

A Feasibility Study of Hotel Business Development in Chonburi Province

Varitsara Charoensuk^{1*} and Sommai Udomwitid²

¹ *Master of Economics (Business Economics), Faculty of Economics, Kasetsart University, Thailand*

² *Department of Economics, Faculty of Economics, Kasetsart University, Thailand*

* *Corresponding author. E-mail: varitsara.yu@ku.th*

ABSTRACT

The objective of this research is to examine the financial feasibility of hotel business development in Mueang District, Chonburi Province. Both secondary and primary data were utilized, with primary data collected through in-depth interviews with three businesses. This study aims to provide valuable information for investors, hotel entrepreneurs, and individuals interested in the hotel industry in Chonburi Province. A cost-benefit analysis was conducted over a 20-year project horizon, and the results indicate that hotel development in Mueang District, Chonburi, is financially viable. The project site shows strong potential for real estate development, and the financial indicators confirm investment feasibility: the Net Present Value (NPV) is 8,403,023 Baht, the Benefit-Cost Ratio (B/C ratio) is 1.03, and the Internal Rate of Return (IRR) is 6.78 percent. Compared with the discount rate of 6.36 percent, these findings meet the investment decision criteria. Therefore, the financial feasibility analysis confirms that hotel business development in Mueang District, Chonburi Province, presents an attractive investment opportunity.

Keywords: Hotel Business, Visitor, Real estate Project

การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาธุรกิจโรงแรม จังหวัดชลบุรี

วริศรา เจริญสุข^{1*} และ สมหมาย อุดมวิทิต²

¹ เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย

² ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย

* Corresponding author. E-mail: varitsara.yu@ku.th

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินของการพัฒนาธุรกิจโรงแรม ในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์เชิงลึก จำนวน 3 ธุรกิจ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจแก่นักลงทุน ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม และบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจจะลงทุนธุรกิจโรงแรม ในจังหวัดชลบุรี ได้ดำเนินการวิเคราะห์ต้นทุน และผลประโยชน์ โดยกำหนดระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน พบว่า การพัฒนาธุรกิจโรงแรม ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีความคุ้มค่าในการลงทุน เนื่องจาก ที่ดินของโครงการในอำเภอเมืองชลบุรีมีศักยภาพในการนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 8,403,023 บาท อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.03 เท่า และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 6.78 เมื่อเทียบกับอัตราคิดลดที่ ร้อยละ 6.36 ทำให้ผ่านเกณฑ์การตัดสินใจในการลงทุน ดังนั้น ความเป็นไปได้ในการพัฒนาธุรกิจโรงแรม ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ทางด้านการเงิน จึงมีความน่าสนใจในการลงทุน

คำสำคัญ: ธุรกิจโรงแรม, ผู้เยี่ยมเยือน, โครงการอสังหาริมทรัพย์

© 2025 JSDP: Journal of Spatial Development and Policy

บทนำ

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ได้พัฒนาศักยภาพความพร้อมสำหรับการลงทุนในอนาคต ส่งเสริมให้เกิดการลงทุนในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในจังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย การแพทย์ สุขภาพ ดิจิทัล ยานยนต์ไฟฟ้า เกษตร อาหาร และบริการ รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานหลัก และสาธารณูปโภคที่สำคัญ ๆ พร้อมเชื่อมโยงการลงทุนไปสู่การยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนจังหวัดชลบุรี จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งในภาคตะวันออกของประเทศไทย ที่ตั้งของจังหวัดเหมาะสำหรับการค้าขายทางทะเล ส่งผลให้ปัจจุบันชลบุรีได้รับการวางแผนให้เป็นเมืองหลักทางด้านอุตสาหกรรม และการค้าขายของภาคตะวันออก มีท่าเรือแหลมฉบังเป็นท่าเรือพาณิชย์สำคัญของประเทศไทย จังหวัดชลบุรีเป็นพื้นที่ท่องเที่ยวหลักสำคัญอันดับต้น ๆ ของประเทศไทย มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศมาเยือนเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีโรงงานอุตสาหกรรมมากมาย อาทิ โรงกลั่นน้ำมัน โรงงานประกอบรถยนต์ โรงงานน้ำตาลทราย โรงงานมันสำปะหลังอัดเส้นและอัดเม็ด โรงงานผลิตชิ้นส่วนอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, 2567) ซึ่งจากข้อมูลของสำนักงานแรงงานจังหวัดชลบุรี ได้รายงานสถานการณ์ของกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีเงินลงทุนมากที่สุดของจังหวัดชลบุรี 4 อันดับ ใน ไตรมาส 1 ปี 2567 (มกราคม - มีนาคม 2567) ได้แก่ (1) กลุ่มอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม เงินลงทุน 58,374.82 ล้านบาท (2) กลุ่มอุตสาหกรรมผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ เงินลงทุน 24,690.75 ล้านบาท (3) กลุ่มอุตสาหกรรมผลิตยานพาหนะและอุปกรณ์ รวมทั้งการซ่อมยานพาหนะและอุปกรณ์ เงินลงทุน 18,388.75 ล้านบาท และ (4) กลุ่มอุตสาหกรรมสิ่งทอเงินลงทุน 7,614.72 ล้านบาท เช่นเดียวกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง การที่จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อหัวสูง เนื่องมาจากการขยายตัวของเศรษฐกิจ ส่งผลให้มีประชากรแฝงในรูปแบบของแรงงานไทยต่างจังหวัดและแรงงานต่างชาติที่มีทักษะการทำงานดี อาจเป็นการส่งต่อมาจากบริษัทต่างประเทศที่ได้ลงทุนในประเทศไทย

