู้เงิน ค่าฝึกอบรมพนักงาน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ เป็นต้น

3. เงินทุนหมุนเวียน หมายถึงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินโครงการ ซึ่งหาได้จากสินทรัพย์หมุนเวียนลบด้วยหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งโดยปกติโครงการจะต้องเตรียมเงินทุนหมุนเวียนไว้ นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายลงทุนประเภทอื่น เพื่อความราบรื่นในการดำเนินงาน อย่างไรก็ตามเมื่อโครงการสิ้นสุดลง เงินทุนหมุนเวียนนี้จะกลับคืนมาเป็นผลตอบแทนปีสุดท้ายของโครงการ เนื่องจากเงินลงทุนที่ลงทุนไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนไม่ได้จ่ายแล้วจ่ายเลย แต่ใช้หมุนเวียนอยู่ในโครงการ ดังนั้นเมื่อสิ้นสุดโครงการจึงได้รับกลับคืนมา

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน หมายถึง มูลค่าของทรัพยากรที่ใช้ไปเพื่อการดำเนินงานของโครงการ หรืออีกนัยหนึ่ง คือจำนวนเงินที่โครงการจ่ายออกไปเพื่อการดำเนินงานตามปกติของโครงการนั่นเอง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยทั่วไปประกอบด้วย 2 ประเภท คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการผลิต หรือ ต้นทุนการผลิต หมายถึง ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการผลิตสินค้าหรือการให้บริการ ประกอบด้วย

1.1 ค่าวัตถุดิบทางตรง ได้แก่ ต้นทุนวัตถุดิบที่ใช้เป็นส่วนสำคัญของการผลิตสินค้า หรือการให้บริการ

1.2 ค่าแรงงานทางตรง ได้แก่ ต้นทุนแรงงานที่ใช้โดยตรงในการผลิตสินค้าหรือให้บริการ

1.3 ค่าใช้จ่ายในการผลิต ได้แก่ ต้นทุนการผลิตทั้งหมดที่จำเป็นต้องใช้ นอกเหนือจากวัตถุดิบทางตรง และค่าแรงงานทางตรง เช่น ค่าวัตถุดิบทางอ้อม ค่าแรงงานทางอ้อม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าโรงงาน ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร หมายถึง ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการขายและบริหาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการผลิตสินค้าหรือให้บริการโดยตรง เช่น เงินเดือนผู้บริหาร ค่านายหน้า พนักงานขาย ค่าเช่าสำนักงาน ค่าน้ำค่าไฟฟ้าสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น

ขั้นตอนการประมาณค่าใช้จ่ายของโครงการ

การประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการประกอบด้วย 3 ขั้นตอน ดังนี้

1. ระบุรายการและปริมาณค่าใช้จ่าย
2. ตีราคาค่าใช้จ่าย
3. รวมค่าใช้จ่ายเป็นรายปี

ขั้นตอนที่ 1: ระบุรายการและปริมาณค่าใช้จ่าย เนื่องจากค่าใช้จ่ายโครงการก็

คือ มูลค่าของปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรที่โครงการใช้ไป ดังนั้น การประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ของโครงการ จึงควรเริ่มต้นจากการระบุว่าถ้ามีการลงทุนก่อสร้างตามแผนงานโครงการแล้ว จะต้องมีการใช้ปัจจัยการผลิตหรือทรัพยากรอะไรบ้าง และในปริมาณมากน้อยเพียงใด และหลังจากระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทุกประเภทออกมาได้แล้ว ก็ให้ทำการจัดประเภทค่าใช้จ่ายออกเป็นหมวดหมู่ เช่น ค่าที่ดิน ค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง ค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติ ก่อนที่จะมีการระบุรายการและปริมาณค่าใช้จ่ายของโครงการที่จะต้องมีการศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องมาพอสมควร เช่น ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด ด้านเทคนิค รวมถึงการสำรวจออกแบบ และกำหนดขนาดการผลิตมาก่อนแล้ว ดังนั้น โดยทั่วไปการระบุค่าใช้จ่ายของโครงการจึงทำได้ไม่ยากนัก เพราะเจ้าหน้าที่ทางเทคนิคหรือวิศวกรจะเป็นผู้ให้คำตอบสิ่งต่างๆ เหล่านี้ได้เป็นอย่างดี

ขั้นตอนที่ 2 : ตีราคาค่าใช้จ่าย คือ การนำราคาที่เหมาะสมมาตีค่ารายการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้แล้วในขั้นตอนที่ 1 เพื่อจะได้ประมาณการรายการค่าใช้จ่ายที่ระบุให้เป็นตัวเงิน เนื่องจากปัจจัยการผลิต หรือทรัพยากรที่จะใช้ในโครงการมีหน่วยไม่เหมือนกัน เช่น ที่ดินมีหน่วยเป็นไร่ แรงงานมีหน่วยเป็นคนหรือชั่วโมง เป็นต้น การตีราคาค่าใช้จ่ายจะต้องมีการกำหนดราคาที่ใช้ในการตีค่าที่เหมาะสม อาจนำไปสู่ความผิดพลาดในการประเมินค่าโครงการในที่สุด อย่างไรก็ตาม ราคาที่อาจนำมาใช้ได้มี 2 ชนิด คือ ราคาตลาด (Market Price) และราคาเงา (Shadow Price)

ราคาตลาด (Market Price) หมายถึง ราคาที่กำหนดขึ้นโดยเปิดเผย สามารถสังเกตได้จากการซื้อขายจริงในตลาด ราคาตลาดจะเป็นราคาจริง (Actual Price) ของปัจจัยการผลิตที่มีซื้อขายกันภายใต้ระบบการแลกเปลี่ยนตามปกติ ราคาตลาดจึงสามารถนำมาใช้ในการตีราคาปัจจัยการผลิตของโครงการได้ และเพื่อให้ได้มาซึ่งราคาตลาดดังกล่าว ผู้วิเคราะห์โครงการอาจใช้วิธีสอบถามราคาปัจจัยการผลิตที่ต้องการจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ซึ่งอาจเป็นผู้ค้าส่งหรือผู้ค้าปลีก หรือผู้ขายปัจจัยการผลิตนั้นๆ ถ้าเป็นค่าใช้จ่ายประเภทค่าก่อสร้าง อาจสอบถามผู้รับเหมา หรือราคาที่วิศวกรประเมินไว้ เป็นต้น ข้อพึงสังเกตว่าราคาตลาดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณค่าใช้จ่ายของโครงการจะต้องเป็นราคาที่โครงการคาดว่าจะจ่ายจริง และต้องเป็นราคาที่ส่งถึงที่ตั้งโครงการ และพร้อมใช้งาน

ราคาเงา (Shadow Price) หมายถึง ราคาที่ควรจะเป็นในระบบเศรษฐกิจที่มีดุลยภาพภายใต้เงื่อนไขของการแข่งขันที่สมบูรณ์ ราคาเงาเป็นราคาสมมติที่สะท้อนถึงค่าเสียโอกาสที่แท้จริงของปัจจัยการผลิต ราคาเงาจึงเป็นแนวคิดในทางเศรษฐศาสตร์

ขั้นตอนที่3 : รวมค่าใช้จ่ายเป็นรายปี เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการประมาณการค่าใช้จ่ายของโครงการ เพื่อให้ผู้วิเคราะห์โครงการได้มองเห็นภาพรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการตลอดอายุของโครงการ ซึ่งตามปกติโครงการทุกประเภทส่วนใหญ่ มักจะมีการลงทุนมากในระยะเริ่มแรก เนื่องจากมีค่าซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเครื่องจักร และอุปกรณ์การผลิตเป็นต้น อย่างไรก็ตาม ยังมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในแต่ละปี เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จแล้วและเริ่มเปิดดำเนินการอีกด้วย เช่น ค่าวัตถุดิบ ค่าแรงงาน ค่าน้ำประปา เงินเดือนผู้บริการ เป็นต้น

ผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทนของโครงการอาจแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ 1) ผลตอบแทนที่มีตัวตน (Tangible Benefits) หมายถึงผลตอบแทนที่สามารถคิดเป็นมูลค่าหรือเป็นตัวเงินได้ 2) ผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน (Intangible Benefits) หมายถึง ผลตอบแทนที่ไม่สามารถตีเป็นค่าเงินได้

ผลตอบแทนที่มีตัวตน ยังสามารถจำแนกออกได้เป็นผลตอบแทนทางตรง (Direct Benefits) และ ผลตอบแทนทางอ้อม (Indirect Benefits) ผลตอบแทนทางตรง หรือ ผลตอบแทนขั้นต้น (Primary Benefits) ได้แก่ รายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ผลิตได้โดยตรงจากโครงการ นอกจากนี้ ในบางโครงการยังหมายถึงการลดลงในต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการทำโครงการนั้น เช่น โครงการแลกเปลี่ยนเครื่องจักรใหม่แทนเครื่องจักรเก่า ซึ่งจะประหยัดค่าใช้จ่ายในการผลิตต่อหน่วยให้ลดลง เป็นต้น

ผลตอบแทนทางอ้อม หรือ ผลตอบแทนขั้นรอง (Secondary Benefits) ได้แก่ มูลค่าที่เพิ่มขึ้นจากกิจการส่วนควบ หรือผลตอบแทนอย่างหนึ่งว่าผลตอบแทนที่เกิดขึ้นภายนอกโครงการ เช่น โครงการฝึกอบรมพนักงาน ผลตอบแทนที่ได้ คือ ทักษะที่คนงานได้รับซึ่งสามารถนำมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต แต่เมื่อใดก็ตามที่คนงานย้ายไปทำงานที่อื่นกิจการที่รับคนงานไปก็ได้รับประโยชน์ โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม เป็นต้น

ขั้นตอนการประมาณการผลตอบแทนของโครงการ

การประมาณการผลตอบแทนของโครงการประกอบด้วย 3 ขั้นตอน ดังนี้

1. ระบุรายการและปริมาณผลตอบแทน
2. ติราคาผลตอบแทน
3. รวมผลตอบแทนเป็นรายปี

ขั้นตอนที่1 ระบุรายการและปริมาณผลตอบแทน การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ จะเริ่มต้น ด้วยการระบุตัวผลตอบแทนทุกรายการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ ได้แก่ รายได้จากการขายสินค้าหรือบริการ ซึ่งเป็นผลได้โดยตรงของโครงการนั่นเอง และยังรวมถึงการประหยัดค่าใช้จ่ายอันเนื่องจากการมีโครงการนี้ด้วย

ขั้นตอนที่2 : ติราคาผลตอบแทน โดยที่ผลตอบแทนของโครงการ คือ รายได้หรือยอดขายที่ได้จากการขายสินค้าหรือบริการที่ผลิตได้จากโครงการ ผลตอบแทนของโครงการสามารถหาได้จากปริมาณขายคูณด้วยราคาขายต่อหน่วย ซึ่งราคาขายนี้จะหมายถึง ราคาที่ได้รับจริงจาก

การขายสินค้าหรือบริการที่ผลิตได้จากโครงการนั้นๆ ส่วนปริมาณขายสามารถหาได้จากการพยากรณ์ปริมาณขายในแต่ละปี

ขั้นตอนที่ 3: รวมผลตอบแทนเป็นรายปี เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการประมาณผลตอบแทนของโครงการ โดยจะรวมผลตอบแทนทุกประเภทเข้าด้วยกันเป็นรายปี เพื่อแสดงให้เห็นถึงยอดรวมของผลตอบแทนที่โครงการจะได้รับในแต่ละปี ตลอดอายุของโครงการ

การประมาณการกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ

เนื่องจากโครงการมีอายุยาวนานหลายปี และตลอดอายุโครงการ ก็จะมีทั้งค่าใช้จ่ายรายปี และผลตอบแทนรายปี ดังนั้นในทางปฏิบัติจึงมักนำเอาผลตอบแทนรายปีที่ได้รับมาหักค่าใช้จ่ายรายปีเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสุทธิรายปี หรือกระแสเงินสดสุทธิรายปีของโครงการ โดยที่กระแสเงินสดสุทธิของโครงการนี้จะเป็นสิ่งจำเป็นที่จะใช้ประเมินค่าโครงการลงทุนว่าควรตัดสินใจลงทุนหรือไม่ลงทุนต่อไป การหากระแสเงินสดสุทธิรายปี ตลอดอายุโครงการ สามารถแบ่งเป็น 2 กรณีดังนี้

- 1) กรณีคำนึงถึงแหล่งเงินทุนจากภายนอก
- 2) กรณีไม่คำนึงถึงแหล่งเงินทุนจากภายนอก

การประมาณการงบกำไรขาดทุนของโครงการ

การประมาณการงบกำไรขาดทุน หรือการจัดทำงบกำไรขาดทุนล่วงหน้า จัดทำขึ้นเพื่อแสดงผลการดำเนินงานของโครงการล่วงหน้าตลอดอายุของโครงการ ว่าในแต่ละปีโครงการที่ทำคาดว่าจะได้กำไรหรือขาดทุนเท่าใด การประมาณการงบกำไรขาดทุน จำเป็นต้องมีการประมาณการรายได้จากการขาย ค่าใช้จ่ายในการผลิต (ต้นทุนการผลิต) และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ตลอดอายุของโครงการเสียก่อน จากนั้นจึงนำมาเปรียบเทียบกัน ซึ่งถ้าปีใดรายได้มากกว่าค่าใช้จ่าย โครงการก็จะได้กำไรในปีนั้น และในทางตรงกันข้ามถ้าปีใดรายได้น้อยกว่าค่าใช้จ่าย ปีนั้นโครงการก็จะขาดทุน

การประมาณการงบประมาณเงินสดของโครงการ

งบประมาณเงินสดเป็นงบประมาณที่จัดทำขึ้นเพื่อแสดงการรับและจ่ายเงินสด โดยแยกตามระยะเวลาที่ได้รับหรือจ่ายเงินสดนั้นจริง การจัดทำงบประมาณเงินสดจะทำให้โครงการทราบฐานะเงินสดได้ล่วงหน้า ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริหารในการวางแผนการจัดทำเงินสดและควบคุมการใช้เงินสดตลอดอายุของโครงการ

ขั้นตอนการจัดทำงบประมาณเงินสด แบ่งเป็น

1. ประมาณการจำนวนเงินสดรับ ซึ่งเงินสดรับโดยทั่วไปจะได้อาจมาจากรายได้จากการขายสินค้าหรือบริการ เงินทุนส่วนของเจ้าของ การกู้ยืม เงินปันผลรับฯ
2. ประมาณการจำนวนเงินสดจ่าย ซึ่งเงินสดจ่ายโดยทั่วไปจะจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน และเงินทุนหมุนเวียน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จ่ายชำระหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ตลอดจนจ่ายภาษีเงินได้ เป็นต้น

3.เปรียบเทียบรายการเงินสดรับกับเงินสดจ่ายในช่วงระยะเวลาเดียวกัน ว่ามีเงินสดสุทธิเท่าใด ซึ่งถ้าเงินสดสุทธิเป็นบวก ก็แสดงว่ากิจการมีเงินสดเหลือปลายงวดนั้นๆ แต่ถ้าเงินสดสุทธิติดลบก็แสดงว่ากิจการเงินสดขาดมือ ซึ่งข้อมูลเหล่านี้ผู้บริหารจะนำไปในการวางแผนจัดการเงินสดให้มีประสิทธิภาพต่อไป

นอกจากนี้ การจัดทำงบประมาณเงินสด ยังช่วยให้โครงการสามารถหาดุลเงินสดสะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง (ปลายงวด) ได้จากการรวมยอดสะสมของเงินสดในปีที่ผ่านมา จนถึง ณ เวลานั้นๆ เพื่อนำไปแสดงในรายการเงินสดของงบดุลที่จะประมาณขึ้นในขั้นต่อไปอีกด้วย

การประมาณการงบดุลของโครงการ

การประมาณการงบดุลหรือการจัดทำงบดุลล่วงหน้า เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพราะงบดุลโดยประมาณนี้จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลจากบออื่น ๆ ที่ประมาณการมาก่อนหน้านี้แล้ว งบดุลโดยประมาณของโครงการจะทำให้ผู้บริหารเห็นถึงฐานะทางการเงิน ตลอดอายุของโครงการ โดยที่รายการในงบดุลดังกล่าวจะแสดงยอดสะสม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ที่จัดทำงบดุลขึ้น ซึ่งโดยปกติก็คือ ณ เวลาสิ้นปีใด ๆ โดยรายการในงบดุล ประกอบด้วย สินทรัพย์ หนี้สิน และ ส่วนของเจ้าของ

การประเมินค่าโครงการลงทุน

หลังจากที่ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งในด้านการตลาด ด้านเทคนิค และ ด้านบริหารแล้ว เพื่อให้ได้ข้อมูลใช้เป็นพื้นฐานในการตัดสินใจว่าโครงการที่กำลังพิจารณาอยู่นั้นมีความเป็นไปได้ หรือมีลู่ทางนำลงทุนเพียงใด ขั้นตอนต่อไปที่จะต้องดำเนินการ คือ การวิเคราะห์ และประเมินค่าโครงการลงทุนเพื่อพิจารณาว่าโครงการนั้นให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับเงินลงทุนหรือไม่ หรือผลประโยชน์ที่ได้รับสูงกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไป ซึ่งวิธีการประเมินค่าโครงการลงทุนสามารถแบ่งออกเป็น 2 วิธีใหญ่ๆ คือ

1. การประเมินโครงการลงทุนที่ไม่คำนึงถึงค่าของเงินกับเวลา
2. การประเมินค่าโครงการลงทุนที่คำนึงค่าของเงินกับเวลา

1.2 แนวคิดและทฤษฎีมูลค่าของเงินตราที่เปลี่ยนไปตามเวลา

เนื่องจากมูลค่าของเงินเปลี่ยนไปตามเวลา (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544:39-45) จำนวนเงินที่อยู่ในมือในปัจจุบัน (Present Value) จะมีค่ามากกว่าเงินที่ได้รับในอนาคต (Future Value) ดังนั้น จำนวนรวมในปัจจุบัน จึงมีค่ามากกว่าจำนวนรวมในอนาคตของเงินตราจำนวนเดียวกัน สิ่งเหล่านี้เป็นจริงเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่

การลงทุนของโครงการในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยคาดว่าผลประโยชน์ที่ได้รับเกิดขึ้นในอนาคต ในการประเมินโครงการเพื่อความคุ้มทุนนั้น ทั้งกระแสผลประโยชน์ (Benefit Stream) และ กระแสเงินต้น (Cost Stream) ของโครงการจะถูกปรับค่าที่เวลาเดียวกัน ก่อนที่นำมาวิเคราะห์และเปรียบเทียบ วิธีการปรับค่าทั่วไปคือ การคิดลด (Discounting) กล่าวคือ มูลค่าในอนาคตจะถูกแปลงค่าให้กลายเป็นมูลค่าปัจจุบันหรือเทียบเท่า

สำหรับตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการ (Indicator of Project Worth) ซึ่งมีความสำคัญมากในการตัดสินใจในโครงการที่กำลังพิจารณาอยู่ว่าจะรับหรือปฏิเสธโครงการ หรือนำมาใช้สำหรับเป็นเกณฑ์ในการลงทุน (Investment Decision Criteria) ทั้งนี้เพราะตัวชี้วัดความคุ้มค่าของโครงการสามารถบอกให้ทราบถึง ลำดับความสำคัญของแต่ละโครงการ และบ่งบอกได้ว่าแต่ละโครงการนั้น คุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่

1.3 แนวคิดการวิเคราะห์ต้นทุนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

การตัดสินใจที่จะเลือกโครงการใดโครงการหนึ่งเพื่อการลงทุน ขึ้นอยู่กับความคุ้มค่าของโครงการนั้นๆ ความสำเร็จของโครงการวัดได้จากการเปรียบเทียบกับระหว่างผลประโยชน์และหรือผลตอบแทนกับต้นทุนของโครงการ ทั้งในรูปของการวิเคราะห์โครงการ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ทั้งทางด้านการเงินและทางด้านเศรษฐกิจ แต่ประเด็นที่น่าสนใจอยู่ที่ว่า จะนับหรือวัดผลประโยชน์และต้นทุนของโครงการเหล่านั้นได้อย่างไร (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ.2544: 64-71)

ต้นทุน หมายถึง รายจ่ายที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้นและทำให้ธุรกิจได้รับประโยชน์หรือผลตอบแทนในรูปของสินทรัพย์หรือการบริการต้นทุนที่เกิดขึ้นของธุรกิจ (จินตนา พรพิไลวรรณ. 2547:65)

พฤติกรรมของต้นทุน หมายถึง การที่ต้นทุนจะมีปฏิกิริยาหรือตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในระดับกิจกรรมการดำเนินงานของธุรกิจอย่างไร เช่น ระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงอาจทำให้ต้นทุนเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันหรืออาจไม่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้น ต้นทุนจำแนกได้เป็น 3 ประเภท คือ

1. ต้นทุนคงที่ หมายถึง ต้นทุนต่างๆ ที่มีต้นทุนรวมคงที่ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามระดับกิจกรรมต่างๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปภายในช่วงที่มีความหมาย โดยระดับกิจกรรมนั้นสามารถพิจารณาได้หลายลักษณะเช่น หน่วยสินค้าที่ขาย หน่วยสินค้าที่ผลิต ระยะทางการวิ่งของรถ หรือ จำนวนชั่วโมงแรงงาน เป็นต้น ต้นทุนคงที่รวมจะได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงระดับกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปจากเดิม นั่นคือ ต้นทุนรวมยังมีค่าคงที่ เช่น ค่าเช่า ค่าเสื่อมราคา (คิดตามวิธีเส้นตรง) เงินเดือนฝ่ายบริหารและค่าโฆษณา เป็นต้น

2. ต้นทุนผันแปร หมายถึง ต้นทุนต่างๆ ที่มีต้นทุนรวมเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของระดับกิจกรรม เช่น วัตถุดิบทางตรง จะเห็นได้ว่าต้นทุนของวัตถุดิบทางตรงที่ใช้ในการผลิตในงวดระยะเวลาหนึ่งๆ จะมีการเปลี่ยนแปลงไป เมื่อคิดต้นทุนผันแปร กล่าวคือ ถ้าผลิตสินค้าจำนวนมากขึ้นเท่าไร ต้นทุนผันแปรรวมจะผันแปรเป็นสัดส่วนโดยตรง คือ เพิ่มขึ้นตามจำนวนหน่วยสินค้าที่ผลิต ถ้าผลิตสินค้าลดลง ต้นทุนผันแปรจะลดลงไปด้วย แต่ทางตรงกันข้าม ถ้าพิจารณาที่ต้นทุนผันแปรต่อหน่วยหรือต่อระดับกิจกรรมแล้ว พบว่าต้นทุนผันแปรต่อหน่วยนั้นจะมีค่าคงที่เท่ากันทุก ๆ หน่วยที่เกิดขึ้นภายในช่วงที่มีความหมาย นอกจากวัตถุดิบทางตรงแล้ว ค่าแรงงานทางตรงและค่านายหน้าพนักงานขายก็มีลักษณะเป็นต้นทุนผันแปรเช่นเดียวกัน

3.ต้นทุนผสม หมายถึง ต้นทุนต่างๆที่มีต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรรวมอยู่ด้วยกัน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำ เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนคงที่นั้นเป็นต้นทุนขั้นต่ำที่เกิดขึ้น แม้จะไม่มีระดับกิจกรรมเกิดขึ้นก็ตาม และส่วนของต้นทุนผันแปรไปตามระดับกิจกรรมที่เปลี่ยนไป

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

ในการลงทุนในโครงการหนึ่งๆ โดยทั่วไปมักใช้เงินทุนหลายแหล่ง ซึ่งแต่ละแหล่งก็มีต้นทุนที่แตกต่างกัน ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการคำนวณหาต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามสัดส่วนของเงินทุน แต่ละประเภทที่ใช้ในโครงสร้างเงินทุนนั้นๆ (ฐานา จิมไพศาล ; และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. 2544:151-152)

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weight Average Cost of Capital: WACC) หมายถึง ต้นทุนของเงินทุนที่คำนวณได้จากโครงสร้างเงินทุนของธุรกิจนั้น อันเกิดจากผลรวมระหว่างผลคูณของอัตราส่วนของเงินทุนแต่ละรายการในโครงสร้างเงินทุนกับต้นทุนหลังภาษีของรายการนั้นๆ ซึ่งการคำนวณต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการหนึ่งๆ สามารถคำนวณหาได้ตามขั้นตอน (ฐานา จิมไพศาล ; และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. 2544:151-152) ดังนี้

1. คำนวณหาต้นทุนเงินทุนหลังภาษีของแต่ละแหล่ง
2. กำหนดโครงสร้างเงินทุนว่าจะใช้เงินทุนจากแหล่งใดบ้างและใช้เงินแหล่งละเท่าใด
3. คำนวณหาสัดส่วนของเงินทุนแต่ละแหล่งในโครงสร้างเงินทุน โดยนำเงินจากแต่ละแหล่งหารด้วยจำนวนเงินทุนรวมทั้งสิ้น
4. คำนวณหาผลคูณระหว่างสัดส่วนของเงินทุนแต่ละแหล่ง (ข้อ3) กับ ต้นทุนเงินทุนหลังภาษีของแต่ละแหล่ง (ข้อ1)
5. หาผลรวมของผลคูณในข้อ 4 ซึ่งผลที่ได้คือ ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย อาจเขียนเป็นสูตร ดังนี้

$$WACC = WdKd (1-T) + WeKe$$

เมื่อ WACC แทน ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

Kd แทน ต้นทุนของหนี้สิน

Ke แทน ต้นทุนของเงินทุน

Wd แทน สัดส่วนเงินกู้ต่อเงินลงทุนรวม

We แทน สัดส่วนเงินลงทุนต่อเงินลงทุนรวม

T แทน อัตราภาษี

โดย $Wd + We = 1$

ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย จะทำให้ผู้ลงทุนทราบว่าในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งต่าง ๆ ตามสัดส่วนในโครงสร้างเงินทุนที่กำหนดไว้นั้น จะต้องเสียต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยต่อปีเท่าใด ซึ่งการทราบต้นทุนถัวเฉลี่ยดังกล่าว จะเป็นประโยชน์กับผู้บริหารที่มีหน้าที่ตัดสินใจลงทุนเป็นอย่างมาก ทั้งนี้เพราะการที่จะตัดสินใจลงทุนในโครงการใดนั้น โครงการดังกล่าวควรจะต้องให้ผลตอบแทนที่มากกว่าต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

1.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับผลตอบแทนโครงการ

ความหมายเกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการ

ผลตอบแทนของโครงการ คือ ผลผลิตที่เกิดขึ้นทั้งหมดจากการดำเนินโครงการซึ่งผลผลิตทั้งหมดนี้จะรวมถึงส่วนควบอื่นๆซึ่งจะไม่เกิดขึ้นถ้าไม่มีโครงการ ผลตอบแทนของโครงการอาจจำแนกออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ (สมศักดิ์ มีทรัพย์หลาก. 2547:250 – 253) ดังนี้

1. ผลตอบแทนทางตรงของโครงการ

ผลตอบแทนทางตรงของโครงการ คือ ผลผลิตสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินโครงการละมีส่วนเพิ่มอุปทานให้กับระบบเศรษฐกิจ ในทางตรงข้ามถ้าหากผลผลิตที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินโครงการไม่ได้มีส่วนในการเพิ่มอุปทานให้กับระบบเศรษฐกิจ แต่กลับมีลักษณะเป็นการทดแทนอุปทานให้กับระบบเศรษฐกิจที่มีอยู่เดิมมากกว่า ผลตอบแทนนี้ไม่ถือว่าเป็นผลตอบแทนของโครงการ

ผลสุทธิต่อถือว่าเป็นผลตอบแทนของโครงการถ้าจะจำแนกตามลักษณะของสินค้าสามารถจำแนกได้ 3 ประเภท ประเภทแรก สินค้าเพื่อการบริโภคขั้นสุดท้าย ซึ่งเกิดขึ้นเมื่อโครงการผลิตสินค้าเพื่อการบริโภคและสามารถเพิ่มอุปทานสินค้าในระบบเศรษฐกิจ เช่น พืช ผัก และผลไม้ เป็นต้น ประเภทที่สอง เป็นสินค้าขั้นกลางหรือเป็นสินค้าเพื่อนำไปผลิตเป็นสินค้าอื่นต่อไปและมีส่วนเพิ่มอุปทานสินค้าในระบบเศรษฐกิจ เช่น การผลิตข้าวเปลือกเพื่อนำไปผลิตเป็นข้าวสาร เป็นต้น ประเภทที่สาม คือ ผลผลิตที่ผลิตออกมาจากโครงการ แล้วส่งไปจำหน่ายยังต่างประเทศหรือผลิตเพื่อทดแทนการนำเข้า ผลตอบแทนจะวัดในรูปของเงินตราต่างประเทศที่แปลงมาเป็นเงินสกุลภายในประเทศ เช่น ยางพารา และถั่วมียาง เป็นต้น

