

การศึกษานี้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของธุรกิจเคหะสถานขนาดใหญ่ ในจังหวัด เชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์ 3 ประการคือ (1) เพื่อศึกษาศักยภาพทางด้านการสามารถในการแข่งขันของธุรกิจเคหะสถานขนาดใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่ (2) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนของธุรกิจเคหะสถานขนาดใหญ่ ในจังหวัดเชียงใหม่ (3) เพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการในการศึกษานี้ได้พิจารณาผลกระทบของโครงการลงทุนธุรกิจเคหะสถานขนาดใหญ่ ในจังหวัด เชียงใหม่ ต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านต้นทุน และ/หรือผลตอบแทนในการประกอบการ โดยได้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในมิติต่างๆ 4 มิติ ได้แก่การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทางด้านเทคนิค ด้านการตลาด ด้านการจัดการและด้านการเงิน โดยด้านการเงินได้คำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C Ratio) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) โดยกำหนดระยะเวลาโครงการเป็นระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2552-2562 และกำหนดอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 10 นอกจากนี้ยังได้คำนวณเพื่อวิเคราะห์โครงการสำหรับกรณีอัตราคิดลดที่ร้อยละ 12 และร้อยละ 15 ด้วย อีกทั้งยังวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis) ใน 3 กรณี คือ เมื่อค่าใช้จ่ายของโครงการเพิ่มขึ้นอีก 5% 10% และ 15% โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่

ผลการวิเคราะห์ด้านเทคนิคพบว่าพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนเคย์สปาในจังหวัดเชียงใหม่คืออยู่ที่เขตอำเภอตันเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ ทางด้านเทคนิค รูปแบบ การตกแต่ง วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในโครงการที่มีอยู่ในตลาดมีลักษณะคล้ายคลึงกัน แต่ธุรกิจสปาโครงการนี้จะสร้างความโดดเด่นในเรื่องของสปาที่มีขนาดใหญ่รองรับกรู๊ปทัวร์และความมีเอกลักษณ์เป็นของตนเอง สัมผัสถึงความงดงามของศิลปวัฒนธรรม รูปแบบสถาปัตยกรรมแบบล้านนา ความสวยงามของผู้คนที่ได้พบเห็น ด้วยจุดเด่นนี้จึงมีชื่อเรียกเฉพาะว่า อัตลักษณ์ไทยล้านนาสปา เพื่อสร้างความแตกต่างให้กับธุรกิจสปา

ผลการวิเคราะห์ด้านการตลาด โดยใช้ทฤษฎีทางการตลาดต่างๆ ของโครงการแสดงให้เห็นถึงส่วนแบ่งการตลาดที่โครงการได้รับ ซึ่งโครงการมีการวางแผนการตลาดและการส่งเสริมการตลาดเพื่อให้ยอดขายเป็นไปตามคาดการณ์

ผลการวิเคราะห์ทางด้านการจัดการพบว่าการบริหารจัดการธุรกิจเคย์สปาเป็นหัวใจสำคัญในการดำเนินโครงการ เนื่องจากการบริหารและการจัดการที่มีประสิทธิภาพจะทำให้โครงการประสบความสำเร็จ ก็ขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์และความถูกต้องของการคิด การวิเคราะห์และการวางแผน ก่อนที่จะลงมือปฏิบัติ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายของโครงการที่ตั้งไว้

ผลการวิเคราะห์ด้านการเงินพบว่า โครงการศึกษามีความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการเคย์สปาขนาดใหญ่ ครึ่งนี้ มีโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน ณ ระดับอัตราคิดลดที่กำหนดคือร้อยละ 10, 12 และ 15 หรือผลการตอบแทนจากการลงทุนมีค่ามากกว่าต้นทุนและเงินลงทุน ดังนั้นจะเห็นได้จากค่า NPV ของโครงการที่มีค่ามากกว่า 0 ณ อัตราคิดลดที่ระดับต่างๆ อีกทั้งค่า IRR ที่มีอัตราร้อยละสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำที่โครงการกำหนด ในทุกช่วงอัตราคิดลดเช่นกัน ในขณะที่ค่า B/C Ratio ก็มีค่ามากกว่า 1 ในทุกช่วงอัตราคิดลดและเมื่อวิเคราะห์ถึง PB ของโครงการที่มีอายุ 10 ปี อยู่ในช่วงเวลา 3 ปี 4 เดือน จุดคุ้มทุนตลอดอายุของโครงการในการให้บริการอยู่ที่ 106,107 หน่วยเทียบเท่า สำหรับการวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ ภายใต้กรณีต่างๆ พบว่าโครงการลงทุนมีความสามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้ทั้ง 3 กรณี

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนทั้ง 4 มิติประกอบด้วยด้านเทคนิค ด้านการตลาด ด้านการจัดการและด้านการเงิน สามารถสรุปได้ว่าโครงการนี้จึงมีความคุ้มค่าในการพิจารณาลงทุน

This study analyses the feasibility of large-scale day spa enterprise in Chiang Mai Province. The major objectives of study are (1) to study the competitive indicators of the spa business in Chiang Mai province, (2) to analyze feasibility of large-scale day spa in Chiang Mai province, (3) to analyze the sensitivity of project results with different scenarios based on cost and benefit analysis. This analysis covers the following four areas of project feasibility analysis: the technical aspect, the organizational management aspect, the marketing aspect and the financial aspect. The results of the study are presented in the form of the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit-Cost Ratio (B/C Ratio) and Payback Period (PB). The project duration is expected to be 10 years (2009-2019) with an assumed discount rate of 10 percent. In addition, this study employs discount rates of 12 and 15 percent. The sensitivity analysis of the project is conducted in 3 scenarios; allows an increase of cost by 5, 10 and 15 percent under constant discount rate and benefits.

According to analysis of the finds concerning the technical aspect, the suitable area to invest in a large scale day spa in Chiang Mai province is Tonpoa sub district of Sankampang district. This spa project will be unique, large scale day spa for tour groups beautiful of art culture and Lanna architecture. These prominent points are not the same as in any other spa. These special features give rise to the name is Northern Lanna Thai Spa.

In terms of an analysis of the marketing aspect with marketing theory of project show the market share. Project has marketing plan and encourage marketing to increase circulation follow by the expectation.

An analysis of the management aspect indicates that day spa management is a core of operating this project because a good efficiency of management makes successful in project. It depends on the factors such as perfect thinking, and planning process before has been taken.

Finally, an analysis of the financial aspect indicate that the project is feasible in terms of economic and at every rate of discount rate (10, 12 and 15 percent), Net Present Value (NPV) of project is positive, the Internal Rate of Return (IRR) is higher than the discount rate, Benefit-Cost Ratio (B/C Ratio) was greater than one and Payback period (PB) is 3 years and 4 months. According to the results of sensitivity analysis are all three scenarios suggested this project is feasible in every scenarios.

In conclusions, by considering 4 aspects to study project feasibility analysis: technical aspect, organizational management aspect, marketing aspect and financial aspect. This project is worthy investment