หรือบางกรณีต้องใช้ทักษะเฉพาะจำพวกเทคโนโลยีขั้นสูง งานช่างเฉพาะทาง งานด้านการสื่อสารภาษา รวมถึงการทำงานจากเงินลงทุนของตนเอง หรือกิจการร่วมทุน ด้วยเหตุนี้ สถานที่พักแรม เช่น โรงแรม จึงมีความสำคัญสำหรับนักท่องเที่ยวผู้เยี่ยมชม รวมถึงประชากรแฝงที่กล่าวมาข้างต้น (สำนักงานแรงงานจังหวัดชลบุรี, 2567)

จากสถานการณ์การท่องเที่ยวจังหวัดชลบุรีหลังเหตุการณ์ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จำนวนผู้เยี่ยมชมในจังหวัดชลบุรีมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น จาก 24,525,215 ล้านคน ในปี 2566 เป็น 28,156,302 ล้านคน ในปี 2567 และหลังเหตุการณ์การระบาดของโรค COVID-19 อัตราการเข้าพักแรมในจังหวัดชลบุรีเพิ่มสูงขึ้น จากร้อยละ 75.09 ในปี 2566 เป็นร้อยละ 80.42 ในปี 2567 (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2567)

งานวิจัยนี้มีเป้าหมายเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินของการพัฒนาธุรกิจโรงแรม ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่รองรับการเป็นเมืองแห่งการท่องเที่ยว นวัตกรรม และอุตสาหกรรม จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาธุรกิจโรงแรมสำหรับนักท่องเที่ยวและผู้มาเยี่ยมชมในอนาคต โดยได้เลือกที่ดินบริเวณตำบลห้วยกะปิ ซึ่งอยู่บนถนนข้าวหลาม ขนาดพื้นที่ 7 ไร่ 1 งาน 74.7 ตารางวา เป็นแปลงที่ดินกรณีศึกษาในครั้งนี้ ซึ่งยังไม่มี การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินอย่างละเอียดในพื้นที่เป้าหมาย ผลการวิจัยจะช่วยเป็นแนวทางในการพิจารณาประกอบการตัดสินใจ แก่นักลงทุน ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม และบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจจะลงทุนธุรกิจโรงแรมในจังหวัดชลบุรี

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน และวิเคราะห์ความอ่อนไหวของการพัฒนาธุรกิจโรงแรม ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณโดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลเชิงลึกจากการสัมภาษณ์ผู้ที่ประกอบธุรกิจการท่องเที่ยวในพื้นที่ศึกษา เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านการเงินของการพัฒนาธุรกิจโรงแรม โดยเน้นศึกษาในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี โดยมีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์

1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ซึ่งรวบรวมจากงานวิจัย ทฤษฎี แนวคิด รวมถึงเอกสารทางวิชาการเกี่ยวกับสถานการณ์เศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศ ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับประชากรในจังหวัดชลบุรี เช่น จำนวนนักท่องเที่ยวหรือผู้เยี่ยมชม อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยว

1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม 3 แห่ง ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับรายได้และต้นทุนในการบริหารและดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม รวมถึงสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเรื่องการประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคาร จำนวน 2 ท่าน ประกอบไปด้วยตำแหน่ง ผู้เชี่ยวชาญด้านงานอาคาร และสถาปนิก

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) เพื่อใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลตรงตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา ผู้วิจัยได้ดำเนินการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมระหว่างเดือน ธันวาคม 2567 ถึง มกราคม 2568 จำนวน 3 ราย โดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง (Structured Interview Form) จำนวน 3 ส่วน ประกอบด้วย (1) ข้อมูลเกี่ยวกับการให้บริการของสถานประกอบการ (2) ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านสถาบัน และด้านการเงิน (3) ปัญหา อุปสรรค และแนวทางการพัฒนาธุรกิจโรงแรม

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ต้นทุน และผลประโยชน์ของการวิจัยนี้ ประกอบด้วย

3.1 การวิเคราะห์ต้นทุน เป็นการศึกษาด้านทุนที่เกิดขึ้นในพัฒนาโครงการ โดยแบ่งออกเป็นประเภทหลัก ได้แก่ ต้นทุนในการลงทุนเริ่มแรก และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

3.1.1 ต้นทุนในการลงทุนเริ่มแรก (Start-up Costs) ต้นทุนการลงทุนเริ่มแรก เช่น ค่าซื้อที่ดิน ค่าอาคาร และการตกแต่ง ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ค่าเครื่องใช้ไฟฟ้า

3.1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Variable Cost) ต้นทุนผันแปร เช่น ค่าอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ในโรงแรม ค่าอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ในสปา ค่าจ้างบุคลากร ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา

3.2 การวิเคราะห์ผลประโยชน์ เป็นการคำนวณผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบการจะได้รับจากการดำเนินกิจการ

3.2.1 รายได้จากค่าเช่าห้องพักของโรงแรม = อัตราค่าเช่า × ระยะเวลาการเช่า (วันหรือเดือน) และ × อัตราการเช่าในแต่ละปี