สำหรับผลตอบแทนทางตรงของโครงการ โดยทั่วไปจะวัดจากสิ่งต่างๆดังนี้

1.1 การเพิ่มมูลค่าผลผลิตจากโครงการ มูลค่าผลผลิตจากโครงการในที่นี้ หมายถึงมูลค่าของผลผลิตรวมที่เพิ่มขึ้น และขอบเขตการวัดไม่ได้วัดเฉพาะมูลค่าของผลผลิตที่มีการซื้อขายเท่านั้น แต่รวมถึงมูลค่าของผลผลิตที่ผู้ผลิตเองอาจนำไปใช้หรือบริโภคเองด้วย การคิดมูลค่าเพิ่มผลผลิตจากโครงการนั้น ยังรวมถึงมูลค่าเพิ่มผลผลิตจากโครงการ ที่มีผลมาจากความสามารถในการปรับปรุงคุณภาพของผลผลิตให้ดีขึ้น สามารถเปลี่ยนแปลงเวลาและสถานที่การขายผลผลิต หรือการเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือรูปแบบของผลผลิต จนทำให้ผู้ผลิตสามารถขายผลผลิตในราคาที่เพิ่มขึ้นด้วย

1.2 ความสามารถในการลดค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนที่เกิดขึ้น เช่น ก่อนมีโครงการถ้าเป็นการผลิตข้าว เกษตรกรอาจใช้วิธีการผลิตดั้งเดิม คือ การใช้ปัจจัยการผลิตประเภทแรงงาน และสัตว์ เช่น จ้างคนเป็นรายวัน แปลงใช้ควาย และมีผลผลิตเกิดขึ้นเป็นข้าวเปลือกจำนวน 5,000 ถัง และมีค่าใช้จ่ายด้านแรงงานคน และสัตว์ 100,000 บาท แต่เมื่อมีโครงการผลิตข้าว โดยใช้เครื่องทุ่นแรง ได้แก่ รถแทรกเตอร์ และเครื่องหว่านข้าว แม้ว่าผลผลิตอาจเท่าเดิมคือ 5,000 ถัง แต่เสียค่าใช้จ่ายในการใช้เครื่องจักรเพียง 80,000 บาท ผลคือทำให้เกษตรกรสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการทำนาได้ 20,000 บาท ซึ่งจะกลายเป็นผลตอบแทนของโครงการนั่นเอง

นอกจากการลดค่าใช้จ่ายในการผลิตแล้ว การลดค่าใช้จ่ายในด้านอื่นๆก็สามารถนำมาพิจารณาในฐานะผลตอบแทนของโครงการได้เช่นกัน เช่น การลดค่าใช้จ่ายในการขนส่ง สำหรับโครงการตลาดเกษตรในท้องถิ่นที่ไม่ต้องนำผลผลิตไปขายที่อื่น หรือการลดความสูญเสียของผลผลิตที่เคยเกิดขึ้น จากการปลุกมะพร้าวพื้นเมืองที่มีโรคราและแมลงรบกวนง่าย แต่ภายหลังเมื่อมีโครงการปลุกมะพร้าวพันธุ์ใหม่ ความสูญเสียที่เกิดกับมะพร้าวมีน้อยมากหรือไม่เกิดขึ้นเลย

1.3 ผลตอบแทนอื่นๆ ผลตอบแทนอื่นๆ ที่สามารถเกิดขึ้นจากโครงการ ซึ่งมีผลต่อการนำมาพิจารณาในการวิเคราะห์โครงการนั้น อาทิ โครงการด้านการขนส่ง ผลตอบแทนโดยตรงคือ สามารถลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางสำหรับยานพาหนะ สิ้นเปลืองน้ำมันน้อยลง ลดการสึกหรอของเครื่องยนต์ลงได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการขนส่งด้านทางหลวงที่มีมาตรฐาน รวมทั้งประหยัดเวลาในการเดินทาง ซึ่งถือว่า การเดินทางที่เสียเวลามีต้นทุนเกิดขึ้นเสมอ อย่างไรก็ตาม นอกจากจะมีผลตอบแทนหลายๆอย่างจากโครงการในขณะเดียวกัน ก็มีต้นทุนเกิดขึ้นจากโครงการด้วย เช่น การเกิดอุบัติเหตุ ซึ่งทำให้มีประชาชนบาดเจ็บ ตาย หรือรวมทั้งทำให้ทรัพย์สินทั้งของตนเอง และบุคคลที่สามเสียหายด้วยก็ได้ ซึ่งสามารถตีค่าออกมาเป็นตัวเงินได้

2. ผลตอบแทนทางอ้อมของโครงการ

ผลตอบแทนทางอ้อมที่เกิดจากโครงการส่วนใหญ่มักเป็นผลตอบแทนที่เกิดขึ้นกับสังคมหรือบุคคลที่อยู่ภายนอกโครงการ ซึ่งอาจจะเป็นผลตอบแทนทางเศรษฐกิจหรือผลตอบแทนทางสังคมก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับโครงการนั้นๆ นอกจากนั้นผลของการดำเนินโครงการอาจมีผลตอบแทนทางอ้อมจากการประหยัดภายนอก (Externalities) เกิดขึ้นได้

3. ผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน

ผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตน ซึ่งโดยทั่วไปหมายถึง ผลตอบแทนที่ไม่สามารถวัดได้ (Intangible Benefits) แต่ในข้อเท็จจริงแล้วมักเป็นผลตอบแทนที่วัดได้ค่อนข้างยาก ทั้งนี้เพราะไม่สามารถหาอุปสงค์ผลตอบแทนประเภทนี้ได้ เนื่องจากการซื้อขายกันในตลาด เช่น ผลตอบแทนของการพักผ่อนในสวนสาธารณะ

แม้ว่า การวิเคราะห์ผลตอบแทนที่ไม่มีตัวตนจะเป็นสิ่งที่ยาก แต่ผลตอบแทนประเภทนี้เป็นสิ่งที่จะต้องคำนึงถึงด้วย เพราะมิฉะนั้นแล้วจะทำให้การวิเคราะห์โครงการขาดความสมบูรณ์

1.5 แนวคิดและทฤษฎีเครื่องมือการตัดสินใจลงทุน

แนวคิดและทฤษฎีเครื่องมือการตัดสินใจลงทุน(ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ.2544: 64-71) การวิเคราะห์และประเมินโครงการ การวิเคราะห์โครงการทางเศรษฐกิจ จะเน้นถึงผลตอบแทนสุทธิที่มีต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม เพื่อบรรลุถึงประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรที่มีอยู่จำกัด ผลของการวิเคราะห์จะปรากฏในรูปของผลตอบแทนที่ได้จะสูงกว่าหรือต่ำกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไป ถ้าสูงกว่าก็เป็นโครงการที่ดีทางเศรษฐกิจ จึงได้อธิบายถึงเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุน 2 ประเภท คือ

1. เกณฑ์การตัดสินใจแบบไม่ปรับค่าของเวลา เป็นเกณฑ์ที่ไม่นำเวลาเข้ามาเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดมูลค่าของเงินตรา (Value of Money) ทำให้มูลค่าเงินในอนาคต (Future Value) เท่ากับมูลค่าเงินปัจจุบัน

1.1 การตรวจสอบอย่างง่าย ๆ (Ranking by Inspection) ช่วยในการตัดสินใจอย่างคร่าว ๆ ผู้วิเคราะห์เพียงทราบปริมาณการลงทุนและผลตอบแทน ก็สามารถบอกได้ว่าโครงการหนึ่งจะดีกว่าโครงการหนึ่ง

1.2 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)
คือ ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนของโครงการ หรือระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ วิธีนี้นิยมใช้มากในทางธุรกิจ มีแบบการคำนวณดังนี้

ก. กรณีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากันทุกปี

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิต่อปี}}$$

ข. กรณีกระแสเงินสดสุทธิต่อปีไม่เท่ากัน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \text{ส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดรับทั้งปี}}$$

2. เกณฑ์การตัดสินใจแบบปรับค่าเวลา เป็นกระบวนการที่มูลค่าที่คิดเป็นเงินของต้นทุนผลประโยชน์ และผลประโยชน์สุทธิของโครงการที่เกิดขึ้นในระยะเวลาต่าง ๆ กันในอนาคตถูกปรับมาเป็นปัจจุบัน เรียกว่า มูลค่าปัจจุบัน(Present Value: PV) (โสภณ ฟองเพชร. 2547:46) โดยมีรูปแบบของเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อการลงทุนแบบปรับค่าเวลา ดังนี้

2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) คือ มูลค่าสุทธิในปัจจุบันของโครงการ คือ ผลรวมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้ปรับค่าเวลาแล้วของโครงการ ซึ่งมุ่งเพื่อวัดว่าโครงการที่กำลังพิจารณาอยู่นั้น จะให้ผลตอบแทนคุ้มค่าหรือมีกำไรต่อส่วนรวมหรือไม่ กล่าวคือ ถ้า

ค่าของ NPV ที่ได้ออกมาลบหรือต่ำกว่า 0 แสดงว่า การลงทุนตามโครงการนั้นจะไม่คุ้มค่า เกณฑ์นี้จึงนำมาใช้เพื่อช่วยในการตัดสินใจที่จะรับหรือปฏิเสธโครงการได้ (Cohn ; & Gesk. 1990:65-72)

ส่วนการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันดังกล่าว สามารถดำเนินการได้ 2 วิธีด้วยกัน คือ เริ่มด้วยการปรับค่าของเวลาของค่าใช้จ่ายและของผลตอบแทนเป็นรายปีไปจนตลอดอายุโครงการเพื่อให้เป็นค่าปัจจุบัน เมื่อนำมาหักลบกันจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ หรือ จะคำนวณหาโดยนำค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นของโครงการไปหักออกจากผลตอบแทนเป็นรายปีไป เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสุทธิ หรือกระแสเงินสด (Cash Flow) ในแต่ละปี ซึ่งก็คือคูณด้วย PWF หรือ $1/(1+i)^n$ ซึ่งค่าของ PWF สามารถดูได้จากตารางสำเร็จรูป เมื่อปรับค่าของเวลาแล้ว ก็จะได้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิหรือกระแสเงินสดเป็นรายปี และเมื่อรวมเข้าด้วยกันทุกปีจะเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ หรือ เรียกการวัดค่าโครงการแบบนี้ว่า 'Discounted Cash Flow Method') อาจเขียนเป็นสูตรคำนวณดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

กำหนดให้

B_t	=	ผลตอบแทนจากโครงการปีที่ t
C_t	=	ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการปีที่ t
i	=	อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของเงินทุน
n	=	อายุโครงการ (Project life)
t	=	ปีของโครงการ มีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

2.2 อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) อัตราผลตอบแทนของโครงการ หรือ อัตราผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่ได้คิดลดเป็นค่าในปัจจุบันแล้วเท่ากัน (Eugene F. Brigham. 2001:78 – 86) อัตราที่กล่าวถึง จึงเป็นอัตราความสามารถของเงินทุนที่จะก่อให้เกิดรายได้คุ้มกับเงินลงทุนเพื่อการนั้นพอดี หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือหาตัวอัตราส่วนลดตัวไหนที่จะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ เกณฑ์นี้จึงมีลักษณะที่คล้ายคลึงกับการหา NPV แต่ต่างกันตรงที่เปลี่ยนจาก i หรืออัตราดอกเบี้ยใน NPV มาเป็น r หรืออัตราส่วนลดใน IRR เท่านั้น

การคำนวณหา IRR อาจเริ่มด้วยการหักผลตอบแทนออกจากค่าใช้จ่ายเป็นปี ไปตลอดอายุโครงการ เพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนสุทธิในแต่ละปี (จะปรากฏออกมาเป็นบวกหรือลบเป็นปีๆ ไป) หรือกระแสเงินสด หลังจากนั้นก็หาอัตราส่วนลดที่จะทำให้ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิ (ปรากฏเป็นบวกหรือลบ) รวมกันแล้วมีค่าเป็นศูนย์ วิธีการหาแบบทดลองไปเรื่อย ๆ คือ เป็นแบบ Trial and Error สูตรที่ใช้ก็คือ

$$\text{IRR คือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

กำหนดให้

- Bt = รายได้/ผลประโยชน์จากโครงการปีที่ t
- Ct = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการปีที่ t
- r = อัตราส่วนลดที่ทำให้ NPV=0
- n = อายุโครงการ (Project life)
- t = ปีของโครงการ มีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

เพื่อช่วยการตัดสินใจ เมื่อได้ IRR ออกมาแล้ว ก็นำไปเปรียบเทียบกับค่าเสียโอกาสของทุน ถ้า IRR ที่ได้สูงกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จะเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า แต่ถ้า IRR ที่ได้ต่ำกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จะเป็นการลงทุนที่ไม่คุ้มค่า

การทดลองหาค่า r ซึ่งจะทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเป็นศูนย์นั้นอาจเป็นเรื่องเสียเวลา และเป็นเหตุบังเอิญอยู่มาก ในทางปฏิบัติจริง เพื่อช่วยในการคำนวณหาค่า IRR ได้รวดเร็วขึ้น จึงอาจใช้วิธีลองเพิ่มและลดอัตราส่วนลด แล้วพิจารณาว่ามูลค่าปัจจุบันเป็นอย่างไรกับตัวหลัก

ถ้าอัตราส่วนลด ตัวต่ำที่เลือก ทำให้มูลค่าสุทธิปัจจุบันมีค่าติดลบ หรือน้อยกว่า 0 แสดงว่าอัตราส่วนลดตัวต่ำที่เลือกมีค่าสูงเกินไป หมายถึง ต้องจ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินลงทุนแพงมากไม่คุ้มค่า

ถ้าอัตราส่วนลด ตัวที่มีค่าสูงที่เลือก ทำให้มูลค่าสุทธิปัจจุบันมีมากกว่า 0 แสดงว่า อัตราส่วนลดตัวที่สูง ที่เลือกมีค่าต่ำเกินไป หมายถึง เสียดอกเบี้ยสำหรับเงินลงทุนไปแล้วในอัตรานี้ผลประโยชน์ยังคงมากกว่าค่าใช้จ่าย

ดังนั้น อัตราส่วนลด(r) ที่ทำให้ NPV เท่ากับ 0 จึงอยู่ระหว่างอัตราส่วนลดทั้งสอง การคำนวณ ดังนี้

โดยวิธีประมาณค่าในช่วง (Interpolation) ดังนี้

$$\text{IRR} = \frac{\text{อัตราส่วนลดตัวต่ำ} + \text{ผลต่างระหว่างอัตราส่วนลดทั้งสอง} \times \text{NPV ที่ใช้อัตราส่วนลดตัวต่ำ}}{\text{ผลต่างของ NPV ที่ใช้อัตราส่วนลดทั้งสอง}}$$

หมายเหตุ ในทางปฏิบัติไม่ควรเทียบหาอัตราส่วนลดระหว่างอัตราส่วนลดสองค่าที่ห่างเกินกว่า 5% ขึ้นไป เพราะถ้าต่างกันมากเกินไป อาจทำให้เกิดความผิดพลาดง่าย

2.3 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefits Cost Ratio หรือ BCR Ratio) โครงการที่จะได้รับการยอมรับว่าเหมาะสมแก่การลงทุน ควรมีมูลค่าผลประโยชน์ที่ได้หักลดแล้วมากกว่ามูลค่าของค่าใช้จ่ายที่ได้หักลดแล้ว (Bruce, C. 1976:99-117) มีแบบการคำนวณดังนี้

$$B/C = \frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{(B_t)}{(1+r)^t} \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{C_t}{(1+r)^t} \right]}$$

กำหนดให้

Bt	=	รายได้/ผลประโยชน์จากโครงการปีที่ t
Ct	=	ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการปีที่ t
r	=	อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของเงินทุน
n	=	อายุโครงการ (Project life)
t	=	ปีของโครงการ มีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ คือ เลือกโครงการที่มีค่า B/C มากกว่า 1 เพราะ ผลตอบแทนที่ได้จากโครงการจะมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไป

2.4 ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discount Payback Period : DPB) ใช้วิธีการคิดคล้ายกับการคิดระยะเวลาคืนทุน แต่ต้องปรับกระแสเงินสดในอนาคตให้เทียบเท่ามูลค่าปัจจุบันเสียก่อนที่นำมาคิดผลรวมของกระแสเงินสดแต่ละคาบ โดยการคิดกระแสเงินสดในอนาคตให้เทียบเท่ามูลค่าปัจจุบันนั้น ให้คิดด้วยอัตราคิดลดที่เป็นต้นทุนของเงินทุน ซึ่งวิธีนี้เหนือกว่าระยะเวลาคืนทุนปกติ เพราะมีการคำนวณมูลค่าของเงินตามเวลา (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. 2548:105)

ก. กรณีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากันทุกปี

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

ข. กรณีกระแสเงินสดสุทธิรายปีไม่เท่ากัน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \text{ส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดรับทั้งปี}}$$

1.6 การวิเคราะห์โครงการภายใต้ความเสี่ยงและความไว (Sensitivity Analysis)

เป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกำไรอันเป็นผลเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรต่างๆ โดยความเสี่ยงสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ ความเสี่ยงทางธุรกิจ (Business Risk) ซึ่งเกิดจากการดำเนินงานของธุรกิจนั้นโดยตรง เช่น การมีต้นทุนคงที่สูงหรือยอดขายผันผวน ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) คือความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงปัจจัยสำคัญในตลาดการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ หรือมีการเพิ่มสัดส่วนในหนี้สิน ดังนั้นจึงใช้การวิเคราะห์ ความไวเป็นการวิเคราะห์ความเสี่ยงของผลการประเมินโครงการ โดยผู้วิเคราะห์โครงการต้องตัดสินใจเหตุการณ์ในอนาคตภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไปจากภาวะการณ์ที่ได้คาดหมายไว้ที่มีผลกระทบต่อโครงการ ซึ่งตัวแปรที่สำคัญในการใช้วิเคราะห์ผลตอบแทนต่อต้นทุนมี 3 ตัวแปร ได้แก่ ค่าเช่า จำนวนห้องพักที่มีการเช่า และต้นทุนรวม (ฐานนา จันไพศาล และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ, 2542.)

สำหรับในการศึกษาครั้งนี้ เป็น การศึกษา เรื่อง ต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จ.ปทุมธานี ดังนั้น จึงให้ความสำคัญกับทฤษฎีและหลักแนวคิด เกี่ยวกับการวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) เป็นหลัก

2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

รณภูมิ แจ้งวิที (2549: 49-51) ศึกษา ความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนก่อสร้างหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จ.สุราษฎร์ธานี โดยศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ 2 ด้าน คือ ด้านการตลาด และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารวิชาการและข้อมูลปฐมภูมิจากการตอบแบบสอบถามของ นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี และ นักศึกษามหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์เขตการศึกษาสุราษฎร์ธานี จำนวน 391 ตัวอย่าง การวิเคราะห์ข้อมูลทำโดยวิธีเชิงพรรณนา ผลการศึกษา พบว่า โครงการลงทุนก่อสร้างหอพักเอกชน ในเขตตำบลขุนทะเล จ.สุราษฎร์ธานี มีความเป็นไปได้ทั้งในด้านการตลาดและด้านการเงิน จากการวิเคราะห์ด้านการตลาดพบว่า โครงการมีความเป็นไปได้เนื่องจากระดับความต้องการเช่าหอพักของนักศึกษาอยู่ในระดับสูง เพราะอยู่ใกล้สถาบันการศึกษาประกอบกับทางมหาวิทยาลัยทั้ง 2 แห่ง มีนโยบายรับนักศึกษาเพิ่มขึ้นทุกปีและมีแนวโน้มในการขยายสาขาวิชาเพิ่มขึ้นทำให้หอพักในปัจจุบันไม่สามารถรองรับความต้องการของนักศึกษาได้หมด จากการสำรวจความต้องการหอพักเอกชน พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการห้องพักสำหรับเช่าพักได้ 2 คน ระดับค่าเช่าห้องรายเดือนอยู่ในช่วง 1,500- 1,999 บาท เงินประกันของเสียหยาห้องละ 3,000 บาทต่อคน ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่กลุ่มตัวอย่างต้องการในหอพักได้แก่ โทรศัพท์ภายในหอพัก ที่วี ยามรักษาความปลอดภัย ร้านอาหาร ที่จอดรถ และร้านซักรีด ส่วนผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการได้ข้อสรุปว่า โครงการที่กำหนดขึ้นคือ หอพักนักศึกษามูลค่า 16,047,000 บาท ซึ่งมีจำนวน 81 ห้อง

โครงการมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8.1 ปี ซึ่งนับได้ว่าระยะเวลาคืนทุนเป็นที่น่าพอใจ อัตราผลประโยชน์ต่อต้นทุนเท่ากับ 1.12 มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกเท่ากับ 3,005,057 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในร้อยละ 12.5 สำหรับอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณเท่ากับ 9.63 ซึ่งเป็นค่าอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยตามต้นทุนทางการเงิน เมื่อพิจารณาดัชนีชี้วัดทางการเงินที่กล่าวไว้ข้างต้นพบว่าการลงทุนในโครงการนี้น่าสนใจอย่างยิ่ง แต่มีความเสี่ยงสูงเนื่องจากอัตราเข้าพักที่ไม่แน่นอน

ศิริพร สิงขรอาสน์(2549: 65-70) ศึกษา ความเป็นไปได้โครงการลงทุนอะพาร์ตเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา การศึกษาความเป็นไปได้แบ่งออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงานที่คาดว่าจะมีความต้องการใช้บริการที่พักอาศัยประเภทอะพาร์ตเมนต์ 400 ราย โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก และการเก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 4 ราย เลือกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง และได้รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหนังสือ วารสาร บทความ รายงานการวิจัย ข้อมูลทางสถิติ ตลอดจนข้อมูลในอินเทอร์เน็ต นำผลรวบรวมข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น โดยใช้ร้อยละ ความถี่ เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้โครงการลงทุนด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน ภายใต้ข้อสมมติฐานการยอมรับโครงการที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน 9.91% โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้ ผลการศึกษาด้านการตลาด พบว่าเศรษฐกิจในเขตเทศบาลนครจังหวัดนครราชสีมาที่มีการขยายตัวของอัตรากาเมืองอย่างต่อเนื่องสอดคล้องกับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจ ซึ่งจากการสอบถามผู้ประกอบการอะพาร์ตเมนต์ พบว่าหากมีอุปสรรคอำนวยความสะดวกภายในห้องครบ มีการบริการที่ดี มีราคาที่เหมาะสม ทำเลดี และการคมนาคมสะดวก จะเป็นที่ต้องการของกลุ่มนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มคนทำงาน ด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอะพาร์ตเมนต์ของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญในระดับมากต่อปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านกระบวนการบริการ และปัจจัยด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ส่วนปัจจัยด้านราคา และปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญอยู่ในระดับปานกลาง สำหรับการศึกษาโครงการนี้ ราคาเช่าที่เหมาะสมอยู่ที่ 2,300 บาทต่อเดือน ทำให้โครงการประมาณการรายรับในปีแรก 823,260 บาท ผลการศึกษาด้านเทคนิค จากการที่โครงการมีพื้นที่ดินด้านหน้าอยู่บนซอย 30 กั้นถนน ถนนกึ่งกลาง ตำบลหมื่นไวย อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ขนาดกว้าง 14 ตารางเมตร ยาว 28 ตารางเมตร พื้นที่ปลูกสร้างหรืออาคารอะพาร์ตเมนต์ที่เหมาะสมจะมีขนาดกว้าง 8 เมตร x ยาว หรือลึก x 24 เมตร x สูง 14 เมตร หรือ 4 ชั้น ไม่มีลิฟต์มีห้องพักจำนวน 31 ห้อง ร้านค้าเช่า 2 ร้าน และสำนักงานอีก 1 ห้อง ขนาดห้องกว้าง 3.25 เมตร ยาว 4.8 เมตร รวมระเบียงมีห้องน้ำในห้องพัก ทางเดินภายในตึกกว้าง 1.5 เมตร ระยะห่างระหว่างรั้วกับอาคารอะพาร์ตเมนต์ข้างละ 2 เมตร มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ 28.6 ตารางเมตร และมีสวนหย่อมอยู่ด้านหน้าอะพาร์ตเมนต์ ผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่าโครงการจะดำเนินงานในรูปของเจ้าของ

คนเดียว โครงสร้างองค์กร ประกอบด้วย เจ้าของอะพาร์ตเมนต์ พนักงานทำความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตำแหน่งละ 1 คน เจ้าของอะพาร์ตเมนต์มีหน้าที่ในการบริหารจัดการ วางแผน ควบคุม และตัดสินใจในโครงการอะพาร์ตเมนต์ พนักงานทำความสะอาดและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยซึ่งทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยและทำงานซ่อมแซมบำรุงรักษาทั่วไป ผลการศึกษาด้านการเงิน จากการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ โครงการการลงทุนอะพาร์ตเมนต์ในเขตจังหวัดนครราชสีมาต้องใช้เงินลงทุนเริ่มแรกจำนวน 9,534,904 บาท โดยส่วนของเจ้าของเป็นเงิน 7,534,904 บาท คิดเป็นสัดส่วน 79% ส่วนของเงินกู้ 2,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วน 21% มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลของการวิเคราะห์โครงการ มีระยะเวลาคืนทุน 15.77 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.91% เท่ากับ -3,450,582 บาท ซึ่งต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ร้อยละ 5.48 ดังนั้นโครงการการลงทุนอะพาร์ตเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

กัญญา อินตะ(2549: 75-80) ศึกษา ความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ใน 4 ด้านได้แก่ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของหอพักเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง การสัมภาษณ์หัวหน้างานผลประโยชน์เทศบาลเขลางค์นคร จังหวัด ลำปาง และการศึกษาความต้องการที่พักอาศัยของนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง จังหวัดลำปาง จากแบบสอบถามซึ่งกระจายไปยังกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ตัวอย่าง สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้ ด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านบุคคล ปัจจัยด้านการสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพและปัจจัยด้านกระบวนการในระดับมาก โดยกลุ่มตัวอย่างให้ความสนใจที่จะใช้บริการหอพักของโครงการจำนวน 175 คน คิดเป็นร้อยละ 87.50 สำหรับการศึกษาโครงการนี้คาดว่าจะมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 90 ตลอดอายุโครงการ โดยมีรายได้ในปีที่ 1-5 ปีละ 743,925 บาท และปีที่ 6-20 ปีละ 685,725 บาท และมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดปีละ 6,000 บาท ผลการศึกษาด้านเทคนิคพบว่า โครงการตั้งอยู่บนที่ดิน 575 ตารางเมตร อยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางประมาณ 400 เมตร หอพักประกอบด้วยห้องพักสำหรับนักศึกษาหญิงมหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางจำนวน 32 ห้อง ซึ่งมีห้องน้ำในตัวและระเบียงพร้อมราวที่ตากผ้า ส่วนอุปกรณ์ภายในห้องพักประกอบด้วย เตียง ที่นอน หมอน ตู้เสื้อผ้า โทรทัศน์ โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม อ่างล้างหน้า และเครื่องทำน้ำอุ่น นอกจากนั้นยังมีห้องเช่าสำหรับค้าขาย จำนวน 2 ห้อง ห้องสำนักงานจำนวน 1 ห้อง ห้องดูทีวี อ่านหนังสือพิมพ์ จำนวน 1 ห้องและโรงจอดรถ ผลการศึกษาด้านการจัดการพบว่า โครงการดำเนินงานแบบเจ้าของคนเดียว โดยเจ้าของจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการหอพักด้วย มีการจ้างแม่บ้านเพื่อดูแลความสะอาดหอพัก ซึ่งสามารถจัดหาได้ในท้องถิ่น ผลการศึกษาด้านการเงินพบว่า การลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปางต้องใช้เงินทุนจำนวน 5,500,000 บาท ซึ่งประกอบด้วยส่วนของทุน 4,500,000 บาท และส่วนของหนี้สิน 1,000,000 บาท มีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี 11 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 128,725 บาท ณ อัตราคิดลดร้อยละ 7 โดยโครงการให้ผลตอบแทนซื้อลดประมาณร้อยละ 7.28 และมี

จุดคุ้มทุนเท่ากับ 23 ห้องต่อเดือน จากการศึกษาดังกล่าวข้างต้นจึงยอมรับว่าเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง

จุมพล ดำริพาณิชย์(2551: 92-98) ศึกษา ต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษา ลาภาน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ ในการศึกษาครั้งนี้ได้วิเคราะห์และประเมินโครงการโดยใช้เกณฑ์การวัดความคุ้มค่าทางการเงิน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit-cost ratio: BCR) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal rate of return: IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) โดยมีอัตราส่วนร้อยละ 8.1042 อายุโครงการ 25 ปี ตลอดจนการวิเคราะห์โครงการในกรณีปรับปรุงโครงการ (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม) กลุ่มประชากรที่ใช้ในการวิจัย คือ ผู้จ่ายค่าเช่าปัจจุบันภายในโครงการลาภาน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ จำนวน 44 คน โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลคือ ค่าร้อยละ ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติทั้งหมดจะใช้โปรแกรมสำเร็จรูปช่วยในการคำนวณ ผลการศึกษาพบว่า

1.โครงการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 3,884,007 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.175 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับร้อยละ 10 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 9 ปี 6 เดือน 24 วัน

2. การวิเคราะห์โครงการในกรณีปรับปรุงโครงการ (พิจารณาเฉพาะส่วนเพิ่ม) ให้ผลตอบแทนคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 490,555 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุนเท่ากับ 1.087 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ ร้อยละ 8.17997 และมีระยะเวลาคืนทุน 11 ปี 1 เดือน 2 วัน

3. ผู้เช่าที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 25-34 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรี เป็นพนักงานบริษัทเอกชน มีรายได้ต่อเดือน 11,800 -17,100 บาท และมีสถานภาพโสด

