

ศุวีรากร กิจแก้ว 2553: การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจโฮมสเตย์ในเขตบาง
ขุนเทียน ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
ธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก:
รองศาสตราจารย์ดารารวรรณ วิรุฬผล, 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

Suvirakorn Kijkaew 2010: Feasibility Study of Home Stay Investment Project in Bang Khun Thian District. Master of Economics (Business Economics), Major Field: Business Economics, Department of Economics. Thesis Advisor: Associate Professor Darawan Virunhaphol, Ph.D. 115 pages.

The Objective of this study aims to analyze the financial investment feasibility of the Tha Kham homestay project, Bangkhunthian, Bangkok, and to investigate the need of the homestay from tourists. The primary and secondary data were used to evaluate the project performance and to be used to further support the decision-making of the future investors.

The financial analysis of the project was evaluated by the market price. An analysis was performed in two different cases; 1) exclusive residence project and 2) residence project with activities. The information was derived from the respondents who were interested in homestay tourism through the questionnaires. The indicators for investment worth included the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit-Cost ratio (BCR), and payback period. The analysis of sensitivity was also performed for the project by imposing the operating expenses increased by 15% and revenues generated from the tourists reduced by 10%. The length of the project was 15 year. The discount rate was 8%. The results indicated that the NPV was 2,751,640 Baht, IRR was 17.86 %, BCR was 1.17, and discounted payback period is 8.09 years for the former case while NPV was 3,599,999 Baht, IRR was 24.92 %, BCR was 1.19, and discounted payback period is 6.92 years for the latter case. The analysis of sensitivity of two case showed that if operating expenses increased by 15%, both cases were worth investing. However revenues generated from the tourists reduced by 10%, only the residences project with activities was worth investing

According to comparisons between the exclusive residence project and residence project with activities, it found that residence project with activities was more worth investing than the exclusive residence project.

Student's signature

Thesis Advisor's signature