3.2.2 รายได้จากบริการเสริม = อัตราค่าบริการสปาหรือนวด × จำนวนครั้งของการใช้บริการต่อวัน และ × อัตราการให้บริการในแต่ละปี

3.2.3 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ = อัตราค่าเช่า × จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร) × ระยะเวลาการเช่า (เดือน) และ × การเช่าในแต่ละปี

หลังจากรวบรวมข้อมูลต้นทุน และผลประโยชน์ในการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมแล้ว จะทำการเปรียบเทียบต้นทุน และผลประโยชน์ เพื่อจัดทำตารางประมาณการกระแสเงินสด และประมาณการกำไรขาดทุนตลอดระยะเวลาโครงการ โดยใช้อัตราคิดลดที่ร้อยละ 6.36 โดยคำนวณจากสัดส่วนเงินลงทุนจากเจ้าของธุรกิจ ร้อยละ 40 ของเงินลงทุน สัดส่วนเงินลงทุนจากการกู้ยืมเงิน ร้อยละ 60 ของเงินลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจากอัตราดอกเบี้ย MLR+1 คิดเป็นร้อยละ 8.27 ต่อปี และอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 20 ต่อปี รวมถึงวิเคราะห์ตัวชี้วัดความคุ้มค่าทางการเงินเพื่อนำมาเป็นเกณฑ์การตัดสินใจการลงทุน โดยกำหนดระยะเวลาโครงการที่ 20 ปี ทำการวิเคราะห์ผ่านตัวชี้วัดทั้ง 4 ตัว ได้แก่ NPV, B/C ratio, IRR และ Payback Period สมการแสดงความสัมพันธ์ได้ (กนกวรรณ จันทร์เจริญชัย, 2562) ดังนี้

1) มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV)

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}$$

ดังนี้

2) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน (Benefit-Cost Ratio: B/C ratio) สมการแสดงความสัมพันธ์ได้

$$BCR = \frac{PVB}{PVC}$$

3) อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) สมการแสดงความสัมพันธ์ได้ ดังนี้

$$IRR = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t} = 0$$

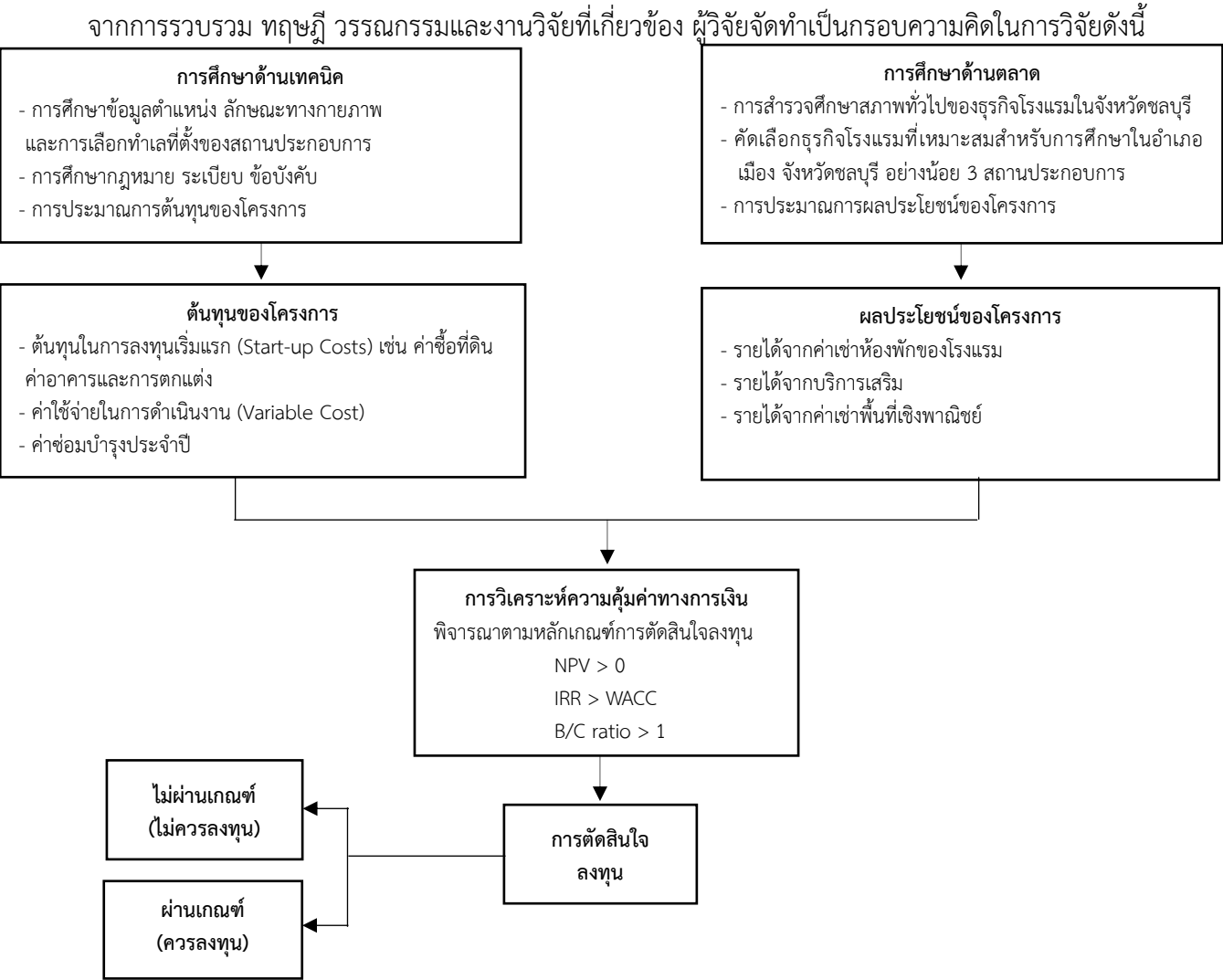
4) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) สมการแสดงความสัมพันธ์ได้ ดังนี้

$$Payback\ Period = \frac{Initial\ investment}{Annual\ Average\ Benefit}$$

นอกจากนี้ยังทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ ใน 2 กรณี ได้แก่