4.ลักษณะห้องพักที่ผู้เช่าต้องการเช่าอะพาร์ตเมนต์ในอนาคต ส่วนใหญ่มีความต้องการห้องพักที่ตกแต่งแล้วพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาในการเลือกเช่า อะพาร์ตเมนต์ ลาภาน่า เฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ คือ ปัจจัยในเรื่องของระดับราคา สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องการภายในห้องพักโดยส่วนใหญ่มีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทเคเบิลทีวี สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าต้องการภายนอกหอพักคือ มีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทอาคารจอดรถ และจำนวนเงินที่ผู้เช่าสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาค่าเช่าปัจจุบันในกรณีโครงการฯได้มีการปรับปรุงและเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกโดยส่วนใหญ่ผู้เช่าสามารถจ่ายเพิ่มได้ต่อเดือนจากราคาค่าเช่าปัจจุบันได้คือ 1,000 บาทต่อเดือน

ธนารัตน์ พิเรศยางกูร (2541: 131-142) ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา ในครั้งนี้ เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและด้านการเงิน โดยศึกษา 2 กรณี คือ 1. ผู้ลงทุนซื้อที่ดินและขอกู้จากสถาบันการเงินก่อสร้างที่อยู่ประเภทให้เช่า 2. ผู้ลงทุนซื้อที่ดินและนำเงินลงทุนของตนบางส่วนนอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินก่อสร้างที่อยู่ประเภทให้เช่า ด้านการตลาด มีความ

ต้องการหอพักสำหรับนิสิต เมื่อทำการศึกษาความเป็นไปได้ด้านการเงิน โดยกำหนดอายุโครงการ 20 ปี รวมระยะเวลาก่อสร้าง 1 ปี ผลการศึกษา ผลการศึกษาพบว่า การลงทุนโดยผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และนำเงินลงทุนของคนบางส่วนนอกเหนือจากการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน มีความเหมาะสมทางการเงิน โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 10,660,800 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษี 847,851 (อัตราคิดลดร้อยละ 16) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการในอัตราร้อยละ 17.47 และมีระยะเวลาคืนทุน 6 ปี 11 เดือน ส่วนในกรณีผู้ลงทุนลงทุนซื้อที่ดิน และกู้เงินจากสถาบันการเงินสร้างหอพัก โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 11,315,933 บาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิหลังหักภาษี -2,533,839 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการในอัตราร้อยละ 12.24 และมีระยะเวลาคืนทุน 9 ปี 4 เดือน

อัญญารัตน์ ยศกฤณา (2550: 87-95) ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา การศึกษาครั้งนี้ศึกษาความเป็นไปได้ 4 ด้าน คือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของหอพักเอกชน ในตำบลท่าวังทอง จังหวัดพะเยา จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 ตัวอย่าง ผลการศึกษาพบว่า ด้านการตลาด พบว่า กลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่ มีความต้องการใช้บริการหอพักหากโครงการมีการลงทุนสร้างหอพัก และ โครงการกำหนดแผนการตลาดดังนี้ 1) ด้านผลิตภัณฑ์ โครงการประกอบด้วยห้องพักทั้งสิ้น 21 ห้อง ทุกห้องมีห้องน้ำในตัวและสิ่งอำนวยความสะดวก 2) ด้านราคา โครงการ ตั้งราคาห้องพักอยู่ที่ 2,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นราคาที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก 3) ด้านสถานที่ตั้ง ที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้ชุมชน การเดินทางสะดวกและปลอดภัย 4) ด้านการส่งเสริมการตลาด โครงการประชาสัมพันธ์โดยจัดทำแผ่นพับแจกและทำป้ายหน้าหอพัก 5) ด้านบุคคล โครงการจัดหาบุคคลที่มีอัตราค่าจ้างไม่ตรีดี ดูแลเอาใจใส่ลูกค้า 6) ด้านกระบวนการโครงการมีกฎระเบียบหอพักชัดเจนและทำความเข้าใจกับผู้เช่าก่อนเข้าพัก 7) ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ โครงการจัดให้มีสวนพักผ่อนพร้อมที่นั่ง

- ผลการศึกษาด้านเทคนิคพบว่า โครงการตั้งอยู่บนที่ดิน กว้าง 12.5 ตารางเมตร ยาว 33.28 ตารางเมตร พื้นที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างกว้าง 7 เมตร ยาว 28 เมตร สูง 14 เมตร จำนวน 4 ชั้น ไม่มีลิฟต์ จำนวน 23 ห้อง พื้นที่ด้านล่างอาคาร แบ่งไว้ทำเป็นลานจอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ ห้องพักมีระเบียงและห้องน้ำในตัว มีห้องสำนักงาน 1 ห้อง และห้องแม่บ้าน 1 ห้อง และห้องสำหรับผู้พักอาศัยทั่วไปจำนวน 21 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้อง

- ผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่า โครงการมีการดำเนินการแบบเจ้าของคนเดียว

- ผลการศึกษาด้านการเงิน พบว่าต้องใช้เงินลงทุนจำนวน 4,570,730 บาท ประกอบด้วย ส่วนของทุน 3,110,733 บาท และส่วนของหนี้สิน 1,569,040 บาท โครงการนี้ต้องใช้เวลา 10 ปี 11 เดือน 5 วัน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบ เท่ากับ 1,491 บาท และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.99 ซึ่งน้อยกว่าสมมติฐานที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.00 จึงสรุปได้ว่าโครงการนี้ไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ตาราง 5 สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยเรื่อง	NPV	BCR	IRR	ระยะเวลาคืนทุน
รณภูมิ แจ้งวิถิ (2549) ความเป็นไปได้ของโครงการลงทุน ก่อสร้างหอพักเอกชน ในอำเภอเมือง จ.สุราษฎร์ธานี	3,005,057.00	1.12	12.50	8.1 ปี
ศิริพร สิงขราสน์(2549) ความเป็นไปได้ในการลงทุน อะพาร์ตเมนต์ใน จ.นครราชสีมา	-3,450,582	9.91	5.48	15.77 ปี
กัญญา อินตะ(2549) ความเป็นไปได้ในการลงทุน หอพักสตรีเอกชนหน้ามหาวิทยาลัย ราชภัฏลำปาง	128,725.00	-	7.28	10.11 ปี
จุมพล ดำริพาณิชย์ (2551) ต้นทุนและผลตอบแทนธุรกิจ อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษา ลากูน่า เฮ้าส์ อะพาร์ตเมนต์	3,884,007.00	1.18	10.00	9.6 ปี
ธนรัตน์ พิเรศยางกูร (2541) ความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า ของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขต ศรีราชา	847,851.00	1.40	17.47	9 ปี
อัญญารัตน์ ยศกฤณา (2550) ความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชน ในอำเภอเมือง จังหวัดพะเยา	-1491	-	7.99	10.11 ปี

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

1. การกำหนดประชากรและการเลือกกลุ่มตัวอย่าง
2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล
5. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การกำหนดประชากรและการเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ

ผู้ประกอบการหอพักที่ตั้งอยู่ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัด ปทุมธานี จำนวน 45 ราย

การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาครั้งนี้ กลุ่มตัวอย่างได้แก่

ผู้ประกอบการหอพัก ที่ตั้งอยู่ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัด ปทุมธานี โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 5 ราย จาก 45 ราย โดยผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เป็นเครื่องมือในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างจากผู้ประกอบการที่มีหอพักขนาดใหญ่ หรือ ขนาดตั้งแต่ 8 ชั้นขึ้นไป, จำนวนห้องพัก 100 ห้องขึ้นไป, สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักใกล้เคียงกัน, ที่ตั้งและลักษณะของหอพักใกล้เคียงกัน

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

จากความมุ่งหมายของงานวิจัยในครั้งนี้ ผู้ศึกษาใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) โดยเลือกตัวอย่างจากประชากรที่ต้องการศึกษา ซึ่งเนื้อหาของแบบสอบถาม (Questionnaires) ที่ใช้ในการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนั้น แบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ ได้แก่ เพศ และ สถานภาพ คำถามมีลักษณะเป็นแบบเลือกตอบ (Multiple Choice) ดังนี้

ข้อที่ 1 เพศ ได้แก่ หญิง และ ชาย

ข้อที่ 2 สถานภาพ ได้แก่ เจ้าของหอพัก, ผู้จัดการหอพัก และทั้งสองสถานภาพ

ส่วนที่2 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทนของธุรกิจ โดยลักษณะคำถามเป็นแบบเติมคำในช่องว่าง ได้แก่

1. ลักษณะโครงการ ประกอบด้วย ที่ตั้งโครงการ จำนวนเนื้อที่ดินที่ตั้งโครงการ จำนวนห้องพักอาศัย จำนวนห้องว่างปัจจุบัน อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปี และขนาดเนื้อที่ห้องพักเฉลี่ย

2. อัตราค่าเช่าห้องพัก ประกอบด้วย ค่าเช่าห้องพัก อัตราค่าน้ำประปา และอัตราค่าไฟฟ้า

3. ต้นทุนด้านงานโครงสร้างโครงการ ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ค่าลานคอนกรีต ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต ค่าติดตั้งระบบประปา ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้า ค่าติดตั้งระบบชุมสายโทรศัพท์ ค่าติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ต และค่าติดตั้ง CCTV

4. ต้นทุนด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้องพัก ค่าอุปกรณ์ห้องพัก

5. แหล่งที่มาของเงินทุน ประกอบด้วย สัดส่วนเงินลงทุนจากเจ้าของ และสัดส่วนเงินลงทุนจากเงินกู้

6. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าจ้างพนักงาน, ค่าอุปกรณ์สำนักงาน

ส่วนที่3 เป็นคำถามเกี่ยวกับปัญหาจากการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ โดยลักษณะคำถามเป็นแบบเติมคำในช่องว่าง ได้แก่ ปัญหาที่พบบ่อยในการทำหอพัก, ความน่าสนใจและนำลงทุนของธุรกิจหอพัก

ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือ

1. ศึกษาข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร แนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถาม

2. นำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นเสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์เพื่อตรวจสอบปรับปรุงและแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับความมุ่งหมายในงานวิจัยครั้งนี้

3. นำแบบสอบถามที่ได้ปรับปรุงแก้ไขแล้วนั้น ไปทดลองใช้ (Try Out) กับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 5 ตัวอย่าง บริเวณซอยบริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัดปทุมธานี

4. นำแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ไปใช้ในการเก็บข้อมูลจริง

การเก็บรวบรวมข้อมูล

แหล่งข้อมูล (Source of Data) การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และการวิจัยเชิงสำรวจ (Exploratory Research) โดยมุ่งศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักเอกชนให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จ.ปทุมธานี แหล่งข้อมูลประกอบด้วย

1. แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากการรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพักจำนวน 5 ราย โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

1.1 ขอจดหมายจากบัณฑิตวิทยาลัย เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

1.2 ดำเนินการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง

2. แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากข้อมูลที่มีผู้รวบรวมไว้ทั้งหน่วยงานของรัฐและเอกชน ดังนี้

2.1 เอกสารเผยแพร่ของหน่วยงานต่างๆ

2.2 หนังสือธุรกิจ วารสารต่างๆ

2.3 หนังสือทางวิชาการ บทความ วิทยานิพนธ์ และ สารนิพนธ์

2.4 ข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

การจัดกระทำข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อเก็บรวบรวมแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้จัดทำและดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

1. เมื่อรวบรวมแบบสอบถามตามความต้องการแล้ว ผู้วิจัยได้ตรวจสอบจำนวน ความถูกต้องและความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม

2. นำข้อมูลจากแบบสอบถามที่ได้มาตรวจสอบความถูกต้อง ความสมบูรณ์ และ วิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่ใช้สำหรับการคำนวณในงานวิจัยด้านสังคมศาสตร์

3. นำข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกิจการหอพัก ซึ่งเป็นข้อมูลด้านต้นทุน และ ผลตอบแทนมาดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ดังนี้

- การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนของโครงการลงทุนหอพัก วิเคราะห์โดยการหาค่า Net Present Value: NPV, Benefit-Cost Ratio: BCR, Internal Rate of Return: IRR, Pay Back Period และ Discount Pay Back Period โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่ใช้สำหรับการคำนวณในงานวิจัยด้านสังคมศาสตร์ช่วยในการคำนวณ

- การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการลงทุนหอพัก วิเคราะห์โดยการหาค่า Net Present Value: NPV, Benefit-Cost Ratio: BCR, Internal Rate of Return: IRR, Pay Back Period และ Discount Pay Back Period โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่ใช้สำหรับการคำนวณในงานวิจัยด้านสังคมศาสตร์ช่วยในการคำนวณ

- การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการ วิเคราะห์โดย การหาค่า Net Present Value: NPV, Internal Rate of Return: IRR, Pay Back Period และ Discount Pay Back Period โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่ใช้สำหรับการคำนวณในงานวิจัยด้านสังคมศาสตร์ ช่วยในการคำนวณ
- การวิเคราะห์ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weight Average Cost of Capital: WACC)

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาครั้งนี้ มีข้อมูลปฐมภูมิที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ ดังนี้

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Statistic)

1.1 การหาร้อยละ (Percentage) หมายถึงความถี่ของชั้นใดชั้นหนึ่งหารด้วยความถี่ทั้งหมด ส่วนมากนิยมเสนอในรูปของเปอร์เซ็นต์โดยการนำผลหารข้างต้นคูณด้วย 100 ดังนี้ (กัลยา วาณิชยบัญชา.2546 : 37-38)

$$P = \frac{f}{n} \times (100)$$

เมื่อ P คือ ค่าร้อยละ หรือ % (Percentage)
 f คือ ค่าความถี่ที่ต้องการแปลงเป็นค่าร้อยละ
 n คือ ค่าจำนวนความถี่ทั้งหมดหรือจำนวนกลุ่มตัวอย่าง

2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis)

2.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) หมายถึง การเลือกโครงการทุกโครงการที่ค่าปัจจุบันรวมของผลตอบแทนที่จะได้มีมากกว่าค่าปัจจุบันรวมของค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะจ่ายไปตลอดสิ้นสุดโครงการ (Cohn; & Gesk.1990:98)

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

กำหนดให้

B_t	=	ผลตอบแทนจากโครงการปีที่ t
C_t	=	ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการปีที่ t
i	=	อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของเงินทุน
n	=	อายุโครงการ (Project life)
t	=	ปีของโครงการ มีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

$$NPV = \text{มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ} - \text{มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่าย}$$

$$NPV = B - C$$

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน คือ

1) $NPV = 0$ แสดงว่า การลงทุนของโครงการธุรกิจหอพักให้เช้านี้ ให้ผลตอบแทนและค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้นมีค่าเท่ากันพอดี ผู้ลงทุนจะลงทุนหรือไม่ลงทุนก็ได้ให้ผลไม่แตกต่างกัน

2) $NPV > 0$ แสดงว่า การลงทุนของโครงการธุรกิจหอพักให้เช้านี้ ให้ผลตอบแทนคุ้มค่า เพราะผลตอบแทนที่ได้จากโครงการมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น ผู้ลงทุนควรลงทุน

3) $NPV < 0$ แสดงว่า การลงทุนของโครงการธุรกิจหอพักให้เช้านี้ ให้ผลตอบแทนคุ้มค่า เพราะผลตอบแทนที่ได้จากโครงการมีค่าน้อยกว่าค่าใช้จ่ายของโครงการที่เกิดขึ้น ผู้ลงทุนไม่ควรลงทุน

2.2 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefits Cost Ratio หรือ BC Ratio) โครงการที่จะได้รับการยอมรับว่าเหมาะสมแก่การลงทุน ควรมีมูลค่าผลประโยชน์ที่ได้หักลดแล้วมากกว่ามูลค่าของค่าใช้จ่ายที่ได้หักลดแล้ว (Bruce, C. 1976:99-117) มีแบบการคำนวณดังนี้

$$BCR = \sum_{t=1}^n \left[\frac{(B_t)}{(1+r)^t} \right] / \left[\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \right]$$

กำหนดให้

- B_t = รายได้/ผลประโยชน์จากโครงการปีที่ t
- C_t = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการปีที่ t
- r = อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของเงินทุน
- n = อายุโครงการ (Project life)
- t = ปีของโครงการ มีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ คือ เลือกโครงการที่มีค่า BCR มากกว่า 1 หรือเท่ากับ 1 เพราะผลตอบแทนที่ได้จากโครงการจะมีค่ามากกว่าค่าใช้จ่ายที่เสียไป หรือ ผลตอบแทนเท่ากับต้นทุนพอดี

2.3 อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) เป็นการคำนวณหาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนพอดี (Eugene F. Brigham. 2001:104)

$$IRR \text{ คือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

กำหนดให้

- B_t = รายได้/ผลประโยชน์จากโครงการปีที่ t
 C_t = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการปีที่ t
 r = อัตราส่วนลดที่ทำให้ $NPV=0$
 n = อายุโครงการ (Project life)
 t = ปีของโครงการ มีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

เพื่อให้การพิจารณามีเกณฑ์มาตรฐานที่สูงขึ้น การวิจัยครั้งนี้จึงกำหนดเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจลงทุน ดังนี้

1. อัตราส่วนคิดลด (Discount Rate) = 7.175% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

- ถ้าค่า $IRR = 7.175$ จะเลือกลงทุนในโครงการนี้หรือไม่ก็ได้ ซึ่งให้ผลไม่ต่างกัน

เพราะ โครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า สามารถให้ผลตอบแทนเท่ากับค่าอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

- ถ้าค่า $IRR > 7.175$ สมควรลงทุนในโครงการนี้ เพราะ โครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า สามารถให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

- ถ้าค่า $IRR < 7.175$ ไม่สมควรลงทุนในโครงการนี้ เพราะ โครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า ให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

2. ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weight Average Cost of Capital) = 4.72%

- ถ้าค่า $IRR > 4.72$ ตัดสินใจลงทุนในโครงการนี้ เพราะโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า สามารถให้ผลตอบแทนมากกว่าต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

แต่เนื่องจากในการวิจัยครั้งนี้ กำหนดให้ผู้ลงทุนกู้เงินมาลงทุนร้อยละ 80 ดังนั้น จึงใช้อัตราส่วนคิดลด 7.175% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นหลักในการพิจารณาเปรียบเทียบ อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ที่คำนวณได้

2.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

คือ ระยะเวลาที่กระแสเงินสดรับสุทธิเท่ากับเงินสดจ่ายลงทุนของโครงการ หรือ ระยะเวลาที่ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ วิธีนี้นิยมใช้มากในทางธุรกิจ (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ.2544: 64-71) มีแบบการคำนวณดังนี้

ก. กรณีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากันทุกปี

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{เงินสดจ่ายสุทธิเริ่มโครงการ}}{\text{กระแสเงินสดรับสุทธิรายปี}}$$

ข. กรณีกระแสเงินสดสุทธิรายปีไม่เท่ากัน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \text{ส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดรับทั้งปี}}$$

2.5 ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discount Payback Period :DPB)

ใช้วิธีการคิดคล้ายกับการคิดระยะเวลาคืนทุน แต่ต้องปรับกระแสเงินสดในอนาคตให้เทียบเท่ามูลค่าปัจจุบันเสียก่อนที่นำมาคิดผลรวมของกระแสเงินสดแต่ละคาบ โดยการคิดกระแสเงินสดในอนาคตให้เทียบเท่ามูลค่าปัจจุบันนั้น ให้คิดด้วยอัตราคิดลดที่เป็นต้นทุนของเงินทุน ซึ่งวิธีนี้เหนือกว่าระยะเวลาคืนทุนปกติ เพราะมีการคำนวณมูลค่าของเงินตามเวลา (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.2548: 105)

ดังนั้นเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุนของระยะเวลาคืนทุนทั้ง 2 วิธี คือ เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาการคืนทุนว่า เงินทุนที่ใช้ไปในโครงการจะสามารถคืนทุนภายในระยะเวลากี่ปี โดยทั่วไประยะเวลาคืนทุนต้องไม่นานเกินไป ทั้งนี้เพื่อเป็นข้อพิจารณาว่าควรลงทุนในโครงการนั้นหรือไม่ ซึ่งการวิจัยครั้งนี้จะกำหนดระยะเวลาคืนทุนจากการตรวจสอบเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่ใช้เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้ซึ่งระยะเวลาคืนทุนต้องไม่เกินอายุโครงการ เพราะจะไม่มีมูลค่าจากการลงทุนในโครงการ โดยในการวิจัยครั้งนี้ กำหนดให้อายุโครงการเท่ากับ 30 ปี

2.6 ค่าเสื่อมราคา (Depreciation) หมายถึง การปันส่วนมูลค่าเสื่อมสภาพของสินทรัพย์อย่างมีระบบตลอดอายุการใช้งานที่ได้ประมาณอายุการใช้งานไว้ ซึ่งหมายถึงกรณีใดกรณีหนึ่งต่อไปนี้ (เมธากุล เกียรติกระจาย. 2544: 122)

- 1) ระยะเวลาที่กิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์
- 2) จำนวนผลผลิตหรือจำนวนหน่วยในลักษณะอื่นที่คล้าย

การคิดค่าเสื่อมราคาในอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง (Straight-line Method)

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อปี} = \frac{\text{ราคาทุน}}{\text{อายุการใช้งาน}}$$

ราคาทุน หมายถึง จำนวนเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดที่กิจการจ่ายไปหรือมูลค่ายุติธรรมของสิ่งอื่นที่กิจการมอบให้เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ณ เวลาที่ซื้อหรือสร้างสินทรัพย์นั้น

การคิดค่าเสื่อมราคาตามวิธีนี้มีข้อสมมติว่า สินทรัพย์จะเสื่อมสภาพไปตามระยะเวลา และการเสื่อมสภาพมีอัตราคงที่ กิจการจึงคิดค่าเสื่อมราคาในอัตราเดียวกันทุกปีเนื่องจากสมมติว่าสินทรัพย์นั้นมีการเสื่อมสภาพเท่าๆกันทุกปี สำหรับการวิจัยครั้งนี้มีเกณฑ์พิจารณาเกี่ยวกับค่าเสื่อมราคาดังนี้

- ค่าเสื่อมราคาอาคารคิดในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี กำหนดให้อายุการใช้งาน 30 ปี
- ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง คิดในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี กำหนดอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี โดยมีการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งทุก 20 ปี โดยราคาเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งเป็นราคาเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเงินเฟ้อ

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ห้องพัก คิดในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี กำหนดอายุการใช้งาน ประมาณ 10 ปี โดยมีการเปลี่ยนอุปกรณ์ห้องพักทุก 10 ปี โดยราคาอุปกรณ์ห้องพักเป็นราคาเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเงินเฟ้อ

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน คิดในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี กำหนดอายุการใช้งาน ประมาณ 5 ปี โดยมีการเปลี่ยนอุปกรณ์สำนักงานทุก 5 ปี โดยราคาอุปกรณ์สำนักงานเป็นราคาเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเงินเฟ้อ

2.7 ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weight Average Cost of Capital: WACC) หมายถึง ต้นทุนของเงินทุนที่คำนวณได้จากโครงสร้างเงินทุนของธุรกิจนั้น อันเกิดจากผลรวมระหว่างผลคูณของอัตราส่วนของเงินทุนแต่ละรายการในโครงสร้างเงินทุนกับต้นทุนหลังภาษีของรายการนั้นๆ (ฐาปนา จิมไพศาล ; และอัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. 2544:151-152) ซึ่งอาจเขียนเป็นสูตรดังนี้

$$WACC = WdKd (1-T) + WeKe$$

เมื่อ WACC แทน ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

Kd แทน ต้นทุนของหนี้สิน

Ke แทน ต้นทุนของเงินทุน

Wd แทน สัดส่วนเงินกู้ต่อเงินลงทุนรวม

We แทน สัดส่วนเงินลงทุนต่อเงินลงทุนรวม

T แทน อัตราภาษี

โดย $Wd + We = 1$

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจหอพักให้เช่า ได้จากการเปรียบเทียบระหว่างต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถตัดสินใจได้ว่า โครงการมีความเป็นไปได้ และ ควรลงทุนหรือไม่ การวิเคราะห์เพื่อหาผลตอบแทนทางการเงิน หรือ ความสามารถในการดำเนินงานของโครงการ รวมทั้งการวางแผนทางการเงินที่เหมาะสมของโครงการ เพื่อทำให้เกิดความมั่นใจว่าหากมีการดำเนินงานแล้ว จะไม่มีปัญหาทางการเงินใดๆ ซึ่งจะทำให้การดำเนินโครงการประสบผลสำเร็จ

ผลการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนธุรกิจหอพักบริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จ.ปทุมธานี ได้แบ่งผลการศึกษา ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจหอพัก บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ จังหวัด ปทุมธานี
2. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของธุรกิจหอพัก โดยแบ่งการนำเสนอออกเป็น 4 ส่วน
 - 2.1 ต้นทุนของธุรกิจหอพัก
 - 2.2 ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพัก
 - 2.3 ประมาณการกระแสเงินสด
 - 2.4 ความเป็นไปได้ของโครงการ
3. การศึกษาความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการ

1. ข้อมูลทั่วไปของโครงการธุรกิจหอพัก

โครงการธุรกิจหอพักให้เช่าตั้งอยู่บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัด ปทุมธานี ใกล้มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ขนาดเนื้อที่ดิน 400 ตารางวา ขนาดเนื้อที่ห้องพักเฉลี่ย 22 ตารางเมตร รวมจำนวน 170 ห้อง ห้องพักอาศัยทุกห้องประกอบด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกได้แก่ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น เฟอร์นิเจอร์ และ โทรศัพท์ ระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ พนักงานรักษาความปลอดภัย บริเวณด้านหน้าอาคารมีลานคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นที่สำหรับจอดรถ ค่าเช่าห้องพักราคา 4,000 บาท ต่อเดือนเท่ากันทุกห้อง

1.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ บริเวณซอยรังสิตภิรมย์ จังหวัดปทุมธานี
 ตอนที่1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

ตาราง 6 แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

ข้อมูลลักษณะทางประชากรศาสตร์	จำนวน	ร้อยละ
1. เพศ		
ชาย	2	40
หญิง	3	60
รวม	5	100
2. สถานภาพ		
เจ้าของหอพัก	3	60
ผู้จัดการหอพัก	2	40
ทั้งสองสถานภาพ	0	0
รวม	5	100

ตาราง 7 ข้อมูลด้านต้นทุน ด้านผลตอบแทน ปัญหาจากการดำเนินงาน ของผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก บริเวณซอยรังสิตภิรมย์ จังหวัด ปทุมธานี

	หอพักที่ 1	หอพักที่ 2	หอพักที่ 3	หอพักที่ 4	หอพักที่ 5
ที่ตั้ง	ซอย รังสิตภิรมย์	ซอย รังสิตภิรมย์	ซอย รังสิตภิรมย์	ซอย รังสิตภิรมย์	ซอย รังสิตภิรมย์
จำนวนห้องพัก	250	300	270	130	150
จำนวนชั้น	8	9	8	8	8
จำนวนห้องว่าง	25	5	1	10	10
คิดเป็นร้อยละ	10	2	0	8	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	เตียงนอน, โต๊ะ, ตู้เสื้อผ้า	เตียงนอน, โต๊ะ, ตู้เสื้อผ้า	เตียงนอน, โต๊ะ, ตู้เสื้อผ้า	เตียงนอน, โต๊ะ, ตู้เสื้อผ้า	เตียงนอน, โต๊ะ, ตู้เสื้อผ้า
ภายในห้องพัก	โทรทัศน์, แอร์ และ เครื่องทำน้ำอุ่น	โทรทัศน์, แอร์ และ เครื่องทำน้ำอุ่น	โทรทัศน์, แอร์ และ เครื่องทำน้ำอุ่น	โทรทัศน์, แอร์ และ เครื่องทำน้ำอุ่น	โทรทัศน์, แอร์ และ เครื่องทำน้ำอุ่น
รายละเอียดการเช่า					
- ค่าเช่าห้องพักต่อเดือน	5,500 - 7,000	4,500 - 5,000	4,300 - 7,000	4,000 - 4,200	3,800 - 5,500
- ค่าน้ำประปาต่อหน่วย	23	22	18	18	20
- ค่าไฟฟ้าต่อหน่วย	6.5	7	7	5	7
ปัญหาที่พบมากในการทำหอพัก	- สิ่งของชำรุด - น้ำไม่ไหล - ไฟฟ้าดับ	- ผู้เช่าไม่รักษาความสะอาด	- น้ำไม่ไหล - ไฟฟ้าดับ	- น้ำไม่ไหล - ไฟฟ้าดับ	- น้ำไม่ไหล - ไฟฟ้าดับ

2. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพัก แบ่งเป็น

2.1 ต้นทุนของโครงการธุรกิจหอพัก

ต้นทุนโครงการธุรกิจหอพัก เป็นต้นทุนตั้งแต่เริ่มโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการคือ ต้นทุนค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนตั้งแต่ปีที่ 0 และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตั้งแต่ปีที่ 1-50 สามารถแบ่งต้นทุนออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ

2.1.1 ต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) ในการก่อสร้างอาคารมีรายละเอียด ดังนี้

2.1.1.1 ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน (Land & Development) ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน

2.1.1.2 ค่าก่อสร้าง (Construction Cost) ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ค่าลานคอนกรีต ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต และค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์

