

ศุวิรากร กิจแก้ว 2553: การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโฮมสเตย์ในเขตบาง
ขุนเทียน ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
ธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก:
รองศาสตราจารย์ดาราวรรณ วิรุฬหผล, Ph.D. 115 หน้า

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการโฮมสเตย์
แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร และศึกษาความต้องการของนักท่องเที่ยว
ในรูปแบบโฮมสเตย์ โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการ
ประเมินผลการดำเนินโครงการ และใช้ประกอบการตัดสินใจของผู้ประกอบการต่อไปในอนาคต

การวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ ประเมินผลจากราคาตลาด ซึ่งการ
วิเคราะห์แบ่งเป็น 2 กรณี คือ 1) กรณีที่โครงการมีที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว และ 2) กรณีที่โครงการ
มีที่พักอาศัยและกิจกรรมต่างๆ ซึ่งประเภทของกิจกรรมดังกล่าวได้จากการออกแบบสอบถาม ถาม
ผู้ที่มีความสนใจในการท่องเที่ยวแบบโฮมสเตย์ โดยอาศัยเกณฑ์ชี้วัดความคุ้มค่าของการลงทุน
ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อต้นทุน
(BCR) และระยะเวลาคืนทุน นอกจากนี้ยังมีการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ โดยกำหนด
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 และรายได้ลดลงจากนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10
ทั้งนี้กำหนดอายุโครงการเท่ากับ 15 ปี และใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ผลการวิเคราะห์พบว่า กรณีที่
1) NPV เท่ากับ 2,751,640 บาท IRR เท่ากับร้อยละ 17.86 BCR เท่ากับ 1.17 และระยะเวลาคืนทุน
แบบคิดลดเท่ากับ 8.09 ปี กรณีที่ 2) NPV เท่ากับ 3,599,999 บาท IRR เท่ากับร้อยละ 24.92 BCR
เท่ากับ 1.19 และระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด เท่ากับ 6.92 ปี สำหรับผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว
ของโครงการจากทั้ง 2 กรณี พบว่าเมื่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 โครงการมี
ความคุ้มค่าต่อการลงทุนทั้ง 2 กรณี และเมื่อรายได้ลดลงจากนักท่องเที่ยวลดลงร้อยละ 10 โครงการ
มีความคุ้มค่าต่อการลงทุนในกรณีที่โครงการมีที่พักอาศัยและกิจกรรมต่างๆเท่านั้น ในการ
เปรียบเทียบโครงการที่มีที่พักเพียงอย่างเดียวกับโครงการที่มีที่พักและกิจกรรมต่างๆพบว่า
โครงการที่มีที่พักอาศัยและกิจกรรมต่างๆมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนมากกว่าโครงการที่มีที่พักอาศัย
เพียงอย่างเดียว