- 1) กรณีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจากเดิม อยู่ที่ร้อยละ 80 ตลอดอายุโครงการ
- 2) กรณีอัตราการเข้าพักลดลงจากเดิม อยู่ที่ร้อยละ 70 ตลอดอายุโครงการ

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ผลการวิจัย

จากการวิเคราะห์สามารถแสดงผลการศึกษาในแต่ละส่วน ดังนี้

1. ผลการวิเคราะห์ต้นทุนในการลงทุนเริ่มแรก

ตารางที่ 1 ประมาณการต้นทุนในการลงทุนเริ่มแรก

รายละเอียด	รวมต้นทุน (บาท)
ค่าซื้อที่ดิน	103,530,000
ค่าอาคารและการตกแต่ง	77,877,900
ค่าดำเนินการ (10%) ภาษีมูลค่าเพิ่ม (7%) และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของการก่อสร้างอาคารและตกแต่ง	13,832,388
ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	4,748,500
ค่าเครื่องใช้ไฟฟ้า	1,725,000
รวมค่าลงทุนเริ่มแรก	201,713,788

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 1 ได้กำหนดข้อสมมติต่าง ๆ จากข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านงานอาคาร และสถาปนิก โดยกำหนดลักษณะโรงแรมเป็นอาคาร 6 ชั้น พื้นที่ใช้งานอาคารรวม 5,400 ตารางเมตร ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถ ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 6 เป็นห้องพัก จำนวนห้องพักทั้งหมด 73 ห้อง อาคารมีพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม พื้นที่ Co-working Space สระว่ายน้ำ ห้องประชุม รวมค่าลงทุนเริ่มแรก จำนวน 201,713,788 บาท ประกอบด้วย (1) ค่าที่ดิน อ้างอิงราคาที่ดินจากกรมที่ดิน และปรับเป็นราคาตลาดโดยการนำราคาจากกรมที่ดิน บวก ร้อยละ 20 ของราคาที่ดิน (2) ค่าอาคารและการตกแต่ง (3) ค่าเครื่องใช้ไฟฟ้า (4) ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ (รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1)

2. ผลการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ได้กำหนดข้อสมมติของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบำรุงรักษา จากข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม จำนวน 3 ราย รายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบำรุงรักษา ดังนี้

- ค่าจ้างบุคลากร 192,250 บาท ต่อเดือน ประกอบด้วย ผู้บริหาร/ผู้จัดการ จำนวน 2 คน พนักงานต้อนรับ จำนวน 2 คน พนักงานบัญชี จำนวน 1 คน พนักงานนวด/สปา จำนวน 2 คน แม่บ้านทำความสะอาด จำนวน 4 คน
- ค่าอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ในโรงแรม 259,150 บาท ต่อเดือน ประกอบด้วย ผ้าขนหนู ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดเท้า ชุดคลุมอาบน้ำ หมวกคลุมอาบน้ำ แชมพู ครีมนวดอาบน้ำ เครื่องดื่ม กระดาษทิชชู
- ค่าอุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ในสปา 14,750 บาท ต่อเดือน ประกอบด้วย ผ้าขนหนู ผ้าเช็ดหน้า ผ้าเช็ดเท้า ชุดคลุมอาบน้ำ ถ้วยสครับ ตะเกียงจุดน้ำมันหอมระเหย รองเท้าสำหรับใส่ในสปา ชุดยูนิฟอร์มพนักงาน หมวกคลุมอาบน้ำ น้ำมันโรม่า สครับขัดผิว น้ำมันนวดฝ่าเท้า ครีมนวดเท้า ลูกประคบสมุนไพร กระดาษทิชชู แชมพู ครีมนวดอาบน้ำ เครื่องดื่มสมุนไพร
- ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา จำนวน 80,000 บาทต่อเดือน
- ค่าส่งเสริมการตลาด จำนวน 50,000 บาทต่อปี
- ค่าซ่อมบำรุงรักษาทุกปี ร้อยละ 2 ของค่าลงทุนก่อสร้างอาคาร ปีที่ 1-10 ค่าซ่อมบำรุงเท่ากับ 3,210,800 บาท และปีที่ 11 ถึง ปีที่ 20 เท่ากับ 3,210,800 บาท
- ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ประกอบด้วย ค่าจัดตั้งบริษัท ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรมประเภทที่ 4 และค่าต่อใบอนุญาตโรงแรมประเภทที่ 4
- ภาษีป้าย จำนวน 500 บาท ต่อปี
- ภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 20 ของกำไรก่อนหักภาษี