2.1.1.3 ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้องพัก

2.1.1.4 ค่าอุปกรณ์ห้องพัก

2.1.1.5 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน

2.1.1.6 ค่าเสื่อมราคา

2.1.2.7 ค่าประกันอัคคีภัย

2.1.2 ต้นทุนแปรผัน (Variable Cost) มีรายละเอียด ดังนี้

2.1.2.1 เงินเดือนพนักงาน

2.1.2.2 ค่าไฟฟ้าและค่าประปาของโครงการ

2.1.2.3 ค่าโทรศัพท์

2.1.2.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร

2.1.2.5 ค่าดอกเบี้ยจ่าย

2.1.2.6 ค่าภาษีโรงเรือน

2.1.2.7 ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล

การกำหนดต้นทุนทางการเงินของโครงการธุรกิจหอพัก ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าของธุรกิจหอพักบริเวณซอยรังสิตภิรมย์ พบว่าการดำเนินโครงการธุรกิจหอพัก มีต้นทุนโครงการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนสิ้นสุดโครงการประมาณการตามต้นทุนจริง พ.ศ. 2552 ประกอบด้วย

1. ค่าที่ดิน (ใช้ราคาตลาดในการคิดราคาที่ดิน) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยรังสิตภิรมย์ ถนนพหลโยธิน อำเภอ คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ขนาดเนื้อที่ดิน 400 ตารางวา ตารางวาละ 50,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 20,300,000 บาท (รวมค่าพัฒนาที่ดิน 400 ตารางวาเป็นเงิน 300,000)

2. ค่าก่อสร้างอาคารหอพัก 8 ชั้น 170 ห้อง เป็นเงิน 25,000,000 บาท ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ เป็นเงิน 190,000 บาท ค่าลานคอนกรีต เป็นเงิน 90,000 บาท ค่าออกแบบ และ ขอ อนุญาตก่อสร้าง เป็นเงิน 220,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นเท่ากับ 25,500,000 บาท

ตาราง 8 ต้นทุนในการลงทุนโครงการธุรกิจหอพัก

รายการ	ราคา(บาท)
ต้นทุนที่ดิน	
ค่าที่ดิน	20,000,000
ค่าพัฒนาถมดิน	300,000
รวมต้นทุนที่ดิน	20,300,000
ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร	
ค่าก่อสร้างอาคาร	25,000,000
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	190,000
ค่าลานคอนกรีต	90,000
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	220,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร	25,500,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้างในการลงทุนโครงการหอพัก	45,800,000

ที่มา: จากการสอบถามข้อมูลผู้ประกอบการธุรกิจหอพัก บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์และ
การคำนวณ

3. ค่าติดตั้งอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก รายละเอียดดังนี้ คือ

3.1 ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์

- 3.1.1 ค่าติดตั้งระบบประปาเป็นเงิน 200,000 บาท
- 3.1.2 ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าเป็นเงิน 300,000 บาท
- 3.1.3 ค่าติดตั้งระบบชุมสายโทรศัพท์เป็นเงิน 250,000 บาท
- 3.1.4 ค่าติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตเป็นเงิน 150,000 บาท
- 3.1.5 ค่าติดตั้ง CCTV เป็นเงิน 140,000 บาท

3.2 ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้องพัก

- 3.2.1 เตียงนอน จำนวน 170 เตียง เตียงละ 1,600 บาท
- 3.2.2 โต๊ะ จำนวน 170 ตัว ตัวละ 1,500 บาท

3.2.3 ตู้เสื้อผ้า จำนวน 170 ตู้ ตู้ละ 1,500 บาท

3.3 ค่าอุปกรณ์ห้องพัก

3.3.1 เครื่องโทรศัพท์ 170 เครื่อง เครื่องละ 200 บาท

3.3.2 เครื่องปรับอากาศ 170 เครื่อง เครื่องละ 14,000 บาท

3.3.3 เครื่องทำน้ำอุ่น 170 เครื่อง เครื่องละ 2,690 บาท

3.4 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน

3.4.1 ชุดโต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ 1 ชุด ราคา 2,000 บาท

3.4.2 ตู้เก็บเอกสาร 1 ตู้ ราคา 600 บาท

3.4.3 เครื่องคอมพิวเตอร์ 1 ชุด ราคา 15,000 บาท

ตาราง 9 ค่าติดตั้งอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก

รายการ	ปริมาณ	ราคาต่อหน่วย	ราคา (บาท)
ค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์			
ค่าติดตั้งระบบประปา	1	200,000	200,000
ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้า	1	300,000	300,000
ค่าติดตั้งระบบชุมสายโทรศัพท์	1	250,000	250,000
ค่าติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ต	1	150,000	150,000
ค่าติดตั้ง CCTV	1	140,000	140,000
รวมต้นทุนค่าติดตั้งระบบอุปกรณ์			1,040,000
ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้องพัก			
ค่าเตียงนอน	170 เตียง	1,600	272,000
ค่าโต๊ะ	170 ตัว	1,500	255,000
ค่าตู้เสื้อผ้า	170 ตู้	1,500	255,000
รวมต้นทุนค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้องพัก			782,000
ค่าอุปกรณ์ห้องพัก			
ค่าเครื่องโทรศัพท์	170 เครื่อง	200	34,000
ค่าเครื่องปรับอากาศ	170 เครื่อง	14,000	2,380,000
ค่าเครื่องทำน้ำอุ่น	170 เครื่อง	2,690	457,300
รวมต้นทุนค่าอุปกรณ์ห้องพัก			2,871,300
ค่าอุปกรณ์สำนักงาน			
ชุดโต๊ะทำงาน	1 ชุด	2,000	2,000
ตู้เก็บเอกสาร	1 ตู้	600	600
เครื่องคอมพิวเตอร์	1 ชุด	15,000	15,000
รวมต้นทุนค่าอุปกรณ์สำนักงาน			17,600
รวมต้นทุนค่าติดตั้งอุปกรณ์			4,710,900

ที่มา: จากการสัมภาษณ์เจ้าของกิจการหอพักบริเวณซอยรังสิตภิรมย์ และ ราคากลาง
สินค้า กรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ ปี 2552

4. ค่าเสื่อมราคา คิดตามมาตรฐานการบัญชี (วิธีเส้นตรง) ประกอบด้วย

- ค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดอาคารมีอายุการใช้งานประมาณ 30 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 2 ต่อปี ของมูลค่าอาคาร ($25,000,000 \times 2\% = 500,000$ บาท/ปี) โดยเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการ 30 ปี อาคารมีมูลค่าซากร้อยละ 40 ฉะนั้น มูลค่าอาคารปลายปีที่ 30 = $10,000,000$ บาท ($25,000,000 \times 40\%$)

- ค่าเสื่อมราคาของเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง กำหนดเฟอร์นิเจอร์มีอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 5 ต่อปี ของมูลค่าเฟอร์นิเจอร์ ($782,000 \times 5\% = 39,100$ บาท/ปี) โดยเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการ 30 ปี เฟอร์นิเจอร์ตกแต่งชุดใหม่มีมูลค่าซากร้อยละ 50 ฉะนั้น มูลค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งชุดใหม่ปลายปีที่ 30 = $391,000$ บาท ($782,000 \times 50\%$)

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ห้องพัก กำหนด อุปกรณ์ห้องพักมีอายุการใช้งานประมาณ 10 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 10 ต่อปี ของมูลค่าอุปกรณ์ห้องพัก ($2,871,300 \times 10\% = 287,130$ บาท/ปี) โดยเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการ 30 ปี อุปกรณ์ห้องพักไม่มีมูลค่าซาก

- ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน กำหนด อุปกรณ์สำนักงานมีอายุการใช้งานประมาณ 5 ปี โดยคิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20 ต่อปี ของมูลค่าอุปกรณ์สำนักงาน ($17,600 \times 20\% = 3,520$ บาท/ปี) โดยเมื่อสิ้นสุดอายุโครงการ 30 ปี อุปกรณ์สำนักงานไม่มีมูลค่าซาก

โดยค่าเสื่อมราคาอาคาร ค่าเสื่อมราคาเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ห้องพัก และ ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน คิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 30 ปี คิดเป็นเงินรวม 24,892,500 บาท

5. เงินเดือนพนักงาน ประกอบด้วย

- ผู้จัดการหอพัก 1 อัตรา อัตราละ 25,000 บาท ต่อเดือน
- พนักงานรักษาความปลอดภัย 1 อัตรา อัตราละ 6,000 บาท ต่อเดือน
- พนักงานทำความสะอาด 2 อัตรา อัตราละ 6,000 บาท ต่อเดือน

รวมเงินเดือนพนักงานทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 43,000 บาทต่อเดือน โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 30 ปี โดยอัตราเงินเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี

6. ค่าไฟฟ้าหอพัก ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้าของสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลาง มีปริมาณการใช้เฉลี่ยประมาณ 2,700 หน่วย ต่อเดือน และส่วนของห้องพัก มีปริมาณการใช้เฉลี่ยประมาณ 37 หน่วย ต่อห้องต่อเดือน ราคาค่าไฟฟ้าหน่วยละ 2.85 บาท ดังนั้นค่าไฟฟ้าระยะเวลาโครงการ 30 ปี รวมเป็นเงิน 9,095,935 บาท

7. ค่าน้ำประปาหอพัก ประกอบด้วย ค่าน้ำประปาของสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลาง มีปริมาณการใช้เฉลี่ยประมาณ 105.00 หน่วย ต่อเดือน และส่วนของห้องพัก มีปริมาณการใช้เฉลี่ยประมาณ 6 หน่วยต่อห้องต่อเดือน ราคาค่าน้ำประปาหน่วยละ 1.50 บาท ดังนั้นค่าน้ำประปาระยะเวลาโครงการ 30 ปี รวมเป็นเงิน 596,592 บาท

8. ค่าโทรศัพท์หอพัก ประกอบด้วย ค่าโทรศัพท์ของสำนักงานและพื้นที่ส่วนกลาง มีปริมาณการใช้เฉลี่ยประมาณ 17 ครั้ง ต่อเดือน และส่วนของห้องพัก มีปริมาณการใช้เฉลี่ยประมาณ 3 ครั้ง

ต่อห้องต่อเดือน ราคาค่าโทรศัพท์ครั้งละ 3.00 บาท ดังนั้น ค่าโทรศัพท์ระยะเวลาโครงการ 50ปี รวมเป็นเงิน 558,252 บาท

9. ค่าประกันอัคคีภัย คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของทุนประกันภัย และกำหนดสภาพแวดล้อมบริเวณสถานที่ตั้งโครงการไม่เปลี่ยนแปลง การคิดค่าธรรมเนียมประกันอัคคีภัยจึงเป็นอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ โดยทุนประกันมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งภายในอาคาร ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในอาคาร ค่าประกันภัยคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของทุนประกันภัย คิดเป็นเงินรวม 29,991 บาทต่อปี ((ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร 25,280,000 + รวมต้นทุนค่าติดตั้งอุปกรณ์ 4,710,900)) x 0.001)

10. ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร คิดเป็นร้อยละ 0.25 ของมูลค่าอาคารโดยจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทุก 5 ปี และมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาให้มีสภาพการใช้งานได้ตามปกติตลอดอายุโครงการ โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 30 ปี คิดเป็นเงิน 2,125,599 บาท (ค่าก่อสร้างอาคาร 25,000,000 x 0.025)

11. ค่าดอกเบี้ยจ่าย กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 7.175%ต่อปี ชำระเงินกู้ทุกปี โดยเป็นการชำระเงินต้น ปีละ 2,800,000 บาทพร้อมชำระดอกเบี้ยในอัตราลดต้นลดดอกเบี้ย คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 18,522,980 บาท (รายละเอียดดูได้ในภาคผนวก ตาราง1)

12. ค่าภาษีโรงเรือน ถูกเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่าห้องพักต่อปี ตามประกาศกรมสรรพากรค่าภาษีโรงเรือน โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 30 ปี คิดเป็น 35,296,762 บาท (มูลค่าผลตอบแทนรวม 30 ปี x 0.125)

13. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยคิดในระยะเวลาในการดำเนินงาน 30 ปี คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 58,312,259 บาท โดยมีวิธีการคำนวณ คือ รายรับ-(ค่าใช้จ่าย+ค่าเสื่อมราคา) x อัตราภาษี ซึ่งการคำนวณกำไรสุทธิให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดมาตรา 65 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2550 ดังนี้

จำนวนกำไรสุทธิ	อัตราภาษี (ร้อยละ)
1- 1,000,000 บาท	20
1,000,001 – 3,000,000 บาท	25
3,000,001 ขึ้นไป	30

ตาราง10 ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการตลอดอายุโครงการ

ปีที่	เงินเดือน พนักงาน	ค่าน้ำ-ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ของโครงการ	ค่าซ่อมแซม อาคาร	ค่าภาษีโรงเรือน	ค่าดอกเบี้ยจ่าย	ค่าภาษีเงินได้ นิติบุคคล	รวมค่าใช้จ่าย ต่อปี
1	516,000	334,829	62,500	972,000	2,628,920	722,124	5,236,373
2	526,320	334,829	62,500	972,000	2,428,020	923,723	5,247,392
3	536,846	346,680	62,500	1,020,000	2,227,120	1,085,287	5,278,433
4	547,583	346,680	62,500	1,020,000	2,026,220	1,142,336	5,145,319
5	558,535	346,680	62,500	1,071,000	1,825,320	1,306,420	5,170,455
6	569,706	346,680	65,625	1,071,000	1,624,420	1,362,401	5,039,832
7	581,100	346,680	65,625	1,071,000	1,423,520	1,419,253	4,907,178
8	592,722	346,680	65,625	1,071,000	1,222,620	1,476,037	4,774,683
9	604,576	346,680	65,626	1,124,550	1,021,720	1,645,205	4,808,357
10	616,668	346,680	65,625	1,124,550	820,820	1,701,848	4,676,191
11	629,001	346,680	68,906	1,124,550	619,920	1,757,433	4,546,491
12	641,581	346,680	68,906	1,124,550	419,020	1,813,929	4,414,667
13	654,413	346,680	68,906	1,180,778	218,120	1,988,428	4,457,324
14	667,501	346,680	68,906	1,180,778	17,220	2,044,771	4,325,856
15	680,851	346,680	68,906	1,180,778		2,045,932	4,323,147
16	694,468	346,680	72,352	1,180,778	0	2,040,814	4,335,091
17	708,357	346,680	72,352	1,239,816	0	2,160,628	4,527,834
18	722,525	346,680	72,352	1,239,816	0	2,156,378	4,537,751
19	736,975	346,680	72,352	1,239,816	0	2,152,043	4,547,866
20	751,715	346,680	72,352	1,239,816	0	2,147,621	4,558,184
21	766,749	346,680	75,969	1,301,807	0	2,272,206	4,763,412
22	782,084	346,680	75,969	1,301,807	0	2,267,606	4,774,146
23	797,726	346,680	75,969	1,301,807	0	2,262,913	4,785,095
24	813,680	346,680	75,969	1,301,807	0	2,258,127	4,796,263
25	829,954	346,680	75,969	1,366,898	0	2,389,935	5,009,435
26	846,553	321,496	79,768	1,230,208	0	2,089,007	4,567,031
27	863,484	321,496	79,768	1,230,208	0	2,083,928	4,578,883
28	880,753	321,496	79,768	1,230,208	0	2,078,747	4,590,972
29	898,368	321,496	79,768	1,291,718	0	2,202,634	4,793,984
30	916,336	321,496	79,768	1,291,718	0	5,314,544	7,923,862
รวม	20,933,129	10,250,779	2,125,599	35,296,762	18,522,980	58,312,259	145,441,507

ที่มา: จากการคำนวณ

ตาราง11 สรุปประมาณการต้นทุนของโครงการตลอดอายุโครงการ

รายการ	จำนวนเงินลงทุน (บาท)	ร้อยละ
ต้นทุนคงที่		
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน		
ค่าที่ดิน	20,000,000	9.02
ค่าพัฒนาถมดิน	300,000	0.14
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	190,000	0.09
ค่าลานคอนกรีต	90,000	0.04
ค่าก่อสร้างอาคาร		
ค่าก่อสร้างอาคาร	25,000,000	11.27
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	220,000	0.10
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	4,710,900	2.12
ค่าเสื่อมราคา	24,892,500	11.23
ค่าประกันอัคคีภัย	899,730	0.41
รวมต้นทุนคงที่	76,303,130	34.41
ต้นทุนผันแปร		
เงินเดือนพนักงาน	20,933,129	9.44
ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์	10,250,779	4.62
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	2,125,599	0.96
ค่าดอกเบี้ยจ่าย	18,522,980	8.35
ค่าภาษีโรงเรือน	35,296,762	15.92
ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	58,312,259	26.30
รวมต้นทุนผันแปร	145,441,507	65.59
รวมต้นทุนในการลงทุนของโครงการทั้งหมด	221,744,637	100

ที่มา: จากการสอบถามเจ้าธุรกิจหอพัก บริเวณซอย รัชสิดภิรมย์ และการคำนวณ

จากตาราง11 พบว่า ต้นทุนในการลงทุนโครงการธุรกิจหอพักตลอดอายุโครงการมีสัดส่วน ดังนี้คือ ต้นทุนผันแปรมีมูลค่าเท่ากับ 145,441,507 บาท คิดเป็นร้อยละ 65.59 โดยที่ต้นทุนคงที่มีมูลค่าเท่ากับ 76,303,130 บาท คิดเป็นร้อยละ 34.41

2.2 ผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพัก

การประมาณการผลตอบแทนธุรกิจหอพัก สามารถประมาณการจาก ค่าเช่าห้อง และ รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์ โดยเป็นการวิเคราะห์ผลตอบแทนตลอดระยะเวลาของโครงการ 30 ปี

2.1 รายได้จากค่าเช่าห้องพัก ซึ่งโครงการธุรกิจหอพักที่ใช้ในการศึกษานี้มีจำนวนห้องทั้งหมด 170 ห้อง อัตราค่าเช่า 4,000 บาทต่อเดือน (อัตราการเข้าพักอาศัย x อัตราค่าเช่าห้องพัก x 12 เดือน) ซึ่งในเริ่มแรกของโครงการจะเป็นการก่อสร้างหอพักใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างเป็นเวลา 1 ปี ซึ่งทำให้ปีแรกโครงการหอพักยังไม่มีรายได้เกิดขึ้น โดยจะมีรายได้ของโครงการในปีถัดไป การประมาณการอัตราค่าเช่าห้องพักจะทำการปรับทุก 4 ปี โดยคิดเพิ่มร้อยละ 5 เพื่อชดเชยภาวะเงินเฟ้อและมีการประมาณการอัตราการเข้าพักอาศัยต่อปีของโครงการโดยจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการธุรกิจหอพักบริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ เกี่ยวกับอัตราการเข้าพักอาศัยต่อปีของผู้เช่าในบริเวณดังกล่าว กำหนดให้มีอัตราการเข้าพักในปีที่ 1 และ ปีที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 95 ของจำนวนห้องพัก เนื่องจากเป็นหอพักใหม่ ยังไม่เป็นที่รู้จัก ตั้งแต่ปีที่ 3 – ปีที่ 25 อัตราการเข้าพักคิดเป็นร้อยละ 100 เนื่องจากหอพักเป็นที่รู้จักกว้างขวาง และตั้งแต่ปีที่ 26 – ปีที่ 30 อัตราการเข้าพักคิดเป็นร้อยละ 90 เนื่องจากสภาพอาคารมีการเสื่อม คัดตลอดระยะเวลาโครงการ 30 ปี แสดงรายละเอียด ดังนี้

ตาราง12 อัตราการเข้าพักของโครงการตลอดอายุโครงการ

ระยะเวลา ของโครงการ	อัตรา การเข้าพักเฉลี่ย*	จำนวน ห้อง/เดือน	ราคา/ห้อง บาท	รายได้ต่อห้อง ต่อปี	รายได้รวมต่อปี (บาท)**
ปีที่ 1	95%	162	4,000	48,000	7,776,000
ปีที่ 2	95%	162	4,000	48,000	7,776,000
ปีที่ 3	100%	170	4,000	48,000	8,160,000
ปีที่ 4	100%	170	4,000	48,000	8,160,000
ปีที่ 5	100%	170	4,200	50,400	8,568,000
ปีที่ 6	100%	170	4,200	50,400	8,568,000
ปีที่ 7	100%	170	4,200	50,400	8,568,000
ปีที่ 8	100%	170	4,200	50,400	8,568,000
ปีที่ 9	100%	170	4,410	52,920	8,996,400
ปีที่ 10	100%	170	4,410	52,920	8,996,400
ปีที่ 11	100%	170	4,410	52,920	8,996,400
ปีที่ 12	100%	170	4,410	52,920	8,996,400
ปีที่ 13	100%	170	4,631	55,566	9,446,220
ปีที่ 14	100%	170	4,631	55,566	9,446,220
ปีที่ 15	100%	170	4,631	55,566	9,446,220
ปีที่ 16	100%	170	4,631	55,566	9,446,220
ปีที่ 17	100%	170	4,862	58,344	9,918,531
ปีที่ 18	100%	170	4,862	58,344	9,918,531
ปีที่ 19	100%	170	4,862	58,344	9,918,531
ปีที่ 20	100%	170	4,862	58,344	9,918,531
ปีที่ 21	100%	170	5,105	61,262	10,414,458
ปีที่ 22	100%	170	5,105	61,262	10,414,458
ปีที่ 23	100%	170	5,105	61,262	10,414,458
ปีที่ 24	100%	170	5,105	61,262	10,414,458
ปีที่ 25	100%	170	5,360	64,325	10,935,180
ปีที่ 26	90%	153	5,360	64,325	9,841,662
ปีที่ 27	90%	153	5,360	64,325	9,841,662
ปีที่ 28	90%	153	5,360	64,325	9,841,662
ปีที่ 29	90%	153	5,628	67,541	10,333,746
ปีที่ 30	90%	153	5,628	67,541	10,333,746
รายได้รวมตลอดอายุโครงการ					282,374,093

ที่มา: จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ* และจากการคำนวณ

2.2 รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค ตลอดอายุโครงการ 30 ปี ประกอบด้วย

2.2.1 รายได้จากการให้บริการไฟฟ้า โครงการมีต้นทุนจากค่าไฟฟ้า เฉลี่ยหน่วยละ 2.85 บาท (การไฟฟ้านครหลวง : ออนไลน์) และมีรายรับจากการให้บริการไฟฟ้าหน่วยละ 7.00 บาท โดยให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าต่อห้องเฉลี่ย 35 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการไฟฟ้า ห้องละ 145.25 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

2.2.2 รายได้จากการให้บริการน้ำประปา โครงการมีต้นทุนจากค่าน้ำประปาเฉลี่ยหน่วยละ 1.50 บาท (การประปานครหลวง: ออนไลน์) และมีรายรับจากการให้บริการน้ำประปาหน่วยละ 18.00 บาท โดยให้ปริมาณการใช้น้ำประปาต่อห้องเฉลี่ย 6 หน่วยต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการน้ำประปา ห้องละ 99.00 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

2.2.3 รายได้จากการให้บริการโทรศัพท์ โครงการมีต้นทุนโครงการมีต้นทุนจากค่าโทรศัพท์ เฉลี่ยหน่วยละ 3.00 บาท และมีรายรับจากการให้บริการโทรศัพท์หน่วยละ 5 บาท โดยให้ปริมาณการใช้โทรศัพท์ต่อห้องเฉลี่ย 3 ครั้งต่อเดือน ซึ่งจะทำให้โครงการมีกำไรจากการให้บริการโทรศัพท์ ห้องละ 6.00 บาทต่อเดือน คิดในอัตราคงที่ตลอดอายุโครงการ

ตาราง 13 การประมาณการรายได้อื่นๆ จากการให้บริการสาธารณูปโภคของโครงการ

สาธารณูปโภค	ต้นทุนต่อ หน่วย (บาท)	รายรับต่อ หน่วย (บาท)	กำไรต่อ หน่วย (บาท)	ปริมาณการใช้ ต่อห้องต่อเดือน (หน่วย)	กำไรต่อห้อง ต่อเดือน (บาท)
ค่าไฟฟ้า	2.85	7.00	4.15	35.00	145.25
ค่าน้ำประปา	1.50	18.00	16.50	6.00	99.00
ค่าโทรศัพท์	3.00	5.00	2.00	3.00	6.00

ที่มา: จากการสัมภาษณ์เจ้าของธุรกิจหอพักและการคำนวณ

หมายเหตุ: รายได้จากการบริการสาธารณูปโภค = (จำนวนห้อง x กำไรค่าไฟฟ้าต่อห้องต่อเดือน x 12) + (จำนวนห้อง x กำไรค่าน้ำต่อห้องต่อเดือน x 12) + (จำนวนห้อง x กำไรค่าโทรศัพท์ต่อห้องต่อเดือน x 12)

ตาราง14 การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ ตลอดอายุโครงการ

ระยะเวลา ของโครงการ	อัตรา การเข้าพักเฉลี่ย*	รายได้ค่าเช่าห้อง (บาท)	รายได้จากการบริการ สาธารณูปโภค(บาท)	ผลตอบแทนต่อปี (บาท)
ปีที่ 1	95%	7,776,000	486,486	8,262,486
ปีที่ 2	95%	7,776,000	486,486	8,262,486
ปีที่ 3	100%	8,160,000	510,510	8,670,510
ปีที่ 4	100%	8,160,000	510,510	8,670,510
ปีที่ 5	100%	8,568,000	510,510	9,078,510
ปีที่ 6	100%	8,568,000	510,510	9,078,510
ปีที่ 7	100%	8,568,000	510,510	9,078,510
ปีที่ 8	100%	8,568,000	510,510	9,078,510
ปีที่ 9	100%	8,996,400	510,510	9,506,910
ปีที่ 10	100%	8,996,400	510,510	9,506,910
ปีที่ 11	100%	8,996,400	510,510	9,506,910
ปีที่ 12	100%	8,996,400	510,510	9,506,910
ปีที่ 13	100%	9,446,220	510,510	9,956,730
ปีที่ 14	100%	9,446,220	510,510	9,956,730
ปีที่ 15	100%	9,446,220	510,510	9,956,730
ปีที่ 16	100%	9,446,220	510,510	9,956,730
ปีที่ 17	100%	9,918,531	510,510	10,429,041
ปีที่ 18	100%	9,918,531	510,510	10,429,041
ปีที่ 19	100%	9,918,531	510,510	10,429,041
ปีที่ 20	100%	9,918,531	510,510	10,429,041
ปีที่ 21	100%	10,414,458	510,510	10,924,968
ปีที่ 22	100%	10,414,458	510,510	10,924,968
ปีที่ 23	100%	10,414,458	510,510	10,924,968
ปีที่ 24	100%	10,414,458	510,510	10,924,968
ปีที่ 25	100%	10,935,180	510,510	11,445,690
ปีที่ 26	90%	9,841,662	459,459	10,301,121
ปีที่ 27	90%	9,841,662	459,459	10,301,121
ปีที่ 28	90%	9,841,662	459,459	10,301,121
ปีที่ 29	90%	10,333,746	459,459	10,793,205
ปีที่ 30	90%	10,333,746	459,459	10,793,205
รายได้รวมตลอดอายุโครงการ		282,374,093	15,011,997	297,386,090

ที่มา: จากการคำนวณ

หมายเหตุ: 1) ผลตอบแทนต่อปี = (อัตราการเข้าพัก x อัตราค่าเช่าห้องพักต่อห้อง x 12 เดือน) 2) ผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ย = (อัตราผลตอบแทนรวม /30) เท่ากับ 9,912,870 บาท

จากตาราง 14 พบว่า อัตราการเข้าพักคิดเป็น 95% ในปีที่ 1-ปีที่ 2 คิดเป็น 100% ในปีที่ 3-ปีที่ 25 และ คิดเป็นร้อยละ 90 ในปีที่ 26 – ปีที่ 30 ตามลำดับ และอัตราค่าเช่าห้องพักปรับเปลี่ยน 5% ทุก 4 ปี ปรากฏว่า โครงการยังให้ผลตอบแทนต่อปีสม่ำเสมอ เนื่องจากการลงทุนในโครงการธุรกิจหอพัก เป็นการลงทุนระยะยาว โดยมีผลตอบแทนต่อปีเฉลี่ย เท่ากับ 9,912,870 บาท

2.3 ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย

ในการลงทุนในโครงการหนึ่งๆ โดยทั่วไปมักใช้เงินทุนหลายแหล่ง ซึ่งแต่ละแหล่งก็มีต้นทุนที่แตกต่างกัน ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการคำนวณหาต้นทุนถัวเฉลี่ยตามสัดส่วนของเงินทุนแต่ละประเภทที่ใช้โครงสร้างเงินทุน โดยในการศึกษาครั้งนี้มีแหล่งเงินทุนจาก 2 แหล่งดังนี้ จากเจ้าของเงินทุนเป็นเงิน 9,160,000 บาท และจากการกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 36,640,000 บาท รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 45,800,000 บาท โดยคำนวณต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยจากสูตรได้ ดังนี้

$$WACC = W_d \times K_d (1-T) + W_p \times K_p$$

โดยกำหนดให้

$$\begin{aligned} W_d \text{ แทน สัดส่วนเงินกู้ต่อเงินลงทุนรวม} &= 36,640,000 / 45,800,000 \\ &= 0.80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} W_p \text{ แทน สัดส่วนเงินลงทุนของเจ้าของ} &= 9,160,000 / 45,800,000 \\ \text{ต่อเงินลงทุนรวม} &= 0.20 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} K_d \text{ แทน ต้นทุนของหนี้สิน} \\ \text{(อัตราดอกเบี้ยเงินกู้)} &= 0.07175 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} K_p \text{ แทน ต้นทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น} \\ \text{(อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก)} &= 0.035 \end{aligned}$$

$$T \text{ แทน อัตราภาษี} = 0.30$$

$$\begin{aligned} WACC &= (0.80 \times 0.07175 (1 - 0.30)) + (0.20 \times 0.035) \\ &= 0.0472 \\ &= 4.72\% \end{aligned}$$

