

บทคัดย่อ

การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเกสต์เฮ้าส์ ชื่อ เวียงผิงค์ เพลส ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนกำแพงดิน อ. เมือง จ. เชียงใหม่ จากการศึกษาปัจจัยทางด้านการตลาด คือ การศึกษาด้านอุปสงค์ (Demand) ของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย (Market Target) ของโครงการมีอัตราเพิ่มขึ้นทุกปี ส่วนการศึกษาด้านอุปทาน (Supply) พบว่า มีเกสต์เฮ้าส์ที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายและไม่ได้มาตรฐานทางด้านบริการจำนวนมาก โครงการได้วางตำแหน่งทางการตลาด (Market Positioning) ไว้ในกลุ่ม บี (กำหนดตามราคาห้องพักระหว่าง 260-500 บาท) ส่วนการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสทางการตลาด ปัญหาและอุปสรรค (S.W.O.T Analysis) พบว่า โครงการมีจุดแข็งคือด้านราคา ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้เปรียบคู่แข่ง ส่วนจุดอ่อนไม่ใช่ปัญหาสำคัญ โอกาสทางการตลาด คือ โครงการส่งเสริมเศรษฐกิจ การจัดการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ครั้งที่ 18 ซึ่งจะทำให้มีนักท่องเที่ยวมาเที่ยวเชียงใหม่มากขึ้น ศักยภาพในการท่องเที่ยวของเชียงใหม่มีสูง ส่วนปัญหาและอุปสรรคของโครงการ เช่น ปัญหาเกสต์เฮ้าส์เถื่อน ปัญหาโรคเอดส์ที่แพร่หลาย ฯลฯ อาจกระทบการท่องเที่ยว แต่ทางภาครัฐและเอกชนได้ร่วมมือกันแก้ไขอย่างต่อเนื่อง ส่วนการศึกษาด้านรายละเอียดของโครงการ เวียงผิงค์ เพลส เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีห้องพักจำนวน 30 ห้อง สูง 4 ชั้น มีห้องอาหาร 2 ห้องและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์รับสัญญาณภาพจากดาวเทียม ตู้เย็น โทรทัศน์ ระบบน้ำร้อน-น้ำเย็น พื้นห้องปูพรม จะเริ่มก่อสร้างวันที่ 1 มีนาคม 2538 การก่อสร้างอาคารจะแล้วเสร็จวันที่ 31 ตุลาคม 2538 สามารถเปิดดำเนินการได้ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2538 ใช้งบประมาณทั้งหมด 10 ล้านบาท สำหรับโครงการทั้งหมด

การศึกษาปัจจัยด้านการเงิน โครงการใช้เงินลงทุน 10 ล้านบาท มาจากแหล่งเงินลงทุนภายในโดยการออกหุ้นสามัญ 6.2 ล้านบาท และแหล่งเงินลงทุนภายนอก 3.8 ล้านบาท จากการประเมินผลการดำเนินงานของโครงการโดยใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ลดลง (Internal Rate of Return) ให้ผลตอบแทน 35.38% ซึ่งสูงกว่าอัตราต้นทุนเงินลงทุน (Cost of Capital) ที่กำหนดไว้ 14% หากใช้วิธีหาจุดคุ้มทุน ระหว่างปี

2538-2543 โครงการมีจุดคุ้มทุนต่ำกว่าอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ย (Occupancy Rate) ของโครงการทุกปี ทำให้สามารถทำกำไรให้แก่เจ้าของตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินงานในปีแรก และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เพียง 5 ปี ซึ่งถือว่าได้มาตรฐานของการดำเนินธุรกิจเกสต์เฮ้าส์

เมื่อนำปัจจัยต่าง ๆ ทางด้านการตลาด รายละเอียดของโครงการ และด้านการเงินมาประกอบการตัดสินใจก็พบว่าโครงการนี้มีความเป็นไปได้และเหมาะสมที่จะลงทุน