เมื่อพิจารณาในภาพรวมของโครงการ พบว่า โครงการมีต้นทุนในการลงทุนเริ่มแรก 201,713,788 บาท ค่าเปลี่ยนทดแทนเครื่องใช้ไฟฟ้า ในปีที่ 7 เท่ากับ 1,725,000 บาท และค่าเปลี่ยนทดแทนเครื่องใช้ไฟฟ้า ในปีที่ 14 เท่ากับ 1,725,000 บาท ค่าเปลี่ยนทดแทนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ปีที่ 10 เท่ากับ 4,748,500 บาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา ปีที่ 1 เท่ากับ 7,597,980 บาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษามีการปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ร้อยละ 3 ต่อปี โดยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา ปีที่ 2 ถึง ปีที่ 20 เท่ากับ 194,436,648 บาท

3. ผลการวิเคราะห์ผลประโยชน์ของโครงการ

ได้กำหนดข้อสมมติ ดังนี้

- รายได้จากค่าเช่าห้องพักของโรงแรม ประเภทห้องพักของโรงแรมประกอบด้วย ห้อง Superior จำนวน 40 ห้อง ห้อง Deluxe จำนวน 30 ห้อง และห้อง Suite จำนวน 3 ห้อง ซึ่งรายได้มาจากการอัตราค่าเช่า คูณด้วย ระยะเวลาการเช่า (วันหรือเดือน) และคูณด้วยอัตราการเช่าในแต่ละปี ซึ่งอัตราค่าเช่าห้องพักเติบโตร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี โดยในปีที่ 1 ได้กำหนดข้อสมมติของอัตราค่าเช่า Superior เท่ากับ 1,100 บาท ต่อคืน อัตราค่าเช่า Deluxe เท่ากับ 1,430 บาท ต่อคืน อัตราค่าเช่า Suite 2,600 บาท ต่อคืน โดยกำหนดให้ปีที่ 1 อัตราการเข้าพักเท่ากับ ร้อยละ 20 ปีที่ 2 ถึง ปีที่ 4 อัตราการเข้าพักเท่ากับ ร้อยละ 50 และปีที่ 5 ถึง ปีที่ 20 อัตราการเข้าพักเท่ากับ ร้อยละ 75 ซึ่งรายได้จากค่าเช่าห้องพักของโรงแรมตลอดอายุโครงการ เท่ากับ 569,212,722 บาท

- รายได้จากบริการเสริม ได้มาจากอัตราค่าบริการสปา/นวด คุณด้วย จำนวนครั้งของการใช้บริการต่อวัน และคูณด้วยอัตราการใช้บริการในแต่ละปี ซึ่งอัตราค่าบริการสปาหรือนวด เติบโตในอัตราร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี โดยในปีที่ 1 ได้กำหนดข้อสมมติของอัตราสปาหรือนวด เท่ากับ 900 บาท ต่อ 2 ชั่วโมง ซึ่งรายได้จากบริการเสริม ตลอดอายุโครงการ เท่ากับ 13,870,440 บาท

- รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ ได้มาจากอัตราค่าเช่า (400 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ซึ่งอัตราค่าเช่าเติบโตในอัตราร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี คูณด้วยจำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร) คูณด้วยระยะเวลาการเช่า (เดือน) และคูณด้วยการเช่าในแต่ละปี ซึ่งอัตราค่าเช่าในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 เท่ากับ ร้อยละ 50 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และอัตราค่าเช่าในปีถัดไป คือปีที่ 4 ถึงปีที่ 20 เท่ากับ ร้อยละ 70 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ซึ่งพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ทั้งหมด เท่ากับ 600 ตารางเมตร ซึ่งรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ ตลอดอายุโครงการ เท่ากับ 45,043,200 บาท

เมื่อพิจารณาในภาพรวมของโครงการ พบว่า ผลประโยชน์รวม ตลอดอายุโครงการ เท่ากับ 628,126,362 บาท

ตารางที่ 2 ประมาณการต้นทุน และผลประโยชน์ กรณีฐาน

หน่วย : บาท

ปีที่	ต้นทุนรวม	ผลประโยชน์รวม	ผลประโยชน์สุทธิ
0	201,713,788	-	-201,713,788
1	7,597,980	8,892,000	1,294,020
2	7,816,287	19,213,200	11,396,913
3	8,041,143	19,213,200	11,172,057
4	8,272,745	20,178,000	11,905,255
5	8,531,295	29,192,400	20,661,105
6	8,757,002	32,111,640	23,354,638
7	10,735,079	32,111,640	21,376,561
8	9,270,749	32,111,640	22,840,891
9	9,539,239	32,111,640	22,572,401
10	14,584,284	32,111,640	17,527,356
11	10,100,625	35,322,804	25,222,179
12	10,394,011	35,322,804	24,928,793
13	10,696,199	35,322,804	24,626,605
14	12,732,453	35,322,804	22,590,351
15	11,348,044	35,322,804	23,974,760
16	11,658,253	38,853,068	27,194,815
17	11,998,368	38,853,068	26,854,700
18	12,348,687	38,853,068	26,504,381
19	12,709,515	38,853,068	26,143,553
20	13,101,168	38,853,068	25,751,900
รวม	411,946,916	628,126,362	216,179,446