2.3 การประมาณการงบกระแสเงินสด

การประมาณการงบกระแสเงินสด เป็นการพิจารณาแหล่งที่มาของเงินทุนไหลเข้า และการใช้ไปของเงินทุนไหลออก ทำให้ทราบความเปลี่ยนแปลงหรือความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายของโครงการ ซึ่งผลการประมาณการงบกระแสเงินสดนี้จะนำไปใช้ในการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการหอพัก ตั้งแต่เริ่มโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ สามารถสรุปเป็นกระแสเงินสดสุทธิของโครงการในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ 30 ปี โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณ คือ กระแสเงินสดรับหักด้วยกระแสเงินสดจ่าย เท่ากับ กำไรเบื้องต้นหักด้วยภาษีนิติบุคคล เท่ากับกำไรสุทธิ บวกด้วยค่าเสื่อมราคา เท่ากับกระแสเงินสดสุทธิ โดยมีรายละเอียด ดังตาราง15

ตาราง15 การวิเคราะห์งบประมาณเงินสดของโครงการตลอดอายุโครงการ

	ผลรวม	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
กระแสเงินสดรับ								
รายได้จากค่าเช่า	282,374,093	0	7,776,000	7,776,000	8,160,000	8,160,000	8,568,000	8,568,000
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	15,011,997	0	486,486	486,486	510,510	510,510	510,510	510,510
มูลค่าซาก								
- อาคาร	10,000,000	0	0	0	0	0	0	0
- เฟอรันิเจอร์ตกแต่งห้องพัก	391,000	0	0	0	0	0	0	0
รวมกระแสเงินสดรับ	307,777,090	0	8,262,486	8,262,486	8,670,510	8,670,510	9,078,510	9,078,510
กระแสเงินสดจ่าย								
ค่าที่ดิน	20,000,000	20,000,000	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	300,000	300,000	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	25,000,000	25,000,000	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	190,000	190,000	0	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	90,000	90,000	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	220,000	220,000	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	4,710,900	4,710,900	0	0	0	0	0	0
ค่าเสื่อมราคา								
- อาคาร	15,000,000	0	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
- เฟอรันิเจอร์ตกแต่ง	1,173,000	0	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100
- อุปกรณ์ห้องพัก	8,613,900	0	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130
- อุปกรณ์สำนักงาน	105,600	0	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520
ค่าประกันอัคคีภัย	899,730	0	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991
เงินเดือนพนักงาน	20,933,129	0	516,000	526,320	536,846	547,583	558,535	569,706
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	2,125,599	0	62,500	62,500	62,500	62,500	62,500	65,625
ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์	10,250,779	0	334,829	334,829	346,680	346,680	346,680	346,680
ค่าภาษีโรงเรือน	35,296,762	0	972,000	972,000	1,020,000	1,020,000	1,071,000	1,071,000
ค่าดอกเบี้ยจ่าย	18,522,980	0	2,628,920	2,428,020	2,227,120	2,026,220	1,825,320	1,624,420
รวมกระแสเงินสดจ่าย	163,432,378	50,510,900	5,373,990	5,183,410	5,052,887	4,862,724	4,723,776	4,537,172
กำไรเบื้องต้น	144,344,712	-50,510,900	2,888,496	3,079,076	3,617,623	3,807,786	4,354,734	4,541,338
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	58,312,259	0	722,124	923,723	1,085,287	1,142,336	1,306,420	1,362,401
กำไรสุทธิ	86,032,453	-50,510,900	2,166,372	2,155,353	2,532,336	2,665,450	3,048,314	3,178,937
บวก ค่าเสื่อมราคา	24,892,500	0	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750
กระแสเงินสดสุทธิ	110,924,953	-50,510,900	2,996,122	2,985,103	3,362,086	3,495,200	3,878,064	4,008,137

ตาราง15 (ต่อ)

	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17
กระแสเงินสดรับ											
รายได้จากค่าเช่า	8,568,000	8,568,000	8,996,400	8,996,400	8,996,400	8,996,400	9,446,220	9,446,220	9,446,220	9,446,220	9,918,531
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510
มูลค่าซาก											
- อาคาร	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- เฟอรินิเจอร์ตกแต่งห้องพัก	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมกระแสเงินสดรับ	9,078,510	9,078,510	9,506,910	9,506,910	9,506,910	9,506,910	9,956,730	9,956,730	9,956,730	9,956,730	10,429,041
กระแสเงินสดจ่าย											
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเสื่อมราคา											
- อาคาร	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
- เฟอรินิเจอร์ตกแต่ง	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100
- อุปกรณ์ห้องพัก	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130
- อุปกรณ์สำนักงาน	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520
ค่าประกันอัคคีภัย	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991
เงินเดือนพนักงาน	581,100	592,722	604,576	616,668	629,001	641,581	654,413	667,501	680,851	694,468	708,357
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	65,625	65,625	65,626	65,625	68,906	68,906	68,906	68,906	68,906	72,352	72,352
ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680
ค่าภาษีโรงเรือน	1,071,000	1,071,000	1,124,550	1,124,550	1,124,550	1,124,550	1,180,778	1,180,778	1,180,778	1,180,778	1,239,816
ค่าดอกเบี้ยจ่าย	1,423,520	1,222,620	1,021,720	820,820	619,920	419,020	218,120	17,220		0	0
รวมกระแสเงินสดจ่าย	4,347,666	4,158,388	4,022,893	3,834,084	3,648,798	3,460,478	3,328,638	3,140,826	3,136,956	3,154,018	3,226,946
กำไรเบื้องต้น	4,730,844	4,920,122	5,484,017	5,672,826	5,858,112	6,046,432	6,628,092	6,815,904	6,819,774	6,802,712	7,202,095
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,419,253	1,476,037	1,645,205	1,701,848	1,757,433	1,813,929	1,988,428	2,044,771	2,045,932	2,040,814	2,160,628
กำไรสุทธิ	3,311,591	3,444,086	3,838,812	3,970,978	4,100,678	4,232,502	4,639,665	4,771,133	4,773,842	4,761,898	5,041,466
บวก ค่าเสื่อมราคา	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750
กระแสเงินสดสุทธิ	4,141,341	4,273,836	4,668,562	4,800,728	4,930,428	5,062,252	5,469,415	5,600,883	5,603,592	5,591,648	5,871,216

ตาราง15 (ต่อ)

	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25
กระแสเงินสดรับ								
รายได้จากค่าเช่า	9,918,531	9,918,531	9,918,531	10,414,458	10,414,458	10,414,458	10,414,458	10,935,180
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510	510,510
มูลค่าซาก								
- อาคาร	0	0	0	0	0	0	0	0
- เฟอ์นิเจอร์ตกแต่งห้องพัก	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมกระแสเงินสดรับ	10,429,041	10,429,041	10,429,041	10,924,968	10,924,968	10,924,968	10,924,968	11,445,690
กระแสเงินสดจ่าย								
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเสื่อมราคา								
- อาคาร	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
- เฟอ์นิเจอร์ตกแต่ง	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100
- อุปกรณ์ห้องพัก	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130
- อุปกรณ์สำนักงาน	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520
ค่าประกันอัคคีภัย	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991
เงินเดือนพนักงาน	722,525	736,975	751,715	766,749	782,084	797,726	813,680	829,954
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	72,352	72,352	72,352	75,969	75,969	75,969	75,969	75,969
ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680	346,680
ค่าภาษีโรงเรือน	1,239,816	1,239,816	1,239,816	1,301,807	1,301,807	1,301,807	1,301,807	1,366,898
ค่าดอกเบี้ยจ่าย	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมกระแสเงินสดจ่าย	3,241,114	3,255,564	3,270,304	3,350,946	3,366,281	3,381,923	3,397,877	3,479,241
กำไรเบื้องต้น	7,187,927	7,173,477	7,158,737	7,574,021	7,558,686	7,543,045	7,527,090	7,966,449
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,156,378	2,152,043	2,147,621	2,272,206	2,267,606	2,262,913	2,258,127	2,389,935
กำไรสุทธิ	5,031,549	5,021,434	5,011,116	5,301,815	5,291,080	5,280,131	5,268,963	5,576,514
บวก ค่าเสื่อมราคา	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750
กระแสเงินสดสุทธิ	5,861,299	5,851,184	5,840,866	6,131,565	6,120,830	6,109,881	6,098,713	6,406,26

ตาราง15 (ต่อ)

	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
กระแสเงินสดรับ					
รายได้จากค่าเช่า	9,841,662	9,841,662	9,841,662	10,333,746	10,333,746
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	459,459	459,459	459,459	459,459	459,459
มูลค่าซาก					
- อาคาร	0	0	0	0	10,000,000
- เฟอริไนเจอร์ตักแต่งห้องพัก	0	0	0	0	391,000
รวมกระแสเงินสดรับ	10,301,121	10,301,121	10,301,121	10,793,205	21,184,205
กระแสเงินสดจ่าย					
ค่าที่ดิน	0	0	0	0	0
ค่าพัฒนาที่ดิน	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0
ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ	0	0	0	0	0
ค่าลานคอนกรีต	0	0	0	0	0
ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต	0	0	0	0	0
ค่าติดตั้งอุปกรณ์	0	0	0	0	0
ค่าเสื่อมราคา					
- อาคาร	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
- เฟอริไนเจอร์ตักแต่ง	39,100	39,100	39,100	39,100	39,100
- อุปกรณ์ห้องพัก	287,130	287,130	287,130	287,130	287,130
- อุปกรณ์สำนักงาน	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520
ค่าประกันอัคคีภัย	29,991	29,991	29,991	29,991	29,991
เงินเดือนพนักงาน	846,553	863,484	880,753	898,368	916,336
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	79,768	79,768	79,768	79,768	79,768
ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์	321,496	321,496	321,496	321,496	321,496
ค่าภาษีโรงเรือน	1,230,208	1,230,208	1,230,208	1,291,718	1,291,718
ค่าดอกเบี้ยจ่าย	0	0	0	0	0
รวมกระแสเงินสดจ่าย	3,337,765	3,354,696	3,371,966	3,451,091	3,469,059
กำไรเบื้องต้น	6,963,356	6,946,425	6,929,155	7,342,113	17,715,146
หัก ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,089,007	2,083,928	2,078,747	2,202,634	5,314,544
กำไรสุทธิ	4,874,349	4,862,498	4,850,409	5,139,479	12,400,602
บวก ค่าเสื่อมราคา	829,750	829,750	829,750	829,750	829,750
กระแสเงินสดสุทธิ	5,704,099	5,692,248	5,680,159	5,969,229	13,230,352

จากตาราง 15 พบว่าแหล่งที่มาของกระแสเงินสดเข้ามาจากจำนวน 2 แหล่ง คือรายได้จากค่าเช่าห้องพัก และการให้บริการสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ส่วนการใช้ไปของเงินทุนในปีที่ 0 เป็นการลงทุนในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 30 เป็นการใช้ไปของเงินในค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยเฉลี่ยแล้วกระแสเงินสดสุทธิในตลอดอายุโครงการจะมีค่าใกล้เคียงกัน เพราะผลตอบแทนต่อปีของโครงการมีค่าใกล้เคียงกันและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อปีมีค่าใกล้เคียงกัน

2.4 ความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการธุรกิจหอพัก

ในการศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการหอพัก เป็นการวิเคราะห์ เพื่อหาผลการดำเนินงานของโครงการว่า เมื่อดำเนินโครงการไปแล้วในอนาคตจะเกิดความคุ้มค่าหรือไม่ โดยต้องมีการจัดทำประมาณการงบกระแสเงินสด ซึ่งจะประกอบด้วย กระแสเงินสดรับ (Cash in Flow) เพื่อแสดงผลตอบแทน และกระแสเงินสดจ่าย (Cash out flow) เพื่อแสดงต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นในแต่ละปีตลอดอายุโครงการ โดยความแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่าย คือ กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow) การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพักครั้งนี้ มีเกณฑ์ในการวัดความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ 4 แนวทางคือ

2.4.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ

การวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) คือ ผลต่างของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับแต่ละปีตลอดอายุของโครงการ กับกระแสเงินสดจ่ายมูลค่าปัจจุบัน คำนวณได้จากการใช้อัตราส่วนลด 7.175% นำมาปรับลดค่าจากอนาคตให้เป็นค่าปัจจุบัน คำนวณได้จากสูตร ดังนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

B_t	=	ผลตอบแทนจากโครงการปีที่ t
C_t	=	ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการปีที่ t
i	=	อัตราดอกเบี้ยหรือค่าเสียโอกาสของเงินทุน
n	=	อายุโครงการ (Project life)
t	=	ปีของโครงการ มีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

การคำนวณค่า Net Present Value หรือ NPV ได้จากการใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) ด้วยการใช้โปรแกรมสำเร็จรูปในการคำนวณ

ตาราง 16 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	
ปีที่ 0	0	50,510,900	-	50,510,900
ปีที่ 1	8,262,486	5,266,364		2,996,122
ปีที่ 2	8,262,486	5,277,383		2,985,103
ปีที่ 3	8,670,510	5,308,424		3,362,086
ปีที่ 4	8,670,510	5,175,310		3,495,200
ปีที่ 5	9,078,510	5,200,446		3,878,064
ปีที่ 6	9,078,510	5,069,823		4,008,687
ปีที่ 7	9,078,510	4,937,169		4,141,341
ปีที่ 8	9,078,510	4,804,674		4,273,836
ปีที่ 9	9,506,910	4,838,348		4,668,562
ปีที่ 10	9,506,910	4,706,182		4,800,728
ปีที่ 11	9,506,910	4,576,482		4,930,428
ปีที่ 12	9,506,910	4,444,658		5,062,252
ปีที่ 13	9,956,730	4,487,315		5,469,415
ปีที่ 14	9,956,730	4,355,847		5,600,883
ปีที่ 15	9,956,730	4,353,138		5,603,592
ปีที่ 16	9,956,730	4,365,082		5,591,648
ปีที่ 17	10,429,041	4,557,825		5,871,216
ปีที่ 18	10,429,041	4,567,742		5,861,299
ปีที่ 19	10,429,041	4,577,857		5,851,184
ปีที่ 20	10,429,041	4,588,175		5,840,866
ปีที่ 21	10,924,968	4,793,403		6,131,565
ปีที่ 22	10,924,968	4,804,137		6,120,830
ปีที่ 23	10,924,968	4,815,086		6,109,881
ปีที่ 24	10,924,968	4,826,254		6,098,713
ปีที่ 25	11,445,690	5,039,426		6,406,264
ปีที่ 26	10,301,121	4,597,022		5,704,099
ปีที่ 27	10,301,121	4,608,874		5,692,248
ปีที่ 28	10,301,121	4,620,963		5,680,159
ปีที่ 29	10,793,205	4,823,975		5,969,229
ปีที่ 30	21,184,205	7,953,853		13,230,352
รวม	307,777,090	196,852,137		110,924,953

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตาราง 16 สรุปได้ว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นการหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการ โดยลดค่าด้วยอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ต้องการ โดยการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดอัตราส่วนลดเท่ากับร้อยละ 7.175 ผลการวิเคราะห์หีบกระแสเงินสดของโครงการตั้งแต่ปีที่ 1 จนถึงปีที่ 30 โครงการมีรายรับโดยคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 1,152,430 บาท และมีรายจ่ายจากการลงทุนตลอดอายุโครงการโดยคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 734,207 บาท เมื่อนำผลของกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายมาเปรียบเทียบเพื่อหากระแสเงินสดสุทธิแล้ว มีค่าเท่ากับ 418,223 ซึ่งมีความมากกว่าศูนย์ แสดงว่าโครงการนี้ควรลงทุนและดำเนินต่อไปได้

2.4.2 อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio หรือ B/C Ratio)

การวิเคราะห์ด้วยวิธีอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน คือ มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนรวมหารด้วยมูลค่าปัจจุบันของต้นทุนรวม ผลตอบแทนของโครงการจะเกิดขึ้นตลอดอายุทางเศรษฐกิจของโครงการยกเว้นในช่วงแรกของการก่อสร้าง และตกแต่งอาคาร ส่วนต้นทุนของโครงการจะมีมูลค่าสูงในช่วงแรกของโครงการ คือ การก่อสร้าง และหลังจากนั้นจะเกิดต้นทุนที่อยู่ในรูปของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน งานซ่อมแซม และบำรุงรักษา จะเกิดขึ้นตลอดช่วงอายุทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้จะนำเอากระแสผลตอบแทนและกระแสต้นทุนของโครงการไปปรับค่าตามเวลา หรือเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วนำมาเปรียบเทียบกัน เพื่อหาอัตราส่วน โดยสามารถใช้สูตรในการคำนวณดังนี้

$$B/C \text{ Ratio} = \sum_{t=1}^n \left[\frac{(B_t)}{(1+r)^t} \right] / \left[\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} \right]$$

$$\text{หรือ } B/C \text{ Ratio} = \frac{\text{มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทน}}{\text{มูลค่าปัจจุบันของต้นทุน}}$$

พบว่า PV of Benefits มีค่าเท่ากับ 1,152,430 บาท

PV of Cost มีค่าเท่ากับ 734,207 บาท

เพราะฉะนั้น Benefits/Cost Ratio มีค่าเท่ากับ 1.57

หมายความว่า ค่าปัจจุบันของผลตอบแทนของโครงการ (มูลค่าปัจจุบันเงินสดรับ) ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการ 30 ปี มีค่าเท่ากับ 1,152,430 บาท และต้นทุนทั้งหมด(มูลค่าปัจจุบันเงินสดจ่าย) ของโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการมีค่าเท่ากับ 734,207 บาท พบว่า อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนโครงการ มีค่าเท่ากับ 1.57 เท่า นั้นหมายความว่า เมื่อโครงการลงทุนไป 1 บาท จะได้ผลตอบแทนเท่ากับ 1.57 บาท แสดงว่าประสิทธิภาพของการลงทุนในโครงการหอพัก ให้ผลตอบแทนเป็น 1.57 เท่าของต้นทุนทั้งหมด

2.4.3 อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR)

การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ คือ อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิมีค่าเท่ากับศูนย์ หรืออัตราส่วนลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของต้นทุนพอดี โดยมีวิธีคำนวณได้จากสูตร ดังนี้

$$\text{IRR คือ } r \text{ ที่ทำให้ } \sum_{t=1}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

- B_t = รายได้/ผลประโยชน์จากโครงการปีที่ t
- C_t = ค่าใช้จ่ายหรือเงินลงทุนของโครงการปีที่ t
- r = อัตราส่วนลดที่ทำให้ $NPV=0$
- n = อายุโครงการ (Project life)
- t = ปีของโครงการ มีค่าตั้งแต่ 0 ถึง n

การคำนวณค่า Internal Rate of Return: IRR กระทำโดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) ด้วยการใช้โปรแกรมสำเร็จรูป

ในการศึกษาครั้งนี้กำหนดให้อัตราส่วนลดในการลงทุนเท่ากับร้อยละ 7.175 ในการลงทุน ดังนั้น ถ้าผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าค่าเสียโอกาส แสดงว่า อัตราผลตอบแทนที่ได้จากโครงการมากกว่าค่าเสียโอกาสของทุน จึงเป็นโครงการที่น่าสนใจลงทุน และดำเนินการต่อไป จากตาราง 16 พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการเท่ากับ 8.17% เมื่อนำไปเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนต่ำสุดที่ต้องการ คือร้อยละ 7.175 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ หากต้องมีการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนในโครงการ พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อีกทั้งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยซึ่งมีค่าเท่ากับ 4.72% พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการมากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย ดังนั้น การลงทุนก่อสร้างหอพัก ในกรณีนี้ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุน

2.4.4 ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

การวิเคราะห์ระยะเวลาคืนทุนได้จากการที่ระยะเวลาที่ผลตอบแทนสุทธิจากการดำเนินงานมีค่าเท่ากับเงินลงทุนของโครงการ ซึ่งวิธีการนี้จะทำให้ทราบว่า เมื่อลงทุนไปแล้วจะคืนทุนเมื่อไร วิธีการนี้สามารถบอกถึงระดับความเสี่ยงของโครงการได้ในเบื้องต้น โดยโครงการที่คืนทุนได้เร็วกว่า จะมีความเสี่ยงน้อยกว่า โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้ (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2544:72)

กรณีกระแสเงินสดสุทธิตายปีไม่เท่ากัน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \text{ส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดรับทั้งปี}}$$

ตาราง 17 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	-50,510,900	-50,510,900
ปีที่ 1	2,996,122	-47,514,778
ปีที่ 2	2,985,103	-44,529,675
ปีที่ 3	3,362,086	-41,167,589
ปีที่ 4	3,495,200	-37,672,389
ปีที่ 5	3,878,064	-33,794,325
ปีที่ 6	4,008,687	-29,785,638
ปีที่ 7	4,141,341	-25,644,297
ปีที่ 8	4,273,836	-21,370,462
ปีที่ 9	4,668,562	-16,701,900
ปีที่ 10	4,800,728	-11,901,172
ปีที่ 11	4,930,428	-6,970,743
ปีที่ 12	5,062,252	-1,908,491
ปีที่ 13	5,469,415	3,560,923
ปีที่ 14	5,600,883	9,161,806
ปีที่ 15	5,603,592	14,765,398
ปีที่ 16	5,591,648	20,357,047
ปีที่ 17	5,871,216	26,228,263
ปีที่ 18	5,861,299	32,089,562
ปีที่ 19	5,851,184	37,940,746
ปีที่ 20	5,840,866	43,781,612
ปีที่ 21	6,131,565	49,913,177
ปีที่ 22	6,120,830	56,034,008
ปีที่ 23	6,109,881	62,143,889
ปีที่ 24	6,098,713	68,242,602
ปีที่ 25	6,406,264	74,648,867
ปีที่ 26	5,704,099	80,352,966
ปีที่ 27	5,692,248	86,045,213
ปีที่ 28	5,680,159	91,725,372
ปีที่ 29	5,969,229	97,694,601
ปีที่ 30	13,230,352	110,924,953

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตาราง 17 จากการคำนวณระยะเวลาคืนทุนโครงการ จะเห็นได้ว่า ระยะเวลาคืนทุน คือ ปีที่ 12 และการคำนวณหาจำนวนเดือนดังนี้ $(1,908,491 / 5,469,415) \times 12$ จะได้เท่ากับ 4.18 เดือน ดังนั้น ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ คือ 12 ปี 4 เดือน 5 วัน ซึ่งระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะโครงการ 30 ปี ดังนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนและดำเนินการต่อไป

2.4.4.1 ระยะเวลาคืนทุนคิดลด (Discount Payback Period: DPB)

ใช้วิธีการคิดคล้ายกับการคิดระยะเวลาคืนทุน แต่ต้องปรับกระแสเงินสดในอนาคตให้เทียบเท่ามูลค่าปัจจุบันเสียก่อนที่นำมาคิดผลรวมของกระแสเงินสดแต่ละคาบ โดยการคิดกระแสเงินสดในอนาคตให้เทียบเท่ามูลค่าปัจจุบันนั้น ให้คิดด้วยอัตราคิดลดที่เป็นต้นทุนของเงินทุนในการศึกษาครั้งนี้กำหนดให้อัตราร้อยลดในการลงทุนเท่ากับร้อยละ 7.175

กรณีกระแสเงินสดสุทธิรายปีไม่เท่ากัน

$$\text{ระยะเวลาคืนทุน} = \frac{\text{จำนวนปีก่อนคืนทุน} + \frac{\text{ส่วนที่เหลือ}}{\text{กระแสเงินสดรับทั้งปี}}}{}$$

ตาราง18 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุนคิดลด

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิคิดลด	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	-50,510,900	-50,510,900
ปีที่ 1	2,795,542	-47,715,358
ปีที่ 2	2,785,261	-44,930,097
ปีที่ 3	3,137,006	-41,793,091
ปีที่ 4	3,261,208	-38,531,883
ปีที่ 5	3,618,441	-34,913,442
ปีที่ 6	3,740,319	-31,173,124
ปีที่ 7	3,864,092	-27,309,031
ปีที่ 8	3,987,717	-23,321,314
ปีที่ 9	4,356,017	-18,965,297
ปีที่ 10	4,479,336	-14,485,961
ปีที่ 11	4,600,353	-9,885,608
ปีที่ 12	4,723,352	-5,162,256
ปีที่ 13	5,103,256	-59,000
ปีที่ 14	5,225,923	5,166,923
ปีที่ 15	5,228,451	10,395,373
ปีที่ 16	5,217,307	15,612,680
ปีที่ 17	5,478,158	21,090,838
ปีที่ 18	5,468,905	26,559,744
ปีที่ 19	5,459,467	32,019,211
ปีที่ 20	5,449,840	37,469,051
ปีที่ 21	5,721,078	43,190,128
ปีที่ 22	5,711,062	48,901,190
ปีที่ 23	5,700,846	54,602,036
ปีที่ 24	5,690,425	60,292,461
ปีที่ 25	5,977,387	66,269,848
ปีที่ 26	5,322,229	71,592,077
ปีที่ 27	5,311,171	76,903,248
ปีที่ 28	5,299,892	82,203,140
ปีที่ 29	5,569,610	87,772,749
ปีที่ 30	12,344,625	100,117,374

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตาราง 18 จากการคำนวณระยะเวลาคืนทุนโครงการแบบคิดลด จะเห็นได้ว่า ระยะเวลาคืนทุน คือ ปีที่ 13 และการคำนวณหาจำนวนเดือนดังนี้ $(59,000 / 5,225,923) \times 12$ จะได้เท่ากับ 0.13 เดือน ดังนั้น ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ คือ 13 ปี 4 วัน ซึ่งระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลดน้อยกว่าระยะโครงการ 30 ปี ดังนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนและดำเนินการต่อไป

2.5 ต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุน

ในการศึกษาต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนจำนวน 9,160,000 ล้านบาท เท่ากับ 16,550,230 บาท ระยะเวลา 30 ปี โดยต้นทุนของเงินลงทุนคืออัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 5 ปี ที่อัตราร้อยละ 3.50 ต่อปี ซึ่งต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนมีค่ามากกว่าเงินลงทุน แต่หากดูผลตอบแทนที่โครงการธุรกิจหอพักจะได้รับภายในระยะเวลาโครงการ 30 ปี เท่ากับ 110,924,953 บาท พบว่าผลตอบแทนที่ได้รับมากกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุน

ตาราง 19 ต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุน

ปีที่	เงินลงทุน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 3.50 ต่อปี	มูลค่ารวม (เงินต้นบวกดอกเบี้ย)
1	9,160,000	320,600	9,480,600
2	9,480,600	331,821	9,812,421
3	9,812,421	343,435	10,155,856
4	10,155,856	355,455	10,511,311
5	10,511,311	367,896	10,879,207
6	10,879,207	380,772	11,259,979
7	11,259,979	394,099	11,654,078
8	11,654,078	407,893	12,061,971
9	12,061,971	422,169	12,484,140
10	12,484,140	436,945	12,921,085
11	12,921,085	452,238	13,373,323
12	13,373,323	468,066	13,841,389
13	13,841,389	484,449	14,325,838
14	14,325,838	501,404	14,827,242
15	14,827,242	518,953	15,346,195
16	15,346,195	537,117	15,883,312
17	15,883,312	555,916	16,439,228
18	16,439,228	575,373	17,014,601
19	17,014,601	595,511	17,610,112
20	17,610,112	616,354	18,226,466

ตาราง 19 (ต่อ)

ปีที่	เงินลงทุน	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 3.50 ต่อปี	มูลค่ารวม (เงินต้นบวกดอกเบี้ย)
21	18,226,466	637,926	18,864,392
22	18,864,392	660,254	19,524,646
23	19,524,646	683,363	20,208,009
24	20,208,009	707,280	20,915,289
25	20,915,289	732,035	21,647,324
26	21,647,324	757,656	22,404,980
27	22,404,980	784,174	23,189,155
28	23,189,155	811,620	24,000,775
29	24,000,775	840,027	24,840,802
30	24,840,802	869,428	25,710,230
รวม		16,550,230	

ต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินทุนเท่ากับ 16,550,230

ที่มา : จากการคำนวณ

3.การศึกษาความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการ

โครงการกำหนดอัตราการเข้าพักไว้ที่ร้อยละ 95 ในปีแรกและปีที่ 2 อัตราการเข้าพักร้อยละ 100 ในปี 3 ถึงปีที่ 25 และ ปีที่ 26 ถึง สิ้นสุดโครงการปีที่ 30 อัตราการเข้าพักร้อยละ 90 แต่เนื่องจากอาจมีความเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆที่อาจเกิดจากความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ทำให้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการ ผู้วิจัยจึงวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากการศึกษาอัตราการเข้าพัก ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายรับของโครงการ และรายจ่ายต่อปี ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนของโครงการ โดยกำหนดให้

กรณีที่ 1 รายได้ลดลงร้อยละ 10 (รายละเอียดดูในภาคผนวก ตาราง 2)

กรณีที่ 2 ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยรายได้เท่าเดิม (รายละเอียดดูในภาคผนวก ตาราง 6)