ที่มา: จากการคำนวณ

4. ผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการ ในกรณีฐาน โดยการจัดทำประมาณการต้นทุนและผลประโยชน์ (รายละเอียดดังตารางที่ 2) พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 8,403,023 บาท หลักเกณฑ์การตัดสินใจจะพิจารณาจาก NPV มีค่าเป็นบวก แสดงว่าการพัฒนาโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน จากการคำนวณอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) พบว่า มีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 1.03 เท่า ซึ่งหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจจะพิจารณาจากค่า B/C ratio ที่มีค่ามากกว่า 1 แสดงว่าเมื่อพิจารณาจากค่า B/C ratio แล้ว การพัฒนาโครงการมีความเหมาะสมในการลงทุน และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ผลการวิเคราะห์พบว่า IRR ที่คำนวณได้ เท่ากับ ร้อยละ

6.78 เทียบกับอัตราคิดลด ถ้า IRR ที่คำนวณได้สูงกว่าอัตราคิดลด แสดงว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งในที่นี้ได้ใช้อัตราคิดลดที่ ร้อยละ 6.36 เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจ ดังนั้น การพัฒนาธุรกิจโรงแรม ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีความคุ้มค่าในการลงทุน

จากการศึกษาครั้งนี้ยังได้วิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ แบ่งการวิเคราะห์เป็น 2 กรณี คือ กรณีที่ 1 กำหนดให้อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจากเดิม อยู่ที่ร้อยละ 80 ตลอดอายุโครงการ พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิเพิ่มขึ้น จากกรณีฐานเป็นอย่างมาก โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 45,735,479 บาท เมื่อพิจารณา IRR ที่คำนวณได้ เท่ากับ ร้อยละ 8.76 มีความคุ้มค่าในการลงทุน กรณีที่ 2 กำหนดให้อัตราการเข้าพักลดลงจากเดิม อยู่ที่ร้อยละ 70 ตลอดอายุโครงการ พบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิลดลง โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ -5,207,535.65 บาท เมื่อพิจารณา IRR ที่คำนวณได้ เท่ากับ ร้อยละ 6.09 ไม่มีความคุ้มค่าในการลงทุน (รายละเอียดดังตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ผลการวิเคราะห์ทางการเงิน ทั้ง 3 กรณี

ตัวชี้วัดทางการเงิน	1. กรณีฐาน (Baseline)	2. กรณีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจากเดิม อยู่ที่ร้อยละ 80 ตลอดอายุโครงการ	3. กรณีอัตราการเข้าพักลดลงจากเดิม อยู่ที่ร้อยละ 70 ตลอดอายุโครงการ
WACC (ร้อยละ)	6.36	6.36	6.36
NPV (ล้านบาท)	8,403,023	45,735,479	-5,207,535
IRR (ร้อยละ)	6.78	8.76	6.09
B/C ratio	1.03	1.15	0.98
ระยะเวลาคืนทุน	12 ปี	10 ปี	13 ปี

ที่มา: จากการคำนวณ

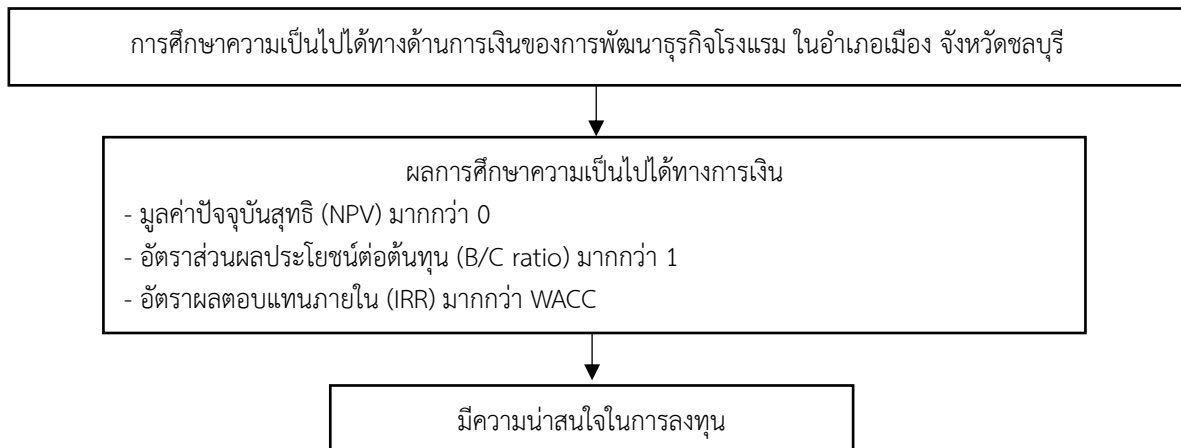
อภิปรายผล

ผลการวิเคราะห์ทางการเงินของการลงทุนธุรกิจโรงแรม ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่เขตภาคตะวันออกของประเทศไทย เมื่อพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 6.78 เทียบกับอัตราคิดลด ที่ ร้อยละ 6.36 ผลการวิเคราะห์ IRR ที่คำนวณได้สูงกว่าอัตราคิดลด แสดงว่าโครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน ที่เป็นเช่นนี้เพราะอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมส่วนใหญ่ในพื้นที่ภาคตะวันออก มากกว่าร้อยละ 70 ซึ่งทำให้รายรับของธุรกิจโรงแรมเพียงพอที่จะทำให้มีความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ปารณีย์ เทวะรัตน์ (2556) ที่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการโรงแรม สิริ ระยอง ในเขตเทศบาลเมืองระยอง ซึ่งการศึกษาพบว่า ผลการวิเคราะห์ IRR ที่คำนวณได้มากกว่าอัตราคิดลด ซึ่งโครงการเป็นอาคารสูง 6 ชั้น เช่นเดียวกันกับการศึกษาในครั้งนี้ รวมถึงมีความสอดคล้องในเรื่องที่โครงการต้องพึ่งพาอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของผู้เยี่ยมชมเป็นอย่างมาก

ในด้านสภาพคล่องของกระแสเงินสดที่ใช้ในธุรกิจ สามารถขาดสภาพคล่องได้ในช่วงแรกของการดำเนินงาน หากจำนวนผู้เข้าพักไม่ได้เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ที่เป็นเช่นนี้เพราะผลการวิเคราะห์ พบว่า สถานประกอบการโรงแรมมีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน เท่ากับ 1.03 มากกว่าหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจไม่มากนัก ซึ่งหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจจะพิจารณาจากค่า B/C ratio ที่มีค่ามากกว่า 1 ดังนั้น สถานประกอบการโรงแรมมีความเสี่ยงที่จะขาดสภาพคล่องได้ในช่วงแรกของการดำเนินงาน สอดคล้องกับงานวิจัยของ กฤษณ์กุล วัฒนพันธุ์ (2566) ที่ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาธุรกิจบูติกโฮเทล ในอำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี พบว่า การจัดสรรงบประมาณให้สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวหรือผู้เยี่ยมชมที่เข้ามาพักเป็นสิ่งสำคัญ ในกรณีที่นักท่องเที่ยวน้อย อาจมีการจัดการลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

องค์ความรู้ใหม่

จากผลการศึกษา สามารถสรุปเป็นองค์ความรู้ได้ว่า การพัฒนาธุรกิจโรงแรม ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี สำหรับอาคาร 6 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้งานอาคารรวม 5,400 ตารางเมตร พบว่า โครงการมีความคุ้มค่าทางการเงิน เนื่องจากลงทุนธุรกิจโรงแรมในทำเลที่มีศักยภาพ รวมถึงโครงการมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 6.78 เทียบกับอัตราคิดลด ที่ร้อยละ 6.36 ผลการวิเคราะห์ IRR ที่คำนวณได้สูงกว่าอัตราคิดลด ดังนั้น จึงมีความน่าสนใจในการลงทุน แม้ว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) จะมากกว่าหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจ แต่อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ที่คำนวณได้ อยู่ในระดับที่มากกว่าต้นทุนทางการเงินไม่มากนัก และมีความอ่อนไหวต่ออัตราดอกเบี้ยอย่างยิ่ง



ภาพที่ 2 องค์ความรู้ที่ได้จากการวิจัย

สรุปผลการวิจัย

จากผลการศึกษา พบว่า การพัฒนาธุรกิจโรงแรม ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ภายใต้ข้อสมมติฐาน อายุโครงการ 20 ปี โดยในปีที่ 0 ถึงปีที่ 1 เป็นปีที่ก่อสร้าง และตั้งแต่วันที่ 2 จะเปิดให้บริการ ไปจนถึงสิ้นปีที่ 20 จึงถือว่าหมดอายุโครงการ อัตราคิดลดร้อยละ 6.36 ต่อปี เมื่อพิจารณาตัวชี้วัดในการลงทุน พบว่า โครงการมีความคุ้มค่าในการลงทุน เนื่องจาก อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 6.78 ซึ่งมากกว่าอัตราคิดลดของโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 8,403,023 บาท และ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) เท่ากับ 1.03 นอกจากนี้ ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว แสดงให้เห็นว่า หากเกิดการเปลี่ยนแปลงของผลประโยชน์ที่ลดลง โครงการจะมีความสามารถในการรองรับความเสี่ยงได้น้อย ทำให้เห็นว่าการพัฒนาโครงการให้มีความน่าสนใจในการลงทุน จำเป็นต้องพึ่งพาจำนวนนักท่องเที่ยวหรือผู้เยี่ยมชมในการเดินทางเข้ามาใช้บริการห้องพักในอัตราที่มากกว่า ร้อยละ 70 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ดังนั้น จึงควรพิจารณาและวางแผนเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวหรือผู้เยี่ยมชมให้มากที่สุด

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับโครงการ

1.1 เมื่อพิจารณาการวิเคราะห์ทางการเงินของการพัฒนาโครงการ กรณีฐาน พบว่า อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 6.78 เมื่อเทียบกับอัตราคิดลดที่ ร้อยละ 6.36 ทำให้มีความคุ้มค่าในการลงทุน เนื่องจาก อัตราการเปลี่ยนแปลงในแต่ละปีของผลประโยชน์เพียงพอที่จะทำให้มีความคุ้มค่าในการลงทุน แต่โครงการมีความอ่อนไหวต่ออัตราการเข้าพัก ผู้ประกอบการควรวางแผนเรื่องค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายให้รอบคอบและเหมาะสม เพื่อไม่ให้นำไปสู่การเกิดเหตุการณ์กระแสเงินสดรับของกิจการมีมูลค่าต่ำกว่ากระแสเงินสดจ่ายได้

1.2 เมื่อพิจารณาจากความจำเป็นที่ต้องพึ่งพาจำนวนนักท่องเที่ยวหรือผู้เยี่ยมชมในการเดินทางเข้ามาใช้บริการห้องพักในอัตราที่มากกว่า ร้อยละ 70 ของจำนวนห้องพักทั้งหมดแล้ว ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ในจังหวัดชลบุรี