กรณีที่ 3 รายได้ลดลงร้อยละ 10 และต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (รายละเอียดดูในภาคผนวก ตาราง 9)

โดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) มากกว่าร้อยละ 7.175 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่ผู้ศึกษาต้องการ และระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ 30 ปี

ตารางที่20 แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis) กับการดำเนินงานปกติ

เครื่องมือที่ใช้	ผลการดำเนินงานปกติ	การวิเคราะห์ความอ่อนไหว		
		รายได้ลดลง	ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปี	รายได้ลดลงร้อยละ 10
วิเคราะห์โครงการ		ร้อยละ 10	เพิ่มขึ้นร้อยละ10(รายได้เท่าเดิม)	ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้น ร้อยละ10
NPV	418,223	347,235	356,765	276,095
IRR	8.17%	7.21%	7.70%	6.37%
PB	12 ปี 4 เดือน 5 วัน	13 ปี 7 เดือน 26 วัน	12 ปี 11 เดือน 14วัน	14 ปี 8 เดือน 9 วัน
DPB	13 ปี 4 วัน	14 ปี 4 เดือน 16 วัน	13 ปี 6 เดือน 29 วัน	15 ปี 5 เดือน 14 วัน
การตัดสินใจ	ยอมรับ	ยอมรับ	ยอมรับ	ยอมรับ (มีความเสี่ยง)

หมายเหตุ: รายละเอียดดูได้ในภาคผนวก

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และ ข้อเสนอแนะ

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพักให้เช่า เพื่อศึกษาแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินโครงการลงทุนหอพักให้เช่า และเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนให้แก่ผู้ประกอบการ หรือผู้ที่สนใจทั่วไป

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ ดังนี้

เพื่อศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจหอพักให้เช่า ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัดปทุมธานี

ความสำคัญของการวิจัย

ผลการศึกษาครั้งนี้จะเป็นแนวทางในการพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า และ เป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนให้แก่ผู้ประกอบการหรือผู้สนใจทั่วไป รวมทั้งเป็นแนวทางให้สถาบันการเงินใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดวงเงินสินเชื่อของการลงทุนในธุรกิจลักษณะดังกล่าว

ขอบเขตงานวิจัย

การศึกษาเรื่องต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจหอพักให้เช่านี้ จะศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัดปทุมธานี ซึ่งศึกษาวิเคราะห์เฉพาะด้านการเงิน มีขอบเขตการศึกษาดังนี้

1. ศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัดปทุมธานี โดยแบ่งเป็นหัวข้อดังนี้

1. ต้นทุนของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า
2. ผลตอบแทนของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า
3. ประมาณการงบกระแสเงินสด

4. ความเป็นไปได้ด้านการเงินในการลงทุนโครงการธุรกิจหอพักให้เช่า ศึกษาโดยใช้เครื่องมือในการวิเคราะห์ดังนี้

- 4.1 Net Present Value: NPV
- 4.2 Benefits Cost Ratio: BCR
- 4.3 Internal Rate of Return: IRR

4.4 Payback Period: PB

4.5 Discount Payback Period: DPB

2. ศึกษา การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการ โดยกำหนดให้

1. รายได้ลดลงร้อยละ 10
2. ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยรายได้เท่าเดิม
3. รายได้ลดลงร้อยละ 10 และ ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้น

ร้อยละ 10

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ

ผู้ประกอบการหอพักที่ตั้งอยู่ บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัด ปทุมธานี จำนวน

45 ราย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ กลุ่มตัวอย่างได้แก่

ผู้ประกอบการหอพัก ที่ตั้งอยู่ บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จังหวัด

ปทุมธานี โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 5 ราย จาก 45 ราย โดยผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เป็นเครื่องมือในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างจาก ผู้ประกอบการที่มีหอพักขนาดใหญ่ หรือ ขนาดตั้งแต่ 8 ชั้นขึ้นไป, จำนวนห้องพัก 100 ห้องขึ้นไป, สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักใกล้เคียงกัน, ที่ตั้งและลักษณะของหอพักใกล้เคียงกัน

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

จากความมุ่งหมายของงานวิจัยในครั้งนี้ ผู้ศึกษาใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) โดยเลือกตัวอย่างจากประชากรที่ต้องการศึกษา ซึ่งเนื้อหาของแบบสอบถาม (Questionnaires) ที่ใช้ในการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างนั้น แบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ ได้แก่ เพศ และ สถานภาพ คำถามมีลักษณะเป็นแบบเลือกตอบ (Multiple Choice) ดังนี้

ข้อที่ 1 เพศ ได้แก่ หญิง และ ชาย

ข้อที่ 2 สถานภาพ ได้แก่ เจ้าของหอพัก, ผู้จัดการหอพัก และทั้งสองสถานภาพ

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทนของธุรกิจ โดยลักษณะคำถามเป็นแบบเติมคำในช่องว่าง ได้แก่

1. ลักษณะโครงการ ประกอบด้วย ที่ตั้งโครงการ จำนวนเนื้อที่ดินที่ตั้งโครงการ จำนวนห้องพักอาศัย จำนวนห้องว่างปัจจุบัน อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปี และขนาดเนื้อที่ห้องพักเฉลี่ย

2. อัตราค่าเช่าห้องพัก ประกอบด้วย ค่าเช่าห้องพัก อัตราค่าน้ำประปา และอัตราค่าไฟฟ้า

3. ต้นทุนด้านงานโครงสร้างโครงการ ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ค่าลานคอนกรีต ค่าออกแบบและขอใบอนุญาต ค่าติดตั้งระบบประปา ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้า ค่าติดตั้งระบบชุมสายโทรศัพท์ ค่าติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ต และค่าติดตั้ง CCTV

4. ต้นทุนด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้องพัก ค่าอุปกรณ์ห้องพัก

5. แหล่งที่มาของเงินทุน ประกอบด้วย สัดส่วนเงินลงทุนจากเจ้าของ และสัดส่วนเงินลงทุนจากเงินกู้

6. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าจ้างพนักงาน, ค่าอุปกรณ์สำนักงาน

ส่วนที่3 เป็นคำถามเกี่ยวกับปัญหาจากการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ โดยลักษณะคำถามเป็นแบบเติมคำในช่องว่าง ได้แก่ ปัญหาที่พบมากในการทำหอพัก, ความน่าสนใจและน่าลงทุนของธุรกิจหอพัก

การเก็บรวบรวมข้อมูล

แหล่งข้อมูล (Source of Data) การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และการวิจัยเชิงสำรวจ (Exploratory Research) โดยมุ่งศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชนให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.พหลโยธิน จ.ปทุมธานี แหล่งข้อมูลประกอบด้วย

1. แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากการรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพักจำนวน 5 ราย โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

1.1 ขอจดหมายจากบัณฑิตวิทยาลัย เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

1.2 ดำเนินการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง

2. แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากข้อมูลที่มีผู้รวบรวมไว้ทั้งหน่วยงานของรัฐและเอกชน ดังนี้

2.1 เอกสารเผยแพร่ของหน่วยงานต่างๆ

2.2 หนังสือธุรกิจ วารสารต่างๆ

2.3 หนังสือทางวิชาการ บทความ วิทยานิพนธ์ และ สารนิพนธ์

2.4 ข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จะมีการวิเคราะห์ข้อมูล โดยนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้มาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป ซึ่งจะดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1. เมื่อรวบรวมแบบสอบถามตามความต้องการแล้ว ผู้วิจัยได้ตรวจสอบจำนวน ความถูกต้องและความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม
2. นำข้อมูลจากแบบสอบถามที่ได้มาตรวจสอบความถูกต้อง ความสมบูรณ์ และ วิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่ใช้สำหรับการคำนวณในงานวิจัยด้านสังคมศาสตร์
3. นำข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการห่อฟัก ซึ่งเป็นข้อมูลด้านต้นทุน และผลตอบแทนมาดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ดังนี้
 - การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนของโครงการลงทุนห่อฟัก วิเคราะห์โดยการหาค่า Net Present Value: NPV, Benefit-Cost Ratio: BCR , Internal Rate of Return :IRR ,Pay Back Period และ Discount Pay Back Period โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่ใช้สำหรับการคำนวณในงานวิจัยด้านสังคมศาสตร์ช่วยในการคำนวณ
 - การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลตอบแทนของโครงการลงทุนห่อฟัก วิเคราะห์โดยการหาค่า Net Present Value: NPV, Benefit-Cost Ratio: BCR , Internal Rate of Return :IRR ,Pay Back Period และ Discount Pay Back Period โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่ใช้สำหรับการคำนวณในงานวิจัยด้านสังคมศาสตร์ช่วยในการคำนวณ
 - การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการ วิเคราะห์โดย การหาค่า Net Present Value: NPV, Internal Rate of Return: IRR, Pay Back Period และ Discount Pay Back Period โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่ใช้สำหรับการคำนวณในงานวิจัยด้านสังคมศาสตร์ช่วยในการคำนวณ
 - การวิเคราะห์ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weight Average Cost of Capital: WACC)

สรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาสรุปผลการวิจัยดังนี้

1. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในโครงการธุรกิจห่อฟักให้เขา โดยมีเกณฑ์ชี้วัดเป็นเกณฑ์ตัดสินใจ คือ มูลค่าปัจจุบัน ผลการคำนวณมีค่าเท่ากับ 418,223 บาท อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน มีค่าเท่ากับ 1.57 เท่า อัตราผลตอบแทนภายใน มีค่าเท่ากับ 8.17% ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 12 ปี 4 เดือน 5 วัน และ ระยะเวลาคืนทุนคิดลดเท่ากับ 13 ปี 4 วัน จากตัวชี้วัดดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่าโครงการธุรกิจห่อฟัก มีความคุ้มค่าในการลงทุน หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันที่มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุนของโครงการมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในมีค่ามากกว่าอัตราคิดลดในการลงทุน และระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะเวลาโครงการ

2. ต้นทุนของโครงการธุรกิจหอพักให้เช่า ประกอบด้วย ต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปร พบว่า ต้นทุนส่วนใหญ่เป็นต้นทุนผันแปร ซึ่งเท่ากับร้อยละ 65.59 ที่เหลือเป็นต้นทุนคงที่ร้อยละ 34.41 โดยต้นทุนสูงสุดของโครงการธุรกิจหอพัก คือ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 26.30 และ ค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 15.92

3. การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการ กำหนดให้มี 3 กรณี คือ กรณีที่ 1 รายได้ลดลงร้อยละ 10 กรณีที่ 2 ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยรายได้เท่าเดิม กรณีที่ 3 รายได้ลดลงร้อยละ 10 และต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปี เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10 โดยมีเกณฑ์ชีวิตเป็นเกณฑ์ตัดสินใจ คือ 1.มูลค่าปัจจุบัน 2. อัตราผลตอบแทนภายใน 3. ระยะเวลาคืนทุน 4. ระยะเวลาคืนทุนคิดลด สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ของทั้ง 3 กรณีได้ดังนี้

กรณีที่ 1 รายได้ลดลงร้อยละ 10

- ผลการคำนวณมูลค่าปัจจุบันมีค่าเท่ากับ 347,235 บาท
- อัตราผลตอบแทนภายใน มีค่าเท่ากับ 7.21%
- ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 13 ปี 7 เดือน 26 วัน
- ระยะเวลาคืนทุนคิดลดเท่ากับ 14 ปี 4 เดือน 16 วัน

กรณีที่ 2 ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยรายได้เท่าเดิม

- ผลการคำนวณมูลค่าปัจจุบันมีค่าเท่ากับ 356,765 บาท
- อัตราผลตอบแทนภายใน มีค่าเท่ากับ 7.70%
- ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 12 ปี 11 เดือน 14 วัน
- ระยะเวลาคืนทุนคิดลดเท่ากับ 13 ปี 6 เดือน 29 วัน

กรณีที่ 3 รายได้ลดลงร้อยละ 10 และต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10

- ผลการคำนวณมูลค่าปัจจุบันมีค่าเท่ากับ 276,095 บาท
- อัตราผลตอบแทนภายใน มีค่าเท่ากับ 6.37%
- ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน
- ระยะเวลาคืนทุนคิดลดเท่ากับ 15 ปี 5 เดือน 14 วัน

จากตัวชี้วัดข้างต้นสามารถสรุป ทั้ง 3 กรณี โครงการธุรกิจหอพัก มีความคุ้มค่าในการลงทุน แม้ว่ากรณีที่ 3 IRR ที่คำนวณได้ = 6.37% น้อยกว่า อัตราคิดลดที่กำหนด = 7.175% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แต่เมื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนถัวเฉลี่ย(WACC) = 4.72% พบว่า IRR ที่คำนวณได้ มีค่ามากกว่า ต้นทุนถัวเฉลี่ย (WACC) ดังนั้น โครงการธุรกิจหอพัก ก็ยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน แต่มีความเสี่ยงเกิดขึ้น

อภิปรายผล

ผู้วิจัยได้นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำมาอภิปรายผลการวิจัยได้ดังนี้

1. การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการธุรกิจหอพักให้เช่า โดยใช้หลักเกณฑ์ทางการเงินเป็นตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเท่ากับ 418,223 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) มีค่าเท่ากับ 1.57 เท่า ซึ่งมีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) มีค่าเท่ากับ 8.17% ซึ่งมีค่ามากกว่าอัตราส่วนลดของโครงการซึ่งกำหนดเท่ากับร้อยละ 7.175 ระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 12 ปี 4 เดือน 5 วัน และ ระยะเวลาคืนทุนคิดลดเท่ากับ 13 ปี 4 วัน ซึ่งน้อยกว่าระยะเวลาโครงการคือ 30 ปี จะเห็นได้ว่าตัวชี้วัดทุกตัวแสดงให้เห็นว่าโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่าสมควรลงทุน เพราะมีความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ รณภูมิ แจ้งวิถิ (2549) ความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนก่อสร้างหอพักเอกชน ในอำเภอเมือง จ.สุราษฎร์ธานี กัญญา อินตะ (2549) ความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักสตรีเอกชน หน้ามหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง ธนารัตน์ พิเรศยางกูร (2541) ความเป็นไปได้ในการลงทุนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา จุมพล ดำริพาณิษฐ์ (2551) ต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า กรณีศึกษา ลา구나 แฮาส์ อะพาร์ตเมนต์ วิชา ไพฑูรย์เนรมิต (2551) การศึกษาผลตอบแทนจากการลงทุนอะพาร์ตเมนต์ กรณีศึกษา อะพาร์ตเมนต์ในพื้นที่สุขุมวิท เขตคลองเตย แขวงคลองเตย ที่มีผลการวิจัย มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) มีค่ามากกว่า 1 เท่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) มีค่ามากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ แสดงให้เห็นว่าโครงการธุรกิจลักษณะที่อยู่อาศัยให้เช่าได้รับความนิยมจากผู้ประกอบการเนื่องจากสามารถเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากค่าเช่าได้นาน อีกทั้งธุรกิจหอพักให้เช่ายังเป็นที่ต้องการของกลุ่มคนทำงาน นักเรียน นิสิต นักศึกษา ที่ต้องการพักใกล้สถานที่ทำงาน หรือ สถานศึกษา อย่างไรก็ตาม ก่อนการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนควรพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ เช่น ด้านเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ ประกอบ เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม

2. การศึกษาความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของโครงการ โดยกำหนด 3 กรณี คือ กรณีที่ 1 รายได้ลดลง ร้อยละ 10 กรณีที่ 2 ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยรายได้เท่าเดิม กรณีที่ 3 รายได้ลดลงร้อยละ 10 และ ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยใช้หลักเกณฑ์ทางการเงินเป็นตัวชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุน พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) มีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: BCR) มีค่ามากกว่า 1 อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) มีค่ามากกว่าอัตราส่วนลดของโครงการซึ่งกำหนดเท่ากับร้อยละ 7.175 และ ระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าระยะเวลาโครงการคือ 30 ปี จากตัวชี้วัดข้างต้นสามารถสรุปได้ว่าแม้โครงการจะมีอัตราการเข้าพัก

ลดลงร้อยละ 10 และ ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยรายได้เท่าเดิม โครงการธุรกิจหอพัก ก็ยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน แต่อย่างไรก็ตาม ก่อนการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนควรพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น ด้านเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ ประกอบ เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้

1. จากผลการศึกษาพบว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่าเป็นบวกและมีค่ามากกว่าศูนย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (BCR) มีค่ามากกว่า 1 เท่า และอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) มีค่ามากกว่าอัตราส่วนลดของโครงการ ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้จึงเป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในธุรกิจหอพักให้เช่า ซึ่งเป็นเพียงเกณฑ์วัดตัวหนึ่งเท่านั้น ผู้สนใจที่จะลงทุนในโครงการลักษณะนี้ที่ใช้เงินทุนของตนเอง หรือกู้เงินจากสถาบันการเงินมาลงทุน อาจต้องนำปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาด้วย โดยเฉพาะสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและสถานการณ์การเมือง นอกจากนี้ผลการศึกษายังสามารถช่วยให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐ และภาคเอกชนใช้เป็นแนวทางให้สถาบันการเงินกำหนดวงเงินสินเชื่อของโครงการลักษณะนี้

2. จากผลการศึกษาต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนจำนวน 9,160,000 ล้านบาท เท่ากับ 16,550,230 บาท ระยะเวลา 30 ปี โดยต้นทุนของเงินทุนคืออัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 5 ปี ที่อัตราร้อยละ 3.50 ต่อปี ซึ่งต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนมีค่ามากกว่าเงินลงทุน แต่หากพิจารณาผลตอบแทนที่โครงการธุรกิจหอพักจะได้รับภายในระยะเวลาโครงการ 30 ปี เท่ากับ 110,924,953 บาท พบว่าผลตอบแทนที่ได้รับมากกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุน อีกทั้งเมื่อนำ ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยมาพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ที่คำนวณได้ พบว่า อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับ 8.17% มีค่ามากกว่าต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ยซึ่งเท่ากับ 4.72% ดังนั้น การลงทุนในโครงการธุรกิจหอพักให้เช่า ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุน ไม่ว่าจะใช้เกณฑ์ใดในการพิจารณา

3. จากผลการศึกษาการประมาณการงบกระแสเงินสด พบว่า กระแสเงินสดสุทธิของโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า หลังชำระคืนเงินต้น 2,800,000 บาทต่อปี เพิ่มขึ้นทุกปี (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ตาราง 12) ดังนั้นผู้ประกอบการอาจนำเงินดังกล่าวไปลงทุนเพิ่มเติม เช่น ทำที่จอดรถเพิ่มขึ้น เพื่อเก็บค่าเช่า ทำสระว่ายน้ำ ทำห้องออกกำลังกาย หรือ อาจนำไปชำระคืนเงินต้นเพิ่มมากขึ้น เพื่อลดจำนวนดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งจะช่วยให้ระยะเวลาคืนทุนของโครงการสั้นลง

4. จากผลการศึกษา ธุรกิจหอพักให้เช่าเป็นธุรกิจที่น่าสนใจลงทุน ดังนั้นถ้าผู้ประกอบการหรือบุคคลที่สนใจลงทุนในธุรกิจลักษณะนี้ มีที่ดินในพื้นที่บริเวณชอยรังสิตภิรมย์ จังหวัดปทุมธานี หรือ มีที่ดินบริเวณอื่นที่อยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน เช่น มหาวิทยาลัย โรงงาน ก็น่าจะลงทุนมากขึ้น เนื่องจากจะได้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้น เพราะไม่ต้องเสียค่าที่ดิน อีกทั้งธุรกิจนี้ยังได้รับผลตอบแทนระยะยาว

5. การกำหนดอัตราราคาค่าเช่าห้องพักของธุรกิจหอพัก ควรกำหนดหรืออ้างอิงจากอัตราราคาค่าเช่า ของโครงการหอพักที่อยู่บริเวณใกล้เคียง รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการให้กับผู้เช่าพักอาศัย

6. จากผลการศึกษา พบว่าปัญหาที่พบมากในการดำเนินธุรกิจหอพัก คือ น้ำประปาไม่ไหล และไฟฟ้าดับบ่อย ดังนั้นผู้ประกอบการควรมีการวางแผนเพื่อแก้ปัญหาเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว เช่น กรณีไฟฟ้าดับ ผู้ประกอบการ ควรมีเครื่องปั่นไฟไว้ใช้ เพื่อให้มีไฟสำรองไว้ใช้ยามฉุกเฉิน กรณี น้ำประปาไม่ไหล ผู้ประกอบการ ควรมีแท็งก์น้ำไว้เก็บกักน้ำ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาเกี่ยวกับโครงการลงทุนในธุรกิจหอพัก ในบริเวณอื่นที่มีความเหมาะสมกับการลงทุน เพราะ บริเวณพื้นที่ในแต่ละทำเล มีความเสี่ยงมากน้อยต่างกัน
2. การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาเพิ่มเติมนอกเหนือจากการวิเคราะห์ทางการเงิน เช่น การวิเคราะห์ด้านการจัดการ ด้านเทคนิค เป็นต้น เพื่อจะได้ผลที่ชัดเจนยิ่งขึ้น
3. การวิจัยครั้งต่อไป การศึกษา การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ควรศึกษาปัจจัยอื่นเพิ่มเติม ที่ส่งผลกระทบต่อโครงการลงทุน โดยเฉพาะด้านต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการ เช่น ต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น
4. การวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนในส่วนของผู้ลงทุนในด้านอื่นๆ เช่น ที่ดิน แรงงาน เป็นต้น

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- กัญญา อินตะ. (2549). การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักหญิงเอกชนหน้า
มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง. วิทยานิพนธ์. เชียงใหม่: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ถ่ายเอกสาร
- จุมพล ดำริพาณิชย์. (2551). การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า
กรณีศึกษา ลาภาน่า เฮ้าส์ อะพาร์ตเมนต์. สารนิพนธ์. กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัย
ศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร. ถ่ายเอกสาร
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. (2544). เศรษฐศาสตร์การวิเคราะห์โครงการ. พิมพ์ครั้งที่4. กรุงเทพฯ: เทกซ์
แอนด์ เจอร์นัล พับลิเคชั่น.
- ฐาปนา ฉิมไพศาล ; และ อัจฉรา ชีวะตระกูลกิจ. (2545). การบริหารโครงการและการศึกษาความ
เป็นไปได้. กรุงเทพฯ: ธีระฟิล์ม และไซเท็กซ์
- ธนารัตน์ พิเรศยางกูร. (2541). การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนที่อยู่อาศัย
ประเภทให้เช่าสำหรับนิสิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา. วิทยานิพนธ์.
กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. ถ่ายเอกสาร
- รณภูมิ แจ้งวิถิ. (2549) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนก่อสร้างหอพักเอกชน
ในอำเภอเมือง จ.สุราษฎร์ธานี. วิทยานิพนธ์.: มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์. ถ่ายเอกสาร
- มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. (2541). การวิเคราะห์โครงการ หน่วยที่ 1-7. กรุงเทพฯ
โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.
- เมธากุล เกียรติกระจาย. (2544). ทฤษฎีการบัญชี. พิมพ์ครั้งที่8. กรุงเทพฯ:
- Text and Journal Publication
- วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. (2545). หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช
- ศิริพร สิงขรอาสน์. (2549) การศึกษาความเป็นไปได้โครงการลงทุนอะพาร์ตเมนต์ใน
จังหวัดนครราชสีมา. วิทยานิพนธ์. เชียงใหม่: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ถ่ายเอกสาร
- ศูนย์ข้อมูลจังหวัดปทุมธานี. (2552). ข้อมูลพื้นฐาน. สืบค้นเมื่อ 28 กันยายน 2552,
จาก <http://www.phatumthani.com>
- ศูนย์ข้อมูลจังหวัดปทุมธานี. (2552). ข้อมูลพื้นฐาน. สืบค้นเมื่อ 28 กันยายน 2552,
จาก <http://www.phatumthani.com>
- สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน. (2548). เครื่องมือการวิเคราะห์การลงทุน (Investment tools).
กรุงเทพฯ: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. (2552). ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร
พ.ศ. 2552. สืบค้นเมื่อ 9 กันยายน 2552, จาก <http://www.tva.or.th>

- สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา. (2552). จำนวนนิสิต/นักศึกษาใหม่จำแนกตามประเภทของสถาบันและระดับการศึกษา สืบค้นเมื่อ 15 กันยายน 2552, จาก <http://www.mua.go.th>
- อัญญารัตน์ ยศกฤดา. (2550) การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนหอพักเอกชนใน อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา.วิทยานิพนธ์. เชียงใหม่: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ถ่ายเอกสาร
- Bruce, C. (1976). *Sosial Cost-benefit Analysis*. Washington, D.C.: The National Academies.
- Cohn, Elchanan ; & Gesk, Terry G. (1990). *The Economics : Analysis and Cases*. Business Public Sectors: Harper and Row Publisher.
- Dominick Sdvatore. (2001). *Managerial Economics in Global Economy*. 4th ed. Harcourt College Publisher
- Eugene F. Brigham ; Joel, F. Houston.(2001). *Fundamentals of Financial Management*. United State: Brigham
- Pindyck, Robert S.;& Rubinfeld, Daniel L.(2001). *Microeconomics*. 5th ed. Prentice Hall International.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

การคำนวณดอกเบี้ยจ่าย (แบบคิดลดต้นลดดอก)

กำหนด เงินกู้ 36,640,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 7.175%ต่อปี โดยชำระคืนเงินต้นทุกปี ปีละ 2,800,000 บาท พร้อมชำระดอกเบี้ยในอัตราลดต้นลดดอก จนกว่าจะครบจำนวนเงินกู้

ตาราง1 การคำนวณดอกเบี้ยจ่าย (แบบคิดลดต้นลดดอก)

ปีที่	เงินกู้	ดอกเบี้ย	หักเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
1	36,640,000.00	2,628,920.00	2,800,000.00	33,840,000.00
2	33,840,000.00	2,428,020.00	2,800,000.00	31,040,000.00
3	31,040,000.00	2,227,120.00	2,800,000.00	28,240,000.00
4	28,240,000.00	2,026,220.00	2,800,000.00	25,440,000.00
5	25,440,000.00	1,825,320.00	2,800,000.00	22,640,000.00
6	22,640,000.00	1,624,420.00	2,800,000.00	19,840,000.00
7	19,840,000.00	1,423,520.00	2,800,000.00	17,040,000.00
8	17,040,000.00	1,222,620.00	2,800,000.00	14,240,000.00
9	14,240,000.00	1,021,720.00	2,800,000.00	11,440,000.00
10	11,440,000.00	820,820.00	2,800,000.00	8,640,000.00
11	8,640,000.00	619,920.00	2,800,000.00	5,840,000.00
12	5,840,000.00	419,020.00	2,800,000.00	3,040,000.00
13	3,040,000.00	218,120.00	2,800,000.00	240,000.00
14	240,000.00	17,220.00	240,000.00	-
15	-	-	-	-
รวมชำระ		18,522,980.00	36,640,000.00	

จากตาราง1 สามารถสรุปได้ว่าเงินกู้จำนวน 36,640,000 บาท จะชำระคืนเงินต้นหมด พร้อมดอกเบี้ย ภายใน 13 ปี 1 เดือน โดยชำระดอกเบี้ยเป็นเงินทั้งสิ้น 18,522,980 บาท

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

กรณีที่1 รายได้ลดลงร้อยละ 10

ตารางที่2 รายได้ของโครงการตลอดอายุโครงการลดลงร้อยละ10

ระยะเวลา ของโครงการ	รายได้ค่าเช่าห้อง (บาท)	รายได้จากการบริการ สาธารณูปโภค(บาท)	ผลตอบแทนต่อปี (บาท)
ปีที่ 1	6,998,400	437,837	7,436,237
ปีที่ 2	6,998,400	437,837	7,436,237
ปีที่ 3	7,344,000	459,459	7,803,459
ปีที่ 4	7,344,000	459,459	7,803,459
ปีที่ 5	7,711,200	459,459	8,170,659
ปีที่ 6	7,711,200	459,459	8,170,659
ปีที่ 7	7,711,200	459,459	8,170,659
ปีที่ 8	7,711,200	459,459	8,170,659
ปีที่ 9	8,096,760	459,459	8,556,219
ปีที่ 10	8,096,760	459,459	8,556,219
ปีที่ 11	8,096,760	459,459	8,556,219
ปีที่ 12	8,096,760	459,459	8,556,219
ปีที่ 13	8,501,598	459,459	8,961,057
ปีที่ 14	8,501,598	459,459	8,961,057
ปีที่ 15	8,501,598	459,459	8,961,057
ปีที่ 16	8,501,598	459,459	8,961,057
ปีที่ 17	8,926,678	459,459	9,386,137
ปีที่ 18	8,926,678	459,459	9,386,137
ปีที่ 19	8,926,678	459,459	9,386,137
ปีที่ 20	8,926,678	459,459	9,386,137
ปีที่ 21	9,373,012	459,459	9,832,471
ปีที่ 22	9,373,012	459,459	9,832,471
ปีที่ 23	9,373,012	459,459	9,832,471
ปีที่ 24	9,373,012	459,459	9,832,471
ปีที่ 25	9,841,662	459,459	10,301,121

ตารางที่2 (ต่อ)

ระยะเวลา ของโครงการ	รายได้ค่าเช่าห้อง (บาท)	รายได้จากการบริการ สาธารณูปโภค(บาท)	ผลตอบแทนต่อปี (บาท)
ปีที่ 26	8,857,496	413,513	9,271,009
ปีที่ 27	8,857,496	413,513	9,271,009
ปีที่ 28	8,857,496	413,513	9,271,009
ปีที่ 29	9,300,371	413,513	9,713,884
ปีที่ 30	9,300,371	413,513	9,713,884
รวม	254,136,684	13,510,797	267,647,481

ตาราง3 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
ปีที่ 0	0	50,510,900	- 50,510,900
ปีที่ 1	7,436,237	4,968,014	2,468,224
ปีที่ 2	7,436,237	4,825,079	2,611,159
ปีที่ 3	7,803,459	4,815,392	2,988,067
ปีที่ 4	7,803,459	4,826,166	2,977,293
ปีที่ 5	8,170,659	4,835,492	3,335,167
ปีที่ 6	8,170,659	4,704,869	3,465,790
ปีที่ 7	8,170,659	4,572,215	3,598,444
ปีที่ 8	8,170,659	4,439,721	3,730,938
ปีที่ 9	8,556,219	4,456,794	4,099,425
ปีที่ 10	8,556,219	4,324,627	4,231,592
ปีที่ 11	8,556,219	4,194,927	4,361,292
ปีที่ 12	8,556,219	4,063,103	4,493,116
ปีที่ 13	8,961,057	4,088,330	4,872,727
ปีที่ 14	8,961,057	3,956,862	5,004,195
ปีที่ 15	8,961,057	3,954,153	5,006,904
ปีที่ 16	8,961,057	3,966,097	4,994,960
ปีที่ 17	9,386,137	4,140,538	5,245,599
ปีที่ 18	9,386,137	4,150,455	5,235,682
ปีที่ 19	9,386,137	4,160,570	5,225,567
ปีที่ 20	9,386,137	4,170,888	5,215,249

ตาราง3 (ต่อ)

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
ปีที่ 21	9,832,471	4,356,898	5,475,572
ปีที่ 22	9,832,471	4,367,633	5,464,838
ปีที่ 23	9,832,471	4,378,582	5,453,889
ปีที่ 24	9,832,471	4,389,750	5,442,721
ปีที่ 25	10,301,121	4,582,744	5,718,378
ปีที่ 26	9,271,009	4,184,245	5,086,764
ปีที่ 27	9,271,009	4,196,097	5,074,912
ปีที่ 28	9,271,009	4,208,186	5,062,823
ปีที่ 29	9,713,884	4,392,130	5,321,754
ปีที่ 30	20,104,884	7,522,007	12,582,877
รวม	278,038,481	184,703,466	93,335,015

จากตารางที่3 สามารถสรุปได้ว่า NPVมีค่าเท่ากับ 347,235 ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ และ IRR มีค่าเท่ากับ 7.21% ซึ่งมากกว่าอัตราผลตอบแทนต่ำสุดที่ต้องการ คือ 7.175% ดังนั้น การลงทุนก่อสร้างหอพัก ในกรณีนี้ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุน โครงการนี้ควรลงทุนและดำเนินต่อไปได้

ตาราง4 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	-50,510,900	-50,510,900
ปีที่ 1	2,468,224	-48,042,676
ปีที่ 2	2,611,159	-45,431,518
ปีที่ 3	2,988,067	-42,443,451
ปีที่ 4	2,977,293	-39,466,158
ปีที่ 5	3,335,167	-36,130,992
ปีที่ 6	3,465,790	-32,665,202
ปีที่ 7	3,598,444	-29,066,758
ปีที่ 8	3,730,938	-25,335,819
ปีที่ 9	4,099,425	-21,236,394
ปีที่ 10	4,231,592	-17,004,802

ตาราง 4 (ต่อ)

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 11	4,361,292	-12,643,511
ปีที่ 12	4,493,116	-8,150,395
ปีที่ 13	4,872,727	-3,277,669
ปีที่ 14	5,004,195	1,726,526
ปีที่ 15	5,006,904	6,733,430
ปีที่ 16	4,994,960	11,728,391
ปีที่ 17	5,245,599	16,973,990
ปีที่ 18	5,235,682	22,209,672
ปีที่ 19	5,225,567	27,435,239
ปีที่ 20	5,215,249	32,650,488
ปีที่ 21	5,475,572	38,126,060
ปีที่ 22	5,464,838	43,590,898
ปีที่ 23	5,453,889	49,044,787
ปีที่ 24	5,442,721	54,487,508
ปีที่ 25	5,718,378	60,205,885
ปีที่ 26	5,086,764	65,292,649
ปีที่ 27	5,074,912	70,367,561
ปีที่ 28	5,062,823	75,430,385
ปีที่ 29	5,321,754	80,752,139
ปีที่ 30	12,582,877	93,335,015

จากตารางที่ 4 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เท่ากับ 13 ปี 7 เดือน 26 วัน ซึ่งน้อยกว่า ระยะเวลาโครงการคือ 30 ปี ดังนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนและดำเนินการต่อไป

ตาราง5 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุนคิดลด

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิคิดลด	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	-50,510,900	-50,510,900
ปีที่ 1	2,302,984	-48,207,916
ปีที่ 2	2,436,350	-45,771,565
ปีที่ 3	2,788,026	-42,983,539
ปีที่ 4	2,777,973	-40,205,566
ปีที่ 5	3,111,889	-37,093,677
ปีที่ 6	3,233,767	-33,859,910
ปีที่ 7	3,357,540	-30,502,370
ปีที่ 8	3,481,165	-27,021,205
ปีที่ 9	3,824,983	-23,196,222
ปีที่ 10	3,948,301	-19,247,921
ปีที่ 11	4,069,318	-15,178,603
ปีที่ 12	4,192,317	-10,986,286
ปีที่ 13	4,546,514	-6,439,772
ปีที่ 14	4,669,181	-1,770,591
ปีที่ 15	4,671,709	2,901,118
ปีที่ 16	4,660,565	7,561,683
ปีที่ 17	4,894,424	12,456,107
ปีที่ 18	4,885,171	17,341,278
ปีที่ 19	4,875,733	22,217,011
ปีที่ 20	4,866,106	27,083,117
ปีที่ 21	5,109,002	32,192,119
ปีที่ 22	5,098,986	37,291,104
ปีที่ 23	5,088,770	42,379,874
ปีที่ 24	5,078,349	47,458,223
ปีที่ 25	5,335,552	52,793,775

ตาราง 5 (ต่อ)

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิคิดลด	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 26	4,746,223	57,539,997
ปีที่ 27	4,735,164	62,275,161
ปีที่ 28	4,723,885	66,999,046
ปีที่ 29	4,965,481	71,964,527
ปีที่ 30	11,740,496	83,705,023

จากตารางที่ 5 ระยะเวลาคืนทุนคิดลดของโครงการ เท่ากับ 14 ปี 4 เดือน 16 วัน ซึ่งน้อยกว่าระยะเวลาโครงการคือ 30 ปี ดังนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนและดำเนินการต่อไป

กรณีที่ 2 ต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยรายได้เท่าเดิม

ตาราง 6 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
ปีที่ 0	0	50,510,900	- 50,510,900
ปีที่ 1	8,262,486	5,726,786	2,535,700
ปีที่ 2	8,262,486	5,580,039	2,682,447
ปีที่ 3	8,670,510	5,601,944	3,068,566
ปีที่ 4	8,670,510	5,455,519	3,214,991
ปีที่ 5	9,078,510	5,470,929	3,607,581
ปีที่ 6	9,078,510	5,327,243	3,751,267
ปีที่ 7	9,078,510	5,181,324	3,897,186
ปีที่ 8	9,078,510	5,035,580	4,042,930
ปีที่ 9	9,506,910	5,059,769	4,447,141
ปีที่ 10	9,506,910	4,914,386	4,592,524
ปีที่ 11	9,506,910	4,771,716	4,735,194
ปีที่ 12	9,506,910	4,626,709	4,880,201
ปีที่ 13	9,956,730	4,660,138	5,296,592

ตาราง 6 (ต่อ)

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
ปีที่ 14	9,956,730	4,515,523	5,441,207
ปีที่ 15	9,956,730	4,512,543	5,444,187
ปีที่ 16	9,956,730	4,525,681	5,431,049
ปีที่ 17	10,429,041	4,723,529	5,705,512
ปีที่ 18	10,429,041	4,734,438	5,694,603
ปีที่ 19	10,429,041	4,745,565	5,683,476
ปีที่ 20	10,429,041	4,756,914	5,672,127
ปีที่ 21	10,924,968	4,967,787	5,957,181
ปีที่ 22	10,924,968	4,979,595	5,945,373
ปีที่ 23	10,924,968	4,991,639	5,933,329
ปีที่ 24	10,924,968	5,003,924	5,921,044
ปีที่ 25	11,445,690	5,222,791	6,222,899
ปีที่ 26	10,301,121	4,770,484	5,530,638
ปีที่ 27	10,301,121	4,783,521	5,517,601
ปีที่ 28	10,301,121	4,796,818	5,504,303
ปีที่ 29	10,793,205	5,005,370	5,787,835
ปีที่ 30	21,184,205	8,136,505	13,047,700
รวม	307,777,090	203,095,609	104,681,481

จากตารางที่ 6 สามารถสรุปได้ว่า NPV มีค่าเท่ากับ 356,765 ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ และ IRR มีค่าเท่ากับ 7.7% ซึ่งมากกว่าอัตราผลตอบแทนต่ำสุดที่ต้องการ คือร้อยละ 7.175 ดังนั้น การลงทุนก่อสร้างหอพัก ในกรณีนี้ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุน โครงการนี้ควรลงทุนและดำเนินต่อไปได้

ตาราง 7 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	-50,510,900	- 50,510,900
ปีที่ 1	2,535,700	- 47,975,200
ปีที่ 2	2,682,447	- 45,292,754
ปีที่ 3	3,068,566	- 42,224,188
ปีที่ 4	3,214,991	- 39,009,197
ปีที่ 5	3,607,581	- 35,401,615
ปีที่ 6	3,751,267	- 31,650,349
ปีที่ 7	3,897,186	- 27,753,163
ปีที่ 8	4,042,930	- 23,710,232
ปีที่ 9	4,447,141	- 19,263,091
ปีที่ 10	4,592,524	- 14,670,567
ปีที่ 11	4,735,194	- 9,935,373
ปีที่ 12	4,880,201	- 5,055,172
ปีที่ 13	5,296,592	241,420
ปีที่ 14	5,441,207	5,682,627
ปีที่ 15	5,444,187	11,126,814
ปีที่ 16	5,431,049	16,557,863
ปีที่ 17	5,705,512	22,263,374
ปีที่ 18	5,694,603	27,957,978
ปีที่ 19	5,683,476	33,641,454
ปีที่ 20	5,672,127	39,313,581
ปีที่ 21	5,957,181	45,270,761
ปีที่ 22	5,945,373	51,216,134
ปีที่ 23	5,933,329	57,149,463
ปีที่ 24	5,921,044	63,070,506
ปีที่ 25	6,222,899	69,293,406

ตาราง 7 (ต่อ)

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 26	5,530,638	74,824,043
ปีที่ 27	5,517,601	80,341,644
ปีที่ 28	5,504,303	85,845,947
ปีที่ 29	5,787,835	91,633,781
ปีที่ 30	13,047,700	104,681,481

จากตารางที่ 7 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เท่ากับ 12 ปี 11 เดือน 14 วัน ซึ่งน้อยกว่า ระยะเวลาโครงการคือ 30 ปี ดังนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจการลงทุนและดำเนินการต่อไป

ตาราง 8 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุนคิดลด

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิคิดลด	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	- 50,510,900	- 50,510,900
ปีที่ 1	2,365,943	- 48,144,957
ปีที่ 2	2,502,866	- 45,642,091
ปีที่ 3	2,863,136	- 42,778,955
ปีที่ 4	2,999,758	- 39,779,197
ปีที่ 5	3,366,066	- 36,413,130
ปีที่ 6	3,500,132	- 32,912,998
ปีที่ 7	3,636,283	- 29,276,715
ปีที่ 8	3,772,270	- 25,504,445
ปีที่ 9	4,149,420	- 21,355,025
ปีที่ 10	4,285,071	- 17,069,955
ปีที่ 11	4,418,189	- 12,651,766
ปีที่ 12	4,553,488	- 8,098,278

ตาราง 8 (ต่อ)

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิคิดลด	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 13	4,942,003	- 3,156,275
ปีที่ 14	5,076,937	1,920,662
ปีที่ 15	5,079,717	7,000,379
ปีที่ 16	5,067,459	12,067,838
ปีที่ 17	5,323,547	17,391,385
ปีที่ 18	5,313,369	22,704,754
ปีที่ 19	5,302,987	28,007,741
ปีที่ 20	5,292,397	33,300,139
ปีที่ 21	5,558,368	38,858,506
ปีที่ 22	5,547,350	44,405,857
ปีที่ 23	5,536,112	49,941,969
ปีที่ 24	5,524,650	55,466,619
ปีที่ 25	5,806,298	61,272,917
ปีที่ 26	5,160,380	66,433,297
ปีที่ 27	5,148,216	71,581,513
ปีที่ 28	5,135,809	76,717,322
ปีที่ 29	5,400,359	82,117,681
ปีที่ 30	12,174,201	94,291,881

จากตารางที่ 8 ระยะเวลาคืนทุนคิดลดของโครงการ เท่ากับ 13 ปี 6 เดือน 29 วัน ซึ่งน้อยกว่าระยะเวลาโครงการคือ 30 ปี ดังนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนและดำเนินการต่อไป

กรณีที่ 3 รายได้ลดลงร้อยละ 10 และต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 10

ตาราง 9 การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), และ อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR)

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน	
ปีที่ 0	0	50,510,900	-	50,510,900
ปีที่ 1	7,436,237	5,478,911		1,957,326
ปีที่ 2	7,436,237	5,332,165		2,104,073
ปีที่ 3	7,803,459	5,341,829		2,461,630
ปีที่ 4	7,803,459	5,195,404		2,608,055
ปีที่ 5	8,170,659	5,198,573		2,972,086
ปีที่ 6	8,170,659	5,054,888		3,115,771
ปีที่ 7	8,170,659	4,908,969		3,261,690
ปีที่ 8	8,170,659	4,763,224		3,407,435
ปีที่ 9	8,556,219	4,774,562		3,781,657
ปีที่ 10	8,556,219	4,629,178		3,927,041
ปีที่ 11	8,556,219	4,486,509		4,069,710
ปีที่ 12	8,556,219	4,341,502		4,214,717
ปีที่ 13	8,961,057	4,361,436		4,599,621
ปีที่ 14	8,961,057	4,216,821		4,744,236
ปีที่ 15	8,961,057	4,213,841		4,747,216
ปีที่ 16	8,961,057	4,226,979		4,734,078
ปีที่ 17	9,386,137	4,410,658		4,975,479
ปีที่ 18	9,386,137	4,421,567		4,964,570
ปีที่ 19	9,386,137	4,432,693		4,953,443
ปีที่ 20	9,386,137	4,444,043		4,942,094

ตาราง9 (ต่อ)

ระยะเวลาโครงการ	รายรับ	รายจ่าย	ผลตอบแทน
ปีที่ 21	9,832,471	4,640,038	5,192,433
ปีที่ 22	9,832,471	4,651,846	5,180,625
ปีที่ 23	9,832,471	4,663,890	5,168,581
ปีที่ 24	9,832,471	4,676,175	5,156,296
ปีที่ 25	10,301,121	4,879,420	5,421,701
ปีที่ 26	9,271,009	4,461,450	4,809,559
ปีที่ 27	9,271,009	4,474,487	4,796,522
ปีที่ 28	9,271,009	4,487,785	4,783,225
ปีที่ 29	9,713,884	4,681,574	5,032,310
ปีที่ 30	20,104,884	7,812,709	12,292,175
รวม	278,038,481	194,174,026	83,864,455

จากตารางที่9 สามารถสรุปได้ว่า NPV มีค่าเท่ากับ 276,095 ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ และ IRR มีค่าเท่ากับ 6.37% ซึ่งน้อยกว่าอัตราผลตอบแทนต่ำสุดที่ต้องการ คือร้อยละ 7.175 ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ แต่เมื่อนำไปพิจารณาเปรียบเทียบกับต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย ซึ่งเท่ากับ 4.72% พบว่า IRR ที่คำนวณได้มากกว่า ต้นทุนเงินทุนถัวเฉลี่ย ดังนั้น การลงทุนก่อสร้างหอพัก ในกรณีนี้ยังให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุน แต่มีความเสี่ยงเกิดขึ้น

ตาราง10 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุน

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	-50,510,900	- 50,510,900
ปีที่ 1	1,957,326	- 48,553,574
ปีที่ 2	2,104,073	- 46,449,502
ปีที่ 3	2,461,630	- 43,987,872
ปีที่ 4	2,608,055	- 41,379,816
ปีที่ 5	2,972,086	- 38,407,731
ปีที่ 6	3,115,771	- 35,291,960

ตาราง10 (ต่อ)

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิ	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 7	3,261,690	- 32,030,269
ปีที่ 8	3,407,435	- 28,622,835
ปีที่ 9	3,781,657	- 24,841,177
ปีที่ 10	3,927,041	- 20,914,137
ปีที่ 11	4,069,710	- 16,844,426
ปีที่ 12	4,214,717	- 12,629,709
ปีที่ 13	4,599,621	- 8,030,088
ปีที่ 14	4,744,236	- 3,285,853
ปีที่ 15	4,747,216	1,461,363
ปีที่ 16	4,734,078	6,195,441
ปีที่ 17	4,975,479	11,170,920
ปีที่ 18	4,964,570	16,135,490
ปีที่ 19	4,953,443	21,088,934
ปีที่ 20	4,942,094	26,031,028
ปีที่ 21	5,192,433	31,223,461
ปีที่ 22	5,180,625	36,404,086
ปีที่ 23	5,168,581	41,572,666
ปีที่ 24	5,156,296	46,728,962
ปีที่ 25	5,421,701	52,150,663
ปีที่ 26	4,809,559	56,960,222
ปีที่ 27	4,796,522	61,756,745
ปีที่ 28	4,783,225	66,539,969
ปีที่ 29	5,032,310	71,572,279
ปีที่ 30	12,292,175	83,864,455

จากตารางที่10 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เท่ากับ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน ซึ่งน้อยกว่า ระยะเวลาโครงการคือ 30 ปี ดังนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนและดำเนินการต่อไป

ตาราง 11 แสดงการคำนวณระยะเวลาคืนทุนคิดลด

ระยะเวลาโครงการ	กระแสเงินสดสุทธิคิดลด	ยอดคงเหลือสุทธิ
ปีที่ 0	- 50,510,900	- 50,510,900
ปีที่ 1	1,826,290	- 48,684,610
ปีที่ 2	1,963,212	- 46,721,398
ปีที่ 3	2,296,832	- 44,424,566
ปีที่ 4	2,433,455	- 41,991,111
ปีที่ 5	2,773,115	- 39,217,996
ปีที่ 6	2,907,181	- 36,310,816
ปีที่ 7	3,043,331	- 33,267,484
ปีที่ 8	3,179,318	- 30,088,166
ปีที่ 9	3,528,488	- 26,559,677
ปีที่ 10	3,664,139	- 22,895,539
ปีที่ 11	3,797,257	- 19,098,282
ปีที่ 12	3,932,556	- 15,165,726
ปีที่ 13	4,291,692	- 10,874,034
ปีที่ 14	4,426,626	- 6,447,408
ปีที่ 15	4,429,406	- 2,018,002
ปีที่ 16	4,417,147	2,399,145
ปีที่ 17	4,642,388	7,041,533
ปีที่ 18	4,632,209	11,673,742
ปีที่ 19	4,621,827	16,295,570
ปีที่ 20	4,611,238	20,906,807
ปีที่ 21	4,844,817	25,751,625
ปีที่ 22	4,833,800	30,585,424
ปีที่ 23	4,822,562	35,407,986
ปีที่ 24	4,811,099	40,219,086
ปีที่ 25	5,058,737	45,277,823
ปีที่ 26	4,487,576	49,765,398
ปีที่ 27	4,475,411	54,240,809
ปีที่ 28	4,463,004	58,703,813
ปีที่ 29	4,695,414	63,399,228
ปีที่ 30	11,469,256	74,868,484

จากตารางที่ 11 ระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เท่ากับ 15 ปี 5 เดือน 14 วัน ซึ่งน้อยกว่า
ระยะเวลาโครงการคือ 30 ปี ดังนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ตัดสินใจควรลงทุนและดำเนินการต่อไป

ภาคผนวก ข

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกิจการหอพัก บริเวณ ซอย รังสิตภิรมย์
ถ. พหลโยธิน จ.ปทุมธานี

แบบสอบถามผู้ประกอบการ

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการค้นคว้าอิสระตามหลักสูตรของนิสิตปริญญาโท คณะ
สังคมศาสตร์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เรื่อง
การศึกษา ต้นทุนและผลตอบแทนโครงการลงทุนธุรกิจหอพักให้เช่า บริเวณ ซอยรังสิตภิรมย์ ถ.
พหลโยธิน จ.ปทุมธานี ผู้ทำการศึกษาขอความกรุณาผู้ตอบแบบสอบถามในการกรอกข้อมูลให้
ครบถ้วนสมบูรณ์และตรงกับความเป็นจริง เพื่อประโยชน์ทางวิชาการเท่านั้น ขอขอบพระคุณทุก
ท่านที่ให้ความร่วมมือ

กรุณาทำเครื่องหมาย ☒ หน้าข้อความที่ท่านต้องการเลือกหรือเขียนข้อความตัวเลขลงในช่องว่าง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

1. เพศ

() หญิง

() ชาย

2. สถานภาพ

() เจ้าของหอพัก

() ผู้จัดการหอพัก

() ทั้งสองสถานภาพ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับด้านต้นทุนและด้านผลตอบแทน

ที่ตั้งโครงการ

จำนวนเนื้อที่ดินที่ตั้งโครงการ ตารางวา ตารางวาละ บาท

จำนวนห้องพักอาศัย ห้อง จำนวนชั้น ชั้น

จำนวนห้องว่างปัจจุบัน ห้อง คิดเป็นอัตราร้อยละ

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปีร้อยละ

ขนาดเนื้อที่ห้องพักเฉลี่ย ตารางเมตร

อัตราค่าเช่าห้องพัก

ค่าเช่าห้องพักเดือนละ บาท

อัตราค่าน้ำประปาหน่วยละ บาท

อัตราค่าไฟฟ้าหน่วยละ บาท

ต้นทุนด้านงานโครงสร้างโครงการ

ค่าที่ดิน ตารางวา ตารางวาละ บาท

ค่าพัฒนาที่ดิน ตารางวา ตารางวาละ บาท

ค่าก่อสร้างอาคาร ตารางเมตร ตารางเมตรละบาท
 ค่าก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ตารางเมตร ตารางเมตรละบาท
 ค่าลานคอนกรีต บาท
 ค่าออกแบบและขอใบอนุญาตบาท
 ค่าติดตั้งระบบประปา บาท
 ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าบาท
 ค่าติดตั้งระบบชุมสายโทรศัพท์บาท
 ค่าติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตบาท
 ค่าติดตั้ง CCTVบาท

ต้นทุนด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งห้องพัก

- เติยนนอน หลัง หลังละบาท
 - โต๊ะ ตัว ตัวละ บาท
 - ตู้เสื้อผ้า ตู้ ตู้ละ บาท

ค่าอุปกรณ์ห้องพัก

- เครื่องโทรศัพท์เครื่อง เครื่องละบาท
 - เครื่องปรับอากาศเครื่อง เครื่องละ บาท
 - เครื่องทำน้ำอุ่นเครื่อง เครื่องละ บาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

- เงินลงทุนจากเจ้าของ คิดเป็นสัดส่วน % ของเงินลงทุน
 - เงินลงทุนจากเงินกู้ คิดเป็นสัดส่วน% ของเงินลงทุนรวม

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

เงินเดือนและค่าจ้างพนักงาน บาท
 ค่าอุปกรณ์สำนักงาน บาท

ส่วนที่3 ปัญหาจากการดำเนินงานและข้อเสนอแนะ

1. ปัญหาที่พบมากในการทำหอพัก คือ.....
2. กิจการหอพักท่านคิดว่าเป็นธุรกิจที่น่าสนใจและนำลงทุนอยู่หรือไม่
 - 2.1 น่าสนใจและนำลงทุน เพราะ
 สนใจจะลงทุนสร้างหอพักเพิ่มหรือไม่.....
 บริเวณใดที่ท่านสนใจจะลงทุน
 - 2.2 ไม่น่าสนใจ เพราะ

***** ขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์ *****

ภาคผนวก ค

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507

พระราชบัญญัติ

หอพัก

พ.ศ. ๒๕๐๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๐๗

เป็นปีที่ ๑๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยหอพัก

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาร่างรัฐธรรมนูญในฐานะรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗”

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในจังหวัดพระนคร และจังหวัดธนบุรี ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๐๗ เป็นต้นไป และเมื่อจะให้ใช้บังคับในท้องที่อื่นใดให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“หอพัก” หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักตามพระราชบัญญัตินี้

“ผู้พัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน

“เจ้าของหอพัก” หมายความว่า บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกิจการหอพัก

“ผู้จัดการหอพัก” หมายความว่า ผู้ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการหอพัก

“นายทะเบียน” ในจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี หมายความว่า อธิบดีกรมประชาสัมพันธ์ ในจังหวัดอื่น หมายความว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดแห่งท้องที่ที่หอพักตั้งอยู่

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตาม

^๑ รก.๒๕๐๗/๒๗/๑๓พ/๒๑ มีนาคม ๒๕๐๗

พระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่หอพัก ดังต่อไปนี้

- (๑) หอพักของกระทรวงทบวงกรม
- (๒) หอพักที่รับผู้พักน้อยกว่าห้าคน
- (๓) หอพักที่รับผู้พักโดยไม่เรียกทรัพย์สินตอบแทน
- (๔) หอพักตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราในบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ ยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

การตั้งหอพัก

มาตรา ๖ หอพักมี ๒ ประเภท คือ

- (๑) หอพักชาย สำหรับผู้พักที่เป็นชาย
- (๒) หอพักหญิง สำหรับผู้พักที่เป็นหญิง

มาตรา ๗ ห้ามมิให้ผู้ใดตั้งหอพัก เว้นแต่ผู้นั้นจะเป็นเจ้าของหอพักและได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

มาตรา ๘ เจ้าของหอพักต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (๑) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์
- (๒) ไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (๓) ไม่เป็นผู้วิกลจริตหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
- (๔) ไม่เป็นผู้เคยต้องรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นโทษหรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท
- (๕) ไม่เป็นผู้เจ็บป่วยด้วยโรคเรื้อน วัณโรคในระยะอันตราย โรคเท้าช้างในระยะปรากฏอาการเป็นที่รังเกียจแก่สังคม โรคยาเสพติดให้โทษอย่างร้ายแรงหรือโรคพิษสุราเรื้อรัง

ในกรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของหอพัก นิติบุคคลนั้นต้องตั้งผู้แทนซึ่งมีคุณสมบัติตามวรรคก่อนให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๙ หอพักอย่างน้อยต้องมีห้องนอน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียน ห้องอาหาร ห้องน้ำและห้องส้วม ซึ่งมีสภาพถูกสุขลักษณะตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๐ เจ้าของหอพักต้องจัดให้มีระเบียบประจำหอพักซึ่งอย่างน้อยให้มีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

- (๑) หลักเกณฑ์การรับผู้พัก
 - (๒) อัตราค่าเช่าหอพัก ค่าอาหารและค่าบริการอื่น ๆ
 - (๓) เวลาเข้าออกหอพัก
 - (๔) การเยี่ยมผู้พัก
 - (๕) การรักษาพยาบาล
 - (๖) การค้างแรมที่อื่น
 - (๗) การห้ามผู้พักมิให้ก่อความรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง
- ระเบียบประจำหอพักให้ใช้ได้เมื่อนายทะเบียนได้เห็นชอบแล้ว
- การแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบประจำหอพักต้องได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน

มาตรา ๑๑ การขออนุญาตตั้งหอพักและการออกใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ให้เป็นไปตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๒ ใบอนุญาตให้ตั้งหอพักให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคมของปีที่ออกใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๓ ในกรณีนายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาตหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ผู้ขออนุญาตหรือผู้ขอต่ออายุใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือนายทะเบียนแจ้งการไม่อนุญาตหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาต คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

มาตรา ๑๔ ในกรณีใบอนุญาตให้ตั้งหอพักสูญหายหรือถูกทำลายในสารสำคัญให้เจ้าของหอพักแจ้งต่อนายทะเบียน และยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบว่าเป็นใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

มาตรา ๑๕ เจ้าของหอพักต้องแสดงใบอนุญาตให้ตั้งหอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพัก

มาตรา ๑๖ เจ้าของหอพักต้องจัดให้มีป้ายคำว่า หอพัก ชื่อของหอพักและประเภทหอพักชายหรือหอพักหญิง เป็นภาษาไทยขนาดใหญ่พอเห็นได้ในระยะอันสมควรติดไว้ ณ หอพักในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายจากภายนอกอาคาร

มาตรา ๑๗ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหอพักให้เจ้าของหอพักแจ้งเป็นหนังสือต่อนายทะเบียนภายในเจ็ดวันก่อนแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม

หมวด ๒ การจัดการหอพัก

มาตรา ๑๘ หอพักจะดำเนินการได้ ต้องมีผู้จัดการหอพัก

มาตรา ๑๙ ห้ามมิให้ผู้ใดจัดการหอพัก เว้นแต่จะได้รับแต่งตั้งจากเจ้าของหอพัก และได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

เจ้าของหอพักซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาจะเป็นผู้จัดการหอพักเองก็ได้ แต่ต้องได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักด้วย

มาตรา ๒๐ ผู้จัดการหอพักต้องมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับเจ้าของหอพักตามมาตรา ๘

มาตรา ๒๑ การขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก และการออกใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ให้เป็นไปตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ของปี ที่ออกใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่นายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก หรือไม่ต่ออายุใบอนุญาตให้ ผู้ขออนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวัน

นับแต่วันที่ได้รับหนังสือนายทะเบียนแจ้งการไม่อนุญาตหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาต คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๔ ในกรณีใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักสูญหายหรือถูกทำลายในสารสำคัญ ให้ผู้จัดการหอพักแจ้งต่อนายทะเบียน และยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้ทราบว่าเป็นใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

มาตรา ๒๕ ผู้จัดการหอพักต้องแสดงใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพัก ทั้งต้องดูแลให้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ ด้วย

มาตรา ๒๖ ผู้จัดการหอพักต้องจัดทำสมุดทะเบียนผู้พักตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง และอย่างน้อยให้มีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อและอายุของผู้พัก
- (๒) ชื่อของโรงเรียนหรือสถานศึกษาของผู้พัก
- (๓) ชื่อ และที่อยู่ของบิดามารดาและผู้ปกครองของผู้พัก
- (๔) วันที่เข้าอยู่ในหอพักและวันที่ออกจากหอพัก
- (๕) ลายมือชื่อผู้พัก

การกรอกข้อความลงในสมุดทะเบียนผู้พัก ต้องกรอกทุกรายการ แล้วให้ผู้จัดการและผู้พักลงลายมือชื่อไว้ด้วย ถ้ารายการใดเขียนผิด ห้ามลบ แต่ให้ขีดฆ่า แก้ หรือตกเติม แล้วให้ผู้จัดการหอพักและผู้พักลงลายมือชื่อกำกับไว้

มาตรา ๒๗ ผู้จัดการหอพัก ต้องให้ความร่วมมือแก่สถานศึกษาของผู้พักในเรื่องเกี่ยวกับการศึกษาและความประพฤติของผู้พัก

มาตรา ๒๘ ผู้จัดการหอพัก ต้องไม่รับหรือยอมให้บุคคลซึ่งขาดคุณสมบัติตาม มาตรา ๘ (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ทำงานในหอพัก และเฉพาะหอพักหญิงต้องใช้หญิงเท่านั้นเป็นผู้ทำงานในหอพัก

มาตรา ๒๙ เมื่อปรากฏหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้พักตกอยู่หรือจะตกอยู่ในอันตรายเพราะเหตุเจ็บป่วยหรือเหตุอื่นใดก็ตาม ให้ผู้จัดการหอพักแจ้งให้บิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พักทราบโดยด่วน

มาตรา ๓๐ ผู้จัดการหอพักต้องควบคุมดูแลมิให้หญิงเข้าอยู่ในหอพักชาย และมีให้

ชายเข้าอยู่ในหอพักหญิง

หมวด ๓

อำนาจหน้าที่นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๓๑ นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปในหอพักในเวลา ระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก เพื่อตรวจตราควบคุมให้การปฏิบัติได้เป็นไปตาม พระราชบัญญัตินี้ บุคคลที่อยู่ในสถานที่นั้นต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ในกรณีจำเป็น นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียน มีอำนาจเข้าไปตรวจหอพักนอกเวลาดังกล่าวในวรรคหนึ่งได้

นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเข้าตรวจหอพักจะต้องมีบัตรประจำตัวตามแบบที่กำหนดโดยกฎกระทรวงและพร้อมที่จะแสดงได้ด้วย

มาตรา ๓๒ นายทะเบียนมีอำนาจสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักจัดการหรือแก้ไขหอพัก หรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ภายในกำหนดเวลาที่นายทะเบียนเห็นสมควร

มาตรา ๓๓ เมื่อปรากฏว่าเจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพัก แล้วแต่กรณี

(๑) เป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๒๐

(๒) ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนตามมาตรา ๓๒ โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

(๓) ดำเนินกิจการหอพักเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดี หรือเป็นภัยต่อประเทศชาติ

นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุมหรือดำเนินการหอพักนั้น หรือถ้าเห็นสมควรจะสั่งเพิกถอนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก หรือใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก โดยอนุวัติรัฐธรรมนูญก็ได้

ค่าใช้จ่ายในการที่พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุมหรือดำเนินการหอพัก ให้เจ้าของหอพักเป็นผู้จ่าย

มาตรา ๓๔ ในการสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุม หรือดำเนินการหอพักให้นายทะเบียนแจ้งคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพักทราบ

เมื่อนายทะเบียนได้แจ้งคำสั่งตามวรรคก่อนแล้ว ห้ามมิให้เจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพักดำเนินการต่อไป เว้นแต่จะได้รับมอบหมายจากนายทะเบียน

หมวด ๔
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๓๕ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๗ หรือมาตรา ๑๙ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๓๖ เจ้าของหอพักผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ หรือมาตรา ๑๗ หรือผู้จัดการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๒๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

มาตรา ๓๗ ผู้จัดการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ มาตรา ๒๙ หรือมาตรา ๓๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

จอมพล ถนอม กิตติขจร

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

๑. ใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	๒๐๐	บาท
๒. ใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	๑๐๐	บาท
๓. การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	๑๐๐	บาท
๔. การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	๕๐	บาท
๕. ใบแทนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	๒๐	บาท
๖. ใบแทนใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	๒๐	บาท

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ปรากฏว่าเด็กและเยาวชนหรือผู้ที่อยู่ในระหว่างการศึกษา ซึ่งเข้ามาศึกษาเล่าเรียนในจังหวัดพระนครหรือในจังหวัดใหญ่ ๆ

บางจังหวัด และเข้าพักอยู่ในหอพักของเอกชน ได้ทวีจำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ บรรดาหอพักต่าง ๆ ของเอกชนที่จัดตั้งขึ้น ไม่มีกฎหมายควบคุม ผู้จัดตั้งหอพักได้ดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการค้ามากกว่าเพื่อสวัสดิภาพ และอาจก่อให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อย ผิดศีลธรรมอันดี หรืออาจเป็นภัยต่อประเทศชาติ จึงสมควรให้มีกฎหมายควบคุมการจัดตั้งหอพักของเอกชน

ข้อควรทราบ

เกี่ยวกับพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้

โดยที่ปรากฏว่าเด็กและเยาวชนหรือผู้ที่อยู่ในระหว่างการศึกษาซึ่งเข้ามาศึกษาเล่าเรียน ในจังหวัดพระนครหรือในจังหวัดใหญ่ ๆ บางจังหวัดและเข้าพักอยู่ในหอพักของเอกชนได้ทวีจำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ บรรดาหอพักต่าง ๆ ของเอกชนที่จัดตั้งขึ้นไม่มีกฎหมายควบคุม ผู้จัดตั้งหอพักได้ดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการค้ามากกว่าเพื่อสวัสดิภาพและอาจก่อให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อย ผิดศีลธรรมอันดี หรืออาจเป็นภัยต่อประเทศชาติ จึงสมควรให้มีกฎหมายควบคุมการจัดตั้งหอพักของเอกชน

การจัดตั้งหอพัก

(ก) ผู้ใดจะตั้งหอพัก ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนหอพักเสียก่อน เว้นแต่หอพักต่อไปนี้ ซึ่งได้รับการยกเว้นให้ไม่ต้องขออนุญาตจัดตั้งคือ

1. หอพักของกระทรวง ทบวง กรม
2. หอพักที่รับผู้พัก ซึ่งกำลังศึกษาเล่าเรียนอยู่ในมหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียนรัฐบาล หรือโรงเรียนราษฎร์ มีจำนวนน้อยกว่าห้าคน
3. หอพักที่รับผู้พักโดยไม่เรียกทรัพย์สินตอบแทน
4. หอพักของโรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษาหรือโรงเรียนมัธยมวิสามัญศึกษา ตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนราษฎร์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณของโรงเรียน และรับเฉพาะนักเรียนของโรงเรียนนั้นเข้าพัก

ดังนั้น หอพักที่อยู่ในข่ายควบคุมตามกฎหมายนี้ กล่าวโดยทั่วไปหมายถึง หอพักเอกชนที่รับนักเรียน นิสิต หรือนักศึกษาเข้าพักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป และคำว่า นักเรียน นิสิต นักศึกษา นี้หมายรวมถึงนักเรียน นิสิต หรือนักศึกษาในโรงเรียนของเอกชน ที่สอนวิชาเสริมสวย วิชาช่างกล วิชาตัดเย็บเสื้อผ้า หรือวิชาชีพอthers ซึ่งได้รับอนุญาตจัดตั้งตามพระราชบัญญัติโรงเรียนราษฎร์ พ.ศ. 2497 ด้วย

2497 ด้วย

(ข) ผู้ขออนุญาตจัดตั้งหอพัก ต้องเป็นเจ้าของหอพักเอง คำว่า “เจ้าของหอพัก” ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ได้ให้คำนิยามไว้ว่าหมายความว่า บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกิจการ

หอพัก มิได้หมายถึงผู้เป็นเจ้าของอาคารที่ตั้งหอพัก เพราะผู้ตั้งหอพักอาจเช่าบ้านผู้อื่นมาตั้งเป็นหอพักขึ้นก็ได้ แต่เจ้าของอาคารเองก็อาจจะเป็นเจ้าของกิจการหอพักเองได้ด้วย ดังนั้นผู้ที่เช่าหรือยืมอาคารสถานที่บุคคลอื่นมาดำเนินการ ก็มีสิทธิยื่นเรื่องราวขออนุญาตตั้งหอพักต่อนายทะเบียนได้กล่าวโดยสรุปก็คือ เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารสถานที่กับเจ้าของกิจการหอพักจะเป็นบุคคลคนเดียวหรือคนละคนก็ได้ แต่ผู้มีหน้าที่ยื่นคำขออนุญาตจัดตั้งหอพักต้องเป็นเจ้าของกิจการหอพักเท่านั้นเจ้าของหอพัก

คุณสมบัติของผู้เป็นเจ้าของหอพัก และหน้าที่ของเจ้าของหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507

พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่เป็นเจ้าของหอพักไว้ 5 ประการ คือ

1. ต้องอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์
2. ต้องไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
3. ต้องไม่เป็นผู้วิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
4. ไม่เป็นผู้เคยต้องโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดลหุโทษ หรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท

5. ไม่เป็นผู้เจ็บป่วยด้วยโรคเรื้อน วัณโรค ในระยะอันตราย โรคเท้าช้างในระยะปรากฏอาการ เป็นที่รังเกียจแก่สังคม โรคยาเสพติดให้โทษอย่างร้ายแรง หรือโรคพิษสุราเรื้อรัง

หากสมาคม มูลนิธิ องค์กร หรือบริษัท ห้างร้าน ที่เป็นนิติบุคคล เป็นเจ้าของกิจการหอพักจะต้องตั้งบุคคลธรรมดาที่มีคุณสมบัติดังกล่าวแล้วเป็นผู้แทน เพื่อปฏิบัติการตามกฎหมายตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ได้กำหนดหน้าที่เจ้าของหอพักไว้ดังต่อไปนี้

1. เจ้าของหอพักจะต้องยื่นขออนุญาตจัดตั้งหอพักต่อนายทะเบียนหอพัก
2. ในกรณีที่เจ้าของหอพักมิได้เป็นผู้จัดการหอพักด้วย เจ้าของหอพักต้องทำหนังสือแต่งตั้งผู้จัดการหอพัก เพื่อให้ผู้จัดการหอพักแนบหนังสือแต่งตั้งมาพร้อมกับคำขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพักยื่นต่อนายทะเบียนหากมีการเปลี่ยนแปลงตัวผู้จัดการหอพักเป็นเจ้าหน้าที่ที่เจ้าของหอพักจะต้องยื่นเรื่องราวขออนุมัติจากนายทะเบียน

3. ต้องจัดให้มีระเบียบประจำหอพัก ตามมาตรา 10 ซึ่งเจ้าของหอพักต้องยื่นมาพร้อมกับคำขออนุญาตจัดตั้งหอพักสาระสำคัญของระเบียบประจำหอพักอย่างน้อยต้องมี 7 ประการ ตามที่กฎหมาย กำหนดคือ

- หลักเกณฑ์การรับผู้พัก
- อัตราค่าเช่าหอพัก ค่าอาหารและค่าบริการอื่น ๆ
- เวลาเข้าออกหอพัก
- การเยี่ยมผู้พัก
- การรักษาพยาบาล
- การค้างแรมที่อื่น

- การห้ามผู้พักมิให้ก่อความรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

4. ต้องแสดงใบอนุญาตให้ตั้งหอพักไว้ ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพัก ถ้าฝ่าฝืนจะถูกดำเนินคดีต้องระวางโทษปรับ

5. ต้องให้มีป้ายหอพักโดยระบุชื่อและประเภทหอพักว่าเป็นหอพักชายหรือหญิง เป็นภาษาไทยขนาดใหญ่เห็นได้ในระยะอันสมควรติดไว้ ณ หอพักในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายภายนอกอาคาร ถ้าฝ่าฝืนเช่นไม่มีป้ายชื่อติดไว้หรือติดไว้แต่ไม่ถูกต้อง หากถูกดำเนินคดีต้องระวางโทษปรับ

6. การแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบประจำหอพัก เป็นหน้าที่ของเจ้าของหอพักที่ต้องยื่นเรื่องราวต่อนายทะเบียน เพื่อขอรับความเห็นชอบจากนายทะเบียนเสียก่อน จึงจะใช้ระเบียบประจำหอพักฉบับใหม่ได้โดยเฉพาะในระเบียบประจำหอพักจะมีเรื่องกำหนดอัตราค่าเช่าไว้ด้วย เจ้าของหอพักจะเก็บค่าเช่าหอพักเกินกว่าอัตราที่ได้รับอนุญาตไว้ในระเบียบประจำหอพักมิได้

7. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหอพัก เจ้าของหอพักมีหน้าที่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือต่อนายทะเบียน ภายใน 7 วันก่อนแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม

8. ในกรณีใบอนุญาตให้ตั้งหอพักสูญหาย หรือถูกทำลายในสาระสำคัญ เจ้าของหอพักมีหน้าที่จะต้องแจ้งต่อนายทะเบียนและยื่นคำร้องขอรับใบอนุญาตภายใน 15 วัน นับแต่ได้ทราบว่าใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

ผู้จัดการหอพัก

นอกจากเจ้าของหอพักแล้ว ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ยังได้กำหนดให้มีผู้จัดการหอพักอีกด้วย จะมีเพียงเจ้าของหอพักเท่านั้นมิได้ แต่เจ้าของหอพักอาจเป็นผู้จัดการเองด้วยก็ได้แต่ต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนเสียก่อน

ตามกฎหมายได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะเป็นผู้จัดการหอพักไว้เช่นเดียวกับเจ้าของหอพักดังกล่าวแล้ว นอกจากนั้น ยังได้กำหนดหน้าที่ไว้หลายประการคือ

1. ผู้จะเป็นผู้จัดการหอพักจะต้องยื่นเรื่องราวขออนุญาต จากนายทะเบียน
2. ต้องแสดงใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพักทั้งต้องดูแลให้มีการแสดงใบอนุญาตจัดตั้งไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ชัดเจนเช่นกัน รวมทั้งต้องดูแลให้แสดงป้ายชื่อหอพักตามที่กฎหมายกำหนดด้วย
3. จัดทำสมุดทะเบียนผู้พัก ตามแบบที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง
4. เมื่อมีผู้มาพักให้กรอกข้อความในสมุดทะเบียนผู้พักทุกรายการและให้ผู้จัดการพร้อมด้วยผู้พักลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย
5. ต้องให้ความร่วมมือแก่สถานศึกษาของผู้พักในเรื่องเกี่ยวกับการศึกษาและความประพฤติของผู้พัก
6. ต้องไม่รับหรือยอมให้บุคคลที่ขาดคุณสมบัติตามกฎหมาย เช่น ผู้ที่มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี ทำงานในหอพัก อนึ่ง หอพักหญิงจะต้องใช้หญิงเท่านั้น เป็นพนักงานในหอพัก

7. เมื่อปรากฏหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้พักตกอยู่ หรือจะตกอยู่ในอันตรายเพราะเหตุเจ็บป่วย หรือเหตุอื่นใดก็ตาม ต้องแจ้งให้บิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พักทราบโดยด่วน

8. ต้องควบคุมดูแลมิให้หญิงเข้าอยู่ในหอพักชายและมิให้ชายเข้าอยู่ในหอพักหญิง
ข้อกำหนดในการจัดตั้งและดำเนินงานหอพัก

1. ตามกฎหมายได้กำหนดประเภทของหอพักไว้เพียง 2 ประเภท คือหอพักชายกับหอพักหญิง ฉะนั้น เมื่อจะขออนุญาตจัดตั้งหอพักจะต้องตกลงใจเสียให้แน่ว่าจะตั้งหอพักประเภทใดเจ้าของจะตั้งหอพักเดียวแล้วจัดให้ผู้พักทั้งชายและหญิงอยู่ด้วยกันมิได้ แต่อาจตั้งหอพักชายและหอพักหญิงอยู่ใกล้เคียงกันได้ โดยแยกกันให้เด็ดขาดเป็นสัดส่วนคนละหอพัก

2. หอพักต้องจัดให้มีห้องนอนห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียนหรืออีกนัยหนึ่งห้องรับแขก ห้องรับประทานอาหาร ห้องน้ำ ห้องส้วม ซึ่งมีสภาพถูกสุขลักษณะ เช่น ต้องมีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศอย่างเพียงพอ สำหรับห้องนอนต้องมีขนาดความจุอากาศไม่น้อยกว่าเก้าลูกบาศก์เมตรต่อผู้พักหนึ่งคน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียน ต้องมีเนื้อที่ของพื้นที่ไม่น้อยกว่าแปดตารางเมตร ห้องน้ำต้องมีพื้นห้องไม่ดูดซึมจากใต้พื้น และไม่มีน้ำขังและห้องส้วมต้องเป็นแบบส้วมซึม เป็นอาทิ

นอกจากห้องต่าง ๆ ตามที่กฎหมายระบุไว้แล้ว หอพักอาจจัดให้มีห้องอื่น ๆ เพื่อประโยชน์สำหรับผู้พักอีกก็ได้ เช่น ห้องสมุด ห้องดูหนังสือ ห้องกีฬาในร่ม หรือห้องปฏิบัติศาสนกิจ ทั้งนี้แล้วแต่เจ้าของหอพักจะพิจารณาเห็นสมควรหรืออำนวยการให้แก่ผู้พักทั้งหลาย

3. เจ้าของหอพักจะต้องวางระเบียบประจำหอพักขึ้นไว้โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องมีข้อกำหนดในเรื่องหลักเกณฑ์การรับผู้พัก อัตราค่าเช่าหอพัก ค่าอาหาร และค่าบริการอื่น ๆ เวลาเข้าและออกหอพัก การเยี่ยมผู้พัก การรักษาพยาบาลป่วยไข้ การค้างแรมที่อื่นนอกหอพักและการห้ามผู้พักมิให้ก่อความรำคาญแก่ผู้ใกล้เคียง ระเบียบประจำหอพักนี้ เมื่อเจ้าของหอพักจัดทำขึ้นแล้วจะต้องเสนอขอความเห็นชอบจากนายทะเบียนก่อน และถ้าจะแก้ไขเพิ่มเติมก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียนเช่นเดียวกัน

4. เจ้าของหอพักต้องจัดให้มีป้ายคำว่า หอพัก ชื่อของหอพักและประเภทหอพักชายหรือหอพักหญิง เป็นภาษาไทยขนาดใหญ่พอเห็นได้ในระยะพอสมควรติดไว้ ณ หอพักในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายจากภายนอกอาคาร นอกจากนั้น จะต้องติดใบอนุญาตให้ตั้งและให้เป็นผู้จัดการ หอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายภายในหอพักด้วย ในกรณีนี้ส่วนมากเจ้าของหอพักนิยมเอาใบอนุญาตใส่กรอบติดไว้ ณ บริเวณสำนักงานที่ติดอยู่ในหอพักซึ่งทำให้ดูเรียบร้อยดี

5. ในการขออนุญาตจัดตั้งหอพัก และขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพักจะต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ.2508) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 (แบบ พ.1 และ แบบ พ.2) สำหรับคำขอขออนุญาตจัดตั้งหอพักนั้น จะต้องแนบรูปถ่ายของเจ้าของหอพัก ขนาดกว้าง 5 เซนติเมตร สูง 6 เซนติเมตร จำนวน 2 รูป กับระเบียบประจำหอพักแผนผังบริเวณหอพักและแปลนอาคารหอพักเสนอพร้อมไปด้วย สำหรับแผนผังบริเวณหอพักและแปลนอาคารนั้นควรแสดงให้เห็นรายละเอียดที่สำคัญต่าง ๆ โดยครบถ้วนเฉพาะ

แปลนอาคารต้องแสดงให้เห็นว่าอาคารมีกี่ชั้นมีกี่ห้องแต่ละห้องเป็นห้องอะไรบ้างและมีขนาดกว้างยาว สูง เท่าใด (แบบพิมพ์เขียว)

6. อัตราค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตจัดตั้งหอพัก และเป็นผู้จัดการหอพักนั้น กฎหมายได้กำหนดให้เรียกเก็บเป็นค่าใบอนุญาตให้จัดตั้งหอพัก 200 บาท และใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 100 บาท ใบอนุญาตทั้งสองชนิดนี้สิ้นอายุภายในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี ที่ออกใบอนุญาต การขอต่ออายุใบอนุญาต ผู้ขอต้องยื่นเรื่องราวก่อนใบอนุญาตหมดอายุไม่น้อยกว่า 30 วัน หรืออีกนัยหนึ่งคือ ต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนนายทะเบียนก่อนต้นเดือนธันวาคมทุกปี ส่วนค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาตให้จัดตั้งหอพัก 100 บาท และค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก 50 บาท

การตรวจตราควบคุมและบทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืน

(ก) พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ให้อำนาจนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่ในอันที่จะเข้าไปในหอพักใด ๆ ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตกได้เสมอโดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อตรวจตราควบคุมให้การปฏิบัติได้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย บุคคลที่อยู่ในหอพักนั้นไม่ว่าจะเป็นเจ้าของ ผู้จัดการ ผู้พัก หรือบุคคลอื่นใดก็ตามให้ความสะดวกพอสมควร

แต่ในกรณีจำเป็น เช่น ได้ทราบ bahwa หอพักใดประกอบการทุจริตมิชอบ นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียน ก็มีอำนาจเข้าไปตรวจหอพักก่อนเวลาพระอาทิตย์ขึ้น หรือหลังเวลาพระอาทิตย์ตกก็ได้

ในกรณีที่เจ้าของหอพักสงสัยว่า จะเป็นนายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่จริงหรือไม่อาจขอดูบัตรประจำตัวได้

(ข) นายทะเบียนมีอำนาจสั่งเป็นหนังสือ ให้เจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักจัดการหรือแก้ไขหอพัก หรือปฏิบัติการอย่างใด ๆ ให้เป็นไปตามกฎหมายนี้ภายในกำหนดเวลาแล้วแต่จะเห็นสมควรได้

ถ้าเจ้าของหรือผู้จัดการหอพักไม่ปฏิบัติตามให้เป็นตามคำสั่งของนายทะเบียนดังกล่าวแล้วก็ดี เป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ดี หรือดำเนินกิจการหอพักเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดี หรือเป็นภัยต่อประเทศชาติ นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุมหรือดำเนินกิจการหอพักนั้น หรือถ้าเห็นสมควร จะสั่งเพิกถอนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก หรือใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักโดยอนุมัติของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ก็ได้

ค่าใช้จ่ายในการที่พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุม หรือดำเนินกิจการหอพักดังกล่าวนี้ให้เจ้าของหอพักเป็นผู้จ่าย

(ค) พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ได้กำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนกฎหมายนี้ไว้หลายประการ เช่น ผู้ใดตั้งหอพัก หรือเป็นผู้จัดการหอพักโดยมิได้รับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ถ้าผู้จัดการหอพักไม่ควบคุมดูแลปล่อยให้

หญิงเข้าไปอยู่ในหอพักชายหรือให้ชายเข้าไปอยู่หอพักหญิงจะต้องโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ เป็นต้น

นายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ได้กำหนดไว้ว่า สำหรับกรุงเทพมหานครให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมสวัสดิภาพและพิทักษ์เด็ก เยาวชน ผู้ด้อยโอกาส คนพิการ และผู้สูงอายุ เป็นนายทะเบียน ผู้รับผิดชอบในการพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตแก่ผู้ขอจัดตั้งหอพัก หรือเป็นผู้จัดการหอพักและดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติไว้ ส่วนในจังหวัดอื่น ๆ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนั้น ๆ เป็นนายทะเบียน

ส่วนพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานตรวจตราควบคุมหอพักต่าง ๆ นั้นต้องเป็นผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

อนึ่ง ทั้งนายทะเบียนและพนักงานเจ้าหน้าที่จะมีบัตรประจำตัวแสดงเป็นหลักฐานในการปฏิบัติงานด้วย

การที่ทางราชการได้ตราพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ออกใช้บังคับนี้ มิได้มีความมุ่งหมายที่จะก่อให้เกิดความยุ่งยากเดือดร้อนแก่บรรดาผู้ดำเนินกิจการหอพักทั้งหลาย แต่ต้องการที่จะช่วยคุ้มครองสวัสดิภาพ และความเป็นอยู่ของเยาวชน ซึ่งจะเติบโตขึ้นเป็นกำลังของประเทศชาติเป็นสำคัญ สำหรับหอพักที่ดำเนินงานดี และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายนั้น ทางราชการก็ยินดีส่งเสริมและสนับสนุนอย่างเต็มที่

ทางราชการได้ตระหนักดีว่า เจ้าของและผู้จัดการหอพักทั้งหลายนั้นเป็นผู้ที่มีความสำคัญยิ่งเพราะเป็นผู้ที่เยาวชนเป็นจำนวนมากต้องอาศัยร่มไม้ชายคาของท่านเป็นที่พักอาศัยระหว่างการศึกษาเล่าเรียน และเยาวชนเหล่านี้ต่างก็ต้องจากบิดามารดาผู้ปกครองมาจากแดนไกล จึงหวังว่าจะมีท่านท่านนั้นที่จะให้ความเอื้ออารีแก่เขาได้

กฎหมายสามารถบังคับได้แต่เฉพาะความประพฤติภายนอก แต่ความเมตตาปรานีที่ท่านจะพึงให้แก่เยาวชนที่เข้ามาพึ่งพิงในหอพักของท่านทั้งหลายนั้น ย่อมเกิดจากน้ำใจของท่านเอง

ตาราง 12 ผลต่างระหว่างกระแสเงินสดสุทธิต่อปีกับจำนวนเงินต้นที่ใช้คืนเงินกู้ต่อปี

ปีที่	กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)	จำนวนเงินต้น ที่ใช้คืนเงินกู้ (ต่อปี)	กระแสเงินสดสุทธิ หลังหักคืนเงินต้น (ต่อปี)
1	2,996,122	2,800,000	196,122
2	2,985,103	2,800,000	185,103
3	3,362,086	2,800,000	562,086
4	3,495,200	2,800,000	695,200
5	3,878,064	2,800,000	1,078,064
6	4,008,687	2,800,000	1,208,687
7	4,141,341	2,800,000	1,341,341
8	4,273,836	2,800,000	1,473,836
9	4,668,562	2,800,000	1,868,562
10	4,800,728	2,800,000	2,000,728
11	4,930,428	2,800,000	2,130,428
12	5,062,252	2,800,000	2,262,252
13	5,469,415	2,800,000	2,669,415
14	5,600,883	240,000	5,360,883
15	5,603,592	0	5,603,592
16	5,591,648	0	5,591,648
17	5,871,216	0	5,871,216
18	5,861,299	0	5,861,299
19	5,851,184	0	5,851,184
20	5,840,866	0	5,840,866
21	6,131,565	0	6,131,565
22	6,120,830	0	6,120,830
23	6,109,881	0	6,109,881
24	6,098,713	0	6,098,713
25	6,406,264	0	6,406,264
26	5,704,099	0	5,704,099
27	5,692,248	0	5,692,248
28	5,680,159	0	5,680,159
29	5,969,229	0	5,969,229
30	13,230,352	0	13,230,352

ที่มา: การคำนวณ

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ ชื่อสกุล	นางสาว ปนิตา มหัตถ์กิริติ
วัน เดือน ปีเกิด	4 มีนาคม 2526
สถานที่เกิด	จังหวัดกรุงเทพฯ
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	3/118 ซอยเชียงใหม่2 ถนน แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2538	มัธยมศึกษาตอนต้น จาก โรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย นนทบุรี
พ.ศ. 2541	มัธยมศึกษาตอนปลาย จาก โรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย นนทบุรี
พ.ศ. 2548	บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขา คอมพิวเตอร์ธุรกิจ จาก มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
พ.ศ. 2553	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์การจัดการ) จาก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