ควรใช้กลยุทธ์ส่วนประสมทางการตลาด โดยเน้นในด้านการส่งเสริมการขาย ลงทุนในสื่อประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับโรงแรม กระจายบนเว็บไซต์การท่องเที่ยวชั้นนำให้ครบถ้วน อาทิ Trip.com Trip advisor Axes by Traveloka และ Klook เป็นต้น เพื่อเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการได้อย่างกว้างขวาง ส่งผลต่อผลตอบแทนที่ได้รับที่เพิ่มมากขึ้น เพราะหากนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการ มีการแนะนำในสื่อออนไลน์ ก็จะทำให้กิจการสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง และเมื่อพิจารณาการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางการเงิน กรณีอัตราค่าเช่าที่พักลดลงจากเดิม อยู่ที่ร้อยละ 70 ตลอดอายุโครงการ พบว่า โครงการให้อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ที่ไม่คุ้มค่าในการลงทุน แสดงให้เห็นว่าจำเป็นต้องพึ่งพาจำนวนนักท่องเที่ยวหรือผู้เยี่ยมชมเยื่อนในการเดินทางเข้ามาใช้บริการห้องพักในอัตราที่มากกว่า ร้อยละ 70 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด หมายความว่า หากปีใดปีหนึ่ง อัตราค่าเช่าที่พักเริ่มลดลงจนถึงระดับที่ร้อยละ 70 ผู้ประกอบการควรเร่งดำเนินการส่งเสริมการขายทันที รวมถึงวางแผนการลงทุนให้รอบคอบเหมาะสมกับช่วงเวลา เพื่อป้องกันปัญหาขาดสภาพคล่องในอนาคต ไม่ให้เกิดเหตุการณ์กระแสเงินสดรับของกิจการมีมูลค่าต่ำกว่ากระแสเงินสดจ่าย

1.3 สำหรับค่าดำเนินการที่มีมูลค่าสูง เช่น ค่าไฟ ค่าอุปกรณ์ ค่าผลิตภัณฑ์ในโรงแรมและสปา มีความเสี่ยงที่จะมีมูลค่าสูงในแต่ละปี หากผู้ประกอบการบริหารจัดการไม่ดีเท่าที่ควร บัณฑิตเหล่านี้จะส่งผลทำให้ค่าดำเนินการสูงขึ้นกว่าที่ประมาณการไว้ นำไปสู่การเกิดเหตุการณ์กระแสเงินสดรับของกิจการมีมูลค่าต่ำกว่ากระแสเงินสดจ่ายได้

2. ข้อเสนอแนะด้านการวิจัยครั้งต่อไป

2.1 การลงทุนธุรกิจโรงแรมบนที่ดินอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี เป็นการลงทุนระยะยาวซึ่งมีมูลค่าการลงทุนสูง และการศึกษาครั้งนี้เป็นเพียงการวิเคราะห์ความเหมาะสมและคุ้มค่าทางทำเลที่ตั้ง ด้านตลาด และการเงินเท่านั้น ในการศึกษาครั้งต่อไปหากไม่มีข้อจำกัดในด้านเวลาและงบประมาณ ควรมีการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านอื่น ๆ ได้แก่ ด้านเทคนิควิศวกรรม ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านสถาบัน และด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเพื่อให้สามารถมีตัวชี้วัดที่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงความคุ้มค่าเศรษฐกิจ จึงควรมีการศึกษาถึงผลกระทบจากการพัฒนาโครงการในเชิงลึกมากยิ่งขึ้น เพื่อให้มีตัวชี้วัดที่สะท้อนถึงความคุ้มค่าของสังคมโดยรวม

2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาธุรกิจโรงแรม ในจังหวัดชลบุรีครั้งนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะในกรณีของการซื้อที่ดินเท่านั้น ในการศึกษาครั้งถัดไป หากมีการเจรจากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและยอมรับในข้อตกลงเงื่อนไขอื่น ๆ ร่วมกันได้ ควรศึกษาในกรณีเช่าที่ดินเพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณาในการลงทุนโครงการ อาจได้รับผลตอบแทนที่มากกว่าการซื้อที่ดินเพียงอย่างเดียว

2.3 การศึกษาในครั้งถัดไป ควรพิจารณาต้นทุนแต่ละพื้นที่และเปรียบเทียบมูลค่าในการลงทุนในแต่ละพื้นที่ เนื่องจากต้นทุนแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน เช่น ทำเลของที่ดิน ดังนั้น จึงควรพิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าในการลงทุนแต่ละพื้นที่เพื่อประกอบการตัดสินใจ

เอกสารอ้างอิง

กนกวรรณ จันทร์เจริญชัย. (2562). *หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้เชิงเศรษฐศาสตร์และธุรกิจ*. กรุงเทพฯ:

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2567). *สถิติด้านการท่องเที่ยว*. สืบค้นจาก <https://www.mots.go.th/>.

กฤษณ์กุล วัฒนพันธุ์. (2566). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาธุรกิจบูติกโฮเทล ในอำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี*. (การ จัดการมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยมหิดล).

ปารณีย์ เทวะรัตน์. (2556). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการโรงแรม คิริ ระยอง ในเขตเทศบาลเมืองระยอง*. (เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์).

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. (2567). *ภาพรวมการพัฒนา*. สืบค้นจาก <https://www.eeco.or.th/th/business-opportunities>.

สำนักงานแรงงานจังหวัดชลบุรี. (2567). *สถานการณ์แรงงานจังหวัด*. สืบค้นจาก <https://chonburi.mol.go.